LG München I, Endurteil v. 18.05.2022 – 1 S 124/21 WEG

Titel:

Sondervergütung des Verwalters für Sanierungsmaßnahme

Normenketten:

WEG § 26, § 27

WEG § 23 Abs. 2 (idF bis zum 1.1.2020)

Leitsatz:

Ein Beschluss, dass der Verwalter eine Sondervergütung in Höhe von drei Prozent zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer für eine umfassende Sanierungsmaßnahme erhält, kann ordentlicher Verwaltung entsprechen. (Rn. 18 – 27) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungseigentum, Leistungen, Berufung, Verwalter, Verwaltervertrag, Berechnung, Gemeinschaftseigentum, Verwalterin, Klage, Bestimmtheit, Sondereigentum, Leistungsphase, Leistung, Anfechtungsklage, AGB, inhaltliche Bestimmtheit, Fortbildung des Rechts, Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung, Sondervergütung, WEG-Verwalter, Sanierung

Vorinstanz:

AG München, Endurteil vom 30.11.2020 – 481 C 22270/19 WEG

Fundstellen:

ZMR 2022, 655

LSK 2022, 20093

Tenor

1. Die Berufung der Kläger zu 1) bis 4) gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 30.11.2020, Az. 481 C 22270/19 WEG, wird zurückgewiesen.

2. Die Kläger zu 1) bis 4) haben die Kosten des Berufungsverfahrens einschließlich der Kosten der Streithelferin zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts München ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner kann die Vollstreckung durch Leistung einer Sicherheit i. H. von 110% des vollstreckbaren Betrages aus diesem und dem in Ziffer 1 genannten Urteil des Amtsgerichts München abwenden, wenn nicht der Vollstreckungsgläubiger Sicherheit i. H. von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Entscheidungsgründe

I.

1

Die Kläger und die Beklagten sind die Mitglieder der WEG , die über 304 Sondereigentumseinheiten verfügt. Mit der vorliegenden Klage haben die Kläger die in der Eigentümerversammlung vom 21.11.2019 gefassten Beschlüsse zu TOP 14.3 und TOP 8.4 sowie den in der Eigentümerversammlung vom 21.11.2019 gefassten Beschluss zu TOP 8.1 hinsichtlich der darin unter Punkt 4 enthaltenen Regelung über die Gewährung einer Sondervergütung für die Verwalterin angefochten.

2

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes einschließlich der in 1. Instanz gestellten Anträge wird auf den Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils, die Klageschrift vom 23.12.2019, die Klagebegründung vom 21.01.2020, die als Anlage K 2 vorgelegte Einladung zur Eigentümerversammlung vom 21.11.2019, das als Anlage K 3 vorgelegte Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21.11.2019 sowie den als Anlage B 3 vorgelegten Verwaltervertrag Bezug genommen. Klarzustellen ist lediglich, dass sich die Kläger mit der Klage nicht gegen den gesamten Inhalt des in der Eigentümerversammlung vom

21.11.2019 zu TOP 8.1 gefassten Beschlusses betreffend die im Zusammenhang mit der Fassadensanierung stehende Beauftragung der einzelnen Gewerke, Beauftragung der Fachingenieure für Leistungsphase 8 und Vergütung des Verwalters gewandt haben, sondern nur gegen die darin unter Punkt 4. getroffene Regelung mit dem folgenden Wortlaut:

„Die Verwalterin erhält zur Abgeltung des mit der Gesamtmaßnahme verbundenen Mehraufwandes eine Sondervergütung in Höhe von drei Prozent zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, also derzeit 3,57%, errechnet aus den Bruttoschlussrechnungssummen der Gesamtsanierungsmaßnahme. Wenn und soweit an die am Bau beteiligten Firmen und Unternehmen auf der Grundlage von geprüften und freigegebenen Abschlag- und/oder Schlussrechnungen Zahlungen geleistet werden, ist die Verwalterin berechtigt, auf der Grundlage der geleisteten Zahlungen für ihre Sondervergütung Abschlagsrechnungen in der vorgenannten Höhe zu stellen. Die Verwalterin ist berechtigt, die Vergütung zum Zeitpunkt der jeweiligen Fälligkeit von dem Konto der Wohnungseigentümergemeinschaft abzubuchen und auf ihr eigenes Konto zu überweisen. Bei der Sondervergütung handelt es sich um Baunebenkosten, welche dementsprechend zu verbuchen sind“.

