

Amtsgericht Hamburg-St.Georg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 20 Abs. 4, 23, 28 WEG

- 1. Selbst wenn der Streitgegenstand einer Anfechtungsklage auch Nichtigkeitsgründe erfasst, bleibt es dabei, dass das Gericht einen angegriffenen Beschluss "von Amts wegen" nur dann auf Nichtigkeitsgründe zu prüfen hat, wenn sie vom Kläger auch geltend gemacht worden sind (sehr str. Anm.d.Red.).**
- 2. Wird aus dem Protokoll im Zusammenhang mit der Beschlussfassung für jedermann deutlich, dass die Eigentümer zur Vereinfachung und Beschleunigung der Abläufe von ihrer (neuen) Beschlusskompetenz nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG n.F. Gebrauch machen wollten, wonach die Wohnungseigentümer beschließen können, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt, ist ein solcher "Absenkungsbeschluss" - wegen seiner Wesensähnlichkeit zu einem Beschluss zur Geschäftsordnung - nicht isoliert anfechtbar.**
- 3. Dessen Ordnungsmäßigkeit sowie die Wahl dieses Verfahrens sind inzident erst in der möglichen Anfechtung über den materiellen Umlaufbeschluss zu prüfen.**
- 4. Die Beschlusskompetenz der Eigentümer nach Maßgabe von § 20 Abs. 1 WEG umfasst anerkanntermaßen auch die nachträgliche Genehmigung einer bereits durchgeführten baulichen Veränderung. Der Einbau von neuen Fenstern kann eine Maßnahme der Instandsetzung darstellen. Wenn aber anstatt von Holzfenstern neue Kunststofffenster verbaut werden, wird nicht nur der vorherige Zustand wiederhergestellt, sondern der frühere Zustand verändert.**
- 5. Daraus folgt, dass nicht lediglich zur Überprüfung steht, ob die Entscheidung der Mehrheit ermessensfehlerfrei dahin ging, den derzeitigen bestehenden Zustand zu genehmigen, sondern auch, ob die Eigentümer, hätten sie erstmals und in gehöriger Art und Weise über die Vornahme des in Rede stehenden Austauschs der Fenster Beschluss gefasst, gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstoßen hätten.**
- 6. Daher entspricht der Beschluss über die nachträgliche Genehmigung einer baulichen Veränderung nur dann den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn er auch bei einer wie es in § 20 Abs. 1 WEG nunmehr konkret festgeschrieben ist Beschlussfassung vor Durchführung der Baumaßnahme den Einwendungen eines Anfechtungsklägers standgehalten hätte, ferner wenn ein Anspruch auf Gestattung der baulichen Veränderungen anzunehmen ist oder wenn**

besondere Gründe für eine Genehmigung oder Duldung einer an sich unzulässigen Maßnahme sprechen.

AG Hamburg-St.Georg, Urteil vom 02.09.2022; Az.: 980b C 39/21 WEG

Tenor:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 03.11.2021 zu TOP 4 und TOP 9 werden für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Jede Partei kann die Vollstreckung der anderen Parteien durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Gültigkeit mehrerer Beschlüsse einer Eigentümerversammlung.

Die Kläger sind Mitglieder der Beklagten. Mit Schreiben vom 28.09.2021 (Anlage K3) lud deren Verwaltung zur ordentlichen Eigentümerversammlung am 26.10.2021 (die mit weiterem Schreiben vom 01.10.2021 gemäß Anlage K4 auf den 03.11.2021 verschoben wurde). In diesem Einladungsschreiben heißt es u.a. zu TOP 9: "Beschlussfassung über den Einbau in der Einheit von Frau ... In dieser Einheit wurde im Jahr 2020 PVC-Fenster, ohne einen Beschluss, von der Verwaltung beauftragt und eingebaut. Es soll die weitere Vorgehensweise besprochen und beschlossen werden." Hintergrund dafür war folgendes: In der an ihre Tochter vermieteten Einheit der Miteigentümerin ... hatte es im Jahr 2019 Feuchtigkeitserscheinungen und Schimmelbildung im Bereich der (Holz-)Fenster - dort an den Fensterlaibungen und Silikonabdichtungen - im Wohnzimmer, im Schlafzimmer, im Bad und in der Küche gegeben. Die Miteigentümerin ... informierte darüber den Verwaltungsbeirat und dieser wiederum die Verwaltung. Auf deren Bitten sahen sich sodann - nach dem streitigen Vortrag der Beklagten - mehrere Fachleute die Fenster im März, April und Juli 2019 an und stellten fest, dass die Fenster in der Küche und im Wohnzimmer mangels ausreichender Schließfähigkeit und wegen unzureichender Isolationswirkung austauschbedürftig seien; bei den Fenstern im Bad und im Schlafzimmer hätte, so die Beklagte, ein Austausch der

Silikonabdichtungen ausgereicht. Nach einer Diskussion mit der Miteigentümerin ...über die Verteilung der Kosten für einen - teilweisen oder vollständigen - Fensteraustausch einigte sich die Verwaltung unter Vermittlung des Beirats mit ihr, dass alle vier Fenster ausgetauscht werden und dass deren Austausch im Wohnzimmer und in der Küche von der Gemeinschaft finanziert werde, deren Austausch in den beiden anderen Räumen sollte die Miteigentümerin ... selbst bezahlen. Nach einem (ersten) Angebot der Fa. ... sollte der Austausch der vier Holzfenster insgesamt 10.026,00 € kosten. Auf Veranlassung der Verwaltung wurde ein weiteres Angebot für die Ausführung mit Kunststofffenstern eingeholt, das am 11.09.2020 mit einem Gesamtpreis von 8.152,59 € vorgelegt wurde (Anlage B2). Nach Einholung der Zustimmung des Beirats wurde dieses Angebot für die Beklagte am 17.09.2020 angenommen und der Auftrag dazu erteilt. Die Arbeiten wurden am 22./23.10.2020 durchgeführt. Dafür stellte die Fa. Beklagten 7.947,07 € in Rechnung (Anlage B3). Der Miteigentümerin ...wurden davon 2.321,75 € in Rechnung gestellt, die sie - was streitig ist - auf das Konto der Gemeinschaft zahlte.

