AG Passau, Endurteil v. 11.08.2023 – 25 C 1/23 WEG

Titel:

Ordnungsgemäße Verwaltung, Beschlusskompetenz, Informationsrechte, Negativbeschluss, Beschlussersetzung, Verwalterpflichten, Streitwertfestsetzung, Anfechtungsklage

Schlagworte:

Ordnungsgemäße Verwaltung, Beschlusskompetenz, Informationsrechte, Negativbeschluss, Beschlussersetzung, Verwalterpflichten, Streitwertfestsetzung, Anfechtungsklage

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

3. Das Urteil ist in Ziffer 2 vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages.

Der Streitwert wird auf 28.293,27 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Klägerin ist als Eigentümerin des Hotelappartements Nr. … Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergemeinschaft … Gegenstand der Klage ist die Anfechtung von Beschlüssen der Eigentümerversammlung vom 01.12.2022 sowie Anträge auf Beschlussersetzung.

2
Mit Klage vom 01.01.2023, eingegangen bei Gericht am selben Tag, hat die Klägerin die Anfechtung der in der Eigentümerversammlung vom 01.12.2022 zu den Tagesordnungspunkten 3 (Antrag der H. … B. GmbH vom 19.10.2022 auf Installation und dem Betrieb einer Photovoltaikanlage auf den Dächern von Haus A und B), 4 (Beratung und Beschlussfassung über die Schaffung von individuellen Stromversorgungen für das Sondereigentum durch die Eigentümergemeinschaft) gefassten sowie der unter dem TOP 5 (Anträge von Frau … vom 14.06.2022) abgelehnten Beschlüsse erklärt. Zum Wortlaut der Beschlüsse sowie zur Beschlussfassung wird auf das Protokoll der Eigentümerversammlung (Anlagen K3 und B 2) Bezug genommen.

3
Die Klägerin hat darüber hinaus die Ersetzung folgender Beschlüsse beantragt, mit denen sich die Eigentümerversammlung unter dem Tagesordnungspunkt 5 zum Teil unter Verweis auf fehlende Beschlusskompetenz nicht befasst und im Übrigen mehrheitlich abgelehnt hat:

„Antrag 1:

Antrag auf Erstellung und Herausgabe einer Bescheinigung der haushaltsnahen Dienstleistungen für die Jahre 2019,2 1020 und 2021 durch den Verwalter und zeigt neue Übergabe an Frau … innerhalb von 4 Wochen.

Antrag 2:

Antrag von Frau … auf Offenlegung der Hausmeister – und Reinemache – Arbeitsverträge sowie der Stunden – und Lohnzettel für 2019, 2020 und 2021.

Antrag 3:

Antrag von Frau … auf Beschlussfassung, Herrn … als Geschäftsführer der H. … B. GmbH aufzufordern, ausstehende Mietzahlungen an Frau … zu veranlassen.

Antrag 4:

Aufforderung an den Verwalter, an Frau … eine Vollmacht zu erteilen, damit diese in in die Lage versetzt wird, anstelle der Hausverwaltung bei der Firma B2. N. GmbH (Netzbetreiber) Akteneinsicht in ihren Unterlagen zur Stromeinspeisung des … zu nehmen.

Antrag 5a:

Die Versammlung möge darüber abstimmen, dass Herr … als Verwalter die staatlichen finanziellen Zuwendungen aus Zeiten des Lockdowns offenlegt.

Antrag 5b:

Die Versammlung möge darüber beschließen, dass Herr … als Verwalter die tatsächlichen Übernachtungen im Appartements … mit der Nummer … in Zeiten von 11 – 2019 bis 2 – 2020 schriftlich innerhalb der nächsten 4 Wochen mitteilt.

Antrag 6:

Die Versammlung möge beschließen, dass Herr … die monatliche Steigerung der Betriebskosten von 2019 mit 20.000 € monatlich auf 40.000 € monatlich in den Jahren 2020 und 2021 ausführlich in einer Stellungnahme erläutert.

Antrag 7:

Die Eigentümergemeinschaft möge beschließen, dass Herr … als Geschäftsführer der H. B. GmbH veranlasst werden, im Appartements von Frau … eine bodenebene Dusche einzubauen und einen Glasablage zu ersetzen.

Antrag 8:

Antrag von Frau …, die Eigentümergemeinschaft möge beschließen, ihr den Strom für ihre Appartements … kostenlos zu liefern.

Antrag 9:

Die Versammlung möge beschließen, dass Herr … aufgefordert wird, die bisherigen oder späteren Verfahrenskosten aus den Verfahren der für unzulässig erklärten Eigentümerversammlung vom 05.12.2020 seiner Verwalterhaftpflicht zu melden.

Antrag 10: sofern die Anträge 1-9 nicht in die Eigentümerversammlung gehören sollten, soll die Eigentümergemeinschaft dem Beschluss fassten, Herrn … aufzufordern, die betroffenen Anträge in der Gesellschaft Versammlung der H. … B. GmbH zur Abstimmung zu bringen.“

4
Zum konkreten Wortlaut wird ergänzend auf das Protokoll der Eigentümerversammlung (Anlage K3 und B 2) verwiesen.

5
Die Klägerin trägt vor, die zu den Tagesordnungspunkten 3,4 und 5 gefassten Beschlüsse seien nichtig bzw. rechtswidrig.

6
Bei der Beschlussfassung zur Tagesordnungspunkt 3 seien die erforderlichen Unterlagen und Informationen zur konkreten Art der Bauausführung, zu erwartenden Kosten der Errichtung und Bedingungen des in Aussicht genommenen Pachtvertrages den Wohnungseigentümern nicht vorgelegt worden.

7
Die Beschlussfassung zu Tagesordnungspunkt 4 zwinge die Klägerin, einen Stromvertrag mit einem Stromanbieter ihrer Wahl abzuschließen und den anfallenden Strom über einen Stromzähler abzurechnen, obwohl das von der Klägerin mitfinanzierte Blockheizkraftwerk mit WEG-Geldern für über 200.000,00 € aufgerüstet und ertüchtigt worden sei.

