

Amtsgericht Oldenburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 23, 24 WEG

- 1. Für die zulässige Dauer (hier: 10 Stunden) einer Wohnungseigentümersammlung gibt es keine gesetzliche Regelung. Maßgeblich sind die besonderen Umstände des Einzelfalles.**
- 2. Die Einholung von Vergleichsangeboten dient dazu, den Eigentümern einen Überblick über die Marktlage zu verschaffen.**
- 3. Bei der Beauftragung eines Fachplanes für die Gefährdungsanalyse ist ähnlich wie bei der Beauftragung eines Sachverständigen eines Rechtsanwaltes die vorherige Einholung von Vergleichsangeboten verschiedener Fachleute unüblich und nicht geboten. Insbesondere erscheint auch im Hinblick auf die für jeden einzelnen Eigentümer zu erwartende geringe Kostenlast die Einholung von Vergleichsangeboten nicht geboten.**
- 4. Bei der Beauftragung eines Revisors ist, ähnlich wie bei der Beauftragung eines Sachverständigen oder Rechtsanwaltes, die Einholung von Vergleichsangeboten nicht geboten.**
- 5. Hatte die WEG kürzlich die gleichen Arbeiten in einem anderen Bereich der Wohnungseigentumsanlage von der zu beauftragenden Firma durchführen lassen und war mit dem Ergebnis und der Qualität zufrieden, ist die Einholung von drei Vergleichsangeboten nicht erforderlich**

AG Oldenburg, Urteil vom 13.06.2022; Az.: 16 C 32/21

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil des vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Der Streitwert wird auf bis 95.000 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Gültigkeit mehrerer Wohnungseigentümerbeschlüsse.

Die Klägerin ist Miteigentümerin der beklagten WEG.

Im Jahr 2020 von coronabedingt keine Eigentümerversammlung statt.

Mit Schreiben vom 19.08.2021 (Anlage K1 - Blatt 5 der Akte) bat die Verwaltung die Wohnungseigentümer zur Eigentümerversammlung am 25.09.2021.

Auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 25.09.2021 wurden diverse Beschlüsse gefasst. Mit der Klage werden angegriffen die Beschlüsse zu den folgenden Tagesordnungspunkten:

Tagesordnungspunkt 4 (Einzel - und Gesamtjahresabrechnung 2019)

Tagesordnungspunkt 5 (Einzel - und Gesamtjahresabrechnung 2020)

Tagesordnungspunkt 7 (Verwalterbestellung/Abschluss eines Verwaltervertrages)

Tagesordnungspunkt 8 (Rauchschutztüren in den Nottreppenhäusern und Kellern)

Tagesordnungspunkt 9 (Planung für die Ertüchtigung der gemeinschaftlichen Elektroanlage)

Tagesordnungspunkt 10 (Brandschutzabschottung im Bereich der Keller)

Tagesordnungspunkt 11 (Wohnungseingangstüren mit einer Verleistung)

Tagesordnungspunkt 12.1 (Reinigung der Müllabfuhrschächte)

Tagesordnungspunkt 12.2 (Installation einer Brandmeldeanlage in dem Müllraum)

Tagesordnungspunkt 13 (Austausch der parkplatzseitigen Zugangstüren zum Gebäude gegen Automatiktüren)

Tagesordnungspunkt 15.1 (Entfernung des Wendekreises)

Tagesordnungspunkt 15.2 (Austausch der Fahrradbügel)

Tagesordnungspunkt 15.9 (Errichtung von 2 × 3 e-Kfz-Tankstellen für Elektroautos)

Tagesordnungspunkt 16 (Veränderung des Vertrages mit GM.SH)

Tagesordnungspunkt 17.2 (Vertrag über Wärme Contracting im vorhandenen Heizwerk mit der Firma RheinEnergie)

Tagesordnungspunkt 2.1 (Installation einer Glasfalanlage)

Tagesordnungspunkt 2.3 (Gebrauchsregelung hinsichtlich Sanierung und Abrissarbeiten während der Ferien -/Saisonzeit)