Nachdem die Kläger Kenntnis von dem Fensteraustausch erlangten, wandten sie sich Ende des Jahres 2020 an die Verwaltung und verlangten die Einberufung einer Eigentümerversammlung. Wegen des Inhalts der wechselseitigen Schreiben wird auf die Anlagen K5 ff. Bezug genommen.

Auf der Versammlung v. 03.11.2021 wurden - soweit von Belang - folgende Beschlüsse gefasst:

Zu TOP 9 Beschlussfassung über den Einbau in der Einheit von Frau ... In dieser Einheit wurde im Jahr 2020 PVC-Fenster, ohne einen Beschluss, von der Verwaltung beauftragt und eingebaut. Es soll die weitere Vorgehensweise besprochen und beschlossen werden.

Herr ... erläutert diesen Tagesordnungspunkt und erklärt, warum die Elemente, ohne einen vorherigen gefassten Beschluss, der Eigentümergeinschaft eingebaut wurden.

Durch Corona, wurde im vergangenen Jahr keine Versammlung und somit auch keine Beschlüsse gefasst. Da die Mieter von Frau ...mit einem Kleinkind in der Wohnung lebt und die Bilder einen Schimmelbefall aufzeigten, entschied der damalige Mitarbeiter Herr ..., die Fensterelemente in Auftrag zu geben,

Die Verwaltung entschuldigt sich bei der Gemeinschaft für die Beauftragung, der nicht durch die Gemeinschaft beschlossenen Arbeiten. Die Verwaltung macht deutlich, dass sie zu dem damaligen Zeitpunkt nach bestem Wissen und Gewissen, im Sinne der Gemeinschaft gehandelt hat. Die Gemeinschaft diskutiert über die verschiedenen Gutachten, die durch die Eigentümer und Herrn ...eingeholt wurden.

Nach weiterer Diskussion, bittet Herr ...zur Abstimmung. Beschluss: Die, im Jahre 2020 eingebauten Fenster in der Einheit ..., sollen eingebaut bleiben und nicht durch Holzfenster ersetzt werden.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja 15,0000

Nein 2,0000

Enthaltung 0,0000

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen (...). Zu TOP 10 Beschlussfassung über die ausreichende Stimmenmehrheit für Umlaufbeschlüsse in Bezug auf die weitere Vorgehensweise bei dem "Fensteraustausch ... Siehe TOP 9

Nach dem neuen WEG Gesetz ist es möglich für konkrete Beschlussgegenstände in einem Umlaufverfahren die Stimmenmehrheit entscheiden zu lassen. Bisher war die Allstimmigkeit erforderlich.

Die Verwaltung berichtet, über die Neuerungen des WEG Gesetzes. Mit einer Stimmenmehrheit, bei einem möglichen Umlaufbeschluss in Bezug auf die weitere Vorgehensweise bei dem TOP 9 "Fensteraustausch ...", möchte die Verwaltung die Gemeinschaft schneller informieren und Entscheidungen durch die gesamte Gemeinschaft beschließen lassen. Nach kurzer Diskussion wird abgestimmt.

Beschluss: Die Gemeinschaft beschließt, die ausreichende Stimmenmehrheit für Umlaufbeschlüsse in Bezug auf die weitere Vorgehensweise bei dem TOP 9 "Fensteraustausch ... Es wurde wie folgt abgestimmt:

Ja 17,0000

Nein 0,0000

Enthaltung 0,0000

Damit ist dieser Beschluss mehrheitlich angenommen (...)."

Mit Beschluss zu TOP 4 wurde der Verwaltung - mehrheitlich - für die "Wirtschaftsjahre 2019 und 2020" Entlastung erteilt und zu TOP 23 wurde "die Wohngeldabrechnung 2020 vom 28.08.2021, einschließlich der daraus resultierenden Einzelabrechnungen" einstimmig beschlossen. Wegen der weiteren Einzelheiten der Versammlung wird auf das Protokoll gemäß Anlage K1 verwiesen.

Auf der Eigentümerversammlung vom 22.06.2017 (vgl. dazu Protokoll gemäß Anlage B5) war zu TOP 13 beschlossen worden, "den Verwaltungsbeirat zu ermächtigen, bei notwendigen Fenstererneuerungen dem Verwalter zur Erneuerung der Fenster die Freigabe für die WEG zu erteilen".

Die Kläger machen geltend, dass die Beschlüsse vom 03.11.2021 zu TOP 4, 9, 10 und 23 den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen würden.

Dazu jeweils im Einzelnen:

- TOP 9: Das Abstimmungsergebnis sei im Protokoll falsch wiedergegeben worden; tatsächlich habe es nicht 15 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen gegeben, sondern nur 14 Ja- und 3 Nein-Stimmen. Der Beschlussgegenstand sei in der Einladung nicht hinreichend bestimmt bezeichnet worden. Der Beschluss genehmige nachträglich eine bauliche Veränderung und sei deswegen (auch) an § 20 Abs. 4 WEG zu messen. Für den Fensteraustausch habe es - was unstrittig ist - keinen Beschluss der Eigentümerversammlung gegeben. Auch seien die Eigentümer zuvor weder über die Angebote noch die Höhe der dafür anfallenden Aufwendungen informiert. Die neuen Kunststofffenster seien auch nur noch zweifach verglast, während die alten Holzfenster dreifach verglast gewesen seien. Und während die alten Fenster aus sechs Einzelfenstern pro Element bestanden hätten, seien auf den neuen Fenstern nur noch Sprossen "aufgeklebt". Damit sei eine grundlegende Umgestaltung der Anlage sowie eine unbillige Benachteiligung verbunden. Es sei bis heute unklar bzw. nicht durch eine gutachterliche Stellungnahme belegt, dass die neuen Fenster wertmäßig vergleichbar seien mit den alten Fenstern bzw. die gleichhohe Qualität hätten. Es entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, Fenster mit niedrigerer Qualität zu verbauen. Hinsichtlich der gewählten Vorgehensweise wäre es unproblematisch möglich gewesen, die Eigentümer über die "Fensterproblematik" zu informieren, ihnen drei Angebote zur Verfügung zu stellen und die Zustimmung für den Fensteraustausch - etwa im Umlaufverfahren - einzuholen.

