

Landgericht Frankfurt a.M.

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21, 27 WEG; 305ff BGB

- 1. Ein Verwaltervertrag unterliegt nach allgemeinen Grundsätzen der Vertragskontrolle der §§ 305 ff. BGB.**
- 2. Die Bevollmächtigung von Eigentümern zum Abschluss eines Verwaltervertrages widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn der Verwaltervertrag einer Kontrolle nach § 307 ff. BGB nicht standhält.**
- 3. Eine Vertragsklausel, welche die Verwalterin von der Beschränkung nach § 181 BGB befreit, ist nach § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam.**
- 4. Auch eine Regelung die dem Verwalter erlaubt bis zu einem geschätzten Aufwand von 2.000,00 € je Einzelfall Sonderfachleute zu beauftragen, ist unangemessen, wenn keine Obergrenze festgelegt ist.**
- 5. Eine Klausel, die dem Verwalter gestattet Hausreinigungskräfte einzustellen, mit ihnen namens der Gemeinschaft Dienstverträge abzuschließen, diese inhaltlich zu ändern und auch zu kündigen, benachteiligt die Wohnungseigentümer unangemessen. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt nach § 21 Abs. 1 WEG den Eigentümern. Sie sollen nach dieser gesetzlichen Wertung die wesentlichen Entscheidungen, insbesondere auch in wirtschaftlichen Angelegenheiten, bestimmen und hat diese selbst vorzunehmen.**
- 6. Ebenfalls einen Verstoß gegen § 307 BGB stellt eine Klausel dar, wonach der Verwalter berechtigt ist, in Teilbereichen Untervollmacht an Sonderfachkräfte zu erteilen.**
- 7. Die salvatorische Klausel in § 6 (Schlussbestimmung) ist nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung als Verstoß gegen das Transparenzgebot anzusehen.**
- 8. Eine Klausel, die für jede Mahnung eine Mahngebühr von 20,00 € netto vorsieht, entspricht nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 21 Abs. 3 WEG), da zu den von § 27 Abs. 1 Nr. 4 und 5 WEG umfassten Pflichten auch die Kostenanforderung des Verwalters erfasst ist, so dass hiervon auch Mahnschreiben erfasst sind.**
- 9. Ein Verwalter ist nicht berechtigt, Sonderhonorare für die Erhebung einer Sonderumlage zu fordern.**
- 10. Zwar mag in Fällen, in denen die Beschlussfassung über den Verwaltervertrag dahin geht, dass einzelne Wohnungseigentümer zum Abschluss des Vertrages ermächtigt werden, dieser Beschluss nach §**

139 BGB dahingehend teilbar sein, dass sich die Ungültigerklärung nur auf Teile der Beschlussfassung bezieht (vgl. dazu Kammer, Urteil vom 24. Juni 2015 - 2-13 S 132/13, mwN), eine derartige Beschränkung der Ungültigerklärung ist aber nicht möglich, wenn wesentliche Teile des Verwaltervertrages einer Prüfung nicht standhalten.

- 11. Insoweit bezieht sich die Ungültigerklärung des Beschlusses über den Verwaltervertrag auch auf die Verwalterbestellung (vgl. LG Hamburg ZWE 2015, 461; OLG Köln ZMR 2008, 70), denn es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Wohnungseigentümer den Verwalter trotz Ungültigkeit des Beschlusses betreffend den Abschluss eines Verwaltervertrages bestellt hätten.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 27.09.2017; Az.: 2-13 S 49/16

Die 13. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main hat durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Zschieschack, den Richter am Landgericht Paetzold, den Richter Wielk aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 26.07.2017 für Recht erkannt:

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Bensheim vom 03. März 2016 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten der Berufung zu tragen.

Das Urteil - und das angefochtene Urteil - sind vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Streitwert für das Berufungsverfahren: bis 5.000,00 €

Tatbestand:

I.