3
Das Amtsgericht hat der Klage mit Urteil vom 30.11.2020 teilweise stattgegeben und die in der Eigentümerversammlung vom 21.11.2019 zu TOP 14.3 sowie TOP 8.4 gefassten Beschlüsse für ungültig erklärt. Im Übrigen hat es die Klage abgewiesen. Die Klageabweisung hat es dabei damit begründet, dass entgegen der Auffassung der Kläger eine ausreichende Ankündigung des Beschlussgegenstandes in der Einladung auch in Bezug auf die unter TOP 8.1 beschlossene Sondervergütung für die Verwalterin vorgelegen habe. Ebenso wenig weise die Beschlussfassung über die Gewährung einer Sondervergütung für die Verwalterin in materieller Hinsicht Mängel auf. Den Wohnungseigentümern sei im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung ein Ermessensspielraum eingeräumt, der erst überschritten sei, wenn die Höhe der Vergütung aus Sicht eines wirtschaftlich denkenden Wohnungseigentümers nicht mehr tragbar erscheine und das Äquivalenzverhältnis von Leistung und Vergütung erheblich gestört sei. Das sei vorliegend nicht der Fall. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Urteilsgründe verwiesen.

4
Gegen das Urteil haben die Kläger zu 1) bis 4) Berufung eingelegt, mit der sie ihren erstinstanzlich gestellten Antrag, soweit diesem nicht stattgegeben wurde, weiterverfolgen.

5
Sie sind der Meinung, die unter TOP 8.1 beschlossene Sondervergütung für die Verwalterin entspreche nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Es fehle bereits an einer ausreichenden, der Regelung in § 23 II WEG genügenden, Bezeichnung des Beschlussgegenstandes in der Einladung zur Eigentümerversammlung. Auch widerspreche die Berechnung der Sondervergütung nach einem Prozentsatz der Bruttoschlussrechnungssumme der Baumaßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung, weil der Verwalter auf diese Weise an der anfallenden Umsatzsteuer für die beauftragten Gewerke mitverdiene. Zudem seien die entstehenden Kosten für die Eigentümer nicht überschaubar, weil weder eine Kostenobergrenze im Beschluss bestimmt noch die Bruttoschlussrechnungssumme im Beschluss ausgewiesen worden sei. Weiter sind die Berufungskläger der Meinung, die Vereinbarung einer Sondervergütung für die Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entspreche nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn durch den Verwalter auch die Bauleitung, bei der es sich nicht um eine gem. § 27 I Nr. 2 WEG aF geschuldete Tätigkeit handele, übernommen werde oder wenn sie sonst für Leistungen versprochen werde, die über die Wahrnehmung der gesetzlichen Aufgaben durch den Verwalter hinausgingen, was vorliegend indessen nicht der Fall sei. Auch bei Übernahme der Bauleitung dürfe die dem Verwalter zugesagte Sondervergütung aber nicht über den Sätzen gem. § 8 der II. Berechnungsverordnung liegen. Diese würden vorliegend jedoch überschritten. Sofern, wie hier, die Baumaßnahme durch einen externen Bauleiter betreut werde, stehe dem Verwalter ein Sonderhonorar für die Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht zu, da andernfalls die Wohnungseigentümergemeinschaft für die Bauüberwachung doppelt zahle. Da sich die Höhe der Sondervergütung in einem angemessenen Rahmen halten und den voraussichtlichen zusätzlichen besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand des Verwalters im Einzelfall berücksichtigen müsse, hätte, wenn überhaupt, ein Stundenhonorar für einen zu dokumentierenden Mehraufwand vereinbart werden müssen. Schließlich sind die Berufungskläger der Auffassung, der Beschluss über die Gewährung der Sondervergütung für die Verwalterin sei zu unbestimmt, weil sich aus ihm nicht ergebe, worum es sich bei

dem Mehraufwand, für den die Sondervergütung gezahlt werde, handeln soll, weil sich aus ihm die Höhe der Bruttoschlussrechnungssumme der Gesamtsanierungsmaßnahme nicht ergebe und weil nicht näher angegeben sei, von welchem der mehreren Konten der Wohnungseigentümergemeinschaft die Finanzierung erfolgen solle. Wegen der weiteren Einzelheiten des Vortrags der Berufungskläger wird auf die Berufungsbegründung vom 01.03.2021 sowie die Schriftsätze vom 25.03.2022 und vom 22.04.2022 Bezug genommen.