Tagesordnungspunkt 20.4 (Beauftragung einer unabhängigen Revisionsuntersuchung)

Tagesordnungspunkt 20.6 (Einlegung einer Investitionsphase)

Tagesordnungspunkt 20.9 (Aufhebung des Beschlusses aus der Eigentümerversammlung vom 03.11.2007 bezüglich der Fußmatten (dass diese nicht auf den Wohnungsfluren ausgelegt werden dürfen))

Tagesordnungspunkt 20.11 (Tätigkeit, die einen Interessenkonflikt oder eine Interessenüberschneidung beinhalten)

Wegen der Einzelheiten wird auf das Versammlungsprotokoll (Anlage K2 - Blatt 14 der Akte) Bezug genommen.

Die Klägerin rügt insbesondere, dass alle angegriffenen Beschlüsse zur Unzeit erfolgten, da sie mehr als 5 Stunden nach Beginn der Eigentümerversammlung gefasst wurden.

Die Eigentümerversammlung fand an einem Samstag statt und begann gemäß dem Protokoll um 10:53 Uhr und endete um 20:20 Uhr.

Beiliegende Schreiben vom 19.08.2021 handele es sich auch nicht eine formgerechte Ladung der Eigentümer, da die Eigentümer lediglich zu der Versammlung gebeten werden.

Die vorgegebenen Einlasszeiten seien rechtswidrig, da den Eigentümer der Häuser A, B und die vorgegebenen war bereits 1 $\frac{3}{4}$ Stunden vor Versammlungsbeginn zu erscheinen.

Die Einzel und Gesamtjahresabrechnung sei unübersichtlich, fehlerhaft und rechtswidrig. Sie sei unverständlich und rechnerisch falsch. Die Positionen "REST nicht abger. Wasser/Heiz..." sei unerklärlich. Die mindestens 11 verschiedenen Werte für "Wohnfläche m²" seien unerklärlich.

Die Wiederwahl ist der bisherigen Verwalterin entspräche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Im August/September habe Zahlungsunfähigkeit gedroht. Die eiserne Reserve sei aufgebraucht gewesen und erst mit der Wohngeldzahlung des 3. Quartals wieder aufgefüllt worden.

Zum Tagesordnungspunkt 9 sei die Ermächtigung des Beirates unzulässig. Es seien auch keine 3 Angebote eingeholt und zur Abstimmung gestellt worden.

Zum Tagesordnungspunkt 12.1, 12.2 und 13 seien auch keine 3 Angebote eingeholt und zur Abstimmung gestellt. Die Klägerin rügt insbesondere, dass die Angebote den Eigentümern nicht zur Verfügung gestellt wurden.

Aus der Einladung ergibt sich, dass zu Tagesordnungspunkt 12.1 drei Firmen angefragt wurden, wobei 2 Absagen erteilt und ein Angebot abgegeben wurde. Zu Tagesordnungspunkt 12.2 wurden 3 Firmen angefragt, wobei 2 Firmen ein Angebot abgaben und eine Firma eine Absage erteilt. Tagesordnungspunkt 13 hatte die Gemeinschaft erst kürzlich neue Automatiktüren der gleichen Firma von montieren lassen und waren sowohl mit den Türen als auch dem Unternehmen zufrieden.

Nunmehr sollte eine weitere Tür ausgetauscht werden. Nach Auffassung der Beklagten sei es in diesem Fall zulässig, die gleiche Firma zu beauftragen und nicht erneut Angebote einzuholen.

Zu Tagesordnungspunkt 15.1 wird von der Klägerin eingewandt, der Beschluss sei unvollständig und unklar. Er lasse die Frage offen, ob der bisherige Wirtschaftsprüfer übergangsweise weiter mandatiert wird.

Zu Tagesordnungspunkt 15.1 wurde ausweislich des Protokolls die Entfernung des Wendekreises abgelehnt.

Zu Tagesordnungspunkt 17.2 sei der Beschluss unvollständig und lasse die Frage der bisherigen Versorgung bis zur Versorgung durch RheinEnergie ungeklärt. Alternativangebot lägen nicht vor.

