

Oberlandesgericht Hamm, Az. 15 Wx 120/10, Beschluss vom 19.07.2011

Tenor:

Der angefochtene Beschluss wird teilweise aufgehoben.

Die Sache wird im Umfang der Aufhebung zur erneuten Behandlung und Entscheidung auch über die gesamten Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens an das Landgericht zurückverwiesen, und zwar soweit sich die Beteiligte zu 1) mit ihrer Erstbeschwerde gegen die Zurückweisung ihres gegen die Beteiligten zu 2) bis 4) gerichteten Zahlungsantrags bis zur Höhe eines Betrages von 17.554,16 € nebst Zinsen sowie gegen ihre Verpflichtung zur Zahlung von 1.868,68 € nebst Zinsen auf den Gegenantrag der Beteiligten zu 2) richtet.

Das weitergehende Rechtsmittel der Beteiligten zu 1) wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde wird auf 27.338,34 Euro festgesetzt.

Gründe :

I.

Das vorliegende Verfahren betrifft gegenseitige Ansprüche aus dem der Verwalterbestellung der Beteiligten zu 2) vom 15.05.2000 zugrunde liegenden Verwaltervertrag, der nach Abberufung der Beteiligten zu 2) aus wichtigem Grund in der Eigentümerversammlung vom 28.05.2002 durch gerichtlichen Vergleich vom 12.12.2003 zum Jahresende 2002 beendet worden ist.

Die Beteiligte zu 1) nimmt die Beteiligte zu 2) wegen Verletzung ihrer Verwalterpflichten auf Schadensersatz in Anspruch, und zwar mit einer Vielzahl von einzelnen Schadenspositionen, die sie auf zwei ursprünglich gesondert eingeleitete, später miteinander verbundene Verfahren nach den §§ 43 ff. WEG a.F. verteilt hat.

Gegen die Beteiligten zu 3) und 4) macht sie ergänzend deren Haftung als persönlich haftende Gesellschafter aus § 128 HGB geltend. Die Beteiligte zu 2) hat nach der Verfahrensverbindung ihrerseits mit einem Gegenantrag ihren Anspruch auf restliches Verwalterhonorar für das Jahr 2002 gegen die Beteiligte zu 1) geltend gemacht. Dieser Vergütungsanspruch besteht nach Abzug eines Betrages von 109,- € unstreitig in Höhe eines Betrages von 2.782,88 €. Beide Beteiligten haben mit ihren im Verfahren geltend gemachten Ansprüchen jeweils hilfsweise die Aufrechnung erklärt, soweit das Gericht Gegenansprüche des gegnerischen Beteiligten für begründet erachtet.

Das Amtsgericht hat nach Beweisaufnahme Ersatzansprüche der Beteiligten zu 1) lediglich in Höhe von 914,20 € für begründet erachtet, diese aufgrund der erklärten Aufrechnung gegen den Vergütungsanspruch der Beteiligten zu 2) verrechnet und dementsprechend durch Beschluss vom 30.01.2008 die Beteiligte zu 1) auf den Gegenantrag zur Zahlung von 1.868,68 € nebst Zinsen an die Beteiligten zu 2) verpflichtet, die eigenen Anträge der Beteiligten zu 1) hingegen zurückgewiesen.

Gegen diesen Beschluss hat nur die Beteiligte zu 1) rechtzeitig sofortige Beschwerde eingelegt, mit der sie ihre erstinstanzlich gestellten Anträge weiterverfolgt hat. Das Landgericht hat nach ergänzender Beweisaufnahme durch Beschluss vom 19.01.2010 die sofortige Beschwerde zurückgewiesen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1), die sie mit Schriftsatz ihres Verfahrensbevollmächtigten vom 17.02.2010 bei dem Landgericht eingelegt hat. Die Beteiligten zu 2) bis 4) haben mit Schriftsatz ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 26.02.2010 Anschlussrechtsbeschwerde erhoben, mit der sie eine Abänderung der Kostenentscheidung des Landgerichts zu ihren Gunsten anstreben.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die ausführliche Darstellung in der landgerichtlichen Entscheidung sowie auf die nachfolgenden Ausführungen zu den noch im Streit befindlichen Schadenspositionen Bezug genommen.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde ist nach den §§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 WEG a.F., 27, 29 FGG, Art. 111 Abs. 1 FGG-RG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt. Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 1) folgt bereits daraus, dass ihre sofortige erste Beschwerde ohne Erfolg geblieben ist.