6
Die Kläger zu 1) bis 4) beantragen,

Das Urteil des Amtsgerichts München, Az: 481 C 22270/19 WEG, wird insoweit aufgehoben, als die Klage im Übrigen abgewiesen wurde. Stattdessen wird der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 21.11.2019 zu TOP 8.1.4 („Die Verwalterin erhält zur Abgeltung des mit der Gesamtmaßnahme verbundenen Mehraufwandes eine Sondervergütung in Höhe von drei Prozent zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, also derzeit 3,57%, errechnet aus den Bruttoschlussrechnungssummen der Gesamtsanierungsmaßnahme. Wenn und soweit an die am Bau beteiligten Firmen und Unternehmen auf der Grundlage von geprüften und freigegebenen Abschlag- und/oder Schlussrechnungen Zahlungen geleistet werden, ist die Verwalterin berechtigt, auf der Grundlage der geleisteten Zahlungen für ihre Sondervergütung Abschlagsrechnungen in der vorgenannten Höhe zu stellen. Die Verwalterin ist berechtigt, die Vergütung zum Zeitpunkt der jeweiligen Fälligkeit von dem Konto der Wohnungseigentümergemeinschaft abzubuchen und auf ihr eigenes Konto zu überweisen. Bei der Sondervergütung handelt es sich um Baunebenkosten, welche dementsprechend zu verbuchen sind“.) für ungültig erklärt.

7
Die Beklagten und die Streithelferin der Beklagten beantragen, Die Berufung wird zurückgewiesen.

8
Sie sind der Auffassung, die von den Klägern gegen die beschlossene Sondervergütung für die Verwalterin erhobenen Einwände würden nicht durchgreifen. So sehe bereits der mit der Verwalterin abgeschlossene Vertrag in Ziff. II. 2. lit. f) eine Sondervergütung für die Verwalterin bei Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Aus- und Umbauten am Gemeinschaftseigentum, bei denen die Bruttosumme der jeweiligen Gesamtmaßnahme von € überschritten werde, in Höhe von 3% der Bruttoschlussrechnungssummen zuzüglich Mehrwertsteuer vor. Die Klausel sei wirksam, so dass sich der Vergütungsanspruch schon aus dem Verwaltervertrag ergebe. Da der Beschluss zu TOP 2.10 der Eigentümerversammlung vom 01.10.2018, mit dem die Wohnungseigentümer den Verwaltervertrag angenommen haben, angefochten worden sei, habe es ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen, die Sondervergütung nochmals zu beschließen, um einen etwaigen Streit und eine bestehende Unsicherheit über die Wirksamkeit und Reichweite der im Verwaltervertrag getroffenen Vergütungsvereinbarung auszuräumen. Zwischenzeitlich sei die gegen den Beschluss zu TOP 2.10 der Eigentümerversammlung vom 01.10.2018 erhobene Anfechtungsklage mit Urteil des Amtsgerichts München vom 26.07.2021 abgewiesen worden. Entgegen der Auffassung der Kläger könne auch für Grundleistungen, die bereits nach dem Gesetz von dem Verwalter geschuldet würden, eine Sondervergütung vereinbart werden. Insbesondere stehe es im Ermessen der Eigentümer, zu entscheiden, ob sie die vom Verwalter geschuldeten Leistungen pauschal, nach einzelnen Aufgaben oder einzelnen Aufgabengruppen vergüten wollen. Tatsächlich entstehe der Verwalterin im Zusammenhang mit den unter TOP 8.1 der Eigentümerversammlung vom 21.11.2019 beschlossenen Sanierungsmaßnahmen, für die ihr die Sondervergütung zugesagt worden sei, auch ein erheblicher Mehraufwand. Hierzu stehe die beschlossene Sondervergütung in einem angemessenen Rahmen und werde dem zusätzlichen besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand im Einzelfall gerecht. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Berufungserwiderung vom 24.02.2022 nebst Anlagen sowie die Schriftsätze der Beklagtenseite vom 20.04.2022 sowie der Streithelferin der Beklagten vom 23.03.2022 Bezug genommen.

9
Die Kammer hat den Parteien mit Verfügung vom 12.01.2022 Hinweise erteilt, auf die wegen des Inhalts verwiesen wird.

10

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die von den Parteien zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie alle sonstigen Aktenbestandteile Bezug genommen.

II.

11
Die zulässige Berufung der Kläger zu 1) bis 4) ist unbegründet und war daher zurückzuweisen.

12
1. Maßgeblich für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits sind weiterhin die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung (im Folgenden: aF). Für das Verfahrensrecht ergibt sich das aus § 48 V WEG. Für die Anwendung der ab dem 01.12.2020 neuen materiell-rechtlichen Vorschriften fehlt zwar jenseits von § 48 I-V WEG eine Übergangsvorschrift, so dass die ab dem 1.12.2020 geltenden Bestimmungen im Grundsatz auch auf noch nicht abgeschlossene Sachverhalte anzuwenden sind (vgl. Elzer in BeckOK zum WEG, 48. Edition, Stand 01.03.2022, Rn 29 zu § 48 WEG). Da der streitgegenständliche Beschluss jedoch vor dem 01.12.2020 gefasst wurde, handelt es sich um einen abgeschlossenen Sachverhalt und ist seine Gültigkeit auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Rechtslage zu beurteilen (vgl. BGH, Urteil vom 16.07.2021, Az: V ZR 163/20, juris Rn 5; Elzer in BeckOK zum WEG, 48. Edition, Stand 01.03.2022, Rn 31 zu § 48 WEG; Wicke in Gründeberg, 81. Aufl., Rn 5 zu § 48 WEG).