Die Parteien streiten um Beschlüsse, mit denen auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 11.09.2015 die Verwalterin bestellt worden ist (TOP 2) und (TOP 3) drei Eigentümer bevollmächtigt worden sind, den Verwaltervertrag abzuschließen.

Die Klägerin wendet sich unter anderem gegen verschiedene Klauseln des Verwaltervertrages.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung hat keinen Erfolg. Der Beschluss zu TOP 3 entsprach bereits deshalb nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, weil der Verwaltervertrag eine Reihe schwerwiegender - die Wohnungseigentümer benachteiligende - Mängel enthält, so dass die Bevollmächtigung der in dem Beschluss genannten Wohnungseigentümer zum Abschluss des Vertrages nicht nur teilweise sondern insgesamt nicht mehr ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Dies hat nach § 139 BGB ebenfalls die Ungültigkeit der Verwalterbestellung zu TOP 2 zur Folge. Auf die von der Klägerin angeführten - und vom Amtsgericht berücksichtigten - Einwände gegen den Beststellungsbeschluss kam es daher nicht an.

1. Zu Recht wendet sich die Klägerin gegen eine Reihe von Klauseln, die der Verwaltervertrag enthält, der Gegenstand von TOP 3 der Beschlussfassung war, dies führt vorliegend bereits zur Unwirksamkeit des gesamten Beschlusses zu TOP 3.

Insoweit ist voranzustellen, dass ein Verwaltervertrag nach allgemeinen Grundsätzen der Vertragskontrolle der §§ 305 ff. BGB unterliegt (statt aller Merle/Becker, Bärmann WEG § 26 Rn. 182). Es sind, da die Gemeinschaft der Eigentümer Verbraucherin im Sinne des § 13 BGB ist - ihr gehören unstreitig Verbraucher an (BGH NJW 2015, 3228) - und die Verwalterin vorliegend als Gesellschaft Unternehmerin im Sinne des § 14 BGB ist, die Erleichterungen des § 310 Abs. 3 BGB anzuwenden. Daher handelt es sich hier auch um AGB, da unstreitig der vorformulierte Vertrag seitens der Verwalterin gestellt wurde. Die Vertragsklausel unterliegen daher der Kontrolle anhand der §§ 307 ff. BGB.

Allerdings ist für die hier relevante Frage, ob die Beschlussfassung der Wohnungseigentümer, die den Verwaltervertrag zum Gegenstand hat, alleine die Frage entscheidungsrelevant, ob die die Beschlussfassung zur Genehmigung des Verwaltervertrages bzw. der Bevollmächtigung von Eigentümern zum Abschluss eines Verwaltervertrages ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (§ 21 Abs. 3 WEG). Dies ist im Regelfall nach einhelliger Ansicht jedenfalls insoweit nicht der Fall, als der Verwaltervertrag einer Kontrolle nach § 307 ff. BGB nicht standhält (vgl. nur BayObLG WuM 1991, 312; Riecke/Schmid/Abramenko § 26 Rn. 41b; Bärmann/Merle/Becker § 26 Rn. 182; jew. mwN), allerdings kann der Beschluss auch aus anderen Gründen - etwa überhöhten (Sonder-)Vergütungen (dazu ausf. Riecke/Schmid/Abramenko § 26 Rn. 64) - den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen.

a) Unter Anlegung dieser Maßstäbe sind - worauf die Klägerin zu Recht abstellt - zahlreiche Klauseln des Vertrages zu beanstanden:

aa) Die Vertragsklausel in § 2 des Verwaltervertrages, welche die Verwalterin von der Beschränkung nach § 181 BGB befreit, ist nach § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam. Die Kammer folgt der insoweit überwiegend vertretenen Ansicht, dass die Regelung lediglich dem Interesse der Verwalterin dient und die gegenteiligen Interessen der Eigentümer nicht beachtet oder kompensiert werden (OLG Düsseldorf NZM 2006, 936; OLG München ZMR 2009, 64; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 14. Dezember 2007 - 11 Wx 40/06 -; Jennißen § 26 Rn. 94a; Hügel/Elzer § 26 Rn. 155; Riecke/Schmid/Abramenko § 26 Rn. 49a).