Zulässig ist ebenfalls die Anschlussrechtsbeschwerde der Beteiligten zu 2) bis 4), mag diese sich auch ausschließlich gegen die landgerichtliche Kostenentscheidung richten. § 20 a Abs. 2 FGG ist nicht anwendbar, wenn das Rechtsmittelgericht ohnehin über ein in der Hauptsache eingelegtes Rechtsmittel zu entscheiden hat (vgl. Keidel/Zimmermann, FG, 15. Aufl., § 20 a, Rdnr. 4).

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Landgericht zutreffend von einer zulässigen sofortigen Erstbeschwerde der Beteiligten zu 1) ausgegangen.

In der Sache ist die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1) in dem nachstehend bezeichneten Umfang begründet und führt insoweit zur Zurückverweisung der Sache an das Landgericht. Eine abschließende Kostenentscheidung ist dem Senat deshalb verwehrt, so dass eine Sachentscheidung über die Anschlussrechtsbeschwerde nicht getroffen werden kann.

Das Landgericht hat zu Recht einen Schadensersatzanspruch der Beteiligten zu 1) wegen der unterbliebenen Einforderung von Garagenmieten in Höhe von 3.857,09 € verneint. Bereits nach dem eigenen, diffus gebliebenen Vorbringen der Beteiligten zu 1) in den Tatsacheninstanzen kann eine vertragliche Pflichtverletzung der Beteiligten zu 2) unter diesem Gesichtspunkt nicht festgestellt werden. Denn die Beteiligte zu 1) war selbst nicht in der Lage klarzustellen, ob die Garagen überhaupt im Gemeinschaftseigentum stehen und wann, mit wem, über welche Garage ein Mietvertrag mit welchem weiteren Inhalt abgeschlossen worden ist. Ihr ergänzendes

tatsächliches Vorbringen im Rechtsbeschwerdeverfahren muss bereits aus verfahrensrechtlichen Gründen unberücksichtigt bleiben (§ 27 Abs. 1 S. 2 FGG).

Dasselbe gilt im Kern hinsichtlich des Ersatzanspruchs, den die Beteiligte zu 1) mit einem Betrag von 648,83 € aus einer unterbliebenen Überprüfung der Versiegelungsfläche herleitet, die Grundlage der von der Stadt Z1 erhobenen Entwässerungsgebühren ist. Konkreter Anlass zu einer Überprüfung der von der Stadt festgesetzten Versiegelungsfläche bestand allenfalls bei der erstmaligen Einführung dieser Form der Gebührenerhebung, die jedoch nach dem eigenen Vortrag der Beteiligten zu 1) nicht in die Verwalterzeit der Beteiligten zu 2) fiel. Zu einer jährlichen Neuprüfung inhaltlich unveränderter städtischer Gebührenbescheide war die Beteiligte zu 2) jedoch nicht verpflichtet.

Einen Ersatzanspruch hat das Landgericht zu Recht auch wegen überhöhter Müllgebühren zum geltend gemachten Betrag von 915,58 € versagt. Dass die Beteiligte zu 2) einen konkreten Anlass zu der Annahme haben musste, die bereit gestellten Müllgefäße seien bezogen auf den tatsächlichen Bedarf überdimensioniert, hat die Beteiligte zu 1) nicht konkret darstellen können. Zur Führung einer "Bewohnerliste" war die Beteiligte zu 2) nicht verpflichtet. Eine solche Verpflichtung ergibt sich weder aus dem Verwaltervertrag noch aus dem Gesetz. Die Verwaltung wird für die Eigentümer geführt, deren eigenverantwortliche Entscheidung es ist, ob sie die Wohnung selbst nutzen oder anderen zur Nutzung überlassen (§ 13 Abs. 1 WEG). Dementsprechend ist es nicht Aufgabe des Wohnungseigentumsverwalters, fortlaufend einen Nutzerwechsel in den einzelnen Wohnungen zu registrieren. Ebenso gehört es nicht zu seinen Aufgaben, die tatsächliche Auslastung der Müllgefäße in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren. Der Verwalter muss sich deshalb darauf beschränken, auf Hinweise der Nutzer der Anlage zu reagieren, wenn Müllgefäße entweder nicht ausreichen oder über einen längeren Zeitraum überdimensioniert erscheinen.

