

Amtsgericht Neustadt/Rübenberge

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 28, 18, 19, 44 WEG

- 1. Hat die Gemeinschaft unter deinem Tagesordnungspunkt zahlreiche Beschlüsse gefasst, muss der Anfechtungskläger darstellen, gegen welchen Beschluss sich die Anfechtungsklage richten soll.**
- 2. Darstellungsfehler in der Abrechnung berechtigen nicht mehr zur Anfechtung, weil über die Abrechnung selbst kein Beschluss mehr gefasst wird, sondern nur noch über die Abrechnungsergebnisse, die sogenannten Abrechnungsspitzen.**
- 3. Mängel des Rechenwerks "Wirtschaftsplan" können hiernach eine Anfechtungsklage nicht begründen, da der Wirtschaftsplan selbst nicht Beschlussgegenstand ist. Lediglich dann, wenn sich etwaige Mängel auf die Festsetzung der Vorschüsse auswirken, kann eine Anfechtungsklage erfolgreich sein.**
- 4. Die Beschlussfassung über den Abschluss einer Versicherung für den Verwaltungsbeirat entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.**
- 5. Belaufen sich die Kosten für eine Versicherung auf lediglich 100,00 €, ist bei einer derartig geringfügigen Ausgabe das Einholen von Vergleichsangeboten entbehrlich.**

AG Neustadt/Rübenberge, Urteil vom 11.07.2022; Az.: 20 C 685/21

Tenor:

1. Der Beschluss der Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümerversammlung (WEV) vom 11. August 2021 zum Tagesordnungspunkt 10 (flexible Absperrung Ausfahrt König-Ludwig-Straße) wird für unwirksam erklärt.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Beschluss:

Der Streitwert wird auf die Gebührenstufe bis 65.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Kläger sind Wohnungseigentümer in der Beklagten Wohnungseigentümergeinschaft ____. Sie haben einen 558/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung ____ verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung ____ im Erdgeschoss rechts mit Kellerraum Nummer 16 des Aufteilungsplanes inne.

Die Beziehungen der Gemeinschaft sind in der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung vom 11. Februar 1977 geregelt. Wegen der Einzelheiten wird auf die Ablichtung der Teilungserklärung (Blatt 8-31 der Akte) verwiesen.

Die Gemeinschaft führte am 11. August 2021 eine Eigentümerversammlung durch, zu der Frau Christel Leitzbach als Verwalterin mit Schreiben vom 11. Juli 2021 einlud. Frau Christel Leitzbach wurde durch Beschluss der Eigentümerversammlung vom 24. Juni 2022 für ein weiteres Jahr zur Verwalterin bestimmt, sie führt die Verwaltung aufgrund des Verwaltervertrages vom 1. Juni 1982.

Wegen der Einzelheiten der Einladung wird auf deren Ablichtung (Blatt 61 der Akte) verwiesen. Der Einladung waren Anträge der Kläger beigelegt. Wegen der Einzelheiten insoweit wird auf die Anlage B1 des Schriftsatzes der Beklagten vom 25. November 2021 (Blatt 137 der Akte) verwiesen. Wegen des Ablaufs der Versammlung wird auf das Versammlungsprotokoll vom 11. August 2021 (Blatt 91-94 der Akte) verwiesen.

Wegen der Einzelheiten der beschlossenen Jahresabrechnung wird auf die Abrechnungsunterlagen (Blatt 95-105 der Akte) verwiesen.

Die Kläger machen die Unwirksamkeit auf der Versammlung gefasster Beschlüsse geltend. Sie vertreten die Auffassung, dass Frau ____ nicht zu der Versammlung habe einladen dürfen, da ihre Bestellung als Verwalterin bereits abgelaufen sei. Es seien Beschlüsse zu Tagesordnungspunkten gefasst worden, die nicht in der Tagesordnung genannt waren. Die angefochtenen Beschlüsse entsprechend im Übrigen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Anfechtungsklage wurde unter dem 31. August 2022 erhoben. Mit Verfügung vom 01. September 2021 wurde der Streitwert vorläufig auf 10.000,00 € festgesetzt. Am 03. September 2021 forderte die Geschäftsstelle von den Klägern einen Kostenvorschuss in Höhe von 798,00 € an, der unter dem 30. September 2021 zur Einzahlung gebracht wurde. Mit Verfügung vom 4. Oktober 2021 hat das Amtsgericht Neustadt das schriftliche Vorverfahren angeordnet und die Zustellung der Klage verfügt, die am 7. Oktober 2021 erfolgt ist. Mit Schriftsatz vom 28. September 2021 haben die Kläger die Klage sodann begründet.

