AG München, Endurteil v. 11.04.2024 – 1293 C 18170/23 WEG

Titel:

Zur Übertragung der Pflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, das gemeinschaftliche Eigentum zu erhalten, auf einen Wohnungseigentümer

Normenketten:

WEG § 14 Abs. 1 Nr. 1, § 18 Abs. 1, Abs. 2, § 45 S. 1
ZPO § 253 Abs. 2 Nr. 2

Leitsätze:

1. Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, dass nicht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sondern ein Wohnungseigentümer geschlossene Bereiche oder Teile des gemeinschaftlichen Eigentums wie z.B. Dachterrassen selbständig erhalten muss. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ob einen Wohnungseigentümer durch eine Vereinbarung die Erhaltungslast treffen soll, oder ob im Ergebnis bloß ein vereinbarter Umlageschlüssel vorliegt, ist eine Frage der Auslegung; die Übertragung der Erhaltungslast muss klar und eindeutig sein, im Zweifel liegt ein bloßer Umlageschlüssel vor. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)
3. Kommt ein Wohnungseigentümer seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann ihn über § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG (nur) die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Durchführung der erforderlichen Maßnahmen verklagen. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)
4. Umstritten ist, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei einer Übertragung der Erhaltungslast auf einen Wohnungseigentümer notwendige Maßnahmen auch noch selbst beschließen und durchführen darf; eine derartige Restkompetenz würde aber jedenfalls keine Handlungspflicht der Gemeinschaft begründen. (Rn. 32 – 33) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Übertragung der Erhaltungslast, ordnungsmäßige Verwaltung, Restkompetenz, Beschlussersetzung, Anfechtungsklage, Gemeinschaftseigentum, Ermessensspielraum, Auslegung, Umlageschlüssel

Fundstellen:

ZMR 2024, 901
LSK 2024, 13986

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist in Ziff. 2. vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

4. Der Streitwert wird auf 85.900,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Gegenstand der Klage sind die Anfechtung des zu TOP 3 der Eigentümerversammlung vom 16.08.2023 gefassten Beschlusses der beklagten Wohnungseigentümergemeinschaft sowie ein Antrag auf Beschlussersetzung.

2
Die Kläger sind als Eigentümer der beiden im Aufteilungsplan mit Nr. 13 und 14 bezeichneten Dachterrassenwohnungen Mitglieder der Beklagten. Auf die Wohnung Nr. 13 entfallen 82,99/1.000, auf die Wohnung Nr. 14 129,02/1.000 Miteigentumsanteile. Die Dachterrassengeländer bestehen aus einer

Stahlkonstruktion mit Stahlhalterungen und Drahtgittergläsern mit Aluminiumrahmen und durchlaufenden Holzhandläufen. Die Rechtsbeziehungen der Mitglieder der Beklagten sind im wesentlichen geregelt durch die auszugsweise als Anlagen K 2 und K 3 vorgelegte Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung.

3
Gem. § 4 Ziffer 1 der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung haben die Wohnungs-(Teil-)eigentümer Gebäudeteile, Anlagen und Teile von diesen, die entweder zum Sondereigentum gehören oder sich als Gemeinschaftseigentum im Bereich des Sondereigentums befinden, pfleglich zu behandeln und für ordnungsgemäße Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen. Sie haben insoweit die erforderlichen Reparaturen, z.B. am Fußbodenbelag, an Innentüren, Innenseiten der Eingangstüren, Balkon- und Dachterrassentüren, jeweils mit Rahmen und Innenseiten der Fenster, Fensterscheiben, Balkon- und Dachterrasseninnenseiten einschließlich Geländer, an den Strom-, Gas-, Wasser-, Heizungs- und Abwasserleitungen von der Abzweigstelle der gemeinsamen Leitung vornehmen zu lassen. Ein entstandener Schaden, welcher weitere Ausbreitung oder Folgewirkungen erwarten lässt, ist unverzüglich zu beseitigen. Soweit durch eine Vernachlässigung der Instandhaltungspflicht eine Wertminderung der Gesamtanlage entsteht, ist diese von dem Sondereigentümer zu vertreten.