Die Beklagte trägt dazu vor, dass die Wohnungseigentümergeinschaft durch RheinEnergie aufgrund eines laufenden Wärmelieferungsvertrages mit Energie versorgt wird. Die Firma hat ein Angebot zum Abschluss eines neuen Verlängerungsvertrages unterbreitet. Aktueller Handlungsbedarf besteht daher nicht.

Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 20.3 entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Beklagten sind der Meinung, dass ein Verbot von lärmintensiven und nicht dringend erforderlicher Arbeiten in der Urlaubssaison in einer fälligen Wohnanlage ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Zu Tagesordnungspunkt 20.4 sei außerdem eine Revision der gesamten kaufmännischen Verwaltung erforderlich. Es sei noch keine 3 Angebote eingeholt und zur Abstimmung gestellt worden. Der Beschluss stehe im Widerspruch Tagesordnungspunkt 15.1. Die Beklagten halten hingegen die Einholung von 3 Angeboten nicht für erforderlich.

Die Klägerin beantragt,

die auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 25.09.2021 unter

- a) Tagesordnungspunkt 4 (Einzel - und Gesamtjahresabrechnung 2019)
- b) Tagesordnungspunkt 5 (Einzel - und Gesamtjahresabrechnung 2020)
- c) Tagesordnungspunkt 7 (Verwalterbestellung/Abschluss eines Verwaltervertrages)
- d) Tagesordnungspunkt 8 (Rauchschutztüren in den Nottreppenhäusern und Kellern)
- e) Tagesordnungspunkt 9 (Planung für die Ertüchtigung der gemeinschaftlichen Elektroanlage)
- f) Tagesordnungspunkt 10 (Brandschutzabschottung im Bereich der Keller)
- g) Tagesordnungspunkt 11 (Wohnungseingangstüren mit einer Verleistung)
- h) Tagesordnungspunkt 12.1 (Reinigung der Müllabfuhrschächte)
- i) Tagesordnungspunkt 12.2 (Installation einer Brandmeldeanlage in dem Müllraum)
- j) Tagesordnungspunkt 13 (Austausch der parkplatzseitigen Zugangstüren zum Gebäude gegen Automatiktüren)
- k) Tagesordnungspunkt 15.1 (Entfernung des Wendekreises)
- l) Tagesordnungspunkt 15.2 (Austausch der Fahrradbügel)
- m) Tagesordnungspunkt 15.9 (Errichtung von 2 × 3 e-Kfz-Tankstellen für Elektroautos)
- n) Tagesordnungspunkt 16 (Veränderung des Vertrages mit GM.SH)
- o) Tagesordnungspunkt 17.2 (Vertrag über Wärme Contracting im vorhandenen Heizwerk mit der Firma RheinEnergie)

p) Tagesordnungspunkt 2.1 (Installation einer Glasfaltanlage)

q) Tagesordnungspunkt 2.3 (Gebrauchsregelung hinsichtlich Sanierung und Abrissarbeiten während der Ferien -/Saisonzeit)

r) Tagesordnungspunkt 20.4 (Beauftragung einer unabhängigen Revisionsuntersuchung)

s) Tagesordnungspunkt 20.6 (Einlegung einer Investitionsphase)

t) Tagesordnungspunkt 20.9 (Aufhebung des Beschlusses aus der Eigentümerversammlung vom 03.11.2007 bezüglich der Fußmatten (dass diese nicht auf den Wohnungsfluren ausgelegt werden dürfen))

u) Tagesordnungspunkt 20.11 (Tätigkeit, die einen Interessenkonflikt oder eine Interessenüberschneidung beinhalten)

gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte geht davon aus, dass die Beschlüsse nicht wegen überlanger Versammlungsdauer für ungültig zu erklären sind. Es sei die Kongresshalle in Lübeck angemietet worden. Der Veranstalter der Kongresshalle habe auf Hygieneauflagen bestanden. Es wurde kein Eigentümer abgewiesen, egal wann er erschienen ist.