13
2. Danach ist die Klage zulässig, insbesondere sind die übrigen Wohnungseigentümer gem. § 48 V WEG i. V. mit § 46 I Satz 1 WEG aF unverändert richtige Klagegegner. Anders als die Beklagten meinen, fehlt für die Anfechtungsklage nicht deshalb das Rechtsschutzbedürfnis, weil bereits Ziff. II. 2. lit f) des Verwaltervertrages für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Aus- und Umbauten am Gemeinschaftseigentum mit einer Bruttobausumme von über € eine Sondervergütung für die Verwalterin in Höhe von 3% der Bruttoschlussrechnungssummen zzgl. MwSt. vorsieht. Zum einen weicht der streitgegenständliche Beschlussteil im Wortlaut - wenn auch geringfügig - von dem Vertragstext ab. Zum anderen wird durch den Beschluss eine neue Rechtsgrundlage für den Vergütungsanspruch geschaffen, auf die es im Falle, dass der Vertragsschluss an einem Mangel leidet oder den Ansprüchen aus dem Verwaltervertrag sonst Einwendungen und Einreden entgegengesetzt werden können, durchaus ankommen kann. Die Kläger konnten die Anfechtungsklage auch wirksam auf die in Ziffer 4. des Beschlusses zu TOP 8.1 der Eigentümerversammlung vom 21.11.2019 getroffene Regelung beschränken, weil es sich hierbei um einen abtrennbaren Teil des Beschlusses mit eigenständigem Regelungsgehalt handelt und anzunehmen ist, dass die Eigentümer den Beschluss zu TOP 8.1 auch ohne die Regelung unter Ziffer 4 getroffen hätten, § 139 BGB analog (vgl. BGH, Versäumnisurteil vom 11.05.2012, Az: V ZR 193/11, juris Rn 10; BGH, Urteil vom 19.10.2012, Az: V ZR 233/11, juris Rn 9; Roth in Bärmann, 14. Aufl., Rn 10 zu § 46 WEG).

14
3. Die Klage ist jedoch, soweit sie sich gegen die in der Berufungsinstanz noch streitgegenständliche, unter TOP 8.1 der Eigentümerversammlung vom 21.11.2019 beschlossene Sondervergütung für die Verwalterin wendet, unbegründet. Der angegriffene Beschlussteil ist weder nichtig noch widerspricht er aus den von den Klägern innerhalb der zweimonatigen Klagebegründungsfrist des § 46 I Satz 2 WEG aF vorgebrachten Einwänden ordnungsmäßiger Verwaltung.

15
3.1. Entgegen der Auffassung der Kläger ist der streitgegenständliche Beschlussteil ausreichend bei der Einberufung bezeichnet worden i. S. des § 23 II WEG.

16
Der Inhalt der Bezeichnung ist von der Bedeutung des Beschlussgegenstandes abhängig und richtet sich nach dem berechtigten Informationsbedürfnis der Wohnungseigentümer. An die Bezeichnung dürfen keine übertriebenen Anforderungen gestellt werden. Es ist erforderlich, aber auch ausreichend, wenn die Tagesordnungspunkte und die vorgesehenen Beschlüsse so genau bezeichnet werden, dass die Wohnungseigentümer verstehen und überblicken können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erörtert und beschlossen werden soll und welche Auswirkungen der Beschluss insoweit auf die Gemeinschaft und sie selbst hat. In der Regel genügt eine schlagwortartige Bezeichnung. Nicht erforderlich

ist es hingegen, dass der einzelne Wohnungseigentümer bereits aus der Bezeichnung des Beschlussgegenstandes in der Einladung die tatsächlichen und rechtlichen Auswirkungen der Beschlussfassung in allen Einzelheiten überblicken kann (vgl. Merle in Bärmann, 14. Aufl., Rn 86 zu § 23 WEG; Batholome in BeckOK zum WEG, 48. Edition, Stand 01.03.2022, Rn 121, 122 zu § 23 WEG).

17
TOP 8 wird in der Einladung (Anlage K 2) bezeichnet als „Beschlussfassung über die Durchführung der Fassadensanierung einschließlich Beauftragung der einzelnen Gewerke, Beauftragung der Fachingenieure für Leistungsphase 8 und Finanzierung dieser Maßnahme und Vergütung des Verwalters ggf. Beschlussfassung über die Entfernung der Verglasung“. Aufgrund der ausdrücklichen Erwähnung der Vergütung des Verwalters war für die Eigentümer hinreichend klar erkennbar, dass auch über die Vergütung des Verwalters für seine Tätigkeit im Zusammenhang mit der Fassadensanierung Beschluss gefasst werden sollte. Das genügt nach dem zuvor Gesagten den Anforderungen des § 23 II WEG.