Die Kläger beantragen,

den Beschluss der Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümerversammlung (WEV) vom 11. August 2021 zum

1. Tagesordnungspunkt 2 (Bericht und Genehmigung der Nebenkostenabrechnung des abgelaufenen Wirtschaftsjahres 2020) für unwirksam zu erklären,
2. Tagesordnungspunkt 3 (Entlastung der Verwaltung) für unwirksam zu erklären,
3. Tagesordnungspunkt 4 (Wahl des Verwalters bis 31. Dezember 2022) für unwirksam zu erklären,
4. Tagesordnungspunkt 5 (Bericht und Entlastung des Verwaltungsbeirates) für unwirksam zu erklären,
5. Tagesordnungspunkt 6 (Wahl und Beschluss von 3 Verwaltungsbeiräten für ein Jahr) für unwirksam zu erklären,
6. Tagesordnungspunkt 7 (Abschluss einer Versicherung für den Verwaltungsbeirat (100 €) und Beschluss) für unwirksam zu erklären,
7. Tagesordnungspunkt 8 (Festlegung der Reparaturrücklage 20.000 € in 2021) für unwirksam zu erklären,
8. Tagesordnungspunkt 9 (Beschluss: Gesamtwirtschaftsplan 2021) für unwirksam zu erklären,
9. Tagesordnungspunkt 10 (Flexible Absperrung Ausfahrt König-Ludwig-Straße) für unwirksam zu erklären,
10. Tagesordnungspunkt 11 (Carportdach Löcher reparieren) für unwirksam zu erklären,
11. Tagesordnungspunkt 12 (Anträge Fam. ___ und Beschluss) für unwirksam zu erklären,
12. Tagesordnungspunkt 13 (Verschiedenes Brunnen hat kein Wasser mehr, Reparatur durch Fachmann) für unwirksam zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte verteidigt die angefochtenen Beschlüsse.

Wegen der Einzelheiten des Parteivorbringens wird zu Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst

ihren Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist nur teilweise zulässig. Soweit die Klage zulässig ist, ist sie nur zu einem geringen Teil begründet.

I.

Die Anfechtungsklage ist gemäß § 44 WEG hinsichtlich der Punkte 1-10 und 12 zulässig. Hinsichtlich des Antrages zu Punkt 11, nämlich den Beschluss der Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümerversammlung vom 11. August 2021 zum Tagesordnungspunkt 12 (Anträge Familie ___ und Beschluss) für unwirksam zu erklären, ist die Anfechtungsklage unzulässig.

Die Anfechtungsklage ist hinsichtlich der Punkte 1-10 und 12 fristgerecht erhoben. Die einmonatige Klagefrist (Ablauf am 11. September 2021) ist durch die Zustellung der Anfechtungsklage unter dem 7. Oktober 2021 noch gewahrt, weil die Zustellung noch "demnächst" im Sinne des § 167 ZPO erfolgt ist. Zwar ist die Einzahlung des Vorschusses durch die Kläger mehr als 2 Wochen nach der Vorschussanforderung erfolgt, da aber die Klage bereits am 31. August 2021 und damit deutlich vor Fristablauf erhoben wurde, ist durch die späte Einzahlung des Vorschusses eine im Sinne des § 167 ZPO relevante Verfahrensverzögerung nicht eingetreten.

Hinsichtlich des Punktes 11 (Beschluss der Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümerversammlung vom 11. August 2021 zum Tagesordnungspunkt 12 (Anträge Familie ___ und Beschluss) ist die Anfechtungsklage indes nicht fristgerecht erhoben. Die Kläger haben nämlich in der Klageschrift nicht hinreichend zum Ausdruck gebracht, welche unter dem Tagesordnungspunkt gefassten Beschlüsse angefochten werden sollen. Tatsächlich hat die Gemeinschaft unter dem Tagesordnungspunkt 12 zahlreiche Beschlüsse gefasst, ohne dass die Kläger klargestellt haben, gegen welchen Beschluss sich die Anfechtungsklage richten soll. Aus der Klageschrift kann dies nicht entnommen werden. Die Kläger haben in der Klage lediglich das Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung wiedergegeben.

