

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 27 WEG; 280 BGB

- 1. Der Verwalter ist weder berechtigt noch verpflichtet, eine Maßnahme der Instandhaltung und Instandsetzung, die weder dringlich ist (vgl. § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG) noch zu den laufenden Maßnahmen zählt (vgl. § 27 Abs. 3 Nr. 3 WEG), ohne Beschlussfassung der Wohnungseigentümer zu ergreifen.**
- 2. Ihn trifft aber die Pflicht, den Zustand des Gemeinschaftseigentums zu kontrollieren, die Wohnungseigentümer ausreichend zu unterrichten und sie in die Lage zu versetzen, einen sachgerechten Beschluss über das weitere Vorgehen zu fassen.**
- 3. Einem Wohnungseigentümer kann ein Schadensersatzanspruch gegen den Verwalter zustehen, wenn dieser seine Pflichten aus dem Verwaltervertrag verletzt haben sollte. Auch wenn der Verwaltervertrag mit dem Verband geschlossen wird, kommen eigene Schadensersatzansprüche der jeweiligen Wohnungseigentümer wegen Pflichtverletzungen des Verwalters in Betracht, weil der Verwaltervertrag Schutzwirkungen zugunsten der Wohnungseigentümer entfaltet.**
- 4. Der Verwalter muss zur Vorbereitung der Beschlussfassung über Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums die verschiedenen Handlungsoptionen aufzeigen; dabei hat er die Wohnungseigentümer auf mögliche Gewährleistungsansprüche und auf eine drohende Verjährung dieser Ansprüche hinzuweisen.**
- 5. Den mit dem Bauträger identischen, von ihm eingesetzten, mit ihm verbundenen oder von ihm abhängigen Verwalter (sog. Bauträgerverwalter) treffen die gleichen Pflichten hinsichtlich der Vorbereitung einer sachgerechten Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums wie jeden anderen Verwalter; er muss somit auch auf Gewährleistungsansprüche "gegen sich selbst" und eine drohende Verjährung dieser Ansprüche hinweisen.**
- 6. Hat der Verwalter Anhaltspunkte dafür, dass ein Mangel am Gemeinschaftseigentum entgegen einer Erklärung des Bauträgers nicht beseitigt ist, muss er die Wohnungseigentümer hierüber unterrichten und auf einen sachgerechten Beschluss über das weitere Vorgehen hinwirken.**

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Juli 2019 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und die Richter Dr. Kazele und Dr. Hamdorf für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Dresden vom 23. Februar 2018 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Tatbestand:

Der Kläger ist Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft. Der Beklagte war Geschäftsführer der R. GmbH (nachfolgend Bauträgerin), die die Häuser saniert und im Jahr 2006 in Wohnungseigentum aufgeteilt hatte, und wurde von dieser zum Verwalter bestellt. Mit Vertrag vom 15. Juni 2011 kaufte der Kläger die Wohnung Nr. 1 und wurde in der Folgezeit als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Auf der Grundlage eines am 25. Mai 2011 gefassten Beschlusses der Wohnungseigentümer beauftragte der Beklagte den Sachverständigen P. mit der Begutachtung des Gemeinschaftseigentums im Hinblick auf verbliebene Mängel. Der Sachverständige stellte u.a. Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung Nr. 1 fest und empfahl "dringend weiterführende Untersuchungen". Das Gutachten wurde in der Eigentümerversammlung vom 16. November 2011 erörtert. Im Dezember 2011 wurde die Wohnung an den Kläger übergeben; hierbei machte er den Beklagten auf Feuchtigkeit in der Wohnung aufmerksam. In der Eigentümerversammlung vom 20. Januar 2012 sagte die Bauträgerin, vertreten durch den Beklagten, die Behebung der Mängel aus dem Gutachten des Sachverständigen P. bis zum 30. August 2012 zu. Mit einem an den Beklagten als Verwalter gerichteten Schreiben vom 8. November 2012 erklärte die Bauträgerin, wiederum vertreten durch den Beklagten, die Mängel behoben zu haben; Ursache der Feuchtigkeitsschäden sei "falscher Putz" gewesen, dieser sei erneuert worden.

Im Jahr 2014 beauftragte der Kläger den Sachverständigen W, der in seinem Gutachten vom 26. August 2014 eine umfassende Sanierung empfahl und die Wohnung des Klägers für unbewohnbar erklärte. Das Gutachten war Gegenstand der Eigentümerversammlung vom 8. Dezember 2014. Im selben Monat wurde der Beklagte als Verwalter abberufen. Im August 2015 schloss die Wohnungseigentümergeinschaft mit der Bauträgerin einen Vergleich, wonach die Mängel am Gemeinschaftseigentum mit 100.000,00 € abgegolten wurden.