- zu TOP 10: Das Abstimmungsergebnis sei im Protokoll falsch wiedergegeben worden; tatsächlich habe es nicht 17 Ja-Stimmen gegeben, sondern nur 15 Ja- und 2 Nein-Stimmen. Sie, die Kläger, hätten gegen den Beschluss gestimmt; erforderlich wäre aber Einstimmigkeit gewesen. Bei dem - ohnehin zu unbestimmten -

Beschluss gehe es sich nicht um einen "einzelnen Gegenstand", sondern um einen "Freibrief" für eine ausreichende Mehrheit für "Umlaufbeschlüsse".

- zu TOP 4: Die Verwaltung der Beklagten haben mehrere Pflichtverletzungen begangenen (etwa den eigenmächtigen Austausch der Fenster), weswegen ihre Entlastung nicht ordnungsgemäß sei. Weder im Vorfeld der Versammlung noch dort habe es eine Erläuterung dazu gegeben, welchen Kostenanteil die Gemeinschaft zu tragen habe und welchen die Miteigentümerin ... Auch der Beschluss zu TOP 23 für ungültig zu erklären, weswegen die Entlastung fehlerhaft sei.

- zu TOP 23: Das Abstimmungsergebnis sei im Protokoll falsch wiedergegeben worden; tatsächlich habe es nicht 14 Ja-Stimmen und eine Enthaltung gegeben, sondern 14 Ja- und 2 Nein-Stimmen sowie eine Enthaltung. Die Kosten für den Austausch der Fenster seien unberechtigterweise aus der Instandhaltungsrücklage entnommen worden. Es sei zudem auch nicht nachvollziehbar, worauf die in der Abrechnung aufgeführten Gesamtkosten für "Klempner" (653,62 €), "Maler" (579,53 €), "Maurer" (127,74 €), "Schlosser" (497,86 €) und "Tischler" (6.313,08 €) zurückzuführen seien. Das gleiche gelte auch für die "direkten Kosten Wohnung" in Höhe von 2.783,54 €. Die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 23 sei nur auf diese Gründe gestützt bzw. beschränkt.

Die Anfechtungsklage der Kläger vom 03.12.2021 ist am selben Tag unter Vorlage eines Verrechnungsschecks über 798,00 € ("vorläufiger Streitwert: € 10.000,00") bei Gericht eingegangen. Mit Verfügung vom 06.12.2021 hat das Gericht den Klägern u.a. aufgegeben, zwecks vorläufiger Festsetzung des Streitwertes zu ihren jeweiligen Miteigentumsanteilen und zu den Werten der angefochtenen Beschlüsse, zu TOP 23 unter Vorlage der Jahresgesamt- und -einzelabrechnung, binnen zwei Wochen vorzutragen. Dem sind die Kläger mit Schriftsatz vom 20.12.2021 (Eingang am selben Tag per Fax) nachgekommen. Mit Beschluss vom 29.12.2021, den Klägern zugestellt am Folgetag, hat das Gericht den Streitwert vorläufig auf 54.093,38 € festgesetzt; die entsprechende Kostenvorschussanforderung vom 30.12.2021 ist den Klägern ebenfalls am 30.12.2021 zugestellt worden. Mit Schriftsatz vom 03.01.2022, Eingang bei Gericht am selben Tag, habe die Kläger ihre Anfechtungsklage begründet. Der weitere Kostenvorschuss ist am 14.01.2022 zur Gerichtskasse eingezahlt worden. Die Klage ist der Beklagten am 26.01.2022 zugestellt worden.

Die Kläger beantragen,

vorsorglich Wiedereinsetzung in den vorigen Stand in die Klagefrist und die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 03.11.2021 zu TOP 9 (Einbau neuer Fenster in der Einheit ... zu TOP 10 (Umlaufbeschluss bezüglich "Fenster austausch

... zu TOP 4 (Entlastung der Verwaltung) und zu TOP 23 (Wohngeldabrechnung 2020) für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie macht geltend, dass die Kläger die Klagefrist versäumt hätten; es fehle an einer "demnächstigen" Zustellung. Die jeweils abgegebenen Stimmen seien auf der Versammlung zutreffend protokolliert worden. Der Einladungstext zu TOP 9 genüge den gesetzlichen Anforderungen. Die Wohnung der Miteigentümerin ...bzw. deren Mieterin sei, wie sich seit 2019 gezeigt habe, mit schädlichem Schimmel befallen gewesen und als (Mit-)Ursache seien die schadhafte - und von vornherein nur zweifach verglasten - Fenster ausgemacht worden. Mehrere hinzugezogene Fachleute von Fachunternehmen hätten ihr bzw. ihrer Verwaltung das bestätigt (vgl. auch Anlage B1). Der Mitarbeiter ihrer Verwaltung, der Zeuge ... habe die Beiräte stets und umfassend über alle Maßnahmen informiert, etwa seine Versuche, Angebote für die erforderliche Instandsetzung einzuholen, oder die Auftragsvergabe. Die Fenster im Wohnzimmer und in der Küche seien akut schadhaft und austauschbedürftig gewesen. Durch die Corona-Pandemie hätten sich die Abläufe hingezogen, ferner habe es Lieferengpässe bei den Materialien gegeben. Zum Zeitpunkt der Auftragserteilung im September 2020 habe sich die Schimmelbildung in der Wohnung schon erheblich verschlimmert gehabt. Der Mieterin der Miteigentümerin ... und ihrem neugeborenen Kind sei es auch nicht zumutbar gewesen, einen weiteren Winter in einer Wohnung mit potentiell gesundheitsschädlichen Bedingungen zu verbringen, weswegen der Auftrag sofort hätte erteilt werden müssen; eine Eigentümerversammlung habe nicht mehr abgewartet werden können, zumal unklar gewesen sei, ob und unter welchen Bedingungen eine solche damals wegen Corona möglich gewesen sei. Auch eine für Herbst 2020 angesetzte Versammlung habe wieder abgesetzt werden müssen. Der Fensteraustausch seine dringende Erhaltungsmaßnahme zur Nachteilsabwendung gewesen, da unmittelbare Nachteile durch den sich ausbreitenden Schimmel drohten. Zudem habe die Mieterin der Miteigentümerin mit einer Klage gegen die Beklagte und mit der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen (bspw. wegen Mietminderung) gedroht. Die Gemeinschaft habe bei der Wahl der in Betracht kommenden Erhaltungsmaßnahmen einen Gestaltungsspielraum, der nicht kleinlich gefasst werden dürfe. In § 6 Ziff. 5 Teilungserklärung sei auch nicht - was hier unstreitig ist - bestimmt, dass nur Holzfenster verwendet werden dürfen, sondern dass an der äußeren Gestalt des Gebäudes keine Änderungen vorgenommen werden dürfen. Durch die Verwendung von Kunststofffenstern seien keine Nachteile entstanden (vgl. auch Lichtbilder gemäß Anlage B2 betreffend die Fassade). Im Hinblick auf ihre Wärmedämmeigenschaft und den Schallschutz würden diese den vorher vorhandenen Fenstern mindestens entsprechen. In Höhe des "Eigenanteils" von 2.321,75 € sei kein Eigentümer mit Kosten belastet worden.