8
Die Beschlussfassung zum Tagesordnungspunkt 5 habe die Anträge der Klägerin vom 14.06.2022 zur WEG-Versammlung vom 18.06.2022 zum Gegenstand. Diese Anträge seien berechtigt und hätten daher

nicht abgelehnt werden dürfen. Die Begründung der Anfechtung zu den unter dem Tagesordnungspunkt 5 angegriffenen Beschlüsse beschränkt die Klägerin auf den Vortrag zu den korrespondierenden Beschlussersetzungsanträgen.

9
Zur beantragten Beschlussersetzung trägt die Klägerin im einzelnen vor:

10
Die im Antrag 2.1. geforderte Erstellung und Herausgabe einer Bescheinigung der haushaltsnahen Dienstleistungen für die Jahre 2019, 2020 und 2021 fordere nur die Erfüllung der Verpflichtung der Hausverwaltung ein, die dieser bisher beharrlich nicht nachgekommen sei.

11
Gleiches gelte für den Antrag zu .2.2 auf Offenlegung der Hausmeister- und ReinemacheArbeitsverträge sowie der Stunden- und Lohnzettel für 2019, 2020 und 2021. Unter dem Antrag 3 strebe die Klägerin eine Auszahlung der restlichen Miete für 2020 bis zur Rechtswirksamkeit der von ihr ausgesprochenen Kündigung des Vertrages mit der H. B. GmbH an.

12
Der Antrag zu 2.4. sei berechtigt, da die Hausverwaltung beharrlich die Erteilung von Auskünften über die Einspeisung von Strom verweigere. Sie sei deshalb zur Überprüfung der insoweit erzielten Einnahmen auf die Akteneinsicht beim Netzbetreiber, der B2. Netz GmbH angewiesen. Gleiches gelte für den Antrag zu Ziffer 2.5. Die Hausverwaltung verweigere ihr die Auskunft über erhaltene staatliche Zuwendungen und Ausgleichszahlungen während des CoronaLockdowns, obgleich es sich insoweit um Einnahmen der WEG handle. Der Verwalter sei auch verpflichtet, der Klägerin, wie unter 2.6. beantragt, die tatsächlichen Übernachtungen in der Zeit von November 2019 bis Februar 2020 mitzuteilen. Die Klägerin habe einen Rechtsanspruch auf Aufklärung über die Verdoppelung der Betriebskosten durch die Verwaltung, den sie mit dem Klageantrag zu 2.7. geltend mache. Der Klageantrag zu 2.8. sei berechtigt. Herr … als Geschäftsführer der H. B. GmbH solle veranlasst werden, in ihrem Appartement eine bodenebene Dusche einzubauen und eine Glasablage zu ersetzen. Sie weise eine Schwerbehinderung auf und habe ein Anrecht auf eine behindertengerechte Einrichtung ihres

13
Appartements. Den Beschlussersetzungsantrag zu 2.9 begründet die Klägerin mit mit der Sicherstellung einer angemessenen und dauerhaften Stromversorgung des Appartements und einer störungsfreien Nutzung des Sondereigentums als schwerbehinderte Kleingewerbetreibende. Auch die Klagepunkte 2.10 und 2.11 seien berechtigt.

14
Nach Rücknahme des Klageantrags zu 2.3 in der mündlichen Hauptverhandlung beantragt die Klägerin zuletzt:

1. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 01.12.2022 zu TP 3,4 und 5 sind nichtig oder werden für ungültig erklärt/aufgehoben.

2. Das Amtsgericht Passau möge folgende Beschlüsse fassen:

2.1. Die WEG … trägt der Hausverwaltung der H. … B. GmbH, vertreten durch …, die Verpflichtung auf, Bescheinigungen über die haushaltsnahen Dienstleistungen für die Jahre 2019, 2020 und 2021 betreffend die Wohnungseigentumsanlage … zu erstellen und binnen 4 Wochen an die Klägerin zu übergeben.

2.2. Die WEG … trägt der in 2.1. bezeichnete Hausverwaltung die Verpflichtung auf, binnen 4 Wochen sämtliche für die Wohnungseigentumsanlage … abgeschlossenen Hausmeister und Reinemache-Arbeitsverträge sowie Stunden- und Lohnzettel für 2019, 2020 und 2021 offenzulegen und der Klägerin vollständige Kopien dieser Unterlagen zu übergeben.

2.4. Die WEG … trägt der in 2.1. bezeichneten Hausverwaltung die Verpflichtung auf, der Klägerin binnen 4 Wochen eine Vollmacht zu erteilen, damit diese in die Lage versetzt wird, anstelle der Hausverwaltung bei der Firma B2. Netz GmbH (Netzbetreiber) Akteneinsicht in deren Unterlagen zur Stromeinspeisung des … in das Stromnetz der Firma B2. Netz GmbH zu nehmen.

2.5. Die WEG … trägt der in 2.1 bezeichneten Hausverwaltung die Verpflichtung auf, der Klägerin binnen 4 Wochen sämtliche erhaltenen staatlichen Zuwendungen und Ausgleichszahlungen aus Zeiten des Coronalockdowns offenzulegen.

2.6. Die WEG … trägt der in 2.1. bezeichneten Hausverwaltung die Verpflichtung auf, binnen 4 Wochen die tatsächlichen Übernachtungen im Appartement … mit der Nummer … in der Zeit vom 01.01.2019 bis 29. 02.2020 in schriftlicher Form bekanntzugeben und der Klägerin zu übergeben.

2.7. Die WEG … trägt der in 2.1. bezeichneten Hausverwaltung die Verpflichtung auf, binnen 4 Wochen in schriftlicher Form die Steigerung der Betriebskosten von 2019 von monatlich 20.000,00 € auf monatlich 40.000,00 € nachvollziehbar und durch Urkundenbeleg zu erläutern.

2.8. Die WEG … trägt … als Hausverwalter der in 2.1. bezeichneten Hausverwaltung und Geschäftsführer der … H. B. GmbH die Verpflichtung auf, binnen 2 Monaten im Appartement der Klägerin mit der Nummer … eine Bodenebene Dusche einzubauen und eine Glasablage zu ersetzen.

2.9. Die WEG … beschließt im Hinblick auf die bezogenen Coronahilfen und die andauernde Stromproduktion des Blockheizkraftwerks mit Einspeisung in das B2.-Netz der Klägerin eine unentgeltliche Stromversorgung ihres Appartements mit der Nummer … zu gewähren, ihn eventuell durch Anbringung eines Zählers im Sicherungskasten den Stromverbrauch von Appartement… zu erfassen und gegebenenfalls mit dem Einspeisestrom des Blockheizkraftwerks zu verrechnen und durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die dauerhafte Stromversorgung des Appartements der Klägerin Nummer … ungestört sichergestellt ist.

