

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14 Nr. 4, 27, 49, WEG, 280 BGB

- 1. Der Anspruch aus § 14 Nr. 4 WEG kann nach § 10 Abs. 6 S. 3 HS 1 WEG von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Wege der einstweiligen Verfügung gegen einen sich weigernden Wohnungseigentümer gerichtlich geltend gemacht werden; eines gesonderten Beschlusses der Eigentümerversammlung bedarf es hierfür nicht.**
- 2. Der Verwalter ist verpflichtet, bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen mindestens drei Vergleichsangebote einzuholen. Eingetretene Verzögerungen können nicht dazu führen, dass die notwendigen Instandsetzungsarbeiten sodann unter Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung beschlossen werden.**
- 3. Ein gewerblicher Verwalter schuldet aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrages mit den Eigentümern eine Leistung, die den kaufmännischen, rechtlich-organisatorischen und technischen Aufgabenbereich der Verwaltung umfassend abdeckt. Er muss seine Kenntnisse im Wege der Fortbildung aktualisieren.**
- 4. Dass ein Beschluss über eine größere Instandsetzungsmaßnahme in der Regel nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, wenn zuvor mehrere Kostangebote eingeholt werden, muss ein Verwalter wissen.**
- 5. Eine Pflichtverletzung des Verwalters ist typischerweise dann für die Entstehung von Prozesskosten ursächlich, wenn Fehler des Verwalters zur Anfechtung von Beschlüssen führen**
- 6. Ein Hinweis des Verwalters auf der Eigentümerversammlung, es seien drei Angebote erforderlich, lassen seinen Fahrlässigkeitsvorwurf nicht entfallen. Die Pflichtverletzung liegt bereits darin, den Beschlussantrag über die Instandsetzung ohne das Vorliegen von drei Angeboten auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung gesetzt zu haben.**
- 7. Der Verwalter kann bei der Beurteilung der Nichtigkeit eines Beschlusses einen Rechtsanwalt zu Rate zu ziehen und darf sich auf den Rat verlassen. Vom Verwalter beauftragte Rechtsanwälte sind nicht dessen Erfüllungsgehilfen, ihn treffen keine Überwachungspflichten, so dass er für deren Pflichtverletzungen nicht einstehen muss.**

Tenor:

1. Auf die Berufung und unter ihrer Zurückweisung im Übrigen wird das am 24.11.2016 verkündete Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg – 72 C 39/16 – teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 771,83 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.05.2016 zu zahlen.

Die Beklagte wird ferner verurteilt, die Kläger von den vorprozessualen Kosten der Rechtsanwälte & Notar ...& Partner in Höhe von 114,24 € freizustellen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen die Kläger 63 % und die Beklagte 37 %. Die Kosten der Berufungsinstanz nach einem Streitwert von 1.307,06 € tragen die Kläger zu 41 % und die Beklagte zu 59 %.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

I.

Von der Darstellung eines Tatbestandes wird nach §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 S. 1 ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

1. Die nach § 511 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 ZPO statthafte Berufung der Beklagten ist form- und fristgerecht nach §§ 517, 519 ZPO eingelegt sowie nach § 520 ZPO begründet worden.

2. In der Sache hat die Berufung in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang Erfolg; im Übrigen ist sie zurückzuweisen.

a) Den Klägern steht gegen die Beklagte in ihrer Eigenschaft als ehemaliger Verwalterin der Wohnanlage ...44 in 10629 Berlin ein Schadensersatzanspruch in Höhe von 771,83 € nach § 280 Abs. 1 WEG wegen schuldhafter Verletzung ihrer Pflichten aus §27 Abs. 1 Nr. 2 WEG bzw. dem Verwaltervertrag durch die veranlasste Beschlussfassung über die Vergabe der Sanierungsarbeiten betreffend die Dachterrasse und den angrenzenden Teilen des Gemeinschaftseigentums an die ...-Bau GmbH, ohne dass zuvor weitere Kostenangebote eingeholt worden waren, wodurch es zu den anfechtbaren Beschlüssen zu TOP 1 und TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 16.10.2014 und den durch die erfolgreiche Anfechtungsklage des Wohnungseigentümers X verursachten – hier streitgegenständlichen – Rechtsverfolgungskosten kam.

Die Beklagte hat ihre sich aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG in Verbindung mit dem Verwaltervertrag ergebenden Pflichten verletzt.

Bei der Frage, welche Pflichten dem Verwalter nach dieser Vorschrift obliegen, ist im Blick zu halten, dass die Wohnungseigentümer nach §§ 20 Abs. 1, 21 WEG Träger und Herren der Verwaltung sind. Diese haben daher zu entscheiden, ob und auf welche Weise und in welchem Zeitraum sie etwaige Mängel im Gemeinschaftseigentum beseitigen wollen. Der Verwalter als Sachwalter der Eigentümer hat insoweit keine eigene Entscheidungsbefugnis über Art und Umfang dieser Maßnahmen. Wegen der vorrangigen Pflicht der Wohnungseigentümer, die nach § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG erforderlichen Maßnahmen zur Instandhaltung und -setzung zu beschließen, bestehen die Verwalterpflichten primär darin, Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf festzustellen und die Willensbildung der Eigentümer durch Beschluss zu unterstützen, indem die Beschlussfassung vorbereitet und durchgeführt wird (vgl. Jacoby in Staudinger/ (2018) WEG § 27, Rz. 54 m.w.N.; Merle/Becker in Bärmann, WEG, 13. Auflage, § 27, Rz. 44). Der Verwalter hat die Eigentümer über seine Kenntnisse zu informieren und deren Willensbildung zu organisieren (Jacoby, a.a.O., Rz. 60).

Liegt kein Eilfall im Sinne von § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG vor, hat der Verwalter die Beschlussfassung der Eigentümer vorzubereiten. Der Verwalter hat dabei auf eine Entscheidung der Eigentümer hinzuwirken, die ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Die Informationspflichten des Verwalters gegenüber den Wohnungseigentümern beschränken sich nicht auf den von ihm festgestellten Bedarf für eine Baumaßnahme. Vielmehr hat er auch Möglichkeiten aufzuzeigen, diesen Bedarf zu erfüllen. Im Zuge dessen hat er die Eigentümer über die gesetzlichen Anforderungen an die Maßnahme sowie über die Voraussetzungen der Beschlussfassung aufzuklären (Jacoby, a.a.O., Rz. 62 m.w.N.).

Bei der Vorbereitung einer Entscheidung der Wohnungseigentümer über die zu treffenden Maßnahmen hat der Verwalter auch die voraussichtlichen Kosten zu ermitteln. Da ein Beschluss der Wohnungseigentümer über die Vergabe von größeren Aufträgen zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten regelmäßig gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verstößt, wenn zuvor nicht mehrere (in der Regel mindestens drei) Vergleichsangebote eingeholt worden sind, obliegt es dem Verwalter entsprechende Kostenangebote einzuholen. Die Angebote müssen vergleichbar sein, d. h. die angebotenen Leistungen dürfen sich nicht unterscheiden. Die Wohnungseigentümer sind über sämtliche relevanten Umstände aufzuklären. Dadurch soll gewährleistet werden, dass technische Lösungen gewählt werden, die eine dauerhafte Beseitigung von Mängeln und Schäden versprechen, dass aber auch auf Wirtschaftlichkeit geachtet wird und keine finanziell nachteiligen Beschlüsse gefasst werden (vgl. statt vieler: Merle in Bärmann, WEG, 13. Auflage, § 21, Rz. 31 m.w.N.; Hügel/Elzer, WEG, 2. Auflage, § 26, Rz. 36 m.w.N.; Vandenhouten, ZWE 2012, 237, 239 m.w.N.).

Die Beklagte handelte insoweit pflichtwidrig. Denn sie hat den Wohnungseigentümern auf der Eigentümerversammlung am 16.10.2014 lediglich das Angebot der ...-Bau GmbH zur Beschlussfassung vorgelegt, obwohl es sich um Instandsetzungsmaßnahmen größeren Ausmaßes handelte. Damit widersprach der von ihr allein zur Beschlussfassung vorgelegte Beschlussantrag von vorneherein den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Beklagte hätte bereits den Beschlussvorschlag nicht auf die Tagesordnung setzen dürfen. Nur weil zur Sanierung des Gemeinschaftseigentums einzig der Beschlussantrag zu TOP 1 auf der Tagesordnung stand, stellte es sich für die Wohnungseigentümer so dar, dass sie keine andere Wahl hatten.

Vor dem Hintergrund, dass jedem Wohnungseigentümer ein Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung zusteht, so dass ein Anfechtungsrecht auch demjenigen Wohnungseigentümer zusteht, der für einen Beschluss gestimmt hat (BGH NJW-RR 2011, 230-231), bestand die naheliegende Gefahr der Einleitung eines gerichtlichen Beschlussanfechtungsverfahrens mit negativem Ausgang für die nicht anfechtenden Wohnungseigentümer als notwendige Streitgenossen. Ein solches Risiko darf eine Verwalterin nicht eingehen.