Die Zusammensetzung der "direkten Kosten Wohnung" i.H.v. 2.783,54 € ergebe sich aus Anlage B4.

Der Beschluss zu TOP 10 entspreche den gesetzlichen Vorgaben in § 23 Abs. 3 S. 2 WEG. Hiermit solle die Möglichkeit von Folgebeschlüssen bzw. ändernden Beschlüssen bzgl. der Thematik zu TOP 9 geschaffen werden. Der Beschluss erfasse nicht jedweden "Umlaufbeschluss".

Fehler in der zu TOP 23 beschlossenen Jahresabrechnungen seien nicht ersichtlich. Die Belegprüfung durch die Mitglieder des Beirats sei ohne Beanstandung geblieben. Auf der Versammlung am 03.11.2021 seien alle Fragen zur Verteilung der Kosten beantwortet worden. Sollten die Kläger an Informationen zu einzelnen Abrechnungspositionen gelangen wollen, sei der Umweg über eine Anfechtungsklage unzulässig; sie könnten Einsicht in die Verwaltungsunterlagen nehmen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien im Verlauf des Rechtsstreits zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist teilweise unzulässig und - soweit sie zulässig ist - nur teilweise begründet.

1. Die Anfechtungsklage ist schon mangels Rechtsschutzbedürfnis der Kläger unzulässig, soweit sie sich gegen den Beschluss zu TOP 10 vom 03.11.2021 richtet. Nach dem bloßen - bei einer objektiv-normativen und am Wortlaut und seinem nächstliegenden Sinn der Bedeutung orientierten Auslegung sich ergebenden - Beschlusstext haben die Eigentümer etwas beschlossen, was sprachlich nicht verständlich ist ("Die Gemeinschaft beschließt, die ausreichende Stimmenmehrheit für Umlaufbeschlüsse in Bezug auf die weitere Vorgehensweise bei dem TOP 9 "Fenster austausch ..."). Für sich genommen ist dieser Beschluss für einen verständigen Wohnungseigentümer nicht erklärlich; er enthält keine durchführbare Regelung. Allerdings wird aus dem Protokoll im Zusammenhang mit der Beschlussfassung zu TOP 10 - für jedermann - deutlich, dass die Eigentümer damit zur Vereinfachung und Beschleunigung der Abläufe von ihrer (neuen) Beschlusskompetenz nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG n.F. Gebrauch machen wollten, wonach die Wohnungseigentümer beschließen können, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt. Ob der in Rede stehende Beschluss zu TOP 10 mit dem Gesetzeswortlaut in Einklang zu bringen ist (wofür wegen der missglückten Formulierung und der fehlenden Eingrenzung auf

einen "einzelnen Gegenstand" nichts spricht), kann hier dahinstehen. Jedenfalls ist ein solcher "Absenkungsbeschluss" - wegen seiner Wesensähnlichkeit zu einem Beschluss zur Geschäftsordnung - nicht isoliert anfechtbar; dessen Ordnungsmäßigkeit sowie die Wahl dieses Verfahrens sind inzident erst in der möglichen Anfechtung über den materiellen Umlaufbeschluss zu prüfen (so Bartholome, in: BeckOK-WEG, 49. Ed. [1.7.2022], § 23, Rn. 105; Dötsch/Schultzy/Zscheschak, WEG-Recht 2021, 2021, Kap. 8, Rn. 32 ff.; offengelassen bei AG Bonn, Urt. v. 08.12.2021 - 211 C 22/21, ZMR 2022, 245; a.A. Skauradszun, ZWE 2022, 106; sowie Riecke, in: Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke, Die WEG-Reform 2020, 2021, § 6, Rn. 9). Die Kläger erleiden dadurch keinen Rechtsverlust, weil die Absenkung des Mehrheitserfordernisses gegenüber § 23 Abs. 3 S. 1 WEG n.F. erst dann zum Tragen kommt, wenn tatsächlich ein Umlaufverfahren initiiert und der "einzelne Gegenstand" zur Beschlussfassung gelangt, so dass erst dann und darauf bezogen eine gerichtliche Überprüfung der Entscheidung erforderlich wird (eine inzidente Prüfung des Absenkungsbeschlusses erfolgt etwa auch bei AG Essen, ZMR 2022, 67).

2. Der Beschluss vom 03.11.2021 zu TOP 9 über die nachträgliche Genehmigung des Einbaus neuer Fenster in der Einheit der Miteigentümerin ... ist für ungültig zu erklären. Dieser widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