bb) Weiter ist auch die Regelung § 2.6 des Verwaltervertrages (...) insoweit

unwirksam, als dem Verwalter nach Ziffer g) erlaubt wird, bis zu einem geschätzten Aufwand von 2.000,00 € Sonderfachleute zu beauftragen. Auch hierbei handelt es sich um eine unangemessene Benachteiligung der Wohnungseigentümer (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt nach § 21 Abs. 1 WEG den Eigentümern. Sie sollen nach dieser gesetzlichen Wertung die wesentlichen Entscheidungen, insbesondere auch in wirtschaftlichen Angelegenheiten, bestimmen und hat diese selbst vorzunehmen.

Eine Kompetenzverlagerung auf den Verwalter ist insofern zu beanstanden (OLG München NJW-RR 2008, 1182; OLG Düsseldorf NJW-RR 1998, 13; vgl. LG Itzehoe ZWE 2011, 42). Dem steht auch nicht die Wertung des § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 WEG entgegen. So kann es zwar durchaus sinnvoll sein, den Anwendungsbereich dieser Norm vertraglich zu konkretisieren (Niedenführ § 26 Rn. 59). Jedoch ist dann die Bestimmtheit der Regelung von Bedeutung. So muss insbesondere für die einzelnen Wohnungseigentümer das finanzielle Risiko überschaubar sein (OLG München aaO; Bärman/Merle/Becker § 26 Rn. 183). Die grundsätzliche Verantwortlichkeit für eine diesbezügliche Entscheidung muss bei der Eigentümerversammlung verbleiben (OLG München aaO). Dies bedeutet auch, dass die möglichen finanziellen Belastungen begrenzt sein müssen. Vorliegend ist dies nicht ausreichend beachtet. Zwar sieht die betroffene Regelung eine Begrenzung auf 2.000,00 € für jede konkrete Beauftragung vor. Dies genügt jedoch alleine nicht. Vielmehr fehlt eine Jahresobergrenze (ebenso BeckOGK/Greiner WEG § 26 Rn. 209). Die Eigentümer sind nicht ausreichend vor einer möglichen überhöhten Kostenbelastung geschützt. Sie können die mögliche Kostenbelastung durch die streitgegenständliche Regelung nicht zuverlässig abschätzen. Dem Verwalter werden durch die beschriebene Regelung erhebliche Befugnisse eingeräumt. Er ist ermächtigt, ohne zuvor die Eigentümer zu beteiligen, "Sonderfachleute" zu beauftragen, sofern der jeweilige Einzelauftrag nach seinem zu schätzenden Aufwand 2.000,00 € nicht übersteigt. Hiermit haben die Eigentümer einen wesentlichen Aspekt ihrer Verwaltungsbefugnisse auf den Verwalter übertragen.

cc) Aus dem gleichen Grund ist auch die Klausel in § 2.6 ungültig (§ 307 Abs. 1 BGB), die dem Verwalter gestattet "... Hausreinigungskräfte einzustellen, mit ihnen namens der Gemeinschaft Dienstverträge abzuschließen, diese inhaltlich zu ändern und auch zu kündigen". Auch insoweit erfolgt eine Kompetenzverlagerung der Wohnungseigentümer auf den Verwalter, ohne dass insoweit zumindest eine Kostenbegrenzung für die Wohnungseigentümer damit verbunden wäre (vgl. OLG München aaO; Bärman/Merle/Becker § 26 Rn. 183; BeckOGK/Greiner WEG § 26 Rn. 210). Zudem fehlt es an jeglichen Kriterien für die Einstellung, den Vertragsinhalt und die Kündigungsmöglichkeit. Auch dies stellt für sich genommen bereits eine bedenkliche Kompetenzverlagerung dar. Dass nach der Teilungserklärung der Verwalter berechtigt ist, einen Vertrag mit einem Hausmeister abzuschließen, beinhaltet nach Ansicht der Kammer nicht zwingend die Kompetenz zum Abschluss entsprechender Verträge mit Hausreinigungskräften, zumal in der gebotenen verwerderfeindlichsten Auslegung der Verwalter neben der Anstellung eines in der gleichen Klausel geregelten Anstellung eines Hausmeister zusätzlich - ohne jegliche Kostenobergrenzen - auch Hausreinigungskräfte anstellen könnte.