Der Kläger verlangt von dem Beklagten in dessen Eigenschaft als ehemaliger Verwalter Schadensersatz in Höhe von 29.427,78 € für Schäden an Gegenständen in der Wohnung, die Kosten für die Anmietung einer Ersatzwohnung von März 2015

bis Oktober 2016 und Gutachter- bzw. Rechtsanwaltskosten. Zudem will er die Feststellung erreichen, dass der Beklagte ihm zum Ersatz weiterer feuchtigkeitbedingter Schäden verpflichtet ist. Der Beklagte beruft sich auf Verjährung. Die Klage ist in beiden Instanzen ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgt der Kläger seine Klageanträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, die von dem Kläger geltend gemachten Schäden beruhten nicht kausal auf einer Pflichtverletzung des Beklagten als Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Beklagte sei seiner Pflicht nachgekommen, Hinweisen der Wohnungseigentümer auf Mängel nachzugehen, indem er ein Gutachten zu diesen Mängeln eingeholt und den Wohnungseigentümern vorgelegt habe. Weitergehende Pflichten habe der Beklagte nicht gehabt, insbesondere habe es ihm nicht obgelegen, den Wohnungseigentümern bei der Befassung mit den Mängeln konkrete Vorgaben zu machen oder sie rechtlich zu beraten.

Selbst wenn der Beklagte die Mangelbeseitigung aktiv verhindert haben sollte, ergebe sich daraus keine Haftung. Den Wohnungseigentümern sei bekannt gewesen, dass der Beklagte in seiner Doppelfunktion als Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft und als Geschäftsführer des Bauträgers in einem Interessenkonflikt gestanden habe. Dies hätten sie mit allen sich daraus ergebenden Gefahren hingenommen. Auch dass der Beklagte sich das Schreiben der Bauträgerin vom 8. November 2012 zu eigen gemacht habe, begründe keine Handlungspflichten des Beklagten. Die Wohnungseigentümer seien über den Stand der Dinge informiert gewesen und hätten weitere Maßnahmen treffen können. So hätten sie davon abgesehen, ein Gutachten zu der Frage einzuholen, ob die Mängel beseitigt seien. Zudem hätten sie die Angabe der Bauträgerin hinterfragen müssen, die Feuchtigkeit beruhe auf fehlerhaftem Putz.

II.

Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch des Klägers gegen den Beklagten auf Schadensersatz aus § 280 Abs. 1 BGB i.V.m. dem Verwaltervertrag nicht verneint werden.

1. Im rechtlichen Ausgangspunkt geht das Berufungsgericht zutreffend davon aus, dass **dem Kläger ein Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten zustehen kann, wenn dieser seine Pflichten aus dem Verwaltervertrag verletzt haben sollte. Auch wenn der Verwaltervertrag mit dem Verband geschlossen wird, kommen eigene Schadensersatzansprüche der jeweiligen Wohnungseigentümer wegen Pflichtverletzungen des Verwalters in Betracht, weil der Verwaltervertrag Schutzwirkungen zugunsten der Wohnungseigentümer entfaltet** (vgl. Senat, Urteil vom 8. Februar 2019 - V ZR 153/18, WuM 2019, 403 Rn. 9; Beschluss vom 7. Juli 2016 - V ZB 15/14 , NJW-RR 2017, 464 Rn. 9 mwN).

2. Im Ergebnis trifft auch zu, dass der Beklagte dem Kläger nicht deswegen auf Schadensersatz haftet, weil er in der Eigentümerversammlung vom 16. November 2011 nicht auf eine Beschlussfassung über die weitergehende Untersuchung der Ursachen der Mängel am Gemeinschaftseigentum hingewirkt hat.

a) Der Verwalter ist nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG verpflichtet, die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Dies bedeutet aber nicht, dass er auch darüber zu entscheiden hat, welche Maßnahmen ergriffen werden sollen, denn die Regelung ändert nichts an der vorrangigen Zuständigkeit der Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 1 und 5 Nr. 2 WEG und ihrer vorrangigen Entscheidungskompetenz für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung (Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl., § 27 Rn. 37; Heinemann in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 27 Rn. 21; MüKoBGB/Engelhardt, 7. Aufl., § 27 WEG Rn. 5; Sauren, WEG, 6. Aufl., § 27 Rn. 12; Staudinger/Jacoby, BGB [2018], § 27 WEG Rn. 15). Der Verwalter ist weder berechtigt noch verpflichtet, eine Maßnahme der Instandhaltung und Instandsetzung, die - wie hier - weder dringlich ist (vgl. § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG) noch zu den laufenden Maßnahmen zählt (vgl. § 27 Abs. 3 Nr. 3 WEG), ohne Beschlussfassung der Wohnungseigentümer zu ergreifen. Ihn trifft aber die Pflicht, den Zustand des Gemeinschaftseigentums zu kontrollieren, die Wohnungseigentümer ausreichend zu unterrichten und sie in die Lage zu versetzen, einen sachgerechten Beschluss über das weitere Vorgehen zu fassen (vgl. Senat, Urteil vom 23. Februar 2018 - V ZR 101/16 , NJW 2018, 2550 Rn. 77; BayObLG, NJW-RR 1992, 1102, 1103 [KG Berlin 15.04.1992 - 24 W 3386/91] ; ZWE 2005, 81, 83; OLG Celle, NZM 2002, 169, 170; OLG Düsseldorf, ZWE 2007, 92, 94 f.; OLG Frankfurt, NZM 2010, 367, 368 [BGH 04.03.2010 - V ZB 130/09] ; OLG Stuttgart, Urteil vom 18. November 2010 - 13 U 198/09, juris Rn. 75; OLG Hamm, ZWE 2011, 415, 416; Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl., § 27 Rn. 37; Heinemann in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 27 Rn. 20; Niedenführ in Niedenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., § 27 Rn. 14 f.). Den daraufhin gefassten Beschluss hat der Verwalter gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG als Vollzugsorgan durchzuführen; bleibt er untätig oder setzt er den Beschluss unvollständig oder fehlerhaft um, kann jeder Wohnungseigentümer ihn, ggf. auch im Klagewege, zur Befolgung seiner Pflicht anhalten (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juni 2018 - V ZR 125/17 , BGHZ 219, 60 Rn. 15 ff.).