Soweit die Kläger darüber hinaus allgemein vorgetragen haben, dass die gefassten Beschlüsse formell nicht ordnungsgemäß zustande gekommen sein und darüber hinaus nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend, lässt dies kein Schluss darauf zu, welche Beschlüsse die Kläger angefochten haben. Erst in der Klagebegründung vom 28. September 2021 haben die Kläger dargelegt, aus welchen Gründen unter dem Tagesordnungspunkt 12 gefasste Beschlüsse aus Sicht der Kläger unwirksam sein sollen. Erst die Klagebegründung lässt den Schluss zu, dass die Kläger die Anfechtung sämtlicher auf der Versammlung getroffener Beschlüsse begehren. Zu diesem Zeitpunkt war die einmonatige Klageerhebungsfrist aber bereits abgelaufen.

II.

Hinsichtlich der Anfechtung des unter Tagesordnungspunkt 10 gefassten Beschlusses über die flexible Absperrung der Ausfahrt König-Ludwig Straße hat die Klage Erfolg. Der getroffene Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 18 WEG. Die Kläger sind durch die quasi Absperrung eines Teils der Zuwegung ohne weiteres beeinträchtigt. Die Kläger müssen sich nicht dafür rechtfertigen, wenn Sie diesen Teil des Weges befahren wollen.

Ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht die Absperrung nicht. Die Beklagte hat keinen nachvollziehbaren Grund dafür angegeben, warum das Befahren dieses Wegeteils untersagt werden soll. Selbst wenn es einen erheblichen Grund dafür geben sollte, wäre die Absperrung mit einem Hütchen für das vorgegebene Ziel ungeeignet, weil ein Hütchen jederzeit entfernt und zur Seite gestellt werden kann. Der angefochtene Beschluss unterliegt daher der Aufhebung.

III.

Die angefochtenen Beschlüsse zu Punkt 1 bis 8, 10 und 12 sind formell ordnungsgemäß zustande gekommen und entsprechend auch ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 18 WEG. Insoweit war die Klage abzuweisen.

1. Die angefochtenen Beschlüsse zu Punkt 1 bis 8, 10 und 12 sind formell ordnungsgemäß zustande gekommen.

Ein Ladungsmangel gemäß § 24 WEG lag nicht vor. Entgegen der Auffassung der Kläger war die Verwalterin L berechtigt, am 11. Juli 2021 zur Versammlung am 11. August 2021 einzuladen. Zwar war die Verwalterin in der Versammlung vom 24. Juli 2020 nur für ein Jahr wiedergewählt worden. Gemäß Art. 2 § 6 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID 19 Pandemie bleibt indes der zuletzt bestellte Verwalter, hier die Verwalterin L, bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt. Da die Verwalterin L weder abberufen noch ein neuer Verwalter bestellt wurde, war die Verwalterin berechtigt am 11. Juli 2021 zu Eigentümerversammlung am 11. August 2021 einzuladen.

Die Beschlüsse sind auch ordnungsgemäß verkündet worden. Ausweislich des Protokolls sind zu den einzelnen Abstimmungspunkten jeweils die Stimmenverteilungen aufgeführt worden, eingebettet in den Zusatz, dass ein Beschluss mit X Ja- und X Nein-Stimmen beschlossen wurde oder nicht. Vor diesem Hintergrund haben die Kläger, die in der Versammlung nicht anwesend waren, die ordnungsgemäße Verkündung der Beschlüsse nicht erheblich bestritten.

Die Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit der Versammlung ist für das Zustandekommen von Beschlüssen nicht konstitutiv.

Soweit die Kläger weiter rügen, dass nur 15 und nicht 16 Stimmen bei der Abstimmung festgehalten worden seien, beruht dies darauf, dass die Kläger, die bei der Versammlung nicht anwesend waren der Verwalterin mit der Vollmacht (Blatt 194,195 der Akte) für die Tagesordnungspunkte 12 und 13 keine Weisung erteilt haben, sodass die Kläger bei diesen Tagesordnungspunkten keine Stimme abgegeben haben und sich demzufolge auch nicht enthalten konnten. Im Übrigen

läge eine bloße Unrichtigkeit des Protokolls vor, die im Wege der Protokollberichtigung beseitigt werden kann.

2. Die Beschlüsse zu Punkt 1 bis 8, 10 und 12 entsprechend auch ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 18 WEG.

a) Der zu Tagesordnungspunkt 2 gefasste Beschluss über die Genehmigung der "Nebenkostenabrechnung" des abgelaufenen Wirtschaftsjahres 2020 war nicht für unwirksam zu erklären. Nach dem neuen WEG Recht erstreckt sich die Beschlussfassung bei der Jahresabrechnung auf die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse, § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG.