dd) Ebenfalls einen Verstoß gegen § 307 BGB stellt die Klausel in § 2 a.E. da, wonach der Verwalter berechtigt ist "in Teilbereichen... Untervollmacht an

Sonderfachkräfte (zu) erteilen". Mit dieser Klausel wird - jedenfalls bei der verwenderfeindlichsten Auslegung - der Verwalter ohne Beschränkung berechtigt, seine Aufgaben zu delegieren. Die Verwalterleistungen sind jedoch durch den gewählten Verwalter zu erbringen, dem die Wohnungseigentümer durch die Verschaffung der Amtsstellung das Vertrauen entgegengebracht haben, eine - wie hier - schrankenlose Übertragung dieser Pflichten steht § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB entgegen (OLG München, aaO; Bärmann/Merle/Becker § 26 Rn. 183; Hügel/Elzer § 26 Rn. 155; Graf von Westphalen/Lehmann-Richter, Verwaltervertrag Rn. 35; Riecke/Schmid/Abramenko § 26 Rn. 49a).

ee) Die salvatorische Klausel in § 6 (Schlussbestimmung) ist nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung als Verstoß gegen das Transparenzgebot anzusehen, da sie vorsieht, dass unwirksame Vertragsbestimmungen durch "eine dem beabsichtigten Zweck in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommende Bestimmung zu ersetzen" ist (vgl. nur BGH NJW-RR 1996, 783).

ff) Die Klausel § 3.3.2 (Mahnungen), die für jede Mahnung eine Mahngebühr von 20,00 € netto vorsieht, entspricht jedenfalls nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 21 Abs. 3 WEG). Ob die Klausel auch gegen § 307 BGB verstößt, kann daher dahinstehen. Allerdings neigt die Kammer der Ansicht zu, dass zu den von § 27 Abs. 1 Nr. 4 und 5 WEG umfassten Pflichten auch die Kostenanforderung des Verwalters erfasst ist, so dass hiervon auch Mahnschreiben erfasst sind (Bärmann/Merle/Becker § 26 Rn. 167; LG München I ZMR 2012, 578). Dies würde dazu führen, dass es sich insoweit um eine Vergütungsabrede für eine vom Verwalter aufgrund des Vertrages ohnehin schon geschuldete Leistung handelt, so dass die Klausel als Preisnebenabrede der Inhaltskontrolle unterläge.

Letztlich kann dies aber dahinstehen, denn die Vereinbarung einer Vergütung von 20,00 € pro Mahnschreiben ohne jegliche Obergrenze entspricht jedenfalls nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Dies gilt nach Ansicht der Kammer bereits mangels Begrenzung der Zahl der zu vergütenden Mahnungen (ebenso Bärmann/Merle/Becker § 26 Rn. 167; aA OLG Düsseldorf NZM 1999, 267; BeckOGK/Greiner WEG § 26 Rn. 254 f.). Bei der insoweit maßgeblichen verwenderfeindlichsten Auslegung, liegt es nämlich allein am Verwalter, wie oft er mahnt und damit eine Vergütung erhält. Der Verwalter kann durch beliebig viele Mahnungen zusätzliche Gebühren begründen. Damit ist weder erkennbar, welche finanzielle Belastung auf die Eigentümer zukommt. Zudem dürfte es nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, den Verwalter für eine unbegrenzte Anzahl von Folgemahnungen mit einer identischen Vergütung wie für die Erstmahnung zu entlohnen, ohne dass diese einen erkennbaren Mehrwert für die Gemeinschaft haben dürften.