Da die Wohnungseigentümer zumeist nicht über technisches Fachwissen verfügen und ihnen nicht sämtliche baulichen und rechtlichen Verhältnisse des Gemeinschaftseigentums bekannt sind, muss der Verwalter zur Vorbereitung der Beschlussfassung über Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums die verschiedenen Handlungsoptionen aufzeigen (vgl. Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl., § 27 Rn. 47 f.; MüKoBGB/ Engelhardt, 7. Aufl., § 27 WEG Rn. 8; BeckOK WEG/Baer [1.8.2019], § 27 Rn. 41; Bärmann/Seuß/Först, Praxis des Wohnungseigentums, 7. Aufl., § 30 Rn. 2). Dabei hat er die Wohnungseigentümer auf mögliche Gewährleistungsansprüche und eine drohende Verjährung dieser Ansprüche hinzuweisen (BayObLG, ZWE 2001, 263, 264; NZM 2003, 31, 32 [BayObLG 17.10.2002 - 2 Z BR 82/02] ; OLG Frankfurt, ZWE 2008, 470, 473; OLG Stuttgart, Urteil vom 18. November 2010 - 13 U 198/09, juris Rn. 107; Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl., § 27 Rn. 55 aE; BeckOK BGB/Hügel [1.8.2019], WEG § 27 Rn. 6 aE; BeckOK WEG/Baer [1.8.2019], § 27 Rn. 53).

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts gilt nichts anderes für den Verwalter, der - wie hier - zugleich Geschäftsführer des Bauträgers ist. Die Pflichten aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG sind für den Verwalter, der in doppelter Funktion zugleich Geschäftsführer der Bauträgerin ist, keine geringeren als für jeden anderen Verwalter. Soweit die Doppelfunktion zu einem Interessenkonflikt führt, ist der Verwalter nicht berechtigt, diesen zu Lasten der Wohnungseigentümer aufzulösen und einseitig die Interessen der Bauträgerin zu verfolgen. Die Wohnungseigentümer dürfen auch von dem in Doppelfunktion tätigen Verwalter erwarten und darauf vertrauen, dass er sie objektiv nach bestem Wissen und Gewissen über seinen Kenntnisstand hinsichtlich etwaiger (fortbestehender) Mängel am Gemeinschaftseigentum unterrichtet. Den mit dem Bauträger identischen, von ihm eingesetzten, mit ihm verbundenen oder von ihm abhängigen Verwalter (sog. Bauträgerverwalter) treffen daher die gleichen Pflichten hinsichtlich der Vorbereitung einer sachgerechten Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums wie jeden anderen Verwalter; er muss somit auch auf Gewährleistungsansprüche "gegen sich selbst" und eine drohende Verjährung dieser Ansprüche hinweisen (vgl. BayObLG, ZWE 2001, 263, 264; OLG München, NZM 2008, 895 [OLG München 25.09.2008 - 32 Wx 79/08] ; OLG Stuttgart, Urteil vom 18. November 2010 - 13 U 198/09, juris Rn. 108; BeckOGK/Greiner, WEG [1.8.2019], § 27 Rn. 24).

b) Nach diesen Maßstäben erscheint zwar nicht ausgeschlossen, dass der Beklagte gegen seine Verwalterpflichten hinsichtlich der Vorbereitung, Einberufung und Durchführung der Eigentümerversammlung vom 16. November 2011 verstoßen hat. Dieser Verstoß wäre aber für die dem Kläger entstandenen Schäden nicht ursächlich geworden und führte daher nicht zu einer Haftung des Beklagten.

aa) Ob der Beklagte den ihn treffenden Verwalterpflichten im Zusammenhang mit der Eigentümerversammlung vom 16. November 2011 genügt hat, lässt sich auf der Grundlage der von dem Berufungsgericht getroffenen Feststellungen nicht

abschließend beurteilen. Fest steht lediglich, dass er - aufgrund eines am 25. Mai 2011 von den Wohnungseigentümern gefassten Beschlusses - die Begutachtung der ihm zur Kenntnis gelangten Mängel am Gemeinschaftseigentum beauftragt und das Gutachten des Sachverständigen P. den Wohnungseigentümern zur Kenntnis gebracht hat. Zudem hat der Sachverständige sein Gutachten in der Eigentümerversammlung vom 16. November 2011 erläutert. Nicht festgestellt ist hingegen, ob der Beklagte, wie es seine Pflicht gewesen wäre, die Wohnungseigentümer auf mögliche Gewährleistungsansprüche gegen die Bauträgerin hingewiesen und ob er einen Beschlussvorschlag dahingehend unterbreitet hat, entweder die von dem Gutachter dringend empfohlenen weiterführenden Untersuchungen zu den Feuchtigkeitsschäden in Auftrag zu geben oder unmittelbar die Bauträgerin in Anspruch zu nehmen.