a) Die Kläger sind mit ihren Einwendungen gegen den Beschluss nicht materiell-rechtlich präkludiert; sie haben die Klagefrist und - unzweifelhaft - auch die Klagebegründungsfrist nach Maßgaben von § 45 S. 1 WEG eingehalten. Selbst wenn der Beklagten die Anfechtungsklage erst am 26.01.2022 und damit weit nach Ablauf der Monatsfrist i.S.v. § 45 S. 1 Alt. 1 WEG zugestellt worden ist, erfolgte die Zustellung noch "demnächst" gemäß § 167 ZPO und wirkt auf den Zeitpunkt der Einreichung der Klage zurück. Zum Begriff "demnächst" führt der BGH (NJW 2022, 2196, 2198, Rn. 17 f.) aus: "(...) nach der ständigen Rechtsprechung des BGH [ist] der Begriff "demnächst" im Sinne dieser Vorschrift im Wege einer wertenden Betrachtung auszulegen. Es darf nicht auf eine rein zeitliche Betrachtungsweise abgestellt werden. Vielmehr sollen, weil die Klage von Amts wegen zuzustellen ist, die Parteien vor Nachteilen durch Verzögerungen innerhalb des gerichtlichen Geschäftsbetriebs bewahrt werden, denn diese Verzögerungen können von ihnen nicht beeinflusst werden. Es gibt deshalb keine absolute zeitliche Grenze, nach deren Überschreitung eine Zustellung nicht mehr als "demnächst" anzusehen ist. Dies gilt auch dann, wenn es zu mehrmonatigen Verzögerungen kommt. Denn Verzögerungen im Zustellungsverfahren, die durch eine fehlerhafte Sachbehandlung des Gerichts verursacht sind, muss sich die Partei, der die Fristwahrung obliegt, grundsätzlich nicht zurechnen lassen. (...) Der Partei sind jedoch solche nicht nur geringfügigen Verzögerungen zurechenbar, die sie oder ihr Prozessbevollmächtigter (§ 85 Abs. 2 ZPO) bei gewissenhafter Prozessführung hätten vermeiden können. Verzögerungen sind mithin dann zurechenbar, wenn die Partei oder ihr Prozessbevollmächtigter durch nachlässiges auch leicht fahrlässiges Verhalten zu einer nicht bloß geringfügigen Zustellungsverzögerung beigetragen haben. Maßgeblich ist hierbei, um wie viele Tage sich der für die Zustellung der Klage ohnehin erforderliche Zeitraum infolge der Nachlässigkeit verzögert hat. Dem Zustellungsveranlasser zuzurechnende Verzögerungen von bis zu 14 Tagen,

gerechnet vom Tag des Ablaufs der Verjährungsfrist, sind regelmäßig geringfügig und bleiben deshalb außer Betracht."

Gemessen an diesen Anforderungen, die sich das erkennende Gericht zu Eigen macht, sind die Verzögerungen im Zustellverfahren den Klägern nicht vollständig zuzurechnen und führen lediglich zu einer die vorgenannte Grenze von ca. 14 Tagen nicht überschreitenden Verzögerung. Die Klage selbst ist rechtzeitig also einen Monat nach Beschlussfassung (03.11.2021) bei Gericht eingegangen (03.12.2021). Der Verfügung vom 06.12.2021, zum Streitwert binnen zwei Wochen vorzutragen, sind die Kläger fristgemäß nachgekommen (20.12.2021). Der Zeitraum bis zum Erlass des Beschlusses vom 29.12.2021, mit dem der Streitwert abweichend von der Angabe in der Klage vorläufig auf 54.093,38 € festgesetzt worden ist, ist den Klägern nicht zuzurechnen. Der Verfügung vom 30.12.2021, ihrem Prozessbevollmächtigten zugestellt am selben Tag, nach dieser Maßgabe einer weiteren Kostenvorschuss einzuzahlen, sind die Kläger mit Wertstellung zum 14.01.2022 nachgekommen; insoweit ist zu berücksichtigen, dass die mit dem Jahreswechsel verbundenen Verzögerungen von den Klägern ebenfalls nicht schuldhaft verursacht worden sind. Der Zeitraum bis zur Zustellung der Klage (26.01.2022) erreicht die o.g. Grenze noch nicht.

Auf den (Hilfs-)Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand kommt es demnach nicht an.

b) Der angefochtene Beschluss zu TOP 9 widerspricht nach der von den Klägern gegebenen Begründung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

a) Darauf, dass das Abstimmungsergebnis nach dem Vortrag der Kläger fehlerhaft protokolliert worden sei, kommt es indes insoweit nicht an, weil selbst bei der von den Klägern behaupteten Stimmenverteilung die notwendige (einfache) Mehrheit erreicht gewesen wäre. Für diese Frage ist nicht konkret von Belang, ob die Eigentümer damit eine durchgeführte Erhaltungsmaßnahme i.S.v. §§ 18 Abs. 1 und 2, 19 Abs. 2 Nr. 2, 13 Abs. 2 WEG nachträglich genehmigt haben oder eine bauliche Veränderung nach § 20 Abs. 1 WEG (im Sinne einer modernisierenden Instandsetzung). Beide Entscheidungen erfordern lediglich eine einfache Mehrheit i.S.v. § 25 Abs. 1 WEG, die nach dem streitigen Vortrag der Kläger auch beim tatsächlichen Ergebnis eingehalten wäre.

b) Der Einwand der Kläger, dass der Beschluss zu TOP 9 in dem Einladungsschreiben vom 28.09.2021 nicht ausreichend angekündigt worden sei, greift ebenfalls nicht durch. Es trifft zwar zu, dass es zur Gültigkeit eines Beschlusses erforderlich ist, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist (vgl. § 23 Abs. 2 WEG). Der Zweck der Regelung besteht darin, den Wohnungseigentümer vor überraschenden Beschlüssen zu schützen; er soll die Möglichkeit haben, sich anhand der Tagesordnung auf die Versammlung

vorzubereiten und sich zu entscheiden, ob er daran teilnehmen will, weswegen es erforderlich, aber auch ausreichend ist, wenn die TOP und die vorgesehenen Beschlüsse so genau bezeichnet sind, dass die Wohnungseigentümer verstehen und überblicken können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erörtert und beschlossen werden soll und welche Auswirkungen der vorgesehene Beschluss insoweit auf die Gemeinschaft und sie selbst hat (BGH, NJW-RR 2012, 343, 344, Rn. 9 = ZMR 2012, 380). Diesen Anforderungen ist hier Genüge getan worden. Aus der mehr als nur schlagwortartigen Bezeichnung "Beschlussfassung über den Einbau in der Einheit von Frau ... In dieser Einheit wurde im Jahr 2020 PVC-Fenster, ohne einen Beschluss, von der Verwaltung beauftragt und eingebaut. Es soll die weitere Vorgehensweise besprochen und beschlossen werden." wird für jeden verständigen Wohnungseigentümer mehr als deutlich, dass der bereits erfolgte Einbau von Fenster in der benannten Einheit und der Umgang damit Gegenstand der Beschlussfassung sein soll.