Dies bedeutet, dass Darstellungsfehler in der Abrechnung nicht mehr zu Anfechtung berechtigen, weil über die Abrechnung selbst kein Beschluss mehr gefasst wird, sondern nur noch über die Abrechnungsergebnisse, die sogenannten Abrechnungsspitzen.

Beschlussanfechtungsklage kann daher nur erheben, wenn das Ergebnis des Einzelnen fehlerhaft ist. Streitigkeiten um die Darstellung der Abrechnung sollen daher der gerichtlichen Auseinandersetzung entzogen werden.

Aufgabe des Gerichtes ist danach in erster Linie zu überprüfen, ob die den Klägern auferlegten Nachschüsse ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Dementsprechend hat der Kläger einer Anfechtungsklage darzulegen, dass ihm durch die vorgenommene Abrechnung ein Nachteil erwächst. Im konkreten Fall steht den Klägern ausweislich der Hausgeldabrechnung vom 14. März 2021 ein Guthaben zu. Die Kläger haben vorliegend nicht im Ansatz dargelegt, dass ihnen bei ordnungsgemäßer Abrechnung ein höheres Guthaben zusteht. Die Kläger haben allerdings vorliegend nicht einmal Einsicht in die Belege genommen. Vor diesem Hintergrund ist ein zur Anfechtung berechtigender Fehler der Abrechnung nicht dargelegt, der Klage fehlt im Übrigen insoweit auch das Rechtsschutzbedürfnis.

b) Die beschlossene Entlastung der Verwaltung gemäß Tagesordnungspunkt 3 entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 18 WEG. Eine Entlastung entspricht nur dann nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft oder einzelner Mitglieder gegen den Verwalter im Raum stehen. Dass dies der Fall ist, ist nicht dargelegt.

c) Die unter Tagesordnungspunkt 4 beschlossene Wahl des Verwalters bis zum 31. Dezember 2022 entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 18 WEG. Da die Verwalterin bereits bestellt war, handelt es sich um eine Wiederbestellung und nicht um eine Neubestellung, sodass weder das Vorliegen von Vergleichsangeboten noch die (erneute) Angabe der Eckpunkte des Verwaltervertrages erforderlich war.

Die Mehrheit der Eigentümer wünschte vorliegend eine Verlängerung der Tätigkeit der Verwalterin und zwar bis zum 31. Dezember 2022.

Dies ist nicht zu beanstanden.

Das Gericht kann aber nicht erkennen, dass neben der Verlängerung der

Verwaltung auch eine höhere Vergütung beschlossen worden ist.

Zwar hat die Verwalterin ausweislich des Versammlungsprotokolls in der Versammlung erklärt, die Vergütung zur Kostendeckung auf 12,00 € monatlich pro Einheit erhöhen zu müssen. Die Versammlung hat darüber indes darüber ausweislich des Protokolls keine Entscheidung getroffen, ein derartiger Beschluss wäre auch unzulässig gewesen, weil die Tagesordnung der Versammlung eine Erhöhung der Verwaltervergütung nicht vorsah. Darüber hinaus lässt sich dem Protokoll nicht entnehmen, ab welchem Zeitpunkt die Verwalterin die Zahlung einer erhöhten Vergütung wünschte.

d) Die beschlossene Entlastung des Verwaltungsbeirates gemäß Tagesordnungspunkt 5 entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 18 WEG. Eine Entlastung entspricht nur dann nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft oder einzelner Mitglieder gegen den Verwalter im Raum stehen. Dass dies der Fall ist, ist nicht dargelegt.

e) Die Neuwahl des Verwaltungsbeirates entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Beschlussfassung sowohl formell als auch materiell ordnungsgemäß erfolgt ist.

f) Die Beschlussfassung über den Abschluss einer Versicherung für den Verwaltungsbeirat entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Entgegen der Auffassung der Kläger ist die Beschlussfassung - wie dargelegt - formell ordnungsgemäß erfolgt. Die Kläger rügen auch ohne Erfolg, dass die Beschlussfassung erfolgt ist, ohne dass 3 Vergleichsangebote vorgelegt worden sind. Die Beklagte hat vorgetragen, dass in der Versammlung 3 Vergleichsangebote vorlagen. Die Kläger waren in der Versammlung nicht zugegen, sodass das Bestreiten des Vorliegens von Vergleichsangeboten ins Blaue hinein erfolgt und ohne Substanz ist. Unbestritten hat sich die Gemeinschaft im Übrigen für das günstigste Angebot entschieden; ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot ist weder dargelegt noch sonst ersichtlich. Im Übrigen belaufen sich die Kosten für die Versicherung auf lediglich 100,00 €, bei einer derartig geringfügigen Ausgabe durch das Einholen von Vergleichsangeboten entbehrlich sein.