4
In der Eigentümerversammlung vom 16.08.2023 wurde unter TOP 3 folgender Beschlussantrag mehrheitlich abgelehnt:

„Die Hausverwaltung W. GmbH wird bevollmächtigt und beauftragt, an die Fa. D. L. gemäß Angebot vom 07.03.2023 mit der Angebotsnummer 2…, für einen Auftragswert von ca. 81.812,80 € (inkl. Pulverbeschichtung) die Erneuerung des Brüstungsgeländers auf der Dachterrasse zu vergeben und ausführen zu lassen. Die Finanzierung der Investition erfolgt von der WEG inkl. 5 % Unvorhergesehenes über eine Sonderumlage in Höhe von 85.900 € welche nach dem aktuellen Instandhaltungsschlüssel (m 2) verteilt und am 16.08.2023 fällig gestellt wird. Der Einzug der Sonderumlage erfolgt am 30.08.2023.“

5
Bei Beschlussfassung lagen neben dem Angebot der Firma M. noch zwei weitere Angebote vor, das Angebot der Firma L. war das preislich günstigste.

6
Vor Beschlussfassung hatte der planende Architekt in der Versammlung darauf hingewiesen, dass eine Instandhaltung oder Reparatur und Anpassung aus seiner Sicht nicht mehr wirtschaftlich sei und dringend die Erneuerung empfohlen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wurde eindringlich auf alle bestehenden Gefahren hingewiesen, ferner darauf, dass der Ermessensspielraum aus Sicht des Planers und der Hausverwaltung auf Null sei. I. ü. wird hinsichtlich der der Beschlussfassung vorangegangenen Erläuterungen Bezug genommen auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 16.08.2023 (Anlage K 1).

7
Die Kläger sind der Ansicht, die Erneuerung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Absturz-/Brüstungsgeländer auf der Dachterrasse sei zwingend erforderlich. Der Beschlussantrag sei primär abgelehnt worden, weil innerhalb der Gemeinschaft Uneinigkeit über die Kostenverteilung der Maßnahme herrsche. Die Regelung in § 4 Ziffer 1 der Gemeinschaftsordnung, wonach die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht den jeweiligen Sondereigentümern übertragen werden solle, beschränke sich dem Wortlaut nach ausschließlich auf die Innenseiten der Dachterrassen und die Innenseiten der Dachterrassengeländer. Unter Bezugnahme auf die BGH-Urteile vom 22.11.2013, V ZR 46/13 und 02.03.2012, V ZR 174111, sind sie der Auffassung, die Reglung greife nicht für Erhaltungsmaßnahmen an Gebäudebestandteilen, die einen Gemeinschaftsbezug nach außen hin aufweisen. Da in § 4 Ziffer 1 der Gemeinschaftsordnung bei der Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung die Außenseiten der Dachterrassen und die Außenseiten der Dachterrassengeländer explizit ausgenommen worden seien, sei eine vollständige Sanierung der Dachterrassengeländer Sache der Gemeinschaft.

8
Der Anspruch der Kläger auf Beschlussersetzung ergäbe sich aus §§ 18 Abs. 2, 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG, da es sich bei den Geländern der Dachterrassen um Gemeinschaftseigentum handele, bei der Erneuerung der

Geländer um eine Instandsetzungsmaßnahme, auf die jeder Eigentümer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Anspruch habe.

9
Die Kläger beantragen:

1. Der in der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft … vom 16.08.2023 zu TOP 3 gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

2. Die Beklagte ist verpflichtet, die Erneuerung des Brüstungsgeländers auf der Dachterrasse ausführen zu lassen und die Verwalterin zu ermächtigen, damit die Firma D. L. gemäß Angebot vom 07.03.2023 mit der Angebotsnummer …, für einen Auftragswert von ca. 81.812,80 € (inkl. Pulverbeschichtung) zu beauftragen, und diese Maßnahme durch eine Sonderumlage (Höhe von EUR 85.900; Verteilungsschlüssel m 2) zu finanzieren, die mit Rechtskraft des Urteils fällig wird.

10
Die Beklagte beantragt:

Die Klage wird abgewiesen.

11
Die Beklagte bestreitet, dass eine Erneuerung des Geländers zwingend erforderlich sei und trägt vor, auch eine Reparatur sei noch möglich. Das von den Klägern beantragte Geländer stelle gegenüber dem jetzigen Geländer eine überteuerte und eventuell schadensanfällige Variante dar.

12
Ein Anspruch auf eine besonders aufwendige Konstruktion bestehe nicht, nur der Anspruch auf eine Reparatur oder auf eine gleichwertige Ausführung.