18
3.2. Der Beschluss ist inhaltlich auch ausreichend bestimmt. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, dass nicht angegeben wird, für welchen Mehraufwand der Verwalterin die Vergütung anfällt. Bei nächstliegendem Verständnis handelt es sich nämlich um einen pauschalierten Betrag für sämtlichen zu erwartenden Mehraufwand im Zusammenhang mit der Baumaßnahme unabhängig davon, ob und in welchem Umfang ein solcher dann auch tatsächlich anfällt, weshalb es einer Kenntnis des der Verwalterin im Zusammenhang mit der Baumaßnahme entstehenden Mehraufwandes zur Bestimmung der Vergütungshöhe nicht bedarf. Ebenso wenig war es für eine hinreichende inhaltliche Bestimmtheit des Beschlusses erforderlich, die Bruttoschlussrechnungssumme der Gesamtsanierungsmaßnahme, aus der sich die Sondervergütung errechnet, zu beziffern, zumal die genaue Höhe der Bruttoabrechnungssumme regelmäßig erst nach Abschluss der Baumaßnahme festgestellt werden kann. Für die inhaltliche Bestimmtheit der getroffenen Vergütungsregelung reicht es vielmehr, dass eindeutig festgelegt ist, wie und woraus sich die Sondervergütung berechnet. Das ist jedoch vorliegend der Fall. Der Beschluss bzw. der streitgegenständliche Beschlussteil ist nach seinem Wortlaut und dem Sinn, wie er sich als nächstliegende Bedeutung des Wortlautes ergibt, dahingehend auszulegen, dass sich die Sondervergütung von insgesamt 3,57% ausschließlich aus den Bruttoschlussrechnungssummen der gem. Ziffer 8.1.1. des Beschlusses mit der Durchführung der Sanierungsarbeiten beauftragten Firmen berechnet. Insbesondere hätte es angesichts der nicht unerheblichen Höhe der Sondervergütung einer ausdrücklichen Erwähnung und Klarstellung im Beschluss bedurft, wenn ihrer Berechnung auch die Schlussrechnungssummen noch weiterer Firmen oder der von der Wohnungseigentümergemeinschaft beauftragten Fachplaner und Architekten hätten zugrunde gelegt werden sollen. Soweit nach dem gefassten Beschluss die Verwalterin berechtigt ist, die Vergütung zum Zeitpunkt der jeweiligen Fälligkeit von dem Konto der Wohnungseigentümergemeinschaft abzubuchen und auf ihr eigenes Konto zu überweisen, ist damit bei nächstliegendem Verständnis jedes Konto der Wohnungseigentümergemeinschaft gemeint, von dem die Ausgaben für die beschlossenen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bestritten werden können.

19
3.3. Ebenso wenig rechtfertigen schließlich die Beanstandungen der Kläger gegen die Höhe und Ausgestaltung der Sondervergütung die Ungültigerklärung des angegriffenen Beschlussteils.

20
3.3.1. Allerdings ist es aus Sicht der Kammer grundsätzlich nicht unproblematisch, wenn die Wohnungseigentümer einem Verwalter nachträglich, also nach dessen Bestellung und Abschluss eines Vertrags mit ihm, eine zusätzliche Vergütung für Leistungen versprechen, zu deren Erbringung der Verwalter nach dem Gesetz oder dem Vertrag ohnehin verpflichtet ist. Darum geht es vorliegend jedoch nicht. Vielmehr sieht, wie die Beklagtenseite vorgetragen und die Klagepartei nicht bestritten hat, sich zudem den Ausführungen im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21.11.2019 zu TOP 8 entnehmen lässt, bereits der zwischen der Wohnungseigentümergemeinschaft und der Verwalterin getroffene Vertrag (Anlage B 3) in Ziffer II. 2. lit. f) bei Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Aus- und Umbauten am Gemeinschaftseigentum, bei denen die Bruttobausumme der jeweiligen Gesamtmaßnahme von 20.000,00 € überschritten wird, eine pauschale Sondervergütung für die Verwalterin zur Abgeltung des mit der Maßnahme verbundenen Mehraufwandes in Höhe von 3% zzgl. MwSt, errechnet aus den Bruttoschlussrechnungssummen vor. Die unter TOP 8.1 beschlossene Sondervergütung für die

Verwalterin sollte bei nächstliegendem Verständnis des Beschlusswortlautes und wie sich auch aus den im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21.11.2019 eingangs von TOP 8 enthaltenen Ausführungen entnehmen lässt, an die Stelle der in Ziffer II. 2. lit f) des Verwaltervertrags vorgesehenen Sondervergütung treten und nicht zusätzlich neben dieser anfallen. Sofern die in Ziffer II. 2. lit f) des Verwaltervertrags getroffene Vereinbarung wirksam war und sich ein Anspruch auf die unter TOP 8.1 der Eigentümerversammlung vom 21.11.2019 beschlossene Sondervergütung für die Verwalterin bereits aus dem Verwaltervertrag ergab, hätte es einer erneuten Beschlussfassung hierüber zwar grundsätzlich nicht bedurft. Andererseits sind die Wohnungseigentümer aber auch nicht daran gehindert, durch Beschluss einen bereits bestehenden Anspruch neu zu begründen und widerspricht ein Beschluss nicht schon deshalb ordnungsmäßiger Verwaltung, weil er einen deklaratorischen Inhalt aufweist (vgl. BGH, Urteil vom 28.10.2016, Az: V ZR 91/16, juris Rn 16). Da die Beschlüsse zu TOP 10 der Eigentümerversammlung vom 25.04.2018 und zu TOP 2.10 der Eigentümerversammlung vom 01.10.2018, mit dem die Wohnungseigentümer den Verwaltervertrag mehrheitlich angenommen haben, nach dem unbestritten gebliebenen Vortrag der Kläger bzw. dem übereinstimmenden Vortrag der Parteien angefochten wurden, bestand hier zudem zumindest die Gefahr, dass es, insbesondere wenn die Klagen Erfolg haben sollten, künftig zu Streitigkeiten über die Höhe der der Verwalterin zustehenden Vergütung für die von ihr im Zusammenhang mit der Fassadensanierung erbrachten Arbeiten kommen könnte. Auch deshalb war es durchaus vertretbar, zur Klarstellung sowie zur Vermeidung solcher Streitigkeiten und um eine zukünftige reibungslose Zusammenarbeit mit der Verwalterin sicherzustellen, über die ihr im Zusammenhang mit der Fassadensanierung zustehende Sondervergütung nochmals einen Beschluss zu fassen.

21
3.3.2. Im Übrigen entspricht die Verwaltervergütung der Höhe nach ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn sie dem Gebot der Wirtschaftlichkeit genügt. Dieses Gebot ist aber nicht schon verletzt, wenn die vorgesehene Verwaltervergütung über den üblichen Sätzen liegt. Die Wohnungseigentümer können vielmehr einem Verwalter etwa deshalb eine höhere Vergütung zahlen, weil sie mit ihm gut zurechtkommen (vgl. BGH, Versäumnisurteil vom 05.07.2019, Az: V ZR 278/17, juris Rn 30). Sofern die übliche Verwaltervergütung deutlich überschritten wird, genügt dies den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung aber regelmäßig nur dann, wenn sie auf Sachgründen beruht, deren Gewicht den Umfang der Überschreitung rechtfertigt (vgl. BGH, Versäumnisurteil vom 05.07.2019, Az: V ZR 278/17, juris Rn 30). Dass die übliche Verwaltervergütung hier deutlich überschritten wäre, ist aber nicht ersichtlich.

22
Das ergibt sich insbesondere nicht schon daraus, dass die Sondervergütung über den Sätzen nach § 8 III der II. Berechnungsverordnung (II. BV) liegt. Anwendungsbereich der II. BV ist der soziale Wohnungsbau und der steuerbegünstigte freie Wohnungsbau. Für die Berechnung der Höhe der einem Verwalter einer Wohnungseigentümergemeinschaft zustehenden Vergütung für die von ihm im Zusammenhang der Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu erbringenden Leistungen, gilt die II. BV hingegen nicht. Es ist auch nichts dafür ersichtlich, dass bei den durch § 8 III der II. BV bestimmten Vergütungssätzen für die dem Bauherrn bei der Vorbereitung und Durchführung eines Bauvorhabens obliegenden Verwaltungsleistungen (§ 5 IV Nr. 2 der II. BV) der besondere Arbeitsaufwand berücksichtigt wurde, der dem Verwalter einer aus einer Vielzahl von Wohnungseigentümern bestehenden Wohnungseigentümergemeinschaft bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entsteht, beispielsweise durch das Erfordernis vorbereitender Beschlussfassungen, Anfragen und Beschwerden einzelner Eigentümer, Rücksprachen mit den Beiratsmitgliedern, Rücksprachen mit Eigentümern zum Zwecke des im Zusammenhang mit der Maßnahme erforderlichen Betretens und Benutzens von Sondereigentum (§ 14 Nr. 4, 1. Halbsatz WEG aF), Geltendmachung von Ersatzansprüchen gem. § 14 Nr. 4, 2. Halbsatz WEG aF bzw. § 14 III WEG durch einzelne Eigentümer etc. und der bei einem durch einen einzelnen Bauherrn durchgeführten Bauvorhaben gerade nicht anfällt.