2.10. Die WEG … trägt der in 2.1. bezeichneten Hausverwaltung auf, binnen 4 Wochen die bisherigen und späteren Verfahrenskosten der durch das Amtsgericht Passau für unzulässig erklärten WEG Versammlung vom 05.12.2020 ihrer Haftpflichtversicherung zu melden und der Klägerin sämtliche in diesem Zusammenhang entstandenen Kosten zu erstatten, sodass weder der Klägerin noch der WEG noch … ein finanzieller Schaden entsteht.

2.11. Die WEG … fasst den Beschluss, … aufzufordern, die in 2.1. bis 2.7. angeführten Anträge der Klägerin in der Gesellschafterversammlung der H. … B. GmbH zur Abstimmung zu bringen, sollten diese Antragspunkte nicht in die Zuständigkeit der WEG … fallen.

15
Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

16
Die angefochtenen Beschlüsse entsprächen fehlerfreiem Ermessen der Eigentümer und seien ordnungsmäßig. Die Verpflichtungsanträge seien unbegründet und scheiterten weitgehend bereits an der fehlenden Beschlusskompetenz der Beklagten.

17
Mit der Einladung zur Eigentümerversammlung sei allen Eigentümern zum Tagesordnungspunkt 3 der Antrag des Hotelpächters auf Genehmigung der Photovoltaikanlage sowie ein vorformulierter Beschlussantrag, der das Vorhaben und dessen Eckpunkte ausführlich dargestellt habe, übersandt worden. Mit der Einladung seien alle notwendigen Informationen zur Verfügung gestellt worden, um die erteilte Genehmigung aussprechen zu können. Die Eckpunkte des Pachtvertrages seien im Beschluss geregelt.

18
Mit dem zu Tagesordnungspunkt 4 gefassten Beschluss habe die Eigentümergemeinschaft Anforderungen erfüllt, die das Landgericht München I im Rahmen eines Rechtsstreits der Parteien hinsichtlich der Stromversorgung der einzelnen Appartements aufgestellt habe. Danach sei es Aufgabe der Gemeinschaft, den jeweiligen Miteigentümer in die Lage zu versetzen, einen eigenen Stromvertrag abzuschließen und die dafür erforderliche Infrastruktur zu schaffen. Durch die beschlossene Kabelverlegung vom Stromübergabepunkt im Haus B als Direktleitung zum jeweiligen Appartement sei eine unabhängige Stromversorgung für den Eigentümer, der seine Einheit nicht mehr an den Hotelpächter vermietet, gewährleistet. Die Stromversorgung könne dieser dann durch einen eigenen Stromlieferungsvertrag gewährleisten. Die Entscheidung sei ordnungsmäßig und nicht ermessensfehlerhaft, da weder die

Gemeinschaft noch der Hotelpächter verpflichtet seien, selbstgenutztes Sondereigentum mit Strom zu versorgen. Nach der Entscheidung des Landgerichts München I sei die Gemeinschaft jedenfalls dazu verpflichtet, die erforderliche Infrastruktur zu schaffen, um den Eigentümer in die Lage der Eigenversorgung zu versetzen. Die Klägerin werde durch den Beschluss nicht gezwungen, einen überteuerten Stromvertrag abzuschließen. Ein Zusammenhang mit dem Blockheizkraftwerk, erschließe sich nicht. Der vom Blockheizkraftwerk produzierte Strom werde in das Netz eingespeist. Dafür erhalte die WEG eine Vergütung, die als Einnahme im Rahmen der Jahresabrechnung gutgeschrieben werde.

19
Die Anfechtung der Negativbeschlüsse zu Tagesordnungspunkt 5 bleibe unbegründet. Dabei sei zu berücksichtigen, dass die Anfechtung von Negativbeschlüssen nur dann erfolgreich sein könne, wenn die Klägerin darlege, dass allein die positive Beschlussfassung der abgelehnten Beschlussanträge ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen habe und eine Ermessensreduzierung auf Null vorliege. Hieran fehle es dem klägerischen Vortrag, weil diese nicht vorgetragen habe, dass und inwieweit das Ermessen der Eigentümer gebunden gewesen wäre. Der Anfechtungsantrag sowie die Beschlussersetzungsanträge seien deshalb bereits unschlüssig.

20
Die Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen sei kein Bestandteil der wohnungseigentumsrechtlichen Jahresabrechnung. Der Verwalter sei zur Ausstellung nicht verpflichtet; die Erstellung einer solchen steuerlichen Bescheinigung gehöre nicht zum typischen Berufsbild eines Verwalters. Die WEG verfüge nicht über die Beschlusskompetenz, einseitig den Verwaltervertrag zu ändern. Die Ablehnung des Beschlussantrags sei ermessensfehlerfrei gewesen.

21
Der Verpflichtungsantrag zu 2.2 gehe ins Leere. Auch insoweit fehle der Eigentümergemeinschaft die Beschlusskompetenz. Die Klägerin habe keinen Anspruch auf Übergabe von Verwaltungsunterlagen in Kopie. Ihr stehe insoweit lediglich ein Einsichtsrecht nach § 18 Abs. 4 WEG zu. Mit der Hausmeistertätigkeit und der Reinigung der gemeinschaftlichen Flächen habe die Beklagte den Hotelpächter beauftragt. Die Klägerin begehre mit ihrem Antrag Einsicht in interne Geschäftsunterlagen des Hotelpächters, nicht in Verwaltungsunterlagen der Beklagten.

22
Insoweit bestehe jedoch weder für die WEG noch für die Klägerin ein Einsichtnahmerecht.

23
Zum Beschlussantrag zu 2.4 fehle der Klägerin ein Auskunftsanspruch. Diesen könne nur die Beklagte gegenüber der Hausverwaltung geltend machen. Es sei nicht erkennbar, inwiefern die WEG verpflichtet sein solle, der Klägerin eine Vollmacht zur Einsicht in Unterlagen des Netzbetreibers zu erteilen. Der WEG fehle darüber hinaus die Beschlusskompetenz, Eigentümer in einzelnen Fällen durch Beschluss zum Tätigwerden für die WEG zu ermächtigen.