13
Sie ist der Ansicht, im Hinblick auf die zwischen den Parteien bestehende Uneinigkeit darüber, wer für die Erneuerung des Geländers und für die Kostentragung zuständig sei, sei die Wohnungseigentümergemeinschaft berechtigt gewesen, den Beschlussantrag mehrheitlich abzulehnen, um die strittige Frage der Zuständigkeit und Kostenverteilung ggf. einer gerichtlichen Klärung herbeizuführen. Im Rahmen des der Gemeinschaft zustehenden weiten Ermessensspielraums stehe es dieser frei, es auf ein Gerichtsverfahren ankommen zu lassen. Aus § 4 Ziff. 1 der Gemeinschaftsordnung ergäbe sich nicht eindeutig, wer für die Erneuerung des Geländers zuständig sei und hierfür die Kosten zu tragen habe.

14
Zur Ergänzung des Tatbestands wird im übrigen Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 15.02.2024. Beweis wurde nicht erhoben.

Entscheidungsgründe

I.

15
Die Klage ist zulässig, jedoch unbegründet.

16
1. Das Amtsgericht München ist örtlich und sachlich ausschließlich zuständig, §§ 43 Nr. 4 WEG, 23 Nr. 2 c GVG.

17
2. Sowohl die einmonatige Klage – als auch die zweimonatige Klagebegründungsfrist des § 45 Satz 1 WEG wurden eingehalten.

18
3. Der angegriffene, zu TOP 3 gefasste Negativbeschluss ist weder nichtig, noch widerspricht er ordnungsmäßiger Verwaltung.

19

Unter einer ordnungsgemäßen Verwaltung ist eine Verwaltung zu verstehen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, unter Berücksichtigung der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Ob ein Eigentümerbeschluss danach ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, ist im Einzelfall unter Abwägung der für und gegen den Eigentümerbeschluss sprechenden Umstände zu entscheiden, wobei im Vordergrund das Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer und nicht nur einzelner zu stehen hat. Eine Verwaltungsmaßnahme liegt dann im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer, wenn sie bei objektiv vernünftiger Betrachtung unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls nützlich ist. Um dies festzustellen, müssen im konkreten Fall der mit der Maßnahme verbundene Nutzen und die mit der Maßnahme verbundenen Risiken gegeneinander abgewogen werden. Für die Ordnungsmäßigkeit spielt daher die konkrete Situation der Gemeinschaft und auch deren finanzielle Leistungsfähigkeit eine Rolle. (vgl. Spielbauer/Then, WEG, 3. Auflage 2017 § 21 Rdnr. 23 m.w.N.).

20
Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat bei der Beschlussfassung über Verwaltungsmaßnahmen als Ausfluss der Privatautonomie einen Ermessensspielraum, der einer Überprüfung durch das Gericht weitgehend entzogen ist. Hinzunehmen sind vom Gericht dabei alle vertretbaren Mehrheitsentscheidungen, da es nicht darauf ankommt, ob eine Regelung in jeder Hinsicht notwendig und zweckmäßig ist. Kommen im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mehrere Möglichkeiten in Betracht, besteht ein Auswahlermessen. Das setzt wiederum voraus, dass die Wohnungseigentümer bei Beschlussfassung über die wesentlichen Entscheidungsgrundlagen verfügen, da nur so eine sachgerechte Entscheidung getroffen werden kann. Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen widerspricht der angegriffene Negativbeschluss nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn allein die positive Beschlussfassung ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen hätte, das diesbezügliche Ermessen der Wohnungseigentümer also auf Null reduziert wäre (vgl. LG Hamburg ZMR 2013, 922; LG Hamburg ZMR 2015, 50). Die Kläger müssten also einen Anspruch darauf haben, dass dem Beschlussantrag exakt mit dem zur Abstimmung gestellten Inhalt zugestimmt wird (vgl. BGH Urteil vom 23.06.2023, V ZR 158/22). Dies ist nicht der Fall, wenn es zulässige Alternativen zu dem beantragten Vorgehen gibt (vgl. BGH, Urteil vom 23. Juni 2017 – V ZR 102/16, NJW-RR 2017, 1042 Rn. 17).

21
Der Beschlussantrag der Kläger sah die Beauftragung der Firma D. L. vor. Nachdem eigenem Vortrag der Kläger zufolge zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch zwei weitere Angebote vorlagen, bestand kein Anspruch darauf, eine Beauftragung der Firma D. L. zu beschließen, eine Ermessensreduzierung auf Null lag insoweit nicht vor, sodass die Anfechtung des Negativbeschlusses unbegründet ist.

22
4. Ein Anspruch der Kläger auf Beschlussersetzung besteht nicht, da entgegen der Auffassung der Kläger den jeweiligen Wohnungs- und Teileigentümern gem. § 4 Ziff. 1 der GO nicht lediglich die Reparatur der Geländerinnenseiten, sondern die Erneuerung der Geländer insgesamt obliegt.