Rechtlich beanstandungsfrei hat das Landgericht ferner einen Schadensersatzanspruch verneint, den die Beteiligten zu 1) in Höhe eines Betrages von 2.494,- € darauf gestützt hat, die Beteiligte zu 2) habe die Jahresabrechnung 2001 nicht vorgelegt. Die Beteiligte zu 1) macht insoweit einen Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung in Bezug auf Aufwendungen geltend, die ihr durch die anderweitige Erstellung dieser Jahresabrechnung entstanden seien. Da auf den Verwaltervertrag als Dauerschuldverhältnis nach Art. 229 § 5 S. 2 EGBGB bis zum 31.12.2002 noch das bisherige Recht anzuwenden ist, ist in dem vorliegenden Zusammenhang insbesondere die Vorschrift des § 326 Abs. 1 S. 1 und 2 BGB a.F. zu berücksichtigen. Danach kann bei einem gegenseitigen Vertrag der Gläubiger einer Leistung nur dann Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen, wenn er zuvor dem im Verzug befindlichen Schuldner eine Frist zur Bewirkung seiner Leistung mit der Bestimmung gesetzt hat, dass er nach dem Ablauf der Frist die Annahme der Leistung ablehne. Die Kammer hat zutreffend darauf hingewiesen, dass eine solche Fristsetzung allenfalls in dem Schreiben der Beteiligten zu 1) vom 02.08.2002 zu sehen sein kann, wobei hier dahin gestellt bleiben kann, ob bereits die in diesem Schreiben enthaltene Ankündigung des Verlangens auf Schadensersatz nach fruchtlosem Ablauf der Frist für die Annahme einer Ablehnungsandrohung

ausreichen kann. Unabhängig davon teilt der Senat die Auffassung des Landgerichts, dass die Fristsetzung der Beteiligten zu 1) wegen widersprüchlichen Verhaltens nicht wirksam war. Denn die Beteiligte zu 1) hatte zuvor von der Beteiligte zu 2) die Herausgabe aller Verwaltungsunterlagen verlangt. Die Beteiligte zu 2) hat diesem Begehren mit der Erläuterung in ihrem Schreiben vom 02.07.2002 entsprochen, dass sie ihren Standpunkt zur Unwirksamkeit ihrer Abberufung als Verwalterin ausdrücklich aufrecht erhalte und ihre Verwalterdienste weiter anbiete. Befanden sich die Verwaltungsunterlagen aber in den Händen des neuen Verwalters I, war die Beteiligte zu 2) aus tatsächlichen Gründen zur Erstellung einer Jahresabrechnung nicht in der Lage. Die Beteiligte zu 1) konnte sich nur dann vom Vertrag lösen, wenn sie es der Beteiligte zu 2) in tatsächlicher Hinsicht ermöglichte, ihre Abrechnungsverpflichtung zu erfüllen, hätte also der Beteiligte zu 2) die Verwaltungsunterlagen für die Dauer einer nachträglich gesetzten Frist wieder zur Verfügung stellen müssen.

Entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 1) war eine Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung auch nicht ausnahmsweise entbehrlich. Eine ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung der Beteiligten zu 2) liegt nicht vor. Das Schreiben der Beteiligten zu 2) vom 02.07.2002 spricht eher für ihre Erfüllungsbereitschaft. Allein der Umstand, dass die Beteiligte zu 2) sich mit der Erstellung der Jahresabrechnung bereits im Verzug befunden haben mag, kann für die Annahme einer Erfüllungsverweigerung nicht ausreichen, weil die besondere Fristsetzung nach § 326 Abs. 1 S. 1 BGB a.F. gerade Klarheit schaffen soll, ob das Vertragsverhältnis noch fortbestehen soll. Gerade daraus ergibt sich entgegen ihrer Auffassung auch die Schlussfolgerung, dass die bloße Erwartung der Beteiligten zu 1), die Beteiligte zu 2) werde ihren Vertragspflichten ohnehin nicht mehr gerecht werden, nicht die Entbehrlichkeit der Fristsetzung und die Berechtigung zum sofortigen Schadensersatzverlangen begründen kann.

Das Landgericht hat einen Schadensersatzanspruch der Beteiligten zu 1) wegen der Durchführung der Arbeiten durch die Fa. XY im Oktober/November 2001 verneint. Dabei handelt es sich zum einen um den Betrag des aus Mitteln der Gemeinschaft gezahlten Werklohns in Höhe von umgerechnet 17.138,11 €, den die Beteiligte zu 1) unter Berücksichtigung von ihr teilweise anerkannter Beträge (insgesamt 2.481,32 DM) im Ergebnis für unberechtigt hält, zum anderen um einen Betrag von 416,05 €, den die Beteiligte zu 1) für Mängelbeseitigungsarbeiten durch die Fa. E in Anspruch nimmt. Die Begründung der landgerichtlichen Entscheidung trägt die Abweisung dieser Ansprüche nicht.

Zutreffend ist der Ausgangspunkt der landgerichtlichen Entscheidung, dass die Beteiligte zu 2) zum Abschluss eines Werkvertrages namens der Eigentümergemeinschaft mit der Fa. XY nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG a.F. nur berechtigt war, wenn es sich um eine dringende Maßnahme zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums handelte. Sofern die Auftragserteilung nicht in diesem Sinn als Notgeschäftsführung gerechtfertigt werden kann, verbleibt es demgegenüber bei der alleinigen Entscheidungszuständigkeit der Eigentümerversammlung. Ein Wohnungseigentumsverwalter, der sich über die Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung hinwegsetzt, verletzt seine Vertragspflichten. Er hat der Eigentümergemeinschaft den gesamten ihr daraus entstandenen Schaden zu ersetzen. Dazu gehört im Ausgangspunkt der gesamte

Werklohn, den der Verwalter zu Unrecht aus Mitteln der Gemeinschaft an den Unternehmer gezahlt hat.

Um einen dringenden Fall im Sinne des § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG handelt es sich nach gefestigter Rechtsprechung nur dann, wenn die Maßnahme zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in solchem Maße eilbedürftig ist, dass eine vorherige Einberufung der Eigentümerversammlung nicht möglich ist (vgl. etwa BayObLG NZM 2004, 390; Bärmann/Merle, WEG, 11. Aufl., § 27 Rdnr. 61). Ob nach diesen Maßstäben ein dringender Fall vorlag, ist nach der Sachlage zu beurteilen, wie sie sich aufgrund der vorliegenden Informationen zum Zeitpunkt der Auftragserteilung an die Fa. XY am 08.10.2001 darstellte. An die Art und Weise der Verarbeitung dieser Informationen im Hinblick auf die Schlussfolgerung, eine Maßnahme sei im Wege Notgeschäftsführung unabweisbar, sind jedoch die Sorgfaltsmaßstäbe anzulegen, deren Einhaltung von einem sorgfältigen und erfahrenen Wohnungseigentumsverwalter erwartet werden können. Nach diesen Maßstäben lag bereits nach dem eigenen Vorbringen der Beteiligten zu 2) ein dringender Fall zur Erteilung eines Auftrags zu einer Gesamtsanierung der nach außen geführten Abflussrohre, der Drainage sowie der Außenabdichtung des Kellermauerwerks nicht vor. Deshalb kommt es entgegen der Auffassung des Landgerichts auf eine Beurteilung der Beweislast nicht an.