24
Auch zum Klageantrag unter 2.5. fehle der WEG die Beschlusskompetenz, da es sich um geschäftsinterne Angelegenheiten des Hotelpächters handle. Die WEG habe keine staatlichen Zuwendungen oder Ausgleichszahlungen aus Zeiten des Coronalockdowns erhalten.

25
Der WEG fehle auch die Beschlusskompetenz für die unter 2.6 begehrte Verpflichtung, Auskunft über die Anzahl der Übernachtungen zu erteilen.

26
Es bestehe auch keine Verpflichtung der WEG, die Verwaltung, wie unter 2.7 begehrt, erneut zur Erläuterung der Entwicklung der Betriebskosten zu verpflichten.

27
Zum Klageantrag unter 2.8 fehle der WEG zum einen die Beschlusskompetenz. Zum anderen sei sie nicht zur Instandsetzung verpflichtet. Der Beschlussantrag der Klägerin stehe nicht im Zusammenhang mit der Wohnungseigentümergemeinschaft. Seine Ablehnung sei ordnungsgemäß gewesen.

28

Beim Klageantrag zu 2.9 sei nicht erkennbar, dass die Klägerin eine kostenlose Stromversorgung für private Zwecke von der WEG beanspruchen könne. Der vom Blockheizkraftwerk produzierte Strom werde in das Netz eingespeist und vom Netzbetreiber vergütet. Diese Vergütung fließe der Gemeinschaft zu und werde auf die Eigentümer nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile im Rahmen der Abrechnung verteilt. Die Klägerin könne nicht verlangen, dass ihr anstelle dieser Einspeisevergütung der Strom zur kostenlosen Versorgung ihres Sondereigentums zur Verfügung gestellt wird.

29
Zum Klageantrag unter 2.10 habe die Klägerin nicht vorgetragen, dass eine Ermessensreduzierung auf Null vorliege. Die Eigentümerversammlung habe insoweit ihr zustehendes (Verzeihungs-)Ermessen ausgeübt. Mit Rücksicht auf die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Verwaltung hätten die Eigentümer von der Forderung der Erstattung der entstandenen Verfahrenskosten abgesehen.

30
Hinsichtlich des Klageantrags zu 2.11 fehle der Eigentümergemeinschaft die Beschlusskompetenz, den Geschäftsführer der Hotelpächterin anzuweisen, die von der Klägerin in der Eigentümerversammlung gestellten Beschlussanträge in der Gesellschafterversammlung der Hotelpächterin vorzustellen und dort von den Gesellschaftern beschließen zu lassen.

31
Zum weiteren Vortrag der Parteien wird auf die Schriftsätze der Parteivertreter Bezug genommen, einschließlich des nachgelassenen Schriftsatzes des Beklagtenvertreters vom 20.04.2023 sowie das Protokoll der mündlichen Hauptverhandlung vom 06.04.2023.

Entscheidungsgründe

32
Die zulässige Klage ist nicht begründet.

33
1. Die Klagefrist für die Anfechtungsklage nach § 45 Satz 1 WEG ist eingehalten. Die Klage ist am 01.01.2023 und damit am letzten Tag der Frist bei Gericht eingegangen. Mit Beschluss vom 04.01.2023 wurde vorläufig der Streitwert festgesetzt und der Gerichtskostenvorschuss angefordert, der am 16.01.2023 einbezahlt wurde. Die mit Verfügung vom 23.01.2023 angeordnete Zustellung der Klage erfolgte am 25.01.2023 „demnächst“ im Sinne des § 167 ZPO.

34
Die Anfechtung wurde hinsichtlich aller angefochtenen Beschlüsse innerhalb der Frist des § 45

35
Satz 1 WEG begründet. Zwar hat die Klägerin ihren Vortrag in der Klage und im weiteren Schriftsatz vom 31.01.2023, eingegangen am 01.02.2023 innerhalb der Frist des § 45 Satz 1 WEG hinsichtlich des Tagesordnungspunktes 5 dem Wortlaut nach auf die Begründung der Beschlussersetzungsanträge unter Ziffer 2 der Klage beschränkt. Aus dem Kontext ihres Vortrags ergibt sich jedoch, dass der Vortrag zur Beschlussersetzung auch die Begründung der Anfechtung zum Tagesordnungspunkt 5 umfasst.

36
2. Die Anfechtungsklage ist jedoch nicht begründet.

37
2.1. Der zu Tagesordnungspunkt 3 (Antrag der H. … B. GmbH vom 19.10.2022 auf Installation und dem Betrieb einer Photovoltaikanlage auf den Dächern von Haus A und B) gefasste Beschluss entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

38
Zwar beruft sich die Klägerin darauf, bei Beschlussfassung seien keine ausreichenden Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestanden. Unstreitig wurde jedoch mit dem Einladungsschreiben der Antrag auf Genehmigung der Hotelpächterin vom 19.10.2022 (Anlage B1) übersandt. Zudem enthält das Protokoll zum Wortlaut des Beschlusses die Festlegung des Installationsortes auf den Dachflächen der Häuser A und B zum Betrieb einer 100 kW Photovoltaikanlage sowie die Eckdaten des abzuschließenden Pachtvertrages

hinsichtlich Höhe der Pacht, Laufzeit sowie Regelungen zur Installation, Haftungsübernahme und Kostentragung.

39
Grundsätzlich kann es sich bei der Verpachtung von Dachflächen zur Installation einer Photovoltaikanlage durch einen Dritten um eine Maßnahme handeln, die eine – vertiefte – inhaltliche Befassung der Wohnungseigentümer vor Beschlussfassung erfordert. Um den Wohnungseigentümern dies zu ermöglichen, kann im Einzelfall eine ordnungsmäßige Beschlussfassung erfordern, dass zusätzliche Unterlagen zur Verfügung gestellt werden (BGH BeckRS 2020,8761). Dabei hängt es vom Beschlussgegenstand und den auszuwertenden Unterlagen bzw. Informationen ab, ob diese den Wohnungseigentümern bereits vor der Eigentümerversammlung zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Übersendung von Unterlagen zu einem vorgeschlagenen Beschluss ist immer dann erforderlich, wenn für die Beschlussfassung eine eingehende inhaltliche Auseinandersetzung mit diesen Unterlagen von wesentlicher Bedeutung ist und den Wohnungseigentümern eine intensive Auseinandersetzung in der Versammlung selbst nicht möglich oder jedenfalls nicht zumutbar ist (vgl. Hügl/Elzer, § 24 WEG, Rn. 97 ff. mit weiteren Nachweisen). Regelmäßig wird dies für die Gesamt- und Einzelabrechnung, die Erhebung einer Sonderumlage und die Verwalterbestellung angenommen. Die Übersendung von Unterlagen mit dem Einladungsschreiben ist jedoch nicht auf diese Fälle beschränkt, sondern im Einzelfall anhand der konkreten Konstellation zu überprüfen (BGH, a.a.O., Rn. 11).