bb) Dies kann aber dahinstehen, denn ein etwaiger Verstoß des Beklagten gegen diese Pflichten hätte sich nicht ausgewirkt. Die Bauträgerin hat in der Eigentümerversammlung vom 20. Januar 2012 nämlich angekündigt, sämtliche in dem Gutachten des Sachverständigen P. aufgeführten Mängel bis zum 30. August 2012 zu beheben. Mehr war auch bei pflichtgemäßem Hinweis des Beklagten auf mögliche Gewährleistungsansprüche gegen die Bauträgerin nicht zu erreichen.

3. Rechtsfehlerhaft ist aber die Annahme des Berufungsgerichts, dass eine Haftung des Beklagten gegenüber dem Kläger auch im Hinblick auf die Behandlung des Schreibens der Bauträgerin vom 8. November 2012 ausscheide.

a) Zu den Pflichten des Verwalters aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG gehört es, Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum wie ein Bauherr zu überwachen (vgl. Senat, Urteil vom 18. Februar 2011 - V ZR 197/10, WuM 2011, 311 Rn. 31). Zudem ist er grundsätzlich verpflichtet, wie ein Bauherr im Interesse der Wohnungseigentümer sorgfältig zu prüfen, ob bestimmte Leistungen erbracht und Abschlags- oder Schlusszahlungen gerechtfertigt sind; für ihn erkennbare Mängel muss er hierbei berücksichtigen (vgl. KGRBerlin 1993, 2; OLGR Düsseldorf 1997, 265; OLGR Frankfurt, 2009, 390; Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl., § 27 Rn. 49; Heinemann in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 27 Rn. 24a). Ist für ihn erkennbar, dass beschlossene und beauftragte Sanierungsarbeiten teilweise unerledigt geblieben sind, muss er nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG die vollständige Durchführung veranlassen (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juni 2018 - V ZR 125/17, BGHZ 219, 60 Rn. 7).

Nichts anderes gilt für Mangelbeseitigungsmaßnahmen des Bauträgers. Auch hinsichtlich solcher Arbeiten hat der Verwalter seine Kontrollpflicht aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG auszuüben. Teilt der Bauträger mit, einen Mangel beseitigt zu haben, darf sich der Verwalter nicht in jedem Fall darauf beschränken, diese Mitteilung zur Kenntnis zu nehmen und an die Wohnungseigentümer weiterzuleiten. Hat der Verwalter Anhaltspunkte dafür, dass ein Mangel am Gemeinschaftseigentum entgegen einer Erklärung des Bauträgers nicht beseitigt ist, muss er die Wohnungseigentümer hierüber unterrichten und auf einen sachgerechten

Beschluss über das weitere Vorgehen hinwirken (vgl. OLG München, NZM 2008, 895 [OLG München 25.09.2008 - 32 Wx 79/08] ; ähnlich auch schon BGH, Urteil vom 20. November 1997 - III ZR 310/95 , NJW 1998, 680, 681).

b) Nach diesen Maßstäben hat der Beklagte gegen seine Verwalterpflichten verstoßen, indem er seiner Pflicht, die von der Bauträgerin mitgeteilte Mangelbeseitigung zu kontrollieren, die Wohnungseigentümer über Anhaltspunkte für ein Fortbestehen des Mangels zu unterrichten und sie in die Lage zu versetzen, einen sachgerechten Beschluss über das weitere Vorgehen zu fassen, nicht nachgekommen ist.

aa) Der Beklagte hatte zunächst zu kontrollieren, ob der Mangel am Gemeinschaftseigentum, der zu den Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung Nr. 1 (spätere Wohnung des Klägers), geführt hat, wie von der Bauträgerin in dem Schreiben vom 8. November 2012 behauptet, beseitigt war. Für den Beklagten bestand Anlass, hieran zu zweifeln, denn ihm war bekannt, dass der Sachverständige P. in seinem Gutachten dringend weiterführende Untersuchungen hinsichtlich der Feuchtigkeitsschäden empfohlen hatte, also offenkundig davon ausgegangen war, dass diese Schäden möglicherweise tiefergehende Ursachen haben. Angesichts dessen durfte der Beklagte ohne weiteres nicht auf die Aussage der Bauträgerin vertrauen, Ursache der Feuchtigkeitsschäden sei "falscher Putz" gewesen, dieser sei erneuert worden und der Mangel damit behoben.