Jedenfalls entspricht aber eine Vergütung von 20,00 € für ein - auch wiederholtes - Mahnschreiben nicht mehr den Anforderungen an § 21 Abs. 3 WEG, denn ein derartiger Betrag liegt weit jenseits der üblicherweise anzuerkennenden Mahnspesen gegenüber Verbrauchern (vgl. LG Hamburg ZWE 2015, 461; BeckOGK/Greiner WEG § 26 Rn. 254; zu Mahnkosten ggü. Verbrauchern allgemein BeckOGK § 307- Verzugsklauseln Rn. 13 f.).

gg) Bedenken bestehen nach Ansicht der Kammer auch bezüglich der Sonderhonorare für die Erhebung der Sonderumlage (1% netto, maximal 1.785,00 €

brutto). Auch insoweit neigt die Kammer der Ansicht zu, dass es sich insoweit um eine Tätigkeit handelt, die der Verwalter nach § 27 Abs. 1 Nr. 4 und 5 WEG ohnehin zu erbringen hat, so dass es sich insoweit bereits um kontrollfähige - und nach § 307 BGB unwirksame - Entgeltklauseln handelt (ebenso LG Hanau ZMR 2010, 398; Bärmann/Merle/Becker § 26 Rn. 164; Graf von Westphalen/Lehmann-Richter, Verwaltervertrag Rn. 40; Jennißen § 26 Rn. 111).

Zwar nicht unter dem Blickwinkel des § 307 BGB aber bedenklich im Hinblick auf die Vergütungshöhe (§ 21 Abs. 3 WEG) hält die Kammer auch der Kosten für die Durchführung einer zusätzlichen Eigentümerversammlung, die bei dem 1,5fachen Betrag der Monatsvergütung liegen soll. Angesichts der Größe der Wohnungseigentümergeinschaft erscheint äußerst zweifelhaft, ob eine derartige Vergütungshöhe noch den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, da diese deutlich über den in Literatur und Rechtsprechung als zulässig angesehenen Vergütungen von 150,00 € bis 300,00 € liegt (vgl. hierzu grdl. BeckOGK/Greiner WEG § 26 Rn. 267 mwN). Letztlich kann dies aber dahinstehen.

2. Aufgrund der oben (II 1 a) aufgezeigten Mängel entspricht der Beschluss zu TOP 4 insgesamt nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, so dass er auf die Anfechtungsklage der Klägerin vom Amtsgericht zu Recht für ungültig erklärt worden ist. Zwar mag auch in Fällen, in denen die Beschlussfassung über den Verwaltervertrag dahin geht, dass einzelne Wohnungseigentümer zum Abschluss des Vertrages ermächtigt werden, dieser Beschluss nach § 139 BGB dahingehend teilbar sein, dass sich die Ungültigerklärung nur auf Teile der Beschlussfassung bezieht (vgl. dazu Kammer, Urteil vom 24. Juni 2015 - 2-13 S 132/13, mwN), eine derartige Beschränkung der Ungültigerklärung ist aber nicht möglich, wenn wesentliche Teile des Verwaltervertrages einer Prüfung nicht standhalten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH NJW 2012, 2648), ist eine Gesamtunwirksamkeit anzunehmen, wenn der unbeanstandet gebliebene Teil allein sinnvollerweise keinen Bestand haben kann und nicht anzunehmen ist, dass ihn die Wohnungseigentümer so beschlossen hätten. Dies bedeutet für die Genehmigung eines Verwaltervertrages, dass der Genehmigungsbeschluss nur teilweise für ungültig zu erklären ist, wenn nur einzelne (Neben)punkte des Vertrages betroffen sind (vgl. dazu ausf. BeckOGK/Greiner WEG § 26 Rn. 194 ff.). Ist die Summe der Mängel allerdings so groß, dass nur ein leerer Vertragstorso zurückbleibt, ist der gesamte Beschluss unwirksam, denn insoweit kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung auch einen entsprechenden Beschluss nur über diesen Vertragstorso gefasst hätten (LG Hamburg ZWE 2015, 461).