40
Unter Anwendung dieser Grundsätze war hier die Übersendung des Genehmigungsantrags mit dem Einladungsschreiben und die darauf aufbauenden, konkreten Informationen, auch zu den Eckdaten des Pachtvertrages, im Rahmen der Eigentümerversammlung ausreichende Entscheidungsgrundlage für die Beschlussfassung. Dabei kommt es insbesondere darauf an, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft durch die Installation der Photovoltaikanlage weder eigenes Kosten – noch Haftungsrisiko trägt. Dem berechtigten Informationsbedürfnis der Eigentümer war deshalb durch die Übersendung des Genehmigungsantrags der Hotelpächterin mit dem Einladungsschreiben sowie der Erörterung der konkreten Modalitäten des beabsichtigten Pachtvertrages in der Eigentümerversammlung genügt. Die Eigentümer waren durch den mit dem Einladungsschreiben übersandten Genehmigungsantrag bereits grundsätzlich über die Thematik informiert. Die weitere, in der Eigentümerversammlung zur Verfügung gestellten Informationen versetzten die Eigentümer ohne weiteres in die Lage, auf Basis dieser Informationen einen Beschluss über die Verpachtung der Dachflächen zu fassen. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass mit der beabsichtigten Verpachtung der Dachflächen kein eigenes Kosten – und Haftungsrisiko für die Eigentümergemeinschaft besteht.

41
2.2. Den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht auch die Beschlussfassung zum Tagesordnungspunkt 4 (Beratung und Beschlussfassung über die Schaffung von individuellen Versorgungen für das Sondereigentum durch die Eigentümergemeinschaft). Die Beklagte ist nach § 18 Abs. 2 WEG verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass das Appartement der Klägerin mit Strom versorgt werden kann. Dem gegenüber besteht keine Verpflichtung der Beklagten, das Sondereigentum der Klägerin unmittelbar mit Strom zu versorgen. Dem entspricht auch die – zwischen den Parteien unstreitige – rechtliche Beurteilung durch das Landgericht München I im Verfahren der Parteien zu 1 T 7184/22. Danach hat die Beklagte die technischen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die einzelnen Appartements mit Strom versorgt werden können. Die im Beschluss zu Tagesordnungspunkt 4 getroffene Entscheidung, für Sondereigentümer, die nicht an die … Betriebsgesellschaft vermieten und deshalb auf eigene Rechnung ihr Appartement mit Strom versorgen, eine kabelgebundene Möglichkeit zur Verfügung zu stellen, um sich über einen eigenen Zähler von einem Versorger ihrer Wahl Strom auf eigene Rechnung liefern zu lassen, entspricht vor diesem Hintergrund den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Eine andere Beurteilung ergibt sich hier auch nicht durch das von der Beklagten betriebene Blockheizkraftwerk. Unstreitig wird der produzierte Strom in das öffentliche Netz eingespeist. Die Klägerin hat deshalb nach § 16 Abs. 1 WEG lediglich einen Anspruch auf den ihr zustehenden Teil an der Einspeisevergütung, jedoch nicht auf die Versorgung ihres Appartements mit Strom aus dem Blockheizkraftwerk.

42
2.3. Auch die Anfechtung der unter dem Tagesordnungspunkt 5 gefassten Beschlüsse bleibt ohne Erfolg.

43
2.3.1. Soweit die Eigentümerversammlung zu den Anträgen 2(Offenlegung der Hausmeister – und Reinemache – Arbeitsverträge sowie der Stunden und Lohnzettel für 2019,2 1020 und 2021), 3 (Aufforderung an Herrn … als Geschäftsführer der H. … B. GmbH, ausstehende Mietzahlungen an Frau … zu veranlassen), 5 (Aufforderung an Herrn … als Verwalter, die tatsächlichen Übernachtungen im Appartements … in der Zeit von 11 – 2019-2 – 2020 schriftlich innerhalb der nächsten 4 Wochen mitzuteilen), 7 (Herrn … als Geschäftsführer der H. B. GmbH zu veranlassen, im Apartment von Frau … eine Bodenebene Dusche einzubauen und eine Glasablage zu ersetzen) und 10 (Aufforderung an Herrn …, die betroffenen Anträge in der Gesellschafterversammlung der H. … B. GmbH zur Abstimmung zu bringen, sofern die Anträge 1-9 nicht in die Eigentümerversammlung gehören sollten) unter dem Tagesordnungspunkt 5 eine Befassung mit diesen Beschlussgegenständen abgelehnt hat, handelt es sich um Nicht-Beschlüsse, die mangels Anfechtungsgegenstand nicht der Anfechtungsklage zugänglich sind (Bärmann, § 44 WEG, Rn. 94). Die Anfechtungen gehen insoweit ins Leere.

44
2.3.2. Die Ablehnung der übrigen Anträge entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Ablehnung eines Beschlussantrages entspricht bereits dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn kein Anspruch gerade auf die beantragte Maßnahme besteht. Die Anfechtung von Negativbeschlüssen kann nur dann erfolgreich sein, wenn allein die positive Beschlussfassung der abgelehnten Beschlussanträge ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und eine Ermessensreduzierung auf Null vorliegt., sodass der klagende Wohnungseigentümer einen Anspruch auf die abgelehnte Beschlussfassung hat (BGH NJW 2018,3238 mit weiteren Nachweisen). Diese Voraussetzungen liegen hinsichtlich der angegriffenen Negativbeschlüsse hier nicht vor.