c) Der Beschluss zu TOP 9 ist aber für ungültig zu erklären, weil die Eigentümer damit die Schaffung eines baulichen Zustandes legitimiert haben, der die berechtigten Belange der Kläger beeinträchtigt. Die Beschlusskompetenz der Eigentümer nach Maßgabe von § 20 Abs. 1 WEG umfasst anerkanntermaßen auch die nachträgliche Genehmigung einer bereits durchgeführten baulichen Veränderung. Insoweit hat sich an der früheren Rechtslage im Hinblick auf § 22 Abs. 1 WEG (in der bis zum 30.11.2020 gültigen Fassung) nichts geändert (vgl. Rüscher, in: MüKoBGB, 8. Aufl. 2021, § 20 WEG, Rn. 83 mit Verweis auf BGH, NZM 2020, 805, Rn. 10 = ZMR 2020, 854; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 20, Rn. 50 mit Verweis auf LG Hamburg, ZMR 2016, 800, 801; s.a. Pauly, ZfBR 2021, 210, Fn. 50; ebenso Gericht, Urt. v. 15.07.2022 - 980a C 33/21 WEG). Bei einer objektiv-normativen, also am Wortlaut und seinem nächstliegenden Sinn orientierten Auslegung des Beschlusses zu TOP 9 haben die Eigentümer damit keine durchgeführte Erhaltungsmaßnahme i.S.v. §§ 18 Abs. 1 und 2, 19 Abs. 2 Nr. 2, 13 Abs. 2 WEG nachträglich genehmigt, sondern eine bauliche Veränderung nach § 20 WEG im Sinne einer modernisierenden Instandsetzung; auch diese fällt seit dem zum 01.12.2020 in Kraft getretenen Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz unter § 20 WEG n.F. (s. dazu etwa Kempfle, in: BeckOGK-WEG, 1.6.2022, § 20, Rn. 31; Abramenko, in: Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke, Die WEG-Reform 2020, 2021, § 5, Rn. 4 mit Verweis auf BT-Drucks. 19/18791, S. 67; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, 2021, Rz. 1609). Der Einbau von neuen Fenstern kann eine Maßnahme der Instandsetzung darstellen. Wenn aber wie hier anstatt von Holzfenstern neue Kunststofffenster verbaut werden, wird nicht nur der vorherige Zustand wiederhergestellt, sondern der frühere Zustand verändert.

Der Beschluss zu TOP 9 entspricht seinem Inhalt nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, wie sie sich aus den §§ 18 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 1 WEG (in der seit 01.12.2020 geltenden Fassung) ergeben. Dieser ist also nicht nur an den Vorgaben von § 20 Abs. 4 WEG n.F. zu messen. Danach dürfen bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, nicht beschlossen (oder gestattet) werden. Aus dieser Regelung lässt sich schon nach ihrem Wortlaut nicht

ableiten, dass sofern die darin enthaltenen Vorgaben erfüllt sind, dass jede bauliche Veränderung jedweder Art und jedweden Umfangs ohne weiteres beschlossen werden darf. Die Formulierung "dürfen ... nicht beschlossen werden" spricht vielmehr dafür, dass damit nur ein Teil der Anforderungen an die Ordnungsmäßigkeit eines entsprechenden Beschlusses vorgegeben wird, so dass der Anwendungsbereich der §§ 18 und 19 WEG n.F. ergänzend eröffnet bleibt (so auch Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 20 Rn. 37). Das deckt sich auch mit dem Willen Gesetzgebers, der die Regelung in § 20 Abs. 4 WEG nicht als abschließend versteht: so ist ein Beschluss über eine bauliche Veränderung auf Anfechtungsklage hin nur aufzuheben, wenn er gegen § 20 Abs. 4 WEG n.F. verstößt oder unabhängig von dem Maß der Veränderung oder der Beeinträchtigung ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht (s. BR-Drs. 168/20, S. 73 sowie BT-Drs. 19/18791, S. 64). Inhaltliche Mängel werden dadurch nicht ausgeschlossen (vgl. Abramenko, in: Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke, Die WEG-Reform 2020, 2021, § 5, Rn. 73), weswegen - nach Sinn und Zweck - auch die allgemeinen Vorgaben zur ordnungsgemäßen Verwaltung gelten (siehe auch Gericht, Urt. v. 28.01.2022 - 980b C 15/21 WEG, ZMR 2022, 414; ebenso Dötsch/Schultzky/Zschieschak, WEG-Recht 2021, 2021, Kap. 6, Rn. 64; Kempfle, in:

BeckOGK-WEG, 1.12.2021, § 20, Rn. 112; Rüscher, in: MüKoBGB, 8. Aufl. 2021, § 20

WEG, Rn. 38; Hogenschurz in: Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2021, § 20, Rn. 85).

Die vorgenannten Grundsätze gelten auch für den Fall einer nachträglichen Genehmigung einer bereits durchgeführten baulichen Veränderung (s. Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 20 Rn. 50). Daraus folgt, dass hier nicht lediglich zur Überprüfung steht, ob die Entscheidung der Mehrheit bei der Beschlussfassung am 03.11.2021 wie die Beklagte meint ermessensfehlerfrei dahin ging, den derzeitigen bestehenden Zustand zu genehmigen, sondern auch, ob die Eigentümer, hätten sie erstmals und in gehöriger Art und Weise über die Vornahme des in Rede stehenden Austauschs der Fenster Beschluss gefasst, gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstoßen hätten. Ginge es nur darum, mit dem Genehmigungsbeschluss den status quo zu perpetuieren, läge es stets in der Hand der Mehrheit der Eigentümer, unter Umgehung der wohnungseigentumsrechtlichen Grundsätze Fakten zu schaffen, ohne dass es der Minderheit im Anschluss möglich wäre, ihre Rechte geltend zu machen. Daher entspricht der Beschluss über die nachträgliche Genehmigung einer baulichen Veränderung nur dann den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn er auch bei einer wie es in § 20 Abs. 1 WEG nunmehr konkret festgeschrieben ist Beschlussfassung vor Durchführung der Baumaßnahme den Einwendungen eines Anfechtungsklägers standgehalten hätte, ferner wenn ein Anspruch auf Gestattung der baulichen Veränderungen anzunehmen ist oder wenn besondere Gründe für eine Genehmigung oder Duldung einer an sich unzulässigen Maßnahme sprechen (s. LG Hamburg, ZMR 2016, 800, 801).