g) Der Beschluss über die Festlegung der Reparaturrücklage entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Gemeinschaft hat vorliegend beschlossen, die Reparatur Rücklage auf 20.000,00 € festzusetzen. Der getroffene Beschluss ist dahin zu verstehen, dass mit Reparaturrücklage die Instandsetzungsrücklage gemeint ist, die die Gemeinschaft mit bestandskräftigen Beschluss vom 24. Juni 2020 von 30.000,00 € auf 20.000,00 € herabgesetzt hat (dort auch schon als Reparaturrücklage bezeichnet). Nach Auslegung dieses Beschlusses steht ohne weiteres fest, dass mit dem Beschluss über die Reparaturrücklage eine über die Instandhaltungsrücklage hinausgehende Zahlungspflicht der Eigentümer nicht begründet werden sollte. Da die Instandhaltungsrücklage entsprechend den jeweiligen Anteilen der Eigentümer auf diese umzulegen ist, ist der Beschluss hinreichend bestimmt.

Der Beschluss entspricht auch im Übrigen ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Kläger hat weder dargelegt noch ist dies sonst ersichtlich, dass die Wirtschaftslage

der Gemeinschaft es erfordert, eine höhere Instandhaltungsrücklage festzusetzen.

h) Der zu Tagesordnungspunkt 9 getroffene Beschluss über den Gesamtwirtschaftsplan 2021 entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Wirtschaftsplan ist - wie bereits dargelegt - formell ordnungsgemäß geschlossen worden. In dem Wirtschaftsplan (Blatt 100 der Akte) ist für die Kläger ein Vorschuss von 280,00 € festgesetzt. Die Kläger haben nicht dargelegt, dass der im Wirtschaftsplan festgesetzte Vorschuss unrichtig ist. Im Hinblick auf die Anfechtung des Genehmigungsbeschlusses der gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG n. F. auf Grundlage des Wirtschaftsplans festgesetzten Vorschüsse, muss man sich zunächst vor Augen führen, dass der Wirtschaftsplan das elementare Instrument der (Geld-)Mittelbeschaffung der Wohnungseigentümergeinschaft darstellt. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung einen weiten Ermessensspielraum haben. Mängel des Rechenwerks "Wirtschaftsplan" können hiernach eine Anfechtungsklage nicht begründen, da der Wirtschaftsplan selbst nicht Beschlussgegenstand ist. Lediglich dann, wenn sich etwaige Mängel auf die Festsetzung der Vorschüsse auswirken, kann eine Anfechtungsklage erfolgreich sein. Dass dies hier der Fall ist, haben die Kläger weder vorgetragen noch ist dies sonst ersichtlich, sodass die Anfechtungsklage gegen den Wirtschaftsplan keinen Erfolg haben kann.

i) Die Anfechtung eines Beschlusses zu Tagesordnungspunkt 11 (Carportdach Löcher reparieren) geht ins Leere. Ausweislich des Protokolls wurde zu diesem Punkt ein Beschluss nicht gefasst. Ob die Löcher im Carport repariert sind oder nicht spielt zu Entscheidung des Rechtsstreits keine Rolle.

j) Der unter Tagesordnungspunkt 13 (Verschiedenes Brunnen hat kein Wasser mehr. Reparatur durch Fachmann) getroffene Beschluss über die Reparatur des Brunnens entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Beschlussfassung ist formell ordnungsgemäß erfolgt. Der Beschlussfassung steht nicht entgegen, dass diese unter dem Tagesordnungspunkt Verschiedenes erfolgt ist. Denn in der Tagesordnung war als Unterpunkt zu Verschiedenes "Brunnen hat kein Wasser mehr. Reparatur durch Fachmann" aufgeführt, sodass alle Eigentümer sich darauf einstellen konnten, dass hinsichtlich des defekten Brunnens eine Beschlussfassung erfolgen sollte. Dass die Beschlussfassung im Übrigen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach, machen die Kläger nicht geltend. Der Beschlussfassung durch die Gemeinschaft steht im Übrigen sicher nicht entgegen, dass die Verwalterin aufgrund des Verwaltervertrages Reparaturen bis 1000,00 DM ohne Rücksprache mit der Gemeinschaft vergeben durfte, weil die Gemeinschaft auch solche Geschäfte jederzeit an sich ziehen kann.

IV.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 2, 709 ZPO. Das Obsiegen der Kläger war so geringfügig, dass ihnen die gesamten Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen waren.

V.

Die Festsetzung des Streitwertes war gemäß §§ 3 ZPO, 49 GKG auf die Gebührenstufe bis 65.000,00 € festzusetzen.

Hinsichtlich der Anfechtung der Jahresabrechnung war der Streitwert auf 22.059,00 € festzusetzen. Will der Kläger erreichen, dass ein auf Grundlage von § 28 Abs. 1 und 2 WEG gefasster Beschluss wegen formeller Fehler im Abstimmungsvorgang oder wegen einer fehlenden Grundlage für die Bemessung der Beiträge insgesamt für ungültig erklärt wird, entspricht sein persönliches Interesse dem Nennbetrag der insgesamt auf ihn umgelegten Kosten, hier 2941,31 €. Der siebeneinhalbfache Wert des Interesses der Kläger entspricht einem Betrag in Höhe von 22.059,00 €.

Wegen der Anfechtung der Entlastung des Verwalters hat das Gericht den Streitwert mangels gegenteiliger Anhaltspunkte auf 1000,00 € festgesetzt.

Hinsichtlich der Wahl des Verwalters war der Streitwert auf den 7,5 fachen Betrag des Betrages festzusetzen, mit dem die Kläger ausweislich der Abrechnung mit Kosten der Verwaltung belastet werden (hier: 120,00 €). Dem entspricht eine Festsetzung des Streitwertes auf 900,00 €.

Den Streitwert für die Entlastung des Verwaltungsbeirates hat das Gericht mangels gegenteiliger Anhaltspunkte auf 500 € festgesetzt.

Hinsichtlich der für den Verwaltungsbeirat abgeschlossenen Versicherung hat das Gericht den Streitwert auf 41,85 € festgesetzt.

Dies entspricht der Belastung der Kläger durch die Versicherungssumme von 100 € entsprechend ihres Anteils von 558/10.000 multipliziert mit 7,5.

Hinsichtlich der Anfechtung des Beschlusses über die Rücklage hat das Gericht den Streitwert auf 8370,00 € festgesetzt. Dies entspricht der Belastung der Kläger durch die Zahlung für die Rücklage entsprechend ihres Anteils (1116,00 €) multipliziert mit 7,5.

Hinsichtlich der Anfechtung des Wirtschaftsplans hat das Gericht den Streitwert auf 5040,00 € festgesetzt. Dabei ist das Gericht davon ausgegangen, dass die Kläger aufgrund des Wirtschaftsplans jährlich einen Betrag in Höhe von 3360,00 € an die Gemeinschaft zu zahlen haben. Das Gericht hatte hiervon lediglich 20 %, also lediglich 672,00 € angesetzt, weil die Kläger lediglich formelle Bedenken gegen die Ordnungsgemäßheit des Wirtschaftsplans geäußert haben und im Übrigen bei einer erfolgreichen Klage der alte Wirtschaftsplan weiter gelten würde. 672,00 € multipliziert mit dem Faktor 7,5 ergeben 5040,00 €.

Hinsichtlich des Beschlusses über die flexible Absperrung hat das Gericht das Einzelinteresse der Kläger mit 250,00 € bemessen, was unter Anwendung des Faktors 7,5 zu einem Streitwert von 1875,00 € führt.

Das Interesse der Kläger an der Anfechtung des vermeintlichen Beschlusses über die Reparatur des Carportdaches hat das Gericht ausgehend von geschätzten Reparaturkosten von 300,00 € multipliziert mit dem Eigentumsanteil der Kläger von 558/10000 multipliziert mit dem Faktor 7,5 auf 125,55 € festgesetzt.

Den Streitwert für die Anfechtung der unter Ziffer 11 angefochtenen Beschlüsse (Anträge Familie ___) hat das Gericht pauschal mit 10.000 € festgesetzt.

Hinsichtlich der Reparatur des Brunnens war der Streitwert auf 188,32 € festzusetzen, was den Reparaturkosten von 450 € multipliziert mit dem Anteil der Kläger von 558/10.000 wiederum multipliziert mit 7,5 entspricht.