Da im Vorjahr keine Eigentümerversammlung stattgefunden habe, sei die Tagesordnung entsprechend umfangreich gewesen. Angesichts der Größe der WEG sei die Durchführung einer Eigentümerversammlung mit einem besonderen Aufwand verbunden. Von 16:20 bis 16:35 Uhr erfolgte eine Pause. Auch während der ca. einstündigen Auszählung der Stimmen Karten für die Verwalterwahl hätten die Wohnungseigentümer faktisch eine Pause gehabt.

Kurz vor 18:00 Uhr sprach die Verwalterin die Eigentümer darauf an, dass der Mietvertrag mit der Kongresshalle gegebenenfalls verlängert werden könnte. Einwände und Wortmeldungen seitens der Eigentümer gab es dazu nicht.

Die Beklagte geht davon, aus das die unter Tagesordnungspunkt 4 und 5 beschlossenen Nachlässe bzw. Anpassungen der Vorschüsse zutreffend sind. Die Einwendungen der Klägerin seien daher rechtlich unerheblich, unsubstantiiert, falsch und werden bestritten.

Die Beklagte hält den Vortrag der Klägerin zu einer angeblichen Zahlungsunfähigkeit für unsubstantiiert und unerheblich. Ein wichtiger Grund der gegen die Wiederbestellung der Verwaltung spricht, ergebe sich daraus nicht.

Zu Tagesordnungspunkt 9 sei eine Ermächtigung des Beirats nicht erfolgt. Für die Beauftragung eines Fachplaners sei eine Einholung von 3 Angeboten nicht erforderlich.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Rechtsvortrages der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung ergänzend Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet.

Die angegriffenen Beschlüsse sind nicht für ungültig zu erklären. Sie sind formell ordnungsgemäß zustande gekommen und widersprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Nichtigkeitsgründe nicht erkennbar.

Die Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung ist ordnungsgemäß erfolgt.

Das Schreiben vom 19.08.2021 ist überschrieben mit Ladung zur ordentlichen Eigentümerversammlung am 25.09.2021.

Sodann bittet die Verwaltung zur Eigentümerversammlung.

Daraus ist für die Eigentümer, an welche die Einladung adressiert ist, klar ersichtlich, dass sie zu einer Eigentümerversammlung eingeladen sind. Die Formulierung ist eindeutig und nicht zu beanstanden.

Auch die gestaffelten Einlasszeiten sind nicht zu beanstanden. Diese sind den besonderen Hygieneanforderungen während der Corona Pandemie geschuldet und dienen damit der Sicherheit der Teilnehmer. Unstreitig ist kein Eigentümer abgewiesen worden, auch wenn er nicht zu der in der Einladung angegebenen Zeit erschienen ist.

Die Beschlüsse sind auch nicht wegen überlanger dauernder Eigentümerversammlung für ungültig zu erklären.

Für die zulässige Dauer einer Wohnungseigentümerversammlung gibt es keine gesetzliche Regelung. Maßgeblich sind die besonderen Umstände des Einzelfalles.

In diesem Falle ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der WEG um eine sehr große Wohnungseigentümergeinschaft mit ca. 1700 Wohneinheiten handelt. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass coronabedingt im Vorjahr eine Eigentümerversammlung nicht abgehalten werden konnte. Auch aus diesem Grunde war die Tagesordnung recht umfangreich.

Um für die zu erwartende, sehr große Anzahl von Wohnungseigentümern während der Corona Pandemie eine sichere Versammlung zu gewährleisten, musste eine ausreichend große Räumlichkeit angemietet werden. Wäre die Wohnungseigentümerversammlung auf 2 Termine aufgeteilt worden, wären erhebliche zusätzliche Kosten angefallen.

Die Versammlung fand an einem Samstag im Verlauf des Tages und frühen Abend statt, und nicht etwa zur späten Abend oder Nachtzeit. Es gab auch ausreichend Pausen bzw. Leerlaufzeiten.

Auch unter Berücksichtigung der An- und Abreise von Heiligenhafen nach Lübeck und zurück sowie der vorgelagerten Einlasszeiten stellt die Gesamtdauer der Versammlung keine unzumutbare Belastung der einzelnen Wohnungseigentümer dar.