Dem ist im Streitfall aber nicht so. Die Kläger wenden mit Erfolg ein, dass bezogen auf den Zeitpunkt der Beauftragung der Arbeiten durch die Verwaltung der Beklagten im September 2020 schon keine ausreichende Anzahl von Vergleichsangeboten vorgelegen hat. Nach dem Vortrag der Beklagten hatte die Verwaltung bzw. der seinerzeit mit dem Vorgang betraute Sachbearbeiter seinerzeit "versucht", bei mehreren Firmen Angebote einzuholen, "kurzfristig" seien aber nur zwei Angebote abgegeben worden von denen sich das eine "schnell als zu teuer" erwiesen habe und das andere (von der Fa. ...GmbH) beauftragt worden sei. Weder der Verwaltung noch dem Verwaltungsbeirat noch der hypothetisch mit der Beschlussfassung befassten Eigentümerversammlung lagen demnach ausreichend aussagekräftige Vergleichsangebote vor (vgl. zu diesem Erfordernis etwa näher dazu Gericht, Urt. v. 23.04.2021 - 980b C 33/20, ZMR 2021, 616; Urt. v. 28.01.2022 - 980a C 23/21, ZMR 2022, 418). Der Grundsatz, dass die Eigentümer dem Gebot der Wirtschaftlichkeit folgend keine übersteuerten Aufträge erteilen wollen und regelmäßig eine technisch einwandfreie Lösung wählen, die eine dauerhafte Beseitigung vorhandener Mängel und Schäden verspricht, konnte daher auf der Grundlage von nur einem einzigen Angebot keine Beachtung finden. Besondere Gründe, die für eine Ausnahme von dem Gebot, Alternativangebote einzuholen, gesprochen hätten, waren nicht gegeben. Eine "Dringlichkeit", wie sie die Beklagte sowohl aus dem behaupteten Schadensbild in der Wohnung ("Schimmelbefall") und die Auswirkungen auf die Mieterin der Miteigentümerin ... als auch aus der Corona-Pandemie herleitet, hat nicht bestanden. Schon der vergleichsweise lange Zeitablauf im Jahr 2019 aufkommende Feuchtigkeiterscheinungen und Schimmelbildung, Begehung mit Fachleuten im März, April und Juli 2019 und Auftragserteilung im September 2020 spricht gegen eine Situation vergleichbar mit einer "Gefahr in Verzug" i.S.v. § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG a.F. Nichts anderes folgt im Lichte der (erst) ab dem Frühjahr beginnenden Corona-Pandemie, die die Abhaltung von Präsenzversammlungen erschwert bzw. unmöglich gemacht habe. Die Abstimmung über eine Baumaßnahme, die wie die Beklagte geltend macht alternativlos und dringend erforderlich gewesen ist, hätte seinerzeit im Umlaufverfahren (an dem sich auch die Kläger aufgrund ihrer mitgliedschaftlichen Treuepflicht hätten beteiligen müssen) nach § 23 Abs. 3 WEG a.F. beschlossen werden können.

Besondere Gründe, die die nachträgliche Genehmigung des Austauschs der Fenster rechtfertigen könnten, sind auch deswegen nicht gegeben, weil die Verwaltung wenn auch in behaupteter Absprache mit dem Verwaltungsbeirat die ureigene und den Wohnungseigentümern vorbehaltene Entscheidung vorweggenommen hat, ob die Fenster durch Holzfenster (wie gehabt) ersetzt werden oder durch Kunststofffenster (wie ausgeführt). Dieses Auswahl- und Direktionsrecht ist auch nicht schon durch den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 22.06.2017 zu TOP 13 auf die Verwaltung und den Verwaltungsbeirat übergegangen. Seinerzeit ist beschlossen worden, "den Verwaltungsbeirat zu ermächtigen, bei notwendigen Fenstererneuerungen dem Verwalter zur Erneuerung der Fenster die Freigabe für die WEG zu erteilen". Selbst wenn die Eigentümer auch nach früherer Rechtslage als Ausfluss ihrer Beschlusskompetenz bestimmte Teile ihrer Entscheidungsbefugnisse auf den Beirat durch bestandskräftigen (und nicht nichtigen) Beschluss übertragen konnten (vgl. etwa LG Hamburg, ZMR 2016, 135), bleiben bei einer objektiv-normativen Auslegung des hier in Rede stehenden Beschlusstextes die Modalitäten, unter denen der Beirat zur Erteilung der "Freigabe" ermächtigt worden ist, vollkommen unklar. Eine solche Form der

Generalermächtigung überschreitet die Beschlusskompetenz der Eigentümer (vgl. KG, NJOZ 2003, 3216, 3218), so dass der Beschluss v. 22.06.2017 zu TOP 13 nichtig und unbeachtlich ist.

Ferner sind mit der eigenmächtigen Beauftragung des Fensteraustauschs durch die Verwaltung und der behaupteten "Absprache" über die Kostenverteilung zwischen der Gemeinschaft und der Miteigentümerin ...auch die Entscheidungsbefugnisse der Eigentümer betreffend die Verteilung der Kosten für diese Maßnahme unterlaufen worden. Nach früherer Rechtslage wäre etwa ein Beschluss über eine von § 16 Abs. 2 WEG a.F. abweichende Kostenverteilung nach § 16 Abs. 4 WEG a.F. in Betracht gekommen. Die Verwaltung hatte indes keine Befugnis, die Kostenverteilung für die bauliche Maßnahme "frei" mit der begünstigten Eigentümerin auszuhandeln.

Darauf, ob die verbauten Kunststoffenster den früheren Holzfenstern technisch gleichwertig sind, kommt es damit ebenso wenig an wie auf die Frage, ob die neuen Fenster optisch nachteilig sind.

3. Der Beschluss zu TOP 4 über die Entlastung der Verwaltung für die Wirtschaftsjahre 2019 und 2020 ist ebenfalls für ungültig zu erklären. Wird dem Verwalter Entlastung erteilt, so liegt darin ein negatives Schuldanerkenntnis im Sinne von § 397 Abs. 2 BGB, also ein Verzicht der Wohnungseigentümer auf etwa bestehende Ersatzansprüche gegen den Verwalter (s. BGH, NJW 1997, 2106 = ZMR 1997, 308). Dieser erfasst vor allem etwaige nicht aus einer Straftat herrührende Ersatzansprüche gegen den Verwalter, soweit sie den Wohnungseigentümern bekannt oder für sie bei sorgfältiger Prüfung erkennbar waren (BGH, NJW 2003, 3124, 3126 = ZMR 2003, 750). So liegt der Fall hier. Im Zusammenhang mit der (eigenmächtigen) Vorbereitung und Durchführung des Austauschs der Fenster ist nicht auszuschließen, dass der Gemeinschaft Ersatzansprüche gegen Verwaltung zustehen, etwa wegen zu hoher oder unnötiger Kosten für die ausgeführte Maßnahme. Zwischen den Parteien steht im Streit, ob der Austausch der Fenster in der Wohnung der Miteigentümerin ...tatsächlich erforderlich war oder ob eine Reparatur ausreichend gewesen wäre. Ferner lagen keine ausreichenden Vergleichsangebote bei Auftragserteilung vor. Und auch der Austausch der neuen Kunststoffenster gegen Holzfenster kommt hier in Betracht.