So liegt der Fall hier, denn der Vertrag enthält bereits in dem Kernbereich der Aufgabenbeschreibung des Verwalters - wie aufgezeigt - schwerwiegende Mängel, die dazu führen, dass eine Genehmigung dieses Vertrages durch die Wohnungseigentümer den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht. Vor allem die Frage der Übertragbarkeit von Kernaufgaben der Verwaltung auf Dritte, jedenfalls im Zusammenspiel mit der Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und der Kompetenzverlagerung von der Gemeinschaft auf den Verwalter betreffen zentrale Aspekte des Verwaltervertrages und der Rechtsstellung des Verwalters. Da diese Mängel nicht lediglich nur Nebenpunkte des Vertrages betreffen, sondern die zentralen Aufgaben und Pflichten des Verwalters hiervon berührt werden, entspricht die Billigung dieses Vertragsschlusses insgesamt nicht

mehr ordnungsmäßiger Verwaltung.

3. Mit der Ungültigkeit des Beschlusses zu TOP 4 ist gem. § 139 BGB allerdings auch die Ungültigkeit des Bestellungsbeschlusses (TOP 3) verbunden. Denn auch wenn es sich nach herrschender Meinung bei der Beschlussfassung über die Verwalterbestellung und den Abschluss des Verwaltervertrages um zwei getrennte Beschlüsse mit unterschiedlichen Rechtsfolgen handelt, sind diese Beschlüsse gleichwohl gem. § 139 BGB miteinander verknüpft, da es sich bei der gebotenen objektiv-normativen Auslegung um ein einheitliches Rechtsgeschäft handelt (vgl. dazu MüKoBGB/Busche § 139 Rn. 15 mwN), welches von den Wohnungseigentümern nur gemeinsam beschlossen worden wäre.

Insoweit bezieht sich die Ungültigerklärung des Beschlusses über den Verwaltervertrag auch auf die Verwalterbestellung (vgl. LG Hamburg ZWE 2015, 461; OLG Köln ZMR 2008, 70), denn es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Wohnungseigentümer den Verwalter trotz Ungültigkeit des Beschlusses betreffend den Abschluss eines Verwaltervertrages bestellt hätten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs entspricht nämlich die Bestellung des Verwalters grundsätzlich nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn in derselben Eigentümerversammlung, in der die Bestellung erfolgt, auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrags (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden (BGH NJW 2015, 1378). Hieran fehlt es jedoch, wenn - wie hier - der Beschluss über den Verwaltervertrag insgesamt für ungültig erklärt wird. Demzufolge kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass die Gemeinschaft ungültige Beschlüsse fassen wollten und den Verwalter in einem vertragslosen Zustand bestellen wollten.

4. Nach alledem war die Berufung der Beklagten zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat seine Rechtsgrundlage in §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Gründe die Revision zuzulassen, liegen nicht vor.

Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 49a GKG. Der Streitwert ergibt sich aus dem hälftigen Interesse der Parteien an der Beschlussanfechtung. Bei den streitgegenständlichen Beschlüssen ist das Interesse einheitlich an die Verwalterbestellung geknüpft und kann aus dem wirtschaftlichen Interesse diesbezüglich gefolgert werden. Der 5fache Anteil der Klägerin an den Verwalterkosten bildet insoweit den Streitwert.