Der Senat geht bei seiner Beurteilung davon aus, dass die Beteiligte zu 2) sich das Ergebnis der Beweisaufnahme, insbesondere die Aussagen der vernommenen Zeugen zur tatsächlichen Situation bei der Erteilung des Auftrags an die Fa. XY zu eigen machen will, zumal der Zeuge W damals der verantwortliche Mitarbeiter der Beteiligten zu 2) für die Verwaltung der Anlage war. Fest steht danach lediglich, dass der Zeuge W erstmals am 14.09.2001 nach einer entsprechenden Meldung des damaligen Hauswarts T einen Wassereintritt in einem Kellerraum festgestellt hatte. Nach eigenem Bekunden will er Wasser an den Kelleraußenwänden herunterlaufen gesehen und Undichtigkeiten im Bereich der Durchführung von Rohren durch die Außenwand festgestellt haben. Der Zeuge T hat bei seiner Vernehmung durch das Landgericht angegeben, es habe sich lediglich um zwei Wasserpfützen im Umfang einer Armumdrehung gehandelt. Jedenfalls hat der Zeuge W die Angelegenheit zunächst nicht als so dringlich angesehen, dass mit weiteren Maßnahmen nicht noch bis zu der von ihm für den 08.10.2001 (also mehr als drei Wochen später) vereinbarten Öffnung des Bodens im Bereich des Hauses Nr. 22 hätte zugewartet werden können. Nach insoweit übereinstimmender Aussage der Zeugen u und W wurde an diesem Tag festgestellt, dass im Bereich der Öffnung Tonrohre (um welche Leitungen es sich genau handelte, ist offen geblieben) gebrochen und teilweise zerdrückt waren. Ferner war eine Isolierung des Kellermauerwerks nicht mehr vorhanden. Schließlich haben beide Zeugen die Gefahr einer Fundamentunterspülung angesprochen.

Diese Gesichtspunkte können nach den dargestellten Maßstäben nicht die Annahme einer Dringlichkeit der Beauftragung der Fa. XY mit den alsdann ausgeführten umfassenden Sanierungsarbeiten ohne vorherige Beschlussfassung der Eigentümerversammlung rechtfertigen. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass es sich um eines von drei im Jahre 1958 errichteten Gebäuden handelt. Die von den Zeugen u und W festgestellten Mängel von Rohrleitungen und der Außenisolierung des Kellermauerwerks müssen offenbar schon über einen längeren Zeitraum bestanden haben, ohne dass dramatische Feuchtigkeitsschäden eingetreten sind,

die zu sofortigen Maßnahmen hätten Anlass geben müssen. So verhielt es sich auch mit den Feststellungen des Zeugen W am 14.09.2001. Es zeigte sich vielmehr das alltägliche Bild eines älteren Wohngebäudes mit erheblichem Sanierungsbedarf. Gerade im Hinblick auf den Umfang dieses Sanierungsbedarfs war eine vorherige Beschlussfassung der Eigentümerversammlung von besonderer Bedeutung. Wenn der Zeuge u die Gefahr einer Fundamentunterspülung angesprochen hat, hätte der Zeuge W diese Bewertung einer kritischen Überprüfung im Hinblick darauf unterziehen müssen, welche Gründe dafür sprechen konnten, dass ein solches weiter gehendes Schadensereignis wirklich konkret und nahe liegend bevorstand, nachdem der aktuell festgestellte Schadenszustand offenbar bereits seit längerer Zeit bestanden hatte, ohne dass es bisher zu einer solchen Fundamentunterspülung gekommen war. Allein die nahe liegende Schlussfolgerung, dass die Äußerung des Zeugen u dem Bestreben beeinflusst war, sofort an der Baustelle und ohne Bindung an vereinbarte Preise einen Auftrag für umfassende Sanierungsarbeiten zu erhalten, hätte dem Zeugen W geben müssen, jedenfalls zur Gefahr einer Fundamentunterspülung kurzfristigen sachverständigen Rat in Anspruch zu nehmen. Von einem professionellen Verwalter muss erwartet werden, dass er in der Lage ist, sich solchen scheinbaren Zwängen zur spontanen Erteilung eines umfassenden Auftrags an der Baustelle ohne betragsmäßige Kostenbegrenzung zu entziehen. Insgesamt sprechen keine tragfähigen Gründe dafür, warum in der Situation am 08.10.2001 die Baustelle nicht hätte gesichert und eine Rohrleckage provisorisch hätte behoben werden können, um zunächst kurzfristig eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen zu können. Bereits die Regelfrist für die Einberufung einer Eigentümerversammlung betrug nach § 24 Abs. 4 S. 2 WEG a.F. lediglich eine Woche und hätte im Fall besonderer Dringlichkeit noch weiter verkürzt werden können. Jedenfalls geht der Senat davon aus, dass bei der hier aus 30 Miteigentümern bestehenden Eigentümergemeinschaft innerhalb eines Zeitraumes von zwei Wochen eine außerordentliche Eigentümerversammlung durchführbar gewesen wäre und sogar noch die Zuziehung eines Sachverständigen (etwa eines Architekten) zur Abschätzung des erforderlichen Sanierungsumfangs und der dadurch entstehenden Kosten ermöglicht hätte. Ein alternativ zu einer solchen Verfahrensweise unabweisbares Bedürfnis, noch am 08.10.2001 mit umfassenden Sanierungsarbeiten zu beginnen, kann demgegenüber nicht festgestellt werden.

Der Schaden der Beteiligten zu 1) besteht in dem Betrag, den die Beteiligte zu 2) aus Mitteln der Gemeinschaft zum Ausgleich des Werklohns der Fa. XY entnommen hat. Im Wege der Vorteilsausgleichung sind darauf nur diejenigen werkvertraglichen Leistungen anzurechnen, die die Eigentümergemeinschaft erhalten hat und die die Wohnungseigentümer selbst im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG) zwingend sofort hätte beschließen müssen. Das tatsächliche Vorbringen der Beteiligten lässt dazu noch keine abschließende Beurteilung zu. Dem Zusammenhang nach kommt dieser Gesichtspunkt ausschließlich in Betracht in Bezug auf Arbeiten zur Verlegung von Abflussrohren als Ersatz für defekte Rohre. Denn die Gemeinschaft hätte sich solchen Arbeiten nicht entziehen können, wenn etwa infolge defekter Rohre aus dem Gebäude abfließendes Wasser im Erdreich versickert wäre. In tatsächlicher Hinsicht ist bislang indessen nicht vorgetragen, in welchem Umfang Abflussrohre defekt waren und in welchem Umfang die Positionen der Rechnung der Fa. XY vom 20.11.2001 den Austausch von Abflussrohren betreffen.

Darüber hinaus gehend kann die Beteiligte zu 2) ihrer Inanspruchnahme auf Schadensersatz nicht mit Erfolg entgegenhalten, der von ihr zu ersetzende Betrag müsse bereicherungsrechtlich zurückerstattet werden. Zwar ist ein Bereicherungsanspruch der Beteiligten zu 2) nach § 812 Abs.1 S.1 2. Var. BGB im Hinblick darauf denkbar, dass der Wert der Leistungen der Fa. XY den Wohnungseigentümern zugute gekommen ist, während sie, die Beteiligte zu 2), schadensersatzrechtlich für die Vergütung der Fa. XY einzustehen hat. Berechtigte des hier geltend gemachten Schadensersatzanspruches ist indessen die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband, und zwar aufgrund der Entscheidung des BGH vom 02.06.2005 (NJW 2005, 2061) auch bereits vor Inkrafttreten der dieser Rechtsprechung inhaltlich entsprechenden Regelung in § 10 Abs. 6 WEG n.F.. Die vermögensrechtliche Wertverschiebung, die Gegenstand eines etwaigen Bereicherungsanspruchs sein könnte, tritt jedoch ausschließlich hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums am Grundstück ein. Es handelt sich insoweit jedoch gerade nicht um Verwaltungsvermögen der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne des § 10 Abs. 6 S. 2 WEG n.F., sondern um das persönliche Immobilieneigentum der Wohnungseigentümer nach ideellen Bruchteilen (BGH NJW 2005, 2061, 2068; Bärmann/Klein, a.a.O., § 10 WEG, Rdnr. 207). Deshalb könnte sich ein denkbarer Bereicherungsanspruch der Beteiligten zu 2) ausschließlich gegen die einzelnen Wohnungseigentümer richten.

Da die Beteiligte zu 2) unter Verletzung ihrer vertraglichen Pflichten die Fa. XY beauftragt hat, hat sie auch für Schäden am Gemeinschaftseigentum einzustehen, die - adäquat kausal - infolge mangelhafter Durchführung dieser Arbeiten entstanden sind. Dies wird hier von der Beteiligten zu 1) geltend gemacht hinsichtlich der fehlerhaften Installation von Revisionsschächten, die sie mit einem Aufwand von 416,50 € habe korrigieren müssen. Nähere Sachverhaltsfeststellungen dazu waren erforderlich, sind jedoch unterblieben, weil das Landgericht diesen Teilanspruch als verjährt angesehen hat.

Der Senat teilt die Beurteilung des Landgerichts, dass die Verjährungseinrede der Beteiligten zu 2) hinsichtlich des erstgenannten Schadensersatzanspruches zum Betrag von 17.138,11 € nicht durchgreift. Der Senat nimmt insoweit Bezug auf die Ausführungen zu Ziff. II 1 der landgerichtlichen Entscheidung, der er mit der Modifikation zustimmt, dass die Unwirksamkeit der Verkürzung der Verjährungsfrist auf zwei Jahre ab Entstehung des Anspruchs in § 11 Nr. 2 des formularmäßigen Verwaltervertrags vorrangig aus § 9 Abs. 1 AGBG abzuleiten ist. Der Senat hat bereits in anderem Zusammenhang eine inhaltlich entsprechende Verkürzung der Verjährungsfrist in einem Verwaltervertrag als unangemessene Benachteiligung der Wohnungseigentümer bewertet (NJW-RR 2001, 226). Daraus folgt, dass nach Maßgabe des Art. 229 § 6 Abs. 4 EGBGB ab dem 01.01.2002 die Schadensersatzansprüche der neuen Regelverjährung nach § 199 Abs. 1 BGB unterliegen. Diese Frist wird jedoch auch im Rahmen der Übergangsregelung nur in Lauf gesetzt, wenn zum 01.01.2002 auch die subjektiven Voraussetzungen des Verjährungsbeginns, also die Kenntnis der Wohnungseigentümer von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners (§ 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB), bereits eingetreten waren (vgl. BGH NJW 2007, 1584). Hinsichtlich des Schadensbetrages von 416,05 € hat das Landgericht eine entsprechende Kenntnis der Verwalterin der Eigentümergeinschaft nicht festgestellt. Nach dem Zusammenhang ihres tatsächlichen Vorbringens will sie vielmehr von der

Mangelhaftigkeit der Verlegung von Revisionsschächten erst im Laufe des Jahres 2007 Kenntnis erlangt haben.

Eine abschließende Entscheidung zu den unter 5) genannten Schadenspositionen kann deshalb erst nach weiterer Sachverhaltsaufklärung (§ 12 FGG) getroffen werden, die im Rechtsbeschwerdeverfahren nicht durchgeführt werden kann. Der Senat musste deshalb insoweit die Sache an das Landgericht zurückverweisen. Da eine sichere Prognose über den Betrag einer bei der Schadensberechnung vorzunehmenden Vorteilsausgleichung nicht getroffen werden kann, hat der Senat den Umfang der Aufhebung und Zurückverweisung so bemessen, dass die – eher als unwahrscheinlich zu bewertende - Möglichkeit eingeschlossen wird, dass im Ergebnis kein zu ersetzender Schaden verbleibt. Dann bliebe die Abweisung der von der Beteiligten zu 1) geltend gemachten Schadensposten über 17.138,11 € und 416,05 € (insgesamt 17.554,16 €) sowie ihre Verpflichtung zur Zahlung von 1.868,68 € an die Beteiligte zu 2) aufrecht erhalten. Im Übrigen hat es bereits jetzt bei der Zurückweisung der weitergehenden Anträge der Beteiligten zu 1) zu verbleiben.