Das gilt selbst dann, wenn die Bauträgerin - wie der Beklagte geltend macht - mit der Ausführung der Mängelbeseitigungsarbeiten eine Fachfirma beauftragt und diese mitgeteilt haben sollte, dass sich als Ursache der Feuchtigkeit ein falsch gewählter Putz herausgestellt habe. Der Beklagte konnte nämlich nicht davon ausgehen, dass das von der Bauträgerin - deren Geschäftsführer er war - mit der Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden beauftragte Unternehmen von sich aus ohne entsprechenden Auftrag - den der Beklagte nicht behauptet hat - weitergehende Untersuchungen zu den Ursachen für die Feuchtigkeitsschäden anstellen würde. Er hätte folglich die Wohnungseigentümer zumindest darüber unterrichten müssen, dass die gutachterlich empfohlenen weitergehenden Untersuchungen nach seinem Kenntnisstand nicht erfolgt seien und somit nicht ausgeschlossen werden könne, dass Ursache der Feuchtigkeitsschäden nicht - wie von der Bauträgerin behauptet - "falscher Putz", sondern ein schwerwiegenderer Mangel sei. Sodann hätte der Beklagte eine Entscheidung der Wohnungseigentümer über das weitere Vorgehen vorbereiten und bestehende Handlungsoptionen unter Berücksichtigung der Empfehlung des Sachverständigen P. aufzeigen müssen, damit diese ggf. gegen die Bauträgerin bestehende Gewährleistungsansprüche noch vor Eintritt der Verjährung hätten geltend machen können (vgl. zu einer ähnlichen Konstellation OLG Stuttgart, Urteil vom 18. November 2010 - 13 U 198/09, juris Rn. 107).

bb) Auf diese Unterrichtung der Wohnungseigentümer und auf die Vorbereitung einer sachgerechten Beschlussfassung über das weitere Vorgehen durfte der Beklagte nicht deswegen verzichten, weil die Wohnungseigentümer - wie das

Berufungsgericht meint - "über den Stand der Dinge informiert" waren und "weitere Maßnahmen hätten treffen können und müssen". Es kann nach allgemeiner Lebenserfahrung schon nicht davon ausgegangen werden, dass sämtlichen Wohnungseigentümern das mehr als 50 Seiten umfassende Gutachten des Sachverständigen P. , das auf der Eigentümerversammlung vom 16. November 2011 erörtert worden war, zum Zeitpunkt des Schreibens der Bauträgerin vom 8. November 2012 noch in allen Einzelheiten präsent und ihnen namentlich bewusst war, welche konkreten Empfehlungen der Sachverständige zu jedem einzelnen der dort dokumentierten Mängel abgegeben hatte.

Entscheidend ist aber ohnehin nicht die (potentielle) Kenntnis der Wohnungseigentümer von den Tatsachen, aus denen sich die Anhaltspunkte für das Fortbestehen des Mangels ergaben. Denn es ist nicht Aufgabe der einzelnen Wohnungseigentümer, sondern Aufgabe des Verwalters zu überprüfen, ob sämtliche in einem Gutachten festgestellten Mängel durch die Bauträgerin ihrer Ankündigung entsprechend beseitigt wurden. Die Wohnungseigentümer dürfen sich generell - und durften sich auch hier - darauf verlassen, dass der Verwalter diese Überprüfung vornimmt, sie auf Anhaltspunkte für ein mögliches Fortbestehen eines Mangels hinweist und die Handlungsoptionen für das weitere Vorgehen aufzeigt (vgl. OLG Stuttgart, Urteil vom 18. November 2010 - 13 U 198/09, juris Rn. 109 sowie zur Hinweispflicht bei drohendem Ablauf der Gewährungsfrist BayObLG, ZWE 2001, 263, 264).

4. Die Entscheidung stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Insbesondere kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Ansprüche des Klägers verjährt sind.

a) Zwar können nach § 8 Nr. 3 des Verwaltervertrages Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter nur innerhalb von zwei Jahren ab Entstehung geltend gemacht werden und käme eine Verjährung der klägerischen Ansprüche danach in Betracht. Diese Regelung könnte aber unwirksam sein.

aa) Die Regelung ist allerdings nicht deshalb unwirksam, weil es sich bei dem Beklagten um einen sog. "Bauträgerverwalter" handelt. Zwar bestehen Zweifel, ob eine zugunsten des Verwalters von den Vorschriften der §§ 195, 199 BGB abweichende Regelung der Verjährungsfrist und des Fristbeginns in einem Verwaltervertrag wirksam vereinbart werden kann, den der Bauträger - wie hier im Jahre 2006 - mit seinem eigenen Geschäftsführer schließt. Vorliegend kommt es auf diese Frage aber nicht an, denn die in Rede stehenden Ansprüche sind nicht innerhalb der erstmaligen Laufzeit des Vertrages entstanden, sondern in einem Verlängerungszeitraum, der auf der Wiederbestellung des Verwalters durch die Wohnungseigentümer und damit auf deren Entscheidung beruht. Verlängert sich die Laufzeit des Verwaltervertrages - wie hier - jeweils mit der Wiederbestellung des Verwalters, dann liegt in dem Beschluss der Wohnungseigentümer über die Wiederbestellung des Verwalters eine Billigung (der Fortgeltung) des

Verwaltervertrages und der darin getroffenen Regelungen (vgl. Senat, Urteil vom 27. Februar 2015 - V ZR 114/14 , NJW 2015, 1378 Rn. 11).

bb) Die Regelung in § 8 Nr. 3 des Verwaltervertrages wäre jedoch nach § 309 Nr. 7 Buchst. a und b BGB und § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, wenn es sich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handeln sollte.

(1) Das Berufungsgericht hat - auf der Grundlage seiner Rechtsauffassung folgerichtig - keine Feststellungen dazu getroffen, ob es sich bei den Regelungen des Verwaltervertrages - wie dessen Schriftbild nahelegt - um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt. Hiervon ist zugunsten des Klägers für die Revision folglich ebenso auszugehen wie davon, dass der Beklagte im Verhältnis zu der Wohnungseigentümergeinschaft für die jeweiligen Zeiträume der Verlängerung der Vertragslaufzeit als Verwender i.S.v. § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB anzusehen ist.

(2) Die Klausel in § 8 Nr. 3 des Verwaltervertrages verstößt gegen das Freizeichnungsverbot nach § 309 Nr. 7 Buchst. a und b BGB.

(a) Die Regelung hat zwar nicht unmittelbar die Frage des Haftungsmaßstabes zum Gegenstand. Es entspricht aber ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass auch die generelle Verkürzung der Verjährungsfrist eine gemäß § 309 Nr. 7 BGB unzulässige Haftungsbeschränkung darstellt, indem sie die Haftung auch für die Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit (Buchst. a) bzw. für grob fahrlässig begangene Pflichtverletzungen (Buchst. b) mittelbar erleichtert (vgl. BGH, Urteil vom 15. November 2006 - VIII ZR 3/06 , BGHZ 170, 31 Rn. 19; Urteil vom 18. Dezember 2008 - III ZR 56/08 , NJW-RR 2009, 1416 Rn. 20 f.; Urteil vom 19. Juni 2013 - VIII ZR 183/12 , NJW 2014, 211 Rn. 30; Urteil vom 22. September 2015 - II ZR 340/14 , MDR 2016, 40 Rn. 16; Palandt/Grüneberg, BGB, 78. Aufl., § 309 Rn. 45 mwN). Die in § 8 Nr. 3 des Verwaltervertrages geregelte Verkürzung der Verjährungsfrist erfasst, da sie - anders als etwa § 8 Nr. 2 Satz 1 für die Begrenzung der Höhe der Haftung - keine Einschränkung enthält, bei der nach § 305c Abs. 2 BGB gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung (vgl. hierzu Senat, Urteil vom 26. Februar 2016 - V ZR 208/14 , NJW 2016, 2173 Rn. 20; Urteil vom 21. September 2018 - V ZR 68/17, NZM 2019, 380 Rn. 31; BGH, Urteil vom 18. Oktober 2017 - VIII ZR 86/16 , BGHZ 2016, 193 Rn. 27) alle Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer unabhängig von dem geschädigten Rechtsgut und der Art des Verschuldens; sie ist daher insgesamt wegen Verstoßes gegen § 309 Nr. 7 Buchst. a und b BGB unwirksam (vgl. OLG Düsseldorf, NJW 2006, 3645, 3646 [OLG Düsseldorf 30.05.2006 - I-3 Wx 51/06] ; Niedenführ in Niedenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., § 26 Rn. 65).

(b) Die Klausel lässt sich infolge des dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen immanenten Verbots einer geltungserhaltenden Reduktion (vgl. BGH, Urteil vom 17. Mai 1982 - VII ZR 316/81 , BGHZ 84, 109, 114 ff. ; Urteil vom 19. November 2009 - III ZR 108/08 , BGHZ 183, 220 Rn. 16; Urteil vom 27.

Januar 2015 - XI ZR 174/13 , NJW 2015, 1440 Rn. 18; Palandt/Grüneberg, BGB, 78. Aufl., § 306 Rn. 6 mwN) auch nicht auf einen noch zulässigen Inhalt zurückführen. Unerheblich ist dabei, ob im konkreten Haftungsfall ein grobes Verschulden feststellbar ist (BGH, Urteil vom 29. Mai 2008 - III ZR 59/07, ZIP 2008, 1481Rn. 35; Urteil vom 22. September 2015 - II ZR 340/14 , MDR 2016, 40 Rn. 20).

Aus der salvatorischen Klausel in § 11 des Verwaltervertrages kann nichts anderes hergeleitet werden. Nach dieser Klausel soll, wenn ein Teil oder einzelne Bestimmungen des Vertrages ungültig oder nichtig sein sollten, der übrige Teil bestehen bleiben und der ungültige oder nichtige Teil durch die zulässige Regelung ersetzt werden, die dem Zweck und der Absicht des nichtigen bzw. ungültigen Teils am nächsten kommt. Derartige Klauseln sind ihrerseits wegen Verstoßes gegen § 306 Abs. 2 BGB gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam (vgl. BGH, Urteil vom 26. März 2015 - VII ZR 92/14, BGHZ 204, 346 Rn. 45; Schmidt in Ulmer/Brandner/Hensen, AGB-Recht, 12. Aufl., § 306 Rn. 39; Palandt/Grüneberg, BGB, 79. Aufl., § 306 Rn. 11 jeweils mwN).