Im Streitfall gilt nicht deshalb etwas anderes, weil die Instandsetzungsmaßnahmen wegen des bevorstehenden Winters dringlich waren, die bereits erfolgte Gerüststellung weitere Kosten verursachte und es der Beklagten nicht gelungen war, weitere Angebote einzuholen.

Ein Eilfall im Sinne von § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG lag nicht vor.

Als dringend im Sinne von § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG sind solche Fälle einzustufen, die wegen ihrer Eilbedürftigkeit eine vorherige Einberufung einer Eigentümerversammlung nicht zulassen. Entscheidend ist, ob die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums gefährdet wäre, wenn nicht umgehend gehandelt würde. Wegen der primären Zuständigkeit der Wohnungseigentümer für Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung muss der Verwalter auch in eilbedürftigen Fällen möglichst einen Beschluss der Wohnungseigentümer herbeiführen, ggfs. unter Verkürzung der Ladungsfrist (Merle/Becker in Bärmann, a.a.O., §27, Rz. 67 m.w.N.). Dringende Fälle entstehen in der Regel durch Zufall oder höhere Gewalt, wie etwa durch Großbrand, Explosion, Überschwemmung, Rohrbruch, Ausfall der Heizungsanlage, gefährliche Abnutzung der Stahlseile des Aufzugs usw. (wie vor, Rz. 68).

Im Streitfall verbleibt es bei den im Fall des § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG anzuwendenden Grundsätzen, weil sich schon aus der zeitlichen Abfolge ergibt, dass kein dringender Fall vorlag.

In dem Schreiben der mit der Prüfung der Erfolgsaussichten einer Berufung in dem Anfechtungsverfahren beauftragten Rechtsanwälte ...vom 28.02.2015 (Anlage K 17 = Bl. I/67ff d. A.) heißt es, die Verzögerung sei eingetreten, weil der Wohnungseigentümer X "im Jahr 2013 bzw. bis Mitte 2014 die notwendigen Begutachtungen verweigerte". Sofern dies zutrifft, hätte der Wohnungseigentümer X schon im Jahr 2013, spätestens aber Anfang 2014 auf Erfüllung seiner Pflichten aus § 14 Nr. 4 WEG notfalls gerichtlich in Anspruch genommen werden müssen. Der Verband kann den Eigentümer im Verfahren nach § 43 WEG auf Gestattung in Anspruch nehmen (Dötsch in BeckOK WEG, Timme, 32. Edition Stand: 01.10.2017, § 14, Rz. 187). Dieser Anspruch ist im Wege einstweiliger Verfügung durchsetzbar (vgl. LG Frankfurt ZMR 2016, 560-561; LG Hamburg ZMR 2014, 392-394; LG Berlin ZMR 2010, 978-979); er wird nach § 10 Abs. 6 S. 3 HS 1 WEG von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtlich geltend gemacht; eines gesonderten Beschlusses der Eigentümerversammlung bedarf es hierfür nicht (vgl. Kümmel in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 12. Auflage, § 14 Rz. 49). Von § 14 Nr. 4 WEG werden auch Eingriffe in die Substanz des Sondereigentums umfasst (wie vor, Rz. 41).

Dass ein Schaden vorlag, war schon länger bekannt; dass ein Pilzbefund vorliegt, jedenfalls seit dem 20.05.2014 aufgrund der E-Mail des Frank ... (Anlage B 1 = Bl. I/93 d. A.), der nach dem Vortrag der Beklagten D. und Z. sowie Fachmann für Holzschutz ist. In der E-Mail teilte F. auch mit, dass die Terrasse geöffnet werden

muss und dass die Sache für ihn zu groß sei und er keine Kapazitäten frei habe. Auch Dipl.-Ing. ..., Sachverständiger für Wärme- und Feuchteschutz, teilte im Anschluss an durchgeführte Ortstermine in seinem Untersuchungsbericht vom 26.06.2014 (Anlage B 2 = Bl. I/94ff d. A.) mit, dass verwertbare Aussagen erst nach Freilegungsarbeiten erfolgen könnten; abschließend heißt es in dem Bericht, die erforderlichen Untersuchungen sollten zeitnah durchgeführt werden. Zu diesem Zeitpunkt war es schon Mitte des Jahres. Jedenfalls war die Notwendigkeit der Terrassenöffnung lange vor Beginn des Herbstes bekannt. Aus im Rechtsstreit nicht vorgetragenen Gründen erfolgte die Öffnung der Terrasse gleichwohl erst am 19. September 2014, also 4 Monate nach der ersten Mitteilung durch Herrn B. Zu diesem Zeitpunkt war aber bereits klar, dass der Winter bevorsteht. Ggfs. hätte auf die Öffnung der Terrasse erst im September verzichtet werden müssen. Auch eine dauerhafte Gerüstgestellung mit den von der Beklagten vorgetragenen hohen Kosten war vor Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die durchzuführenden Maßnahmen nicht veranlasst.