Soweit die Klägerin erstmals in der mündlichen Verhandlung die Abhaltung der Eigentümerversammlung in Lübeck rügt, ist sie mit diesem Einwand verspätet.

Soweit die Klägerin ihren Vortrag in der mündlichen Verhandlung um weitere Rügen ergänzt hat, ist dieser Vortrag verspätet.

Klagevortrag ist im Beschlussanfechtungsverfahren Verfahren nur zu berücksichtigen, soweit er wenigstens seinen wesentlichen Inhalt nach innerhalb der Klagbegründungsfrist vorgetragen wurde. Soweit Klage im Nachhinein auf zusätzliche Gründe gestützt wird, ist dies unbeachtlich.

Auch im Übrigen sind die Beschlüsse nicht zu beanstanden.

Die Klägerin hat nicht ausreichend dargelegt, dass die angegriffenen Abrechnungen, die unter Tagesordnungspunkt 4 und 5 beschlossen wurden, ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen.

Die Darlegungs- und Beweislast, dass der Beschluss keiner ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht, trägt die klagende Partei (LG Düsseldorf ZMR 2014, 903). Fühlt sich ein Wohnungseigentümer zu Unrecht mit Ausgaben belastet, muss er diese nennen und darlegen, warum sie nach einem anderen Umlageschlüssel umzulegen gewesen wären (Hügel/Elzer, WEG § 28 Rn. 214, beck-online).

Die Abrechnungen sind ausreichend verständlich. Die in der Abrechnung aufgeführten Zwischensummen wurden von der Klägerin nicht vollständig erfasst. Alle Zwischensummen zusammen ergeben die Endsumme.

Die Positionsbezeichnung "REST nicht abger. Wasser/Heiz..." ist nicht zu beanstanden. Die Klägerin hat nicht dargelegt, dass die unter dieser Position abgerechneten Kosten falsch abgerechnet wurden und dadurch die beschlossene Abrechnungsspitze falsch ist.

Soweit die Klägerin pauschal rügt, dass mehrere verschiedene Umlageschlüssel verwendet werden, ist damit nicht dargelegt, ob und inwiefern dadurch die beschlossene Abrechnungsspitze falsch ist. Es ist Aufgabe der Klägerin darzulegen, welche Positionen falsch abgerechnet wurden und welches jeweils der richtige Verteilungsschlüssel ist.

Die Wiederwahl des Verwalters unter Tagesordnungspunkt 7 widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Hinsichtlich der Frage, ob der bisherige Verwalter erneut gewählt werden soll, steht den Wohnungseigentümern ein großer Ermessensspielraum zu. Es steht auch im Ermessen der Wohnungseigentümer, dem Verwalter eventuelle Verfehlungen zu

verzeihen. Nur bei absolut schwerwiegenden Verfehlungen des Verwalters widerspricht ein Beschluss über die Wiederwahl ordnungsgemäßer Verwaltung und ist vom Gericht für ungültig zu erklären.

Derartige Gründe sind hier nicht vorgetragen. Der klägerische Vortrag zu der drohenden Zahlungsunfähigkeit ist bereits unsubstantiiert. Aus dem Vortrag der Klägerin wird nicht deutlich, wie viel Geld der Wohnungseigentümergeinschaft zur Verfügung stand und welche Verbindlichkeiten zu bedienen waren. Eine Prüfung, ob der Wohnungseigentümergeinschaft tatsächlich eine Zahlungsunfähigkeit drohte, ist dem Gericht so nicht möglich. Jedenfalls gibt sich ergibt sich aus den klägerischen Vortrag keine so schwerwiegenden Verfehlung des Verwalters, dass eine Wiederwahl ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen würde.

Die unter Tagesordnungspunkt 9 beschlossene Beauftragung eines Fachplaners für die Gefährdungsanalyse im Hinblick auf den Blitzschutz/elektrotechnische Anlagen widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Eine von der Klägerin vorgetragene Ermächtigung des Beirates ist nicht erfolgt.

Es war auch nicht erforderlich 3 Vergleichsangebote einzuholen.