23
Auch soweit die Kläger vortragen, die beschlossene Sondervergütung läge über den Sätzen der HOAI, belegt das nicht, dass die übliche Verwaltervergütung hier deutlich überschritten wird. Die Behauptung, dass die Sondervergütung über den Sätzen der HOAI liege, kann in dieser Form schon nicht nachvollzogen werden, da nach der HOAI das Honorar nicht nach Prozentsätzen der Bruttoschlussrechnungssummen der Gesamtsanierungsmaßnahme bestimmt wird. Ebenso wenig ergibt sich aus dem von den Klägern als

Anlage K 5 vorgelegten Architektenvertrag, dass das seitens der Wohnungseigentümergemeinschaft an den Architekten für die Leistungen der Leistungsphase 8 geschuldete Honorar unterhalb der beschlossenen Sondervergütung für die Verwalterin liegen würde. Hierzu wäre nämlich die Kenntnis der Höhe der nach dem Vertrag zugrunde zu legenden anrechenbaren Kosten erforderlich, die gerade nicht mit der Summe der Bruttoschlussrechnungen der Gesamtsanierungsmaßnahme identisch ist. Darüber hinaus ist das für die Leistungsphase 8 geschuldete Honorar des Architekten nur ein Teil des insgesamt geschuldeten Honorars, während die beschlossene Sondervergütung sämtliche von der Verwalterin im Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme zu erbringenden Mehrleistungen abdeckt und sind die von der Verwalterin geschuldeten Leistungen auch nicht mit den vom Architekten geschuldeten Leistungen der Leistungsphase 8 sowie den sonst vom Archtitekten geschuldeten Leistungen vergleichbar.

24
Unabhängig von den vorstehenden Gesichtspunkten ist bei einer Vergütung, die - wie hier - nicht pauschal für sämtliche vom Verwalter nach dem Gesetz oder dem abgeschlossenen Vertrag geschuldete Leistungen gezahlt wird, sondern in Preisbestandteile oder Teilentgelte aufgeteilt ist, das den Wohnungseigentümern zustehende Gestaltungsermessen nicht schon dann überschritten, wenn einzelne Teilentgelte die insoweit übliche Vergütung überschreiten, sondern erst, wenn auch das zu erwartende Gesamtentgelt deutliche über den üblichen Sätzen liegt und hierfür keine entsprechend gewichtigen Sachgründe vorliegen (vgl. BGH, Versäumnisurteil vom 05.07.2019, Az: V ZR 278/17, juris Rn 33, 37). Daher ist in die Beurteilung auch die nach dem Verwaltervertrag geschuldete Vergütung für die reguläre Verwaltertätigkeit und die ansonsten für besondere Verwalterleistungen geschuldete Zusatzvergütung einzubeziehen. Dass die danach an den Verwalter zu zahlende Vergütung für die von ihm insgesamt während des Bestellungszeitraums oder eines Wirtschaftsjahres zu erbringenden Leistungen erheblich über den üblichen Sätzen liegen würde, haben die Kläger weder dargelegt noch ist dies sonst ersichtlich.

25
3.3.3. Die Tätigkeiten, für die die beschlossene Sondervergütung zu zahlen ist, lassen sich des weiteren klar und transparent von den Tätigkeiten, für die sonst nach dem Verwaltervertrag eine Vergütung geschuldet ist, abgrenzen (vgl. dazu BGH, Urteil vom 05.07.2019, Az: V ZR 278/17, juris Rn 35). Unschädlich ist in diesem Zusammenhang, dass nicht explizit angegeben wird, welche Tätigkeiten unter den mit der Gesamtmaßnahme verbundenen Mehraufwand fallen, für welche konkrete Tätigkeiten also die Vergütung gezahlt wird. Denn nach dem erkennbaren Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung des Wortlautes des Beschlusses und des sonstigen Protokollinhaltes ergibt, werden durch die Sondervergütung, wie vorstehend bereits dargelegt, sämtliche der Verwalterin durch die Sanierungsmaßnahme entstehenden Aufwendungen und die von ihr zu erbringenden Tätigkeiten abgegolten. Weiter ergibt die Auslegung, dass die beschlossene Sondervergütung zusätzlich zu der gem. Ziff. II. 3. des Verwaltervertrags für die reguläre Verwaltertätigkeit zu zahlenden Vergütung anfällt. Abgrenzungsschwierigkeiten ergeben sich auch nicht zu den weiteren nach Ziffer 2. des Verwaltervertrags für besondere Verwalterleistungen zu zahlenden Zusatzvergütungen. Wie bereits dargelegt, tritt die beschlossene Sondervergütung nach nächstliegendem Verständnis an die Stelle der in Ziff. II. 2. lit f) vereinbarten Sondervergütung. Soweit in Ziff. II. 2. lit h) als besondere Verwalterleistung auch die „Begleitung und Bearbeitung und sonstige Aufwendungen, welche in Bezug auf die Abnahme / Abnahmebegehung des Gemeinschaftseigentums anfallen und / oder in Form von Anfragen an den Verwalter in Bezug hierauf gerichtet werden“, genannt wird, betrifft dies im Zweifel (§ 305c II BGB) nur die Tätigkeiten des Verwalters bei der erstmaligen Abnahme des Gemeinschaftseigentums vom Bauträger und ist der gefasste Beschluss nächstliegend dahingehend auszulegen, dass auch die Tätigkeiten der Verwalterin im Zusammenhang mit der Abnahme der unter TOP 8.1 der Eigentümerversammlung vom 21.11.2019 beschlossenen Sanierungsmaßnahmen durch die beschlossene Sondervergütung mit abgegolten und nicht nochmals nach der Regelung in Ziff. II. 2. lit h) des Verwaltervertrags zu vergüten sind.