23
a) Eine Beschlussersetzungsklage dient der gerichtlichen Durchsetzung des Anspruchs des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung gem. § 18 Abs. 2 WEG, wobei sich durch das WEMoG insoweit keine Änderungen ergeben haben. Die Klage ist daher begründet, wenn der klagende Wohnungseigentümer einen Anspruch auf den seinem Rechtsschutzziel entsprechenden Beschluss hat, weil nur eine Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (vgl. BT-Drs. 19/18791, 82 zu § 44 I 2 WEG). Abzustellen ist auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung (vgl. BGH NJW 2018, 3238 Rn. 26). Hat der klagende Wohnungseigentümer einen Anspruch auf eine Beschlussfassung und verbleibt den Wohnungseigentümern bei der Auswahl der zu treffenden Maßnahmen – wie dies regelmäßig etwa bei der Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums der Fall ist (vgl. BGHZ 222, 187) – ein Gestaltungsspielraum, wird bei der Beschlussersetzungsklage das den Wohnungseigentümern zustehende Ermessen durch das Gericht ausgeübt. Prozessual wird der gerichtlichen Ermessensausübung dadurch Rechnung getragen, dass – anders als nach der allgemeinen Vorschrift des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO – die Angabe des Rechtsschutzziels genügt (vgl. BGH NJW 2013, 2271 Rn. 23). An den Wortlaut eines konkreten Klageantrags ist das Gericht daher nicht gebunden und abweichend von diesem ermächtigt, diejenigen Maßnahmen anzuordnen, die nach billigem Ermessen notwendig sind, um dem

Rechtsschutzziel des klagenden Eigentümers zu entsprechen (vgl. Jennißen/Suilmann WEG, 7. Aufl., WEG § 44 Rn. 134). Auch wenn z.B. der klagende Wohnungseigentümer keinen Anspruch auf Durchführung einer mit der Klage konkret verlangten Sanierungsmaßnahme hat, können die Voraussetzungen für die Ersetzung eines sog. Grundlagenbeschlusses vorliegen, nach dem zunächst nur über das „Ob“ der Maßnahme entschieden werden soll, während das „Wie“ der Ausgestaltung durch die Wohnungseigentümer vorbehalten bleibt (vgl. BGH NJW 2018, 3238 Rn. 8, 29). Eine Beschlussersetzungsklage ist deshalb nicht nur dann begründet, wenn das Ermessen der Wohnungseigentümer in dem Sinn auf „Null“ reduziert ist, dass nur ein Beschluss mit dem in dem Klageantrag konkret formulierten Inhalt ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (vgl. BGH, NJW 2023, 63 Rn. 8-10, beck-online).

24
b) Die Pflicht, das gemeinschaftliche Eigentum zu erhalten, ruht nach § 18 Abs. 1 WEG grundsätzlich auf der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Der einzelne Wohnungseigentümer ist von Gesetzes wegen hingegen nicht verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum zu erhalten. Die Wohnungseigentümer können aber vereinbaren, dass nicht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sondern ein Wohnungseigentümer geschlossene Bereiche oder Teile des gemeinschaftlichen Eigentums wie z.B. Dachterrassen selbständig erhalten muss. Insoweit spricht man von der Übertragung der Erhaltungslast. Ob einen Wohnungseigentümer durch eine Vereinbarung die Erhaltungslast treffen soll, oder ob im Ergebnis bloß ein vereinbarter Umlageschlüssel vorliegt, ist eine Frage der Auslegung. Die Übertragung der Erhaltungslast muss klar und eindeutig sein, im Zweifel liegt ein bloßer Umlageschlüssel vor (vgl. Hügel/Elzer Wohnungseigentumsgesetz, 3. Auflage 2021, Rn. 91-93, m.w.N.).

25
c) Die hier maßgebliche Gemeinschaftsordnung weist dem einzelnen Wohnungseigentümer ausdrücklich u.a. die Vornahme von Reparaturen an Innentüren, Innenseiten der Eingangstüren, Balkon- und Dachterrassentüren, jeweils mit Rahmen und Innenseiten der Fenster, Fensterscheiben, Balkon- und Dachterrasseninnenseiten einschließlich Geländer zu und überträgt ihm damit nach dem insoweit eindeutigen Wortlaut der Vereinbarung die Erhaltungslast, so dass es sich nicht lediglich um einen Kostenverteilungsschlüssel handelt.