(3) Unabhängig davon ist die Regelung in § 8 Nr. 3 des Verwaltervertrages auch nach § 307 Abs. 1 Satz 1 , Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, weil sie unter Verstoß gegen § 202 Abs. 1 BGB sogar die Verjährung für die Haftung wegen Vorsatzes verkürzt und zugleich in Abweichung von § 199 Abs. 1 BGB die Verjährung unabhängig von der Kenntnis des Geschädigten von den den Anspruch begründenden Umständen eintreten lässt. Hierdurch werden die Wohnungseigentümer i.S.v. § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unangemessen benachteiligt (vgl. OLG München, NJW 2007, 227, 228 f. [OLG München 08.11.2006 - 34 Wx 45/06] ; Jennißen in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 26 Rn. 100; Niedenführ in Niedenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., § 26 Rn. 65).

b) Handelt es sich bei der Regelung in § 8 Nr. 3 des Verwaltervertrages um Allgemeine Geschäftsbedingen, sind die klägerischen Ansprüche folglich nicht verjährt. Es gilt gemäß § 306 Abs. 2 BGB die regelmäßige Verjährungsfrist des § 195 BGB von drei Jahren. Diese begann nach § 199 BGB frühestens mit Schluss des Jahres zu laufen, in dem der Kläger Kenntnis von der Pflichtverletzung des Beklagten erlangt hat. Das war jedenfalls nicht vor Erhalt des Gutachtens des Privatsachverständigen W. im Jahr 2014 der Fall. Erst aus diesem Gutachten ergab sich für den Kläger, dass die Feuchtigkeit in seiner Wohnung auf eine fehlende oder mangelhafte Horizontalabdichtung der Außenwand zurückzuführen und die Angabe des Bauträgers, Ursache sei mangelhafter Putz gewesen, offenbar unzutreffend war. Frühestens in diesem Zeitpunkt war dem Kläger bekannt, dass der Beklagte möglicherweise gegen seine Pflicht verstoßen hatte, die Angaben des Bauträgers auf ihre Belastbarkeit hin zu überprüfen und die Wohnungseigentümer entsprechend zu unterrichten. Damit begann die Verjährungsfrist frühestens mit dem Schluss des Jahres 2014 und wurde durch die Klageerhebung im September 2015 gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB gehemmt.

III.

Das Berufungsurteil kann daher keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif und daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

1. Dem Beklagten obliegt nach § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB der Beweis dafür, dass er den Verstoß gegen seine Verwalterpflichten nicht zu vertreten hat. Dass er von den Wohnungseigentümern für die Jahre 2011 bis 2013 hinsichtlich der Jahresabrechnungen entlastet wurde, steht dem Anspruch des Klägers, anders als das Amtsgericht gemeint hat, jedenfalls nicht entgegen. Selbst wenn die Wohnungseigentümer - wovon nicht auszugehen sein dürfte - den Beklagten auch hinsichtlich der gegen ihn gerichteten Ansprüche einzelner Wohnungseigentümer wegen Schäden an ihrem jeweiligen Sondereigentum hätten entlasten wollen, käme ihren Beschlüssen eine solche Wirkung nicht zu, weil den Wohnungseigentümern hierfür die Beschlusskompetenz fehlte (vgl. Senat, Urteil vom 23. Februar 2018 - V ZR 101/16 , NJW 2018, 2550 Rn. 65).

2. Das Berufungsgericht wird zu klären haben, was es bislang offengelassen hat und wovon daher für das Revisionsverfahren auszugehen ist, ob der Pflichtverstoß für die bei dem Kläger eingetretenen Schäden kausal war.

a) Dies setzt voraus, dass, wie der Kläger unter Berufung auf das Privatgutachten des Sachverständigen W. behauptet und was auch das Amtsgericht nach Einholung eines gerichtlichen Gutachtens angenommen hat, die Feuchtigkeitsschäden in der klägerischen Wohnung auf eine fehlende oder nicht voll funktionstüchtige Horizontalabdichtung der Außenwände des Souterrains oder auf eine sonstige, über einen mangelhaften Putz hinausgehende Ursache zurückzuführen sind, ihren Ursprung also im gemeinschaftlichen Eigentum haben.

b) Sollte dies der Fall sein, bestünde eine tatsächliche Vermutung dafür, dass der Schaden nicht eingetreten wäre, wenn der Beklagte sich pflichtgemäß verhalten hätte, die Wohnungseigentümer also bei ausreichendem Hinweis auf den möglicherweise fortbestehenden Mangel und auf eine ggf. drohende Verjährung etwaiger Gewährleistungsansprüche eine weitergehende Untersuchung der Ursachen der Feuchtigkeitsschäden und anschließend eine Beseitigung festgestellter Ursachen bzw. eine Inanspruchnahme des Bauträgers beschlossen hätten.

aa) In Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Kausalitätsvermutung bei der Verletzung vertraglicher oder vorvertraglicher Beratungs- und Aufklärungspflichten (vgl. etwa Senat, Urteil vom 15. Juli 2016 - V ZR 168/15 , BGHZ 211, 216 Rn. 9; BGH, Urteil vom 2. Juni 2008 - II ZR 210/06 ,

BGHZ 177, 25 Rn. 19; Urteil vom 8. Juli 2010 - III ZR 249/09 , BGHZ 186, 152 Rn. 20; Urteil vom 8. Mai 2012 - XI ZR 262/10 , BGHZ 193, 159 Rn. 28 mwN; Urteil vom 11. Juli 2012 - IV ZR 164/11 , BGHZ 194, 39 Rn. 66) besteht auch bei Verstößen des Verwalters gegen seine den Wohnungseigentümern gegenüber bestehenden Überwachungs-, Kontroll- und Unterrichtungspflichten hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums eine tatsächliche Vermutung dafür, dass die Pflichtverletzung für den Eintritt des Schadens kausal war. Es ist nämlich nach der Lebenserfahrung davon auszugehen, dass die Wohnungseigentümer, wie es ihnen nach § 21 Abs. 1 und 5 Nr. 2 WEG obliegt, hinsichtlich der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums Beschlüsse fassen, die ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn der Verwalter sie zutreffend und ausreichend unterrichtet und eine sachgerechte Beschlussfassung hinreichend vorbereitet. Daran ändert es nichts, dass den Wohnungseigentümern auch bei ausreichender Unterrichtung durch den Verwalter zumeist mehrere Handlungsalternativen zur Verfügung stehen (vgl. für die Anlageentscheidung des Immobilienkäufers Senat, Urteil vom 15. Juli 2016 - V ZR 168/15 , BGHZ 211, 216 Rn. 21 f.).

bb) Diese Vermutung kann erschüttert werden. Dem Verwalter steht es offen, Tatsachen aufzuzeigen (und ggf. zu beweisen), die die Annahme entkräften, dass sich die Wohnungseigentümer bei pflichtgemäßer Unterrichtung für eine Maßnahme entschieden hätten, die den Schadenseintritt verhindert hätte.

c) Soweit das Berufungsgericht meint, der Kläger habe aufgrund des Gutachtens des Sachverständigen W. - welches ihm allerdings nicht "Anfang 2014", sondern frühestens Ende August 2014 vorgelegen haben kann - die Beschlussfassung einfordern müssen, steht nicht die Kausalität der Pflichtverletzung, sondern allenfalls ein Mitverschulden des Klägers nach § 254 BGB in Rede (vgl. Senat, Urteil vom 23. Februar 2018 - V ZR 101/16 , Rn. 94 ff.). Für ein solches Mitverschulden wäre der Beklagte darlegungs- und beweisbelastet. Angesichts der Tatsache, dass das am 26. August 2014 erstellte Gutachten Gegenstand der Eigentümerversammlung vom 8. Dezember 2014 war, bedürfte es insoweit der Darlegung, auf welche Weise der Kläger die Wohnungseigentümer bereits zu einem früheren Zeitpunkt mit dem Gutachten hätte befassen können und dass diese Befassung zu einer Beseitigung der Mängel vor dem Schadenseintritt ab März 2015 geführt hätte. Soweit der Kläger die Kosten für das Gutachten des Sachverständigen W. erstattet verlangt, das ihm erst die Kenntnis der tiefergehenden Mangelursachen verschafft hat, dürfte ein Mitverschulden ohnehin nicht in Betracht kommen.

3. Hinsichtlich der Verjährung etwaiger Schadensersatzansprüche des Klägers ist zunächst - ggf. unter Berücksichtigung von § 310 Abs. 3 BGB (vgl. BGH, Urteil vom 25. März 2015 - VIII ZR 243/13 , BGHZ 204, 325 [Ls.]; Bärmann/Becker, WEG, 14 Aufl., § 26 Rn. 125a) - zu klären, ob es sich bei der Regelung in § 8 Nr. 3 des Verwaltervertrages um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, die der Beklagte als Verwalter im Verhältnis zu der Wohnungseigentümergeinschaft als Vertragspartnerin gestellt hat. Sollte dies der Fall sein, wäre die Klausel - wie

gezeigt - unwirksam und schiefe eine Verjährung der klägerischen Ansprüche aus. Sollte es sich nicht um Allgemeine Geschäftsbedingungen handeln, wäre die Regelung jedenfalls insoweit nach § 202 Abs. 1 i.V.m. § 134 BGB unwirksam, als sie die Verjährungsfrist auch für die Haftung wegen Vorsatzes verkürzt. Daher wäre in diesem Fall der Behauptung des Klägers nachzugehen, der Beklagte habe vorsätzlich gehandelt, nämlich die Wohnungseigentümer bewusst darüber getäuscht, dass ein weiteres Gutachten in Auftrag gegeben und die Mängel beseitigt worden seien.