26
3.3.4. Entgegen der Ansicht der Kläger widerspricht die Vereinbarung einer Sondervergütung in Höhe eines Prozentsatzes der anfallenden Baukonsten nicht deshalb den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, weil die Hausverwaltung geneigt sein könnte, die Kosten der Baumaßnahme in die Höhe zu treiben, um ein höheres Honorar zu erzielen. Zum einen haben über die Auftragsvergabe an die einzelnen Unternehmer grundsätzlich die Wohnungseigentümer zu entscheiden und ist der Verwalter zur Erteilung zusätzlicher Aufträge ohne eine entsprechende Ermächtigung der Wohnungseigentümer - nach der seit 01.12.2020

geltenden Rechtslage jedenfalls im Innenverhältnis - nicht berechtigt. Sofern er gegen die Weisungen der Wohnungseigentümer verstößt oder aus sachfremden Gründen nicht gerechtfertigte Zusatzaufträge zu Lasten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vergibt, macht er sich zudem schadensersatzpflichtig. Zum anderen ist das Risiko für die Wohnungseigentümer letztlich auch nicht größer als sonst bei dem Abschluss von Verträgen, bei der der Vertragspartner nicht einen festen Preis erhält, sondern sich die Vergütung nach Stundenaufwand, Einheitspreisen, Höhe der Kosten etc bestimmt.

27
3.3.5. Ob der Beschlussteil betreffend die Sondervergütung für die Verwalterin vor dem Hintergrund, dass der Beschlusstext von der Verwalterin als Versammlungsleiterin zur Abstimmung gestellt wurde, darüber hinaus gem. § 310 III BGB der AGB-Kontrolle nach den §§ 305ff BGB unterliegt, kann letztlich dahingestellt bleiben. Als Preishauptabrede würde die Regelung gem. § 307 III BGB ohnehin nur einer Transparenzkontrolle gem. § 307 III Satz 2, I BGB unterliegen (vgl. BGH, Versäumnisurteil vom 05.07.2019, Az: V ZR 278/17, juris Rn 29). Das Transparenzgebot ist aber nicht verletzt, da die Regelung, wie vorstehend ausgeführt, inhaltlich hinreichend klar und bestimmt ist und sich die Tätigkeiten, für die die beschlossene Sondervergütung zu zahlen ist, zudem klar und transparent von den Tätigkeiten, für die sonst nach dem Verwaltervertrag eine Vergütung geschuldet ist, abgrenzen lassen. Davon abgesehen ist die AGB-Kontrolle nicht im Rahmen einer Anfechtungsklage gegen den Beschluss zur Ermächtigung von Wohnungseigentümern zum Abschluss des Vertrages oder einen Beschluss über die Annahme des Vertragsangebots des Verwalters, sondern bei der Anwendung des Vertrages im Verhältnis zwischen der Wohnungseigentümergemeinschaft und dem Verwalter vorzunehmen (vgl. dazu BGH, Urteil vom 05.07.2019, Az: V ZR 278/17, juris Rn 23).

III.

28
1. Die Entscheidung über die Kosten des Berufungsverfahrens beruht auf § 97 I ZPO.

29
2. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711, 709 Satz 2 ZPO.

30
3. Die Revision war gemäß § 543 I Nr. 1, II ZPO nicht zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erforderlich ist. Es ging nur um die Anwendung anerkannter Rechtsgrundsätze auf einen reinen Einzelfall.

31
4. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde bereits in der mündlichen Verhandlung vom 27.04.2022 auf € festgesetzt.