Die eingetretenen Verzögerungen können jedenfalls nicht dazu führen, dass die notwendigen Instandsetzungsarbeiten sodann unter Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung beschlossen werden. Nach den Feststellungen des Dipl.-Ing. L., der insofern auf den Prüfbericht der Materialprüfanstalt Brandenburg GmbH vom 26.05.2014 verwiesen hat, lag ein Befall mit braunem Kellerschwamm vor; die umfassende und dauerhafte Instandsetzung einer Dachterrasse ist – insbesondere wenn bereits Schäden eingetreten sind – durchaus bautechnisch anspruchsvoll und verträgt keine Eile.

Die Beklagte hätte Notmaßnahmen treffen können zur Verhinderung weiterer Schäden bzw. Folgeschäden. Dies hätte in ihrer Kompetenz gelegen. Dadurch hätte eine ordnungsgemäße Verwaltung entsprechende Beschlussfassung über die Instandsetzung vorbereitet werden und sodann erfolgen können.

Wie schon im Beschluss der Kammer im Beschlussanfechtungsverfahren ausgeführt, hätte die Beklagte – ggfs. unter Verschiebung der Eigentümerversammlung – auch größere Bemühungen um Angebote entfalten müssen und nicht nur bei den ihr bekannten Firmen nachfragen dürfen. Es ist nicht greifbar, dass die ...-Bau GmbH die einzige Firma in Berlin/Brandenburg gewesen ist, die zu einer Angebotserstellung bereit war.

Die Beklagte hat die Pflichtverletzung auch zu vertreten.

Der Verschuldensmaßstab richtet sich nach § 276 Abs. 1 S. 1 BGB. Der Verwalter haftet für Vorsatz und Fahrlässigkeit, sofern nichts anderes bestimmt ist. Fahrlässig handelt der Verwalter, wenn er die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt. Dieser Haftungsmaßstab ist von der Rechtsprechung verwalterspezifisch ausgeformt worden. Maßstab ist dabei die Sorgfalt, die ein durchschnittlicher und gewissenhafter Verwalter unter den Umständen des konkreten Vertragsverhältnisses aufgewandt hätte. Ein gewerblicher Verwalter schuldet aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrages mit den Eigentümern eine Leistung, die den kaufmännischen, rechtlich-organisatorischen und technischen Aufgabenbereich der Verwaltung umfassend abdeckt. Er muss seine Kenntnisse im Wege der Fortbildung aktualisieren (vgl. Hügel/Elzer, WEG, 2. Auflage, §26, Rz. 191 m.w.N.; Niedenführ ZWE 2009, 69, 72, m.w.N.; Merle/Becker in Bärmann, WEG, 13. Auflage, § 27, Rz. 322a).

Nach dem eindeutigen Wortlaut des § 280 Abs. 1 S. 2 BGB trägt der Schuldner die Darlegungs- und Beweislast für das Nichtvertretenmüssen. Die Beklagte hat schon nicht darzulegen vermocht, dass ihr kein Fahrlässigkeitsvorwurf zu machen ist. Dass eine Beschlussfassung über eine größere Instandsetzungsmaßnahme in der Regel nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, wenn zuvor mehrere Kostenangebote eingeholt werden, muss ein Verwalter wissen; dies wird von der Beklagten auch nicht in Abrede gestellt. Die von der Beklagten vorgetragene, bereits oben abgehandelten Umstände lassen den Fahrlässigkeitsvorwurf nicht entfallen.

Einer Beweisaufnahme über den streitigen Vortrag der Beklagten, sie habe auf der Eigentümerversammlung am 16.10.2014 vor der Beschlussfassung darauf hingewiesen, dass grundsätzlich drei Angebote einzuholen seien, diese aber nicht zu erlangen gewesen seien, bedurfte und bedarf es nicht. Denn ein solcher Hinweis ließe den Fahrlässigkeitsvorwurf ebenfalls nicht entfallen. Wie bereits ausgeführt, liegt die Pflichtverletzung bereits darin, den Beschlussantrag über die Instandsetzung der Terrasse auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung gesetzt zu haben. Im Übrigen kann von den Wohnungseigentümern – im Gegensatz zu einer gewerblich tätigen Verwalterin – nicht erwartet werden, dass sie die Anfechtbarkeit des Beschlusses und die dadurch unweigerlich entstehenden Kosten kennen, insbesondere angesichts des Umstandes, dass alle Wohnungseigentümer für den Sanierungsbeschluss gestimmt haben. Selbst wenn die Wohnungseigentümer auf die generelle Anfechtbarkeit hingewiesen worden wären, muss ihnen nicht geläufig gewesen sein, dass eine Anfechtung auch in Betracht kommt, wenn alle Wohnungseigentümer für einen Beschluss stimmen. Die Verwalterin hätte den sichersten Weg beschreiten müssen und den Beschlussantrag gar nicht erst zur Abstimmung stellen dürfen.

Soweit die Beklagte in der Berufungsbegründung vorträgt, sie habe auf die Anfechtbarkeit des Beschlusses und auch auf die Kostentragungspflicht bei erfolgreicher Anfechtung hingewiesen, ist sie mit diesem neuen Vorbringen im Berufungsverfahren ausgeschlossen (§531 Abs. 2 S. 1 ZPO). Der Vortrag ist neu, ohne dass die Beklagte gleichzeitig Gründe für die Zulässigkeit des neuen Vorbringens angeführt hätte, wie dies in §§ 520 Abs. 3 S. 2 Nr. 4, 531 Abs. 2 S. 1 ZPO vorgesehen ist. Das neue Vorbringen ist auch streitig (vgl. die Ausführungen der Kläger in der Berufungserwiderung vom 01.04.2017, Bl. II/2 d. A.). Die Beklagte kann sich nicht darauf berufen, das Vorbringen sei deshalb nicht neu, weil sie erstinstanzlich vorgetragen habe, ihre Geschäftsführerin habe bei der Eigentümerversammlung darauf hingewiesen, dass normalerweise drei Angebote vorliegen müssten, aus den genannten Gründen weitere Angebote aber nicht zu erlangen gewesen seien. Dieser Hinweis hätte ohne weiteres auch für sich allein erteilt werden können. Der Vortrag besagt nichts darüber, ob weitere Hinweise erteilt wurden.

Das pflichtwidrige Verhalten der Beklagten ist ursächlich für die Beschlussfassung zu TOP 1 und TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 16.10.2014 und deren Anfechtbarkeit mit der Folge der daraufhin entstandenen Kosten auf Seiten der einzelnen Wohnungseigentümer, die in der Jahresabrechnung umgelegt wurden.

Eine Pflichtverletzung des Verwalters ist typischerweise dann für die Entstehung von Prozesskosten ursächlich, wenn Fehler des Verwalters zur Anfechtung von Beschlüssen führen (Niederführ ZWE 2009, 69, 72).

Wegen der Berechnung der Forderung in Höhe von 771,83 € im Einzelnen wird aus Gründen der Verständlichkeit auf die Ausführungen unten unter 2. b) a. E. verwiesen.

b) Demgegenüber vermag die Kammer (Einzelrichterin) keine schuldhafte Pflichtverletzung der Beklagten in den Beschlussfassungen auf den Eigentümerversammlungen vom 03.02.2015 und 23.03.2015, welche Gegenstand des Rechtsstreits vor dem Amtsgericht Charlottenburg 73 C 17/15 waren, zu sehen.

Zwar darf ein Verwalter weder veranlassen, dass nichtige Beschlüsse gefasst werden noch darf er solche Beschlüsse umsetzen (vgl. dazu Heinemann in Jennißen, WEG, 5. Auflage, §27, Rz. 10 m.w.N.; Merle/Becker in Bärmann, a.a.O., § 27, Rz. 15 m.w.N.). Zu bedenken ist aber, dass der hier in Rede stehende Problematik der Beschlusskompetenz keine gefestigte und allgemein bekannte Rechtsprechung zugrunde lag. Die Nichtigkeit der Beschlüsse war nicht evident (vgl. Heinemann in Jennißen, a.a.O.).

Selbst Rechtsanwalt Dr. K. hat mit E-Mail vom 17.02.2015 (Anlage B 18 = Bl. I/118 d. A.) ausgeführt, wenn er sich "richtig erinnere", habe das Landgericht Berlin entschieden, kein Eigentümer könne gegen seinen Willen gezwungen werden, Berufung einzulegen, es bestehe keine Beschlusskompetenz. Andererseits hat Rechtsanwältin M. aus der mit der Prüfung der Erfolgsaussichten einer Berufung beauftragten Rechtsanwaltskanzlei, eine Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, mit Schreiben vom 25.02.2015 (Anlage B 19 = Bl. I/119f) zu einer Beschlussfassung über die Einlegung einer Berufung ausgeführt, diese entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung und auch die in der Beschlussfassung unterlegenen Wohnungseigentümer seien an den Beschluss gebunden.

Der Verwalter kann bei der Beurteilung der Nichtigkeit eines Beschlusses einen Rechtsanwalt zu Rate zu ziehen (Merle/Becker in Bärmann, a.a.O.) und darf sich auf den Rat verlassen.

Für eine etwaige Pflichtverletzung der damaligen Prozessbevollmächtigten der Wohnungseigentümergeinschaft hat die Beklagte entgegen der Auffassung der Kläger nicht einzustehen.

Auch bei professionell durchgeführter Hausverwaltungstätigkeit ist es nicht Aufgabe eines Verwalters, eine Überwachung der für die Wohnungseigentümergeinschaft tätigen Rechtsanwälte für ihre Mandate zu bewerkstelligen. Dies würde sonst auf eine Garantiehafung des Verwalters für Fehler des mandatierten Rechtsanwaltes hinauslaufen, die es gerade nicht gibt (LG München ZMR 2014, 918-919).

Vom Verwalter beauftragte Rechtsanwälte sind auch nicht dessen Erfüllungsgehilfen, ihn treffen keine Überwachungspflichten, so dass er für deren Pflichtverletzungen nicht einstehen muss (Heinemann in Jennißen, a.a.O., § 27, Rz. 170).

In dem diesbezüglichen Beschlussanfechtungsverfahren vor dem Amtsgericht Charlottenburg 73 C 17/15 waren nach einem Streitwert von 12.652,90 € gemäß Kostenfestsetzungsbeschluss vom 11.05.2016 in der beigezogenen Akte von den beklagten Wohnungseigentümern zu tragen:

- Rechtsanwaltskosten des dortigen Klägers D in Höhe von 1.957,55 €
- Von dem dortigen Kläger verauslagte Gerichtskosten in Höhe von 801,00 €

Hinzu kommen die Rechtsanwaltskosten der Prozessbevollmächtigten der Wohnungseigentümer, wobei zu berücksichtigen ist, dass diesen eine Mehrvertretungsgebühr nach Nr. 1008 RVG-VV zustand, so dass sich die Verfahrensgebühr auf zwei Gebühren erhöht (vgl. BGH NJW 2011, 3723-3724).

Im Einzelnen:

Streitwert: bis 13.000,- €

2,0 Verfahrensgebühr	1.208,00 €
1,2 Terminsgebühr	724,80 €
Post- und Telekommunikationsentgelte	20,00 €
Zwischensumme	1.952,80 €
Zzgl. 19 % MwSt	2.323,83 €

Insgesamt ergibt dies Kosten von 5.082,38 €, die auf die Wohnungseigentümer zu verteilen waren. Auf die Kläger entfallen darauf unter Zugrundelegung des in der Jahresabrechnung 2015 (Anlage B 20 = Bl. I/121) enthaltenen Kostenverteilungsschlüssels von 139,7800 m²/1327,3000: 535,23 €. Wegen dieses Betrages ist die Berufung der Beklagten begründet.

Es verbleiben von den insgesamt auf die Kläger umgelegten Kosten der Beschlussanfechtung von 1.307,06 € (vgl. die Anlage B 20 = Bl. I/121 d. A.) somit die unter a) behandelten und auf die Anfechtung der beiden Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 16.10.2014 entfallenden 771,83 €.

c) Schließlich können die Kläger Freistellung von den vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten verlangen, soweit ihre Forderung begründet ist, d. h. in Höhe von 114,24 €.

III.

1. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92 Abs. 1 S. 1, 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO in Verbindung mit § 26 Nr. 8 EGZPO.

2. Gründe für die Zulassung der Revision nach § 543 Abs. 2 S. 1 ZPO bestehen nicht. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs als Revisionsgericht; mit der vorliegenden Entscheidung weicht das Berufungsgericht nicht von bestehender höchst- oder obergerichtlicher Rechtsprechung ab.