26
Der Begriff „Reparatur“ beinhaltet dabei als Maximalform einer Reparatur auch die Erneuerung der jeweiligen Teile des Gemeinschaftseigentums. Andernfalls hätte es der jeweilige Sondereigentümer in der Hand, mit der Erfüllung seiner Reparaturpflichten so lange zuzuwarten, bis eine Erneuerung unausweichlich ist.

27
Entgegen der Ansicht der Kläger umfasst die Erhaltungslast des jeweiligen Sondereigentümers nach dem auch insoweit eindeutigen Wortlaut der Gemeinschaftsordnung auch nicht lediglich die Innenseiten der Dachterrassengeländer, sondern die Geländer insgesamt. Denn die Gemeinschaftsordnung trifft eine Unterscheidung zwischen Innen- und Außenseiten lediglich bezüglich der Fenster und Türen sowie der Balkone und Dachterrassen selbst. Hinsichtlich der Geländer wird keine Unterscheidung zwischen Außen- und Innenseiten getroffen, vielmehr werden diese in ihrer Gesamtheit als den Balkon- und Dachterrasseninnenseiten zugehörig beschrieben.

28
Eine andere rechtliche Bewertung ergibt sich auch nicht aus den klägerseits zitierten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs vom 22.11.2013, V ZR 46/13 und 02.03.2012, V ZR 174/11, da die diesen Entscheidungen zugrunde liegenden Sachverhalte mit dem vorliegenden nicht vergleichbar sind. In den jenen Entscheidungen zu Grunde liegenden Fällen war der Farbanstrich der Außenseiten von Wohnungsabschlusstüren und Fenstern von der Zuweisung der Erhaltungslast auf den einzelnen Eigentümer ausdrücklich ausgenommen. Dieser Umstand ließ nach Auffassung des Bundesgerichtshofs nicht den Schluss zu, dass alle anderen Maßnahmen dem einzelnen Wohnungseigentümer obliegen, sondern führte im Zweifel dazu, dass der Austausch der Fenster und der Wohnungsabschlusstüren Gemeinschaftsaufgabe ist. Begründet wurde dies damit, dass, wenn sich die Gemeinschaft schon den Außenanstrich vorbehalte, dies erst recht für die vollständige Erneuerung gelte, da die Wohnungseigentümer damit eine einheitliche Außenansicht des Gebäudes sicherstellen wollten.

29

Zwar ist den Klägern zuzugestehen, dass eine Erneuerung der Terrassengeländer die Außenansicht in gleicher Weise oder sogar stärker beeinflussen kann als ein Austausch von Fenstern und Türen, jedoch haben sich die Wohnungseigentümer in der vorliegenden Gemeinschaftsordnung bezüglich der Balkon- und Dachterrassengeländer gerade nichts vorbehalten, um eine einheitliche Außenansicht des Gebäudes sicherzustellen, sondern die Erhaltungslast insoweit vollständig auf den jeweiligen Sondereigentümer übertragen, weil die Gemeinschaftsordnung nach ihrem ausdrücklichen Wortlaut bzgl. der Geländer gerade keine Unterscheidung zwischen Außen- und Innenseiten trifft. Eine derartige Unterscheidung erschienene i.ü. bei der hier vorliegenden Stahlkonstruktion mit Stahlhalterungen und Drahtgittergläsern mit Aluminiumrahmen sowie durchlaufenden Holzhandläufen auch wenig sinnvoll, da eine auf die jeweiligen Innenseiten dieser Teile beschränkte Reparatur im Gegensatz zu einem auf bestimmte Flächen beschränkten Farbanstrich kaum möglich erscheint.

30
Im Ergebnis ist nach den vorliegendenen Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung daher der jeweilige Wohnungseigentümer verpflichtet, die erforderlichen Reparaturen einschließlich Erneuerungen an den Dachterrassengeländern auf seine Kosten vorzunehmen.

31
d) Ist – wie hier – die Verwaltungskompetenz ohne konkrete Vorgaben übertragen, entscheidet der jeweilige Wohnungseigentümer an Stelle der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über „Ob“ und „Wie“ entsprechender Maßnahmen nach den auch für diese geltenden Kriterien, so dass alle Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung i.S.d. § 18 Abs. 2 WEG entsprechen müssen, wobei aber dem jeweiligen Wohnungseigentümer ein nicht kleinlicher Ermessensspielraum zusteht. Kommt ein Wohnungseigentümer seiner Erhaltