

Amtsgericht Schwerin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 4, 28 Abs. 5 WEG

- 1. Ein Beschluss über eine Jahresabrechnung ohne Anfangs- und Endsaldo entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Hierzu gehören insbesondere Angaben zu den Zuflüssen und den saldierten Ausgaben der Gemeinschaft, zu den Kontoständen, also der Anfangs- und der Endkontostand des geführten Kontos, und eine Vermögensübersicht, aus der sich Forderungen und Verbindlichkeiten der Gemeinschaft zum Jahresende ergeben (Status). Fehlen diese gänzlich, ist die Abrechnung insgesamt nicht nachvollziehbar.**
- 2. Die Regelung des § 28 Abs. 5 WEG kann durch eine in der Teilungserklärung bestimmte Übertragung der Prüfung und Genehmigung von Jahresabrechnungen und Wirtschaftsplänen auf den Verwaltungsbeirat grundsätzlich abbedungen werden (OLG Hamm, Beschluss vom 19.03.2007 – 15 w 340/06).**
- 3. Eine Regelung in der Teilungserklärung, dass eine Jahresabrechnung innerhalb einer bestimmten Frist vom Verwaltungsbeirat geprüft werden muss und nach Ablauf dieser Frist Fiktion der Abrechnungsgenehmigung eintritt, ist nichtig, da ansonsten eine Abrechnung ohne Prüfung von Beirat oder Wohnungseigentümer wirksam werden könnte.**

AG Schwerin, Beschluss vom 15.07.2016; Az.: 14 C 436/15

Das Amtsgericht Schwerin hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO unter Berücksichtigung der bis 05.07.2016 eingereichten Schriftsätze am 15.07.2016 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft B. vom 23.11.2015 zum TOP 1 "Die allen Eigentümern mit der Einladung zu dieser Versammlung übersandte Jahresabrechnung für das Jahr 2014 mit Gesamtkosten von EUR 12.197,01 sowie die Einzelabrechnungen 2014 werden beschlossen und der Firma G. GmbH wird für das Wirtschaftsjahr 2014 Entlastung erteilt. Guthaben/Nachzahlungen aus den Einzelabrechnungen sind bis zum 15.12.2015 auszugleichen", wird für ungültig erklärt.

2. Der Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft B. vom 23.11.2015 zum TOP 5 "Die Eigentümergeinschaft beschließt die Montage einer Fahrradlaufschiene in Klappvariante rechts am Treppenniedergang in den Keller. Die Verwaltung wird

bevollmächtigt, den Auftrag bei der Firma S. auszulösen. Die Kosten in Höhe von rund EUR 215,00 sollen aus der Instandhaltungsrücklage beglichen werden", wird für ungültig erklärt.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

3. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger je 9 % und die Beklagten als Gesamtschuldner 82 % zu tragen.

4. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Parteien können die gegen sie gerichtete Vollstreckung durch Sicherheitsleistung von 110 % des jeweils gegen sie vollstreckbaren Betrags abwenden, sofern nicht der jeweilige Vollstreckungsgegner vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

5. Der Streitwert wird auf 8.211,00 EUR festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien sind Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft B.. Ausweislich der Teilungserklärung, Urkundenrolle Nr. 266/1999 vom 28. Januar 1999 des Notars Dr. Vollert Hensen aus Glinde in der Fassung der Änderungserklärung, Urkundenrolle Nr. 2464/1999 vom 27. August 1999, dort Nr. 7, Anlagen K 2, Bl. 10 ff. d.A. und K 8, Bl. 109 ff., 113 d.A.) haben die Kläger einen "Miteigentumsanteil von 1850,41/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung, belegen im Obergeschoss rechts, bestehend aus vier Zimmern, Küche, Bad/WC, Duschbad/WC, Diele, Flur, Abstellfläche, Balkon, in einer Größe von 114,05 m² und dem mit Nr. 7 (= 0,18) bezeichneten Kellerraum; verbunden mit dem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 3 sowie an dem Abstellraum im Spitzboden mit Nr. 4.03 bezeichnet" erworben. Mit der Änderungserklärung ist die Anlage 1 zur Teilungserklärung vom 28. Januar 1999, in der das Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum im Spitzboden nicht genannt und die Größe des Miteigentumsanteils mit 120,26 m² bezeichnet worden war, für ungültig erklärt worden.

In § 13 "Abrechnung und Wirtschaftsplan" der Teilungserklärung heißt es zur Jahresabrechnung:

"Der Verwalter hat ... eine Gesamtabrechnung über die Bewirtschaftung des Grundstücks aufzustellen und diese durch den Verwaltungsbeirat in den Geschäftsräumen des Verwalters während der allgemeinen Geschäftszeit prüfen zu lassen. Die von dem Beirat genehmigte Abrechnung dient als Grundlage für die Wohngeldabrechnung. Prüft der Verwaltungsbeirat eine Gesamtabrechnung nicht innerhalb von 6 Wochen nach Aufforderung oder kommt es innerhalb dieser Frist mit dem Verwalter nicht zu einer Einigung über den Prüfungstermin, so gilt die Gesamtabrechnung als genehmigt" (Anlage K 2, Bl. 21 d.A.).

Die Wohnungseigentümergeinschaft führte am 23.11.2015 eine Wohnungseigentümerversammlung durch, an der die Kläger nicht teilnahmen.

Unter dem TOP 1 wurden die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2014 mit Gesamtkosten von 12.197,01 EUR sowie die Einzelabrechnungen für 2014 beschlossen und der G. GmbH für das Wirtschaftsjahr 2014 Entlastung erteilt. 8788,51 Miteigentumsanteile (MEA) stimmten mit "Ja", 0 MEA stimmten mit "Nein" und 0 MEA enthielten sich der Stimme.

Unter dem TOP 5 "Fahrradlaufschiene" ist im Versammlungsprotokoll (Anlage K 3, Bl. 30 ff. d.A.) vermerkt:

"Die Verwalterin stellte Angebote für eine Fahrradlaufschiene zum besseren Transportieren der Fahrräder in den Keller in 2 Varianten vor: einmal fest montiert, einmal klappbar."

Die Versammlung beschloss die Montage einer "Fahrradlaufschiene in Klappvariante rechts am Treppenniedergang in den Keller" und bevollmächtigte den Verwalter, "den Auftrag bei der Fa. S. auszulösen". Weiterhin wurde beschlossen, die Kosten von rund 215,00 EUR aus der Instandhaltungsrücklage zu begleichen. Für den Beschluss stimmten 7493,14 MEA mit "Ja", mit "Nein" stimmten 1295,37 MEA, 0 MEA enthielten sich der Stimme.

Unter dem TOP 8 "Abstimmung über die Beauftragung einer Schallschutzüberprüfung einer Trennwand zwischen den Wohnungen WE 4 und 5 auf Grund einer Mangelanzeige" enthält das Protokoll Ausführungen zum Antrag der Kläger, die Wohnungstrennwand zwischen den Bädern der Wohnung der Kläger und der Miteigentümer L. überprüfen zu lassen, "ob diese der DIN-Norm und den Anforderungen einer Wohnungstrennwand entspricht. Die besagte Wand ist in Leichtbauweise ausgeführt. Herr S. beklagte, dass sein Bad im Obergeschoss sehr hellhörig ist. Sollten die Anforderungen nicht ausreichend sein und der DIN-Norm nicht entsprechen, bittet er um Einleitung entsprechender Maßnahmen. Die nachfolgende Diskussion ergab, dass den Anwesenden die Art der Bauweise im Dachgeschoss seit Erwerb der Wohnung bekannt ist, sie aber keine Notwendigkeit sehen, diesen Zustand zu ändern, zumal diese Arbeit nur mit erhöhtem Aufwand und Kosten verbunden wären ...". Für die Beschlussvorlage stimmten mit "Ja" 1295,37 MEA, mit "Nein" 7493,14 MEA und 0 MEA enthielten sich der Stimme.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Versammlungsprotokolls wird auf die Anlage K 3, Bl. 30 ff. d.A., verwiesen.

Die Kläger sind der Ansicht, der zum TOP 1 gefasste Beschluss entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Jahresabrechnung (wegen deren Inhalt auf die Anlage K 4, Bl. 34 ff. d.A., Bezug genommen wird) entspreche nicht den Mindestanforderungen. Es fehle bereits an einer Gesamtabrechnung. Die Jahresabrechnung enthalte lediglich Angaben zu den Kosten, aber nicht zu den Einnahmen und den saldierten Ausgaben der Gemeinschaft. Auch sei die Kostenverteilung falsch, da sie nicht nach den Anforderungen von § 15 Abs. 2 der Teilungserklärung geforderten Verhältnis der Wohnflächen vorgenommen worden sei. Die Eigentümerin S. hätte entgegen der Teilungserklärung einen Teil der Dachbodenfläche gekauft, der zum Gemeinschaftseigentum gehöre, weshalb unabhängig von der Frage, ob der Kauf nichtig sei, jedenfalls die Abrechnung mangels einer unzutreffenden Wohnfläche der Eigentümer S. - und damit auch aller anderen Eigentümer - unrichtig sei. Die Addition der einzelnen Wohnflächen, wie sie der Anlage K 5 zu entnehmen sei (Bl. 36 ff. d.A.), ergebe die

Gesamtwohnfläche, die anteilig nach Einzelwohnflächen umzulegen sei, die von den Eigentümern S. "hinzu erworbenen" Flächen könnten hierin nicht enthalten sein. Auch fehle die Angabe der Anfangs- und Endkontenstände sowie die Angabe der gesamten Einnahmen und Ausgaben und sämtliche Statusangaben der Gemeinschaft.

Der zum TOP 5 gefasste Beschluss entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da zum einen der Beschluss zu unbestimmt sei und zum anderen das Angebot, auf das sich der Beschluss beziehe, den Klägern mit der Einladung nicht vorgelegt worden sei. Auch Alternativangebote seien nicht vorgelegt worden.

Der zum TOP 8 gefasste Beschluss entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Kläger einen Anspruch darauf hätten, prüfen zu lassen, ob die Trennwand neu zu isolieren sei, was nur nach Einholung eines Sachverständigengutachtens geschehen könne, dessen Kosten Gemeinschaftskosten seien, da die Trennwand zum Gemeinschaftseigentum gehöre.

Die Kläger beantragen:

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 23.11.2015 zu TOP 1: "Die allen Eigentümern mit der Einladung zu dieser Versammlung übersandte Jahresabrechnung für das Jahr 2014 mit Gesamtkosten von EUR 12.197,01 sowie die Einzelabrechnungen 2014 werden beschlossen, und der Firma G. GmbH wird für das Wirtschaftsjahr 2014 Entlastung erteilt. Guthaben/Nachzahlungen aus den Einzelabrechnungen sind bis zum 15.12.2015 auszugleichen", wird für ungültig erklärt.

2. Der Beschluss zu TOP 5 der Eigentümerversammlung vom 23.11.2015: "Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Montage einer Fahrradlaufschiene in Klappvariante rechts am Treppenniedergang in den Keller. Die Verwaltung wird bevollmächtigt, den Auftrag bei der Firma S. auszulösen. Die Kosten in Höhe von rund EUR 215,00 sollen aus der Instandhaltungsrücklage beglichen werden", wird für ungültig erklärt.

3. Der Beschluss zu TOP 8 aus der Eigentümerversammlung vom 23.11.2015: "Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Einschaltung eines Sachverständigen zur Schallschutzüberprüfung der Trennwand zwischen den Bädern der Wohnungen WE 4 und 5", wird ersetzt. Der Negativbeschluss wird für ungültig erklärt.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht,

sämtliche Beschlüsse entsprächen ordnungsgemäßer Verwaltung. Zum TOP 1 sei die Jahresabrechnung nicht mehr angreifbar. Die Wohnungseigentümergeinschaft habe nicht über die Jahresabrechnung

beschließen müssen, da die entsprechende Regelung aus § 28 WEG dispositives Recht sei, welches durch Vereinbarung oder Teilungserklärung abbedungen worden sei. Es entspreche § 13 Abs. 1 der Teilungserklärung, dass lediglich der Verwaltungsbeirat die Jahresrechnung prüfe und genehmige. Auch hätten die Kläger entgegen § 13 Abs. 2 der Teilungserklärung nicht schriftlich mit Begründung innerhalb von 14 Tagen nach Absendung der Abrechnung widersprochen. Die Abrechnung sei ihnen am 05.11.2015 übersandt worden, der Widerspruch sei nicht bis zum 19.11.2015 eingelegt worden, auch nicht - berechnet vom Datum der Eigentümerversammlung an - bis zum 07.12.2015.

Zum TOP 5 habe das Angebot für die Installation der Fahrradschiene nicht der Einladung zur Eigentümerversammlung beigelegt werden müssen, da lediglich der Gegenstand des zu fassenden Beschlusses bei der Einberufung der Versammlung zu bezeichnen sei. Der Beschluss sei auch nicht zu unbestimmt, "da er auf das Angebot der Firma Sommer, welches in der Eigentümerversammlung vorlag, Bezug nimmt". Die Kosten von 215,00 EUR ergäben sich aus dem Angebot, das in der Eigentümerversammlung erörtert worden sei. Es habe sich dabei um "das einzige Angebot" gehandelt, "welches der Verwaltung nach mehreren Anfragen überhaupt zugegangen" sei (Schriftsatz der Beklagtenvertreterin vom 07.06.2016, S. 4, Bl. 95 d.A.).

Gegen den zu TOP 8 gefassten Beschluss wendeten sich die Kläger vergebens, weil keine Pflicht zur Einschaltung eines Sachverständigen zur Schallschutzüberprüfung der Trennwand bestehe. Die Kläger würden auch offenlassen, was geschehen solle, falls die Begutachtung ergebe, dass die Trennwand nicht den DIN-Anforderungen genüge. Der Eigentümerversammlung habe letztlich freigestanden, den beantragten Beschluss zu fassen oder nicht. Das Gericht sei nicht befugt, den Beschluss der Eigentümerversammlung nach § 21 Abs. 8 WEG zu ersetzen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des umfangreichen Parteienvorbringens wird auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze nebst Anlagen und das Sitzungsprotokoll Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist teilweise begründet.

Die in der Eigentümerversammlung vom 23.11.2015 zu den TOP 1 und TOP 5 gefassten Beschlüsse sind für ungültig zu erklären, da sie nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, § 21 Abs. 4 WEG.

TOP 1 - Jahresabrechnung 2014

Der Beschluss ist für ungültig zu erklären, da Jahresabrechnung, auf die er sich bezieht, die Mindestvoraussetzungen nicht erfüllt. Der Anfangs- und der Endsaldo fehlen. Angaben zu den Zuflüssen und den saldierten Ausgaben der Gemeinschaft, zu den Kontoständen, also der Anfangs- und der Endkontostand des geführten Kontos, und eine Vermögensübersicht, aus der sich Forderungen und Verbindlichkeiten der Gemeinschaft zum Jahresende ergeben (Status), fehlen

gänzlich, weshalb die Abrechnung insgesamt nicht nachvollziehbar ist.

Die auf die Teilungserklärung vom 28. Januar 1999 gestützte Ansicht der Kläger, dass für die Eigentümerin S. eine Wohnfläche von 120,26 m² statt von nur 114,05 m² anzusetzen sei und dass die Eigentümerin S. einen im Dachboden gelegenen Teil des Gemeinschaftseigentums rechtswidrig "gekauft" habe, ist unzutreffend, wie die von den Klägern selbst vorgelegte Änderungserklärung zur Teilungserklärung vom 27. August 1999 zeigt, in der die Wohnfläche des Miteigentumsanteils der Eigentümerin S. (1850,41/10.000 MEA) mit 114,05 m² angegeben und die Zuweisung eines Sondernutzungsrechtes an dem Abstellraum Nr. 4.03 im Spitzboden geregelt wird. Ob die Eigentümerin S. den Abstellraum rechtswidrig mit ihrem Sondereigentum in der Weise verbunden hat, dass er nun ebenfalls als Wohnfläche dient, wie die Kläger behaupten, bedarf keiner Aufklärung, da der Beschluss über die Jahresabrechnung bereits aus den oben aufgeführten Gründen für ungültig zu erklären ist.

Die Auffassung der Beklagten, dass der Beschluss nicht aufzuheben sei, weil es auf die Beschlussfassung der Wohnungseigentümer wegen der in § 13 Abs. 1 der Teilungserklärung auf den Verwaltungsbeirat übertragenen Prüfung der Gesamtabrechnung nicht ankomme, ändert daran nichts. Die Regelung des § 28 Abs. 5 WEG kann durch eine in der Teilungserklärung bestimmte Übertragung der Prüfung und Genehmigung von Jahresabrechnungen und Wirtschaftsplänen auf den Verwaltungsbeirat grundsätzlich abbedungen werden (OLG Hamm, Beschluss vom 19.03.2007 – 15 w 340/06). Im vorliegenden Fall führt allerdings die Bestimmung aus §§ 13 Abs. 1 der Teilungserklärung nicht dazu, dass die gesetzlichen Vorgaben des § 28 Abs. 5 WEG wirksam abbedungen wären. § 13 Abs. 1 der Teilungserklärung schränkt die Rechte der Wohnungseigentümer in unzulässiger Weise ein und ist unwirksam. Wegen ihrer Fristenregelung eröffnet diese Bestimmung die Möglichkeit, Fiktion der Abrechnungsgenehmigung zu schaffen, ohne dass die Eigentümerversammlung oder der Verwaltungsbeirat oder sonst wer die Abrechnung prüfen konnte. Schon der Fall, dass der jeweilige Verwalter sich mit dem Verwaltungsbeirat innerhalb von sechs Monaten nach Erstellung der Abrechnung nicht auf einen Prüfungstermin einigen kann (oder will), würde nach § 13 Abs. 1 der Teilungserklärung dazu führen, dass die Abrechnung als genehmigt gilt, ohne dass die einzelnen Wohnungseigentümer oder der Verwaltungsbeirat dagegen etwas unternehmen könnten.

Selbst wenn im Übrigen § 28 Abs. 5 WEG wirksam abbedungen worden wäre, schliesse dies die Genehmigung der Abrechnung durch einen Beschluss der Eigentümerversammlung als höchstem Organ der Wohnungseigentümergeinschaft nicht aus (Palandt/Bassenge, BGB, 75. Auflage, Rnr. 20 zu § 28 WEG m.w.N.). Überdies geht der zu TOP 1 gefasste Beschluss der Eigentümerversammlung weiter als § 13 Abs. 1 der Teilungserklärung. In Letzterer wird dem Verwaltungsbeirat nur die Genehmigung der Gesamtabrechnung übertragen, die sodann zur Grundlage der Einzelabrechnungen ("Wohngeldabrechnungen") werden soll. Die Eigentümerversammlung hat jedoch auch über die Einzelabrechnungen entschieden, was nach § 28 Abs. 5 WEG zu ihren Aufgaben und Befugnissen gehört und durch die Teilungserklärung selbst im Falle ihrer wirksamen Formulierung nicht abbedungen worden wäre. Die Beschlussfassung über die Einzelabrechnungen ist auf Grund der nicht nachvollziehbaren Gesamtabrechnung (sh. oben) ebenfalls aufzuheben.

Letztlich widerspricht auch die von der Eigentümerversammlung beschlossene Entlastung der Verwaltung mangels ordnungsgemäßer Abrechnung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung des Wohnungseigentums i.S.v. § 21 Abs. 4 WEG.

TOP 5 - Fahrradlaufschiene

Der Beschluss zu dem TOP 5 ist für ungültig zu erklären, da er zu unbestimmt ist. **Dem Beschluss ist nicht zu entnehmen, was konkret Gegenstand des Beschlusses ist und in welcher Weise durch die Installation in die Substanz und Nutzbarkeit des Gemeinschaftseigentums eingegriffen wird.** Der Beschluss nennt dazu lediglich "die Montage einer Fahrradlaufschiene in Klappvariante rechts am Treppenniedergang in den Keller", **ohne deren Gestaltung, Größe und Befestigung zu beschreiben.** Dass das Bestimmtheitserfordernis dadurch genügt werde, dass der Wohnungseigentümerversammlung bei der Beschlussfassung nur ein einziges Angebot über die Anbringung einer Fahrradlaufschiene zur Verfügung gestanden habe, wie die Beklagten meinen, ist bereits durch den Wortlaut des Versammlungsprotokolls zum TOP 5 widerlegt, in dem es heißt: "Die Verwalterin stellte Angebote für eine Fahrradlaufschiene zum besseren Transportieren der Fahrräder in den Keller in zwei Varianten vor: einmal fest montiert, einmal klappbar." Ob das Angebote mehrerer Handwerker waren, wie viele es überhaupt waren und was genau sie zum Gegenstand hatten, ergibt sich weder aus Einladung zur Eigentümerversammlung noch aus der Niederschrift des Protokolls oder aus dem Beschluss selbst, der noch nicht einmal Bezug auf irgendein Angebot nimmt.

Die weitergehende Klage ist unbegründet.

Der von der Wohnungseigentümerversammlung zum TOP 8 - Schallschutzgutachten - gefasste Beschluss entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung i.S.v. § 21 Abs. 4 WEG. Die Kläger haben nichts dargelegt, was die Ersetzung des Negativbeschlusses der Wohnungseigentümerversammlung durch einen vom Gericht zu fassenden Beschluss über die Einholung des Gutachtens rechtfertigen könnte. Unstreitig ist die Beschaffenheit der Trennwand sowohl den Klägern als auch den Beklagten bekannt. Die Begutachtung durch einen Sachverständigen zur Feststellung des Zustandes ist also nicht erforderlich. Die weitere Beschlussvorlage, deren Wortlaut sich aus dem Protokoll zum TOP 8 wie folgt ergibt: "Sollten die Anforderungen nicht ausreichend sein und der DIN-Norm nicht entsprechen, bittet er (der Kläger zu 2) um Einleitung entsprechender Maßnahmen", ist mangels Bestimmtheit einer positiven Beschlussfassung nicht zugänglich, worauf das Gericht in der mündlichen Verhandlung hingewiesen hatte (S. 3 des Sitzungsprotokolls vom 10.05.2016, Bl. 83 d.A.). Die Einholung eines Sachverständigengutachtens könnte höchstens über die Frage sinnvoll sein, welche Maßnahmen zur Herstellung eines normgerechten Zustands erforderlich seien und welche Kosten insoweit anfallen würden. Die Fassung eines derartigen Beschlusses hatten die Kläger nicht beantragt.

Die Kostenentscheidung ergeht gemäß §§ 92 Abs. 1, 100 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird nach § 49a GKB für den Antrag zu 1. auf 6.598,50 EUR festgesetzt (Hälfte des 50-prozentigen Gesamtinteresses, mithin $12.197,00 \text{ EUR} : 2 = 6.598,50 \text{ EUR}$). Der Streitwert für den Klagantrag zu 2. beläuft sich nach dem hälftigen Betrag der angenommenen Kosten für die Fahrradlaufschiene auf 112,50 EUR, § 49a GKG. Der Streitwert für den Klagantrag zu 3. bemisst sich auf 50 % der auf 3.000,00 EUR zu schätzenden Sachverständigenkosten, § 49a GKG.