Die Einholung von Vergleichsangeboten dient dazu, den Eigentümern einen Überblick über die Marktlage zu verschaffen. Bei der Beauftragung eines Fachplaners für die Gefährdungsanalyse ist ähnlich wie bei der Beauftragung eines Sachverständigen eines Rechtsanwaltes die vorherige Einholung von Vergleichsangeboten verschiedener Fachleute unüblich und nicht geboten. Insbesondere erscheint auch im Hinblick auf die für jeden einzelnen Eigentümer zu erwartende geringe Kostenlast die Einholung von Vergleichsangeboten nicht geboten.

Auch der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 12.1 über Beauftragung der Reinigung der Abwurfschächte widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Ausweislich der Einladung hatte die Verwaltung von 3 verschiedenen Firmen Angebote angefordert und 2 Absagen sowie ein Angebot erhalten. Es widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, dass einzige vorliegende Angebot anzunehmen. Es ist gerichtsbekannt, dass es in vielen Fällen schwierig ist, einen Handwerker zu finden, der bereit und in der Lage ist, einen Auftrag anzunehmen. Entsprechend ist es nicht ungewöhnlich, dass nicht auf jede Anfrage auch ein Angebot erteilt wird. Die Anfrage bei noch weiteren Firmen war auch im Hinblick auf die für jeden einzelnen Eigentümer zu erwartende geringen Kosten nicht geboten.

Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 12.2 über die Beauftragung der Installation einer Brandmeldeanlage widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Ausweislich der Einladung hatte die Verwaltung Angebote von 3 verschiedenen Firmen angefordert und 2 Angebote und eine Absage erhalten. Die Einholung weiterer Angebote war aus den oben genannten Gründen nicht erforderlich.

Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 13 über die Beauftragung des Austausches der parkplatzseitigen Zugangstüren gegen Automatik Türen widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Einholung weiterer Angebote war nicht erforderlich. Die WEG hatte kürzlich die gleichen Arbeiten in einem anderen Bereich der Wohnungseigentumsanlage von der zu beauftragenden Firma durchführen lassen und war mit dem Ergebnis und der Qualität zufrieden. Wenn sodann ein gleichartiger Folgeauftrag erteilt wird, ist eine erneute Marktanalyse und Einholung weiterer Angebote nicht geboten.

Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 15.1 über die Ablehnung der Entfernung des Wendekreises widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Klägerin hat zu diesem Beschluss keine inhaltlichen Rügen erhoben. Im Übrigen wird auf die obige Begründung Bezug genommen.

Der Beschluss zum Tagesordnungspunkt 17.2 mit dem beschlossen wurde, dass die Beschlussfassung über diesen Punkt auf die nächste Eigentümerversammlung verschoben werden soll, widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die aktuelle Wärmeversorgung ist durch laufende Verträge gesichert. Eine Entscheidung für die Zukunft war zu diesem Zeitpunkt nicht zwingend geboten.

Beschluss zum Tagesordnungspunkt 20.3 über das Verbot von lärmintensiven Bauarbeiten während der Feriensaison widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Klägerin hat inhaltliche Gründe gegen diesen Beschluss nicht vorgebracht.

Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 20.4 über die Beauftragung eines Revisors widerspricht ebenfalls nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Den Wohnungseigentümern steht im Hinblick auf die Frage, ob ein Revisor beauftragt werden soll, ein umfangreiches Ermessen zu das Ermessen der Wohnungseigentümer es nicht dahingehend reduziert, auch im Hinblick auf die kaufmännische Verwaltung einen Revisor zu beauftragen.

Bei der Beauftragung eines Revisors ist, ähnlich wie bei der Beauftragung eines Sachverständigen oder Rechtsanwaltes, die Einholung von Vergleichsangeboten nicht geboten.

Zu den übrigen angegriffenen Tagesordnungspunkten hat die Klägerin keine inhaltlichen vorgebracht.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 ZPO.

Im Hinblick auf die Versetzung des Streitwertes wird auf die Angaben der Beklagten im Schriftsatz vom 09.03.2020 Bezug genommen.