45
2.3.2.1. Beschluss zu TOP 5, Antrag 1 (Antrag auf Feststellung und Herausgabe eine Bescheinigung der haushaltsnahen Dienstleistungen für die Jahre 2019,2 1020 und 2021 durch den Verwalter):

46
Insoweit liegt keine originäre Verwalteraufgabe vor. Die Erstellung einer steuerlichen Bescheinigung nach § 35a EStG zählt nicht zu den typischen Verwalteraufgaben und wäre gesondert zu vergüten (vgl. KG, ZMR, 2009, 709). Die von der Klägerin begehrte Regelung, dass für sie kostenfrei gesonderte Bescheinigungen durch den Verwalter erstellt werden, entspricht bereits deshalb nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Im Übrigen ergibt sich aus dem Vortrag der Klägerin nicht, worauf sie einen Anspruch, dass nur für sie derartige Bescheinigungen ausgestellt werden, gründet. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf das Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 09.11.2016, VI C 8-2296-b/07/1000 03: 008, …16 (Beck V ERB 334350). Danach ist als Nachweis haushaltsnaher Dienstleistungen nach § 35a StG für den einzelnen Wohnungseigentümer die Darstellung in der Jahresabrechnung ausreichend. Aus dem Vortrag der Klägerin ergibt sich nicht, dass die Jahresabrechnungen für die Jahre 2019, 2020 und 2021 den Anforderungen für eine Verwendung in diesem Sinne nicht entsprechen.

47
2.3.2.2. Beschluss zu TOP 5, Antrag 4 (Aufforderung an den Verwalter, Frau … eine Vollmacht zu erteilen, damit diese in die Lage versetzt wird, anstelle der Hausverwaltung bei der Firma B2. N. GmbH Akteneinsicht in ihren Unterlagen zur Stromeinspeisung des … zu nehmen):

48
Die Ablehnung dieses Beschlusses ist nicht zu beanstanden, da der Eigentümergemeinschaft insoweit die Beschlusskompetenz fehlt, einen einzelnen Miteigentümer zu ermächtigen, für die WEG tätig zu werden (vgl. Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 15. Aufl. 2023, § 9b WEG, 118 und Jennissen, § 9b WEG, Rn. 59, jeweils mit weiteren Nachweisen).

49
2.3.2.3. Nicht zu beanstanden ist auch die Ablehnung des Beschlusses zu TOP 5, Antrag 6 (Die Versammlung möge beschließen, dass Herr … die monatliche Steigerung der Betriebskosten von 2019 mit 20.000 € monatlich auf 40.000 € monatlich in den Jahren 2020 und 2021 ausführlich in einer Stellungnahme erläutert).:

50

Die Erläuterung von Betriebskosten erfolgt entsprechend den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung in aller Regel im Rahmen der Beschlussfassung über die jeweilige Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan. Unstreitig ist der Vortrag der Beklagten geblieben, dass die Betriebskosten der Jahre 2019, 2020 und 2021 in den vorangegangenen Eigentümerversammlungen ausführlich erläutert worden sind. Weder hat die Klägerin vorgetragen noch ist ersichtlich, aufgrund welcher konkreten Umstände hier die erneute Erörterung bestandskräftig beschlossene Jahresabrechnungen von Vorjahren hier geboten gewesen wäre.

51
2.3.2.4. Den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht auch die Ablehnung des Antrags 8 zu TOP 5 (Kostenlose Stromlieferungen für das Appartements 126).

52
Die Klägerin kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 18 Abs. 2 WEG verlangen, dass die Versorgung ihres Appartements mit Strom durch Abschluss eines individuellen Stromlieferungsvertrages durch die Klägerin gewährleistet wird. Es besteht, wie oben unter 2.2. dargestellt, kein Anspruch der Klägerin, dass die Beklagte ihr Appartement direkt mit Strom versorgt, auch nicht aus dem Blockheizkraftwerk der Beklagten.

53
2.3.2.5. Die Beschlussfassung zu TOP 5, Antrag 9 (Die Versammlung möge beschließen, dass Herr … aufgefordert wird, die bisherigen oder späteren Verfahrenskosten aus dem Verfahren der für unzulässig erklärten Eigentümerversammlung vom 05.12.2020 seiner Verwalterhaftpflicht zu melden) ist vom Ermessen der Eigentümer gedeckt.

54
Diese können im Hinblick auf eine gedeihliche Zusammenarbeit mit dem Verwalter ein weites „Verzeihungsermessen“ ausüben und auf Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen verzichten (vgl. Beck online Großkommentar, § 26 WEG, Randnummer 98 mit weiteren Nachweisen). Die Wohnungseigentümer haben einen weiten Beurteilungsspielraum hinsichtlich der Ahndung von Mängeln der Verwaltertätigkeit. Den Miteigentümern steht es, insbesondere im Hinblick auf eine gedeihliche weitere Zusammenarbeit mit dem Verwalter, frei, auf die Geltendmachung von Kosten- und Schadensersatz gegen den Verwalter zu verzichten. Eine Überschreitung dieses Ermessens ist von der Klägerin weder dargetan und noch ersichtlich.

55
3. Der Klageantrag zu 2 ist unbegründet. Die Voraussetzungen für eine Beschlussersetzung durch das Gericht liegen nicht vor.

56
3.1. Eine Entscheidung darüber, ob die Vorbefassung des Gerichts im Verfahren 25 C 832/22 WEG den Anträgen hier entgegensteht, kann dahingestellt bleiben. Zwar waren die von der Klägerin hier gestellten Beschlussersetzungsanträge jedenfalls in wesentlichen Teilen bereits Gegenstand des Verfahrens 25 C 832/22 WEG, in dem die Beschlussersetzungsanträge der Klägerin rechtskräftig abgewiesen wurden. Grundsätzlich kann, wenn eine Beschlussersetzungsklage abgewiesen ist, eine auf dasselbe Regelungsziel gerichtete Klage desselben Klägers oder eines anderen Wohnungseigentümers nicht mehr erhoben werden (Bärmann, § 44 WEG, Rn. 167).

57
Im Verfahren 25 C 832/22 WEG wurden vom erkennenden Gericht die Beschlussersetzungsanträge aus formellen Gründen zurückgewiesen, da die erforderliche VorBefassung der Eigentümerversammlung nicht vorlag. Die Klägerin beruft sich darauf, dass wegen der Zurückweisung aus formellen Gründen einer erneuten Klageerhebung nichts entgegensteht. Für diese Argumentation spricht, dass sich das Gericht im vorangegangenen Verfahren sachlich nicht mit den Beschlussersetzungsanträgen auseinandergesetzt hat. Allerdings war die mangelnde Vor-Befassung der Eigentümerversammlung auch für die Klägerin bei Klageerhebung im vorangegangenen Verfahren ersichtlich. Sie hätte im Hinblick darauf auf die Erhebung der Beschlussersetzungsklage verzichten können.

58

Eine Entscheidung darüber kann hier jedoch dahinstehen, da die streitgegenständlichen Beschlussersetzungsanträge jedenfalls nicht begründet sind. Dahingestellt bleiben konnte deshalb auch, ob und inwieweit Identität der streitgegenständlichen Anträge mit den Beschlussersetzungsanträgen des Verfahrens 25 C8 32/22 WEG besteht.

59
3.2. Die erforderliche Vorbefassung der Eigentümerversammlung liegt vor, da die Beschlussanträge der Klägerin Gegenstand der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung unter dem Tagesordnungspunkt 5 waren.

60
3.3. Die Beschlussersetzungsklage ist jedoch nicht begründet, da die Klägerin keinen Anspruch auf die von ihr begehrte Beschlussfassung hat.

61
Eine Beschlussersetzungsklage ist nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG nur dann begründet, wenn eine „notwendige“ Beschlussfassung unterbleibt. Die Beschlussersetzungsklage dient der gerichtlichen Durchsetzung des Anspruchs des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung nach § 18 Abs. 2 WEG (vgl. BGH NJW 2018, 3238). Die Beschlussersetzungsklage ist deshalb dann begründet, wenn der klagende Wohnungseigentümer einen Anspruch auf den seinem Rechtsschutzziel entsprechenden Beschluss hat, weil nur eine Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Für den einzelnen Wohnungseigentümer besteht ein Anspruch auf einen Beschluss, wenn sein Gegenstand noch nicht durch Gesetz, Vereinbarung oder Beschluss geregelt ist, seine Fassung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und er zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung zwingend ansteht. Der vom Kläger begehrte Beschluss muss im Sinne des Gesetzes „notwendig“ sein, weil der Kläger einen Anspruch auf den Beschluss hat (BR Drucksache 168/20, 92). Die Wohnungseigentümer müssen für den Beschluss, den der Kläger anstrebt, Beschlusskompetenz haben, die auf dem Gesetz oder einer Vereinbarung beruht. Der Anspruch des Wohnungseigentümers auf Beschlussfassung kann sich dabei aus dem Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung oder Benutzung des Gemeinschaftseigentums nach § 18 Abs. 2 WEG oder aus einer speziellen Vorschrift wie § 20 Abs. 2 WEG ergeben (Bärmann, § 44 WEG, Rn. 97). Nach § 18 Abs. 1 WEG obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die dabei über ein weites Ermessen verfügt, ob, zu welchem Zeitpunkt und mit welchem Inhalt ein Beschluss gefasst wird. Eine Beschlussersetzungsklage kann deshalb nur dann Erfolg haben, wenn der klagende Wohnungseigentümer einen Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf den begehrten Beschluss hat (BeckOK, § 44 WEG, Rn. 50).

62
Ein Anspruch auf Beschlussfassung auf Basis dieser Grundsätze besteht hier für keinen der unter Tagesordnungspunkt 5 von der Klägerin zur Abstimmung gestellten Beschlüsse.

63
3.3.1. Ohne Erfolg bleibt der Beschlussersetzungsantrag der Klägerin, soweit für die begehrten Beschlussfassung nach den Klageanträgen zu 2.2., 2.5., 2.6.,2.8. und 2.10. keine Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung vorliegt. Eine begehrte Beschlussregelung entspricht nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer mangels Beschlusskompetenz nichtig wäre (Bärmann, § 44 WEG, Rn. 165).

64
Nach § 19 WEG beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung, soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist. Nach § 18 WEG liegt das Verwaltungsmonopol bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die nach § 19 WEG über eine allgemeine Beschluss Kompetenz verfügt. Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer im Sinne des § 19 Abs. 1 WEG ist gegeben, solange die Grenzen des § 18 WEG eingehalten werden, weil es sich um eine Maßnahme der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums handelt und besteht nach § 19 Abs. 1 WEG auch für Regelungen zur Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums. (Beck O, WEG, § 16, Randnummer 8 ff mit weiteren Nachweisen).

65

3.3.1.1. Der Beschlussersetzung zu 2.2 steht die fehlende Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung hinsichtlich der Arbeitsverträge der von ihr beauftragten Firmen entgegen. Unstreitig sind die Hausmeister und Reinemache-Leistungen der … B. GmbH als Pächterin übertragen. Sowohl Arbeitsverträge, die diese unmittelbar abschließt, als auch Vertragsunterlagen von dieser beauftragten Fremdfirmen sind keine Verwaltungsunterlagen nach § 18 Abs. 4 WEG und unterliegen deshalb nicht dem jedem Miteigentümer nach § 18 Abs. 4 WEG zustehenden Einsichtsrecht in die Verwaltungsunterlagen. Verwaltungsunterlagen, die dem Einsichtsrecht der Klägerin als Miteigentümer unterliegen, sind damit zwar die von den beauftragten Firmen über die Arbeitsleistungen gestellten Rechnungen, nicht jedoch die – ausschließlich und zweifelsfrei firmeninternen – Arbeitsverträge mit den Mitarbeitern und deren Stunden- und Lohnzettel.

66
3.3.1.2. Auch eine Beschlussfassung über Offenlegung staatlicher finanzieller Zuwendungen aus Zeiten des Lokdowns liegt nicht in der Entscheidungskompetenz der Eigentümerversammlung. Die Beklagte hat substantiiert vorgetragen, dass die Eigentümergemeinschaft solche Zahlungen nicht erhalten hat. Wenn Zahlungen geflossen seien, dann sei dies ausschließlich auf der Ebene der H. … B. GmbH der Fall gewesen. Diesen substantiierten Vortrag der Klägerin ist die Beklagte nicht entgegengetreten. Er gilt deshalb als zugestanden nach § 138 Abs. 3 ZPO und war der Entscheidung zugrunde zu legen. Eine, der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung offenstehende Angelegenheit im Sinne der § § 18,19 WEG liegt damit ersichtlich nicht vor.