4. Keinen Erfolg in der Sache hat jedoch die gegen den Beschluss zu TOP 23 gerichtete Klage.

Die Kläger haben innerhalb der Klagebegründungsfrist nach § 45 S. 1 Alt. 2 WEG nicht ausreichend und schlüssig dargetan, wie sich die Beschlussfassung bei Beachtung der zutreffenden Positionen, Beträge, Abrechnungsmaßstäbe, Verteilungsschlüssel etc. auf wenigstens ihre eigene Zahlungspflicht ausgewirkt hätten. Seit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes zum 01.12.2020 bzw. der Regelungen in § 28 WEG n.F. ist die "Jahresabrechnung"

bzw. das ihr zugrunde liegende Zahlenwerk als solches nicht mehr Gegenstand der Beschlussfassung, sondern lediglich die eingeforderten Nachschüsse oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (vgl. § 28 Abs. 2 S. 1 WEG). Durch die Entkoppelung von Zahlenwerk und Beschlussfassung über die Zahlungspflichten soll die Zahl der häufigen Streitigkeiten und die Jahresabrechnung verringert werden; für den Erfolg einer Anfechtungsklage genügt es deshalb nicht mehr, dass lediglich einzelne Teile der Jahresabrechnung fehlerhaft sind, solange sich dieser Fehler nicht auf die Zahlungspflicht der Wohnungseigentümer auswirkt (vgl. BT-Drs. 19/18791, S. 76). Diese Beurteilung ist dem Gericht anhand der mit der Klagebegründungsschrift gegebenen Einwendungen nicht möglich. An keiner Stelle legen die Kläger dar, weshalb und wie konkret sich etwaig fehlerhaft in das Zahlenwerk eingestellte Beträge auf ihre eigenen Zahlungspflichten ausgewirkt haben sollen. Vielmehr erschöpft sich der (auch spätere) Sachvortrag der Kläger dahin, dass einzelne Beträge nicht "nachvollziehen" zu können und dass Beträge auch unberechtigt dem Gemeinschaftsvermögen entnommen worden seien.

Selbst wenn letzteres hier in Rede stünde, würde dies die Zahlungspflicht der Kläger (zunächst) nicht tangieren, weil auch unberechtigterweise aus Mitteln der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer getätigte Ausgaben in die Jahresabrechnung einzustellen sind und damit von einem Beschluss nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG n.F. erfasst werden (vgl. Skauradszun, in: MüKoBGB, 8. Aufl. 2021, § 28 WEG, Rn. 88).

Dass der Beschluss zu TOP 23 nichtig ist, weil er den Anforderungen an § 28 Abs. 2 S. 1 WEG nicht entspricht und die Eigentümer damit ihre Beschlusskompetenz überschritten haben (vgl. etwa Gericht, Urt. v. 25.02.2022 - 980a C 29/21 WEG, ZMR 2021, 421 = IMRRS 2022, 0276; zustimmend Drasdo, NJW-Spezial 2022, 291; Kruse, IMR 2022, 194), führt hier nicht zum Erfolg der Klage. Selbst wenn der Streitgegenstand einer Anfechtungsklage auch Nichtigkeitsgründe erfasst, bleibt es dabei, dass das Gericht einen angegriffenen Beschluss "von Amts wegen" nur dann auf Nichtigkeitsgründe zu prüfen hat, wenn sie vom Kläger auch geltend gemacht worden sind (so etwa auch Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, 2021, Rz. 1842). Dem ist im Streitfall nicht so, und zwar weder innerhalb der Klagebegründungsfrist noch im Anschluss daran.

5. Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO. Der Kostenentscheidung liegt ein Gesamtstreitwert in Höhe von 59.278,38 € zugrunde, den das Gericht nach § 49 GKG bzw. nach dem Gesamtinteresse der Parteien an der Beschlussanfechtung, begrenzt durch das Einzelinteresse der bzw. aller Kläger, wie im Folgenden bestimmt hat:

TOP 9 - Gesamtinteresse: 7.947,07 €, Einzelinteresse der Kläger zu 1) und 2): 404,51 € x 7,5 = 3.033,79 €, der Kläger zu 3) und 4): 386,23 € x 7,5 = 2.896,70 €, gesamt: 5.930,50 €

TOP 10 - Gesamtinteresse: 100,00 € (geschätzt), Einzelinteresse der Kläger zu 1) und 2): $5,09 \text{ €} \times 7,5 = 38,17 \text{ €}$, der Kläger zu 3) und 4): $4,85 \text{ €} \times 7,5 = 36,37 \text{ €}$, gesamt: 74,55 €

TOP 4 - Gesamtinteresse: 1.000,00 € (geschätzt), Einzelinteresse der Kläger zu 1) und 2): $50,90 \text{ €} \times 7,5 = 381,75 \text{ €}$, der Kläger zu 3) und 4): $48,50 \text{ €} \times 7,5 = 363,75 \text{ €}$, gesamt: 745,50

€ TOP 23 - Gesamtinteresse: 80.436,83 €, Einzelinteresse der Kläger zu 1) und 2): $3.476,56 \text{ €} \times 7,5 = 26.074,20 \text{ €}$, der Kläger zu 3) und 4): $3.527,15 \times 7,5 = 26.453,63 \text{ €}$,

gesamt: 52.527,83 €

Eine Herabsetzung des festgesetzten Streitwertes kommt nicht in Betracht. Maßgebend sind insoweit die angekündigten Klageanträge unter Berücksichtigung der Klagebegründung. Der Beschluss vom 03.11.2021 zu TOP 23 ist danach gemäß Klageschrift uneingeschränkt angefochten worden. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Schriftsatz vom 13.01.2022 bzw. der Klagebegründung vom 03.01.2022; eine Teilanfechtung des Beschlusses ist darin nicht erklärt.