67
3.3.1.3. Die Eigentümergemeinschaft hat auch keine Beschlusskompetenz, den Geschäftsführer der H. B. GmbH anzuweisen, im Appartements der Klägerin eine bodenebene Dusche einzubauen und eine Glasablage zu ersetzen. Auch insoweit liegt keine, der Beschlussfassung zugängliche Aufgabe im Sinne der §§ 18,19 WEG vor. Von der Klägerin sind wieder Umstände dargetan, noch sind solche ersichtlich, die eine Weisungsbefugnis der Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Geschäftsführer der BetriebsGmbH begründen würden

68
3.3.1.4. Gleiches gilt für den Klageantrag unter 2.10 . Auch nach dem eigenen Vortrag der Klägerin ist die Eigentümergemeinschaft nicht an der BetriebsGmbH beteiligt. Ihr fehlt jede direkte Einflussmöglichkeit auf die BetriebsGmbH. Ihr fehlt deshalb auch die Beschlusskompetenz, den Geschäftsführer der BetriebsGmbH aufzufordern, Anträge in der B. GmbH zur Abstimmung zu bringen.

69
3.3.2. Auch die weiteren Beschlussersetzungsanträge haben nach den unter 3.3. dargestellten Grundsätzen keinen Erfolg.

70
3.3.2.1. Klageantrag 2.1.: Es besteht, wie oben (2.3.2.1.) dargestellt, kein Anspruch der Klägerin gegen die Eigentümergemeinschaft, den Verwalter zur Ausstellung von Bescheinigungen über haushaltsnahe Dienstleistungen für die Klägerin anzuweisen. Weder ergibt sich aus dem Vortrag der Klägerin, dass gesonderte Bescheinigungen im Hinblick auf die Jahresabrechnungen – aus denen sich die für die Steuererklärung notwendigen Angaben ergeben können – erforderlich sind, noch, dass ihr als einziger Eigentümerin ein Anspruch auf kostenfreie Ausstellung der Bescheinigungen zusteht. Die Gemeinschaft hat damit mit Ablehnung des Beschlusses nicht ermessensfehlerhaft gehandelt.

71
3.3.2.2. Der Klageantrag zu 2.7 hat keinen Erfolg, da die Klägerin nicht dargelegt hat, dass eine erneute Erläuterung bestandskräftig beschlossener Jahresabrechnungen für 2019, 2020 und 2021 in der Eigentümerversammlung erforderlich ist. Die Eigentümerversammlung ist zentrales Willensbildungsorgan der Eigentümergemeinschaft, da die Miteigentümer über die ihnen obliegende Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 18 WEG durch Beschluss entscheiden und Beschlüsse grundsätzlich in der Eigentümerversammlung gefasst werden, § 23 I. WEG. Auch wenn die Eigentümerversammlung für die Wohnungseigentümer zentrale Beratungs –, Willensbildung – und Kontrollfunktion hat (vergleiche Bärmann, § 23, Rn. 8), ist die Erörterung und Informationen der Eigentümerversammlung nicht Selbstzweck, sondern ist regelmäßig vor dem Hintergrund des Verwaltungsmonopols der Wohnungseigentümer nach § 18 WEG zu sehen.

72
Der Willensbildungsprozess der Eigentümer ist mit Beschlussfassung abgeschlossen. Eine erneute Befassung mit bestandskräftigen Beschlüssen über Jahresabrechnungen vergangener Jahre ist – auch im Hinblick auf das jeden Miteigentümer zustehende Einsichtsrechts nach § 18 Abs. 4 WEG – deshalb allenfalls in Ausnahmefällen denkbar. Dass ein solcher hier vorliegt, ist von der Klägerin weder vorgetragen noch ersichtlich.

73
3.3.2.3. Die Beschlussersetzung zu 2.9. bleibt ebenfalls ohne Erfolg. Wie oben (2.2.) dargestellt, besteht kein Anspruch der Klägerin auf Strombelieferung durch die Beklagte. Es liegt bereits deshalb keine „notwendige“ Beschlussfassung durch die Eigentümergemeinschaft vor.

74
3.3.2.4. Gleiches gilt für die den Klageantrag unter 2.10. Wie oben dargestellt (2.3.2.5.) haben die Eigentümer durch Ablehnung dieses Beschlusses von dem Ihnen insoweit zuständigen Ermessen in zulässiger Weise Gebrauch gemacht. Eine Ermessensverengung mit der Folge, dass alleine die von der Klägerin begehrte Beschlussfassung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, liegt nicht vor.

75
4. Kostenentscheidung: §§ 91, 269 II 2 ZPO. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits auch hinsichtlich der zurückgenommenen Anfechtung des Beschlusses zu Tagesordnungspunkt 2.3.

76
5. Der Streitwert wird auf 28.293,27 € festgesetzt, § § 3 ZPO, 49 GKG.

77
Maßgeblich ist nach § 49 GKG das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung. Dieses ist für den Beschluss zu Tagesordnungspunkt 3 mit der jährlichen Pacht von 3.000,00 € auf eine Laufzeit von 20 Jahren mit 60.000,00 € festzusetzen. Der 7,5-fache Wert des Interesses der Klägerin ist, auf Basis des 5,95/ 1/1000 Miteigentumsanteils der Klägerin mit .6.77,50 € anzusetzen.

78
Die Anfechtung zu Tagesordnungspunkt 4 wird, ebenfalls auf Basis des 7,5-fachen Interesses der Klägerin mit 3.500,00 € angesetzt.

79
Den Anfechtungsanträgen zu Tagesordnungspunkt 5 kommt, da gleichzeitig die Beschlussersetzung beantragt ist, kein eigener wirtschaftlicher Wert zu. Insoweit besteht wirtschaftliche Identität (KG, Beck-RS 2019, 16375).

80
Für die Beschlussersetzungsanträge (Klageantrag zu 2) geht das Gericht von folgenden Einzelstreitwerten aus:

2.1.: 500,00 €

2.2.: 1000,00 €.

2.3.: 3857,80 €.

2.4.: 1000,00 €

2.5.: 1000,00 €

2.6.: 1000,00 €

2.7.: 1000,00 €

2.8.: 10.000,00 €

2.9.: 700,00 €

2.7.: 500,00 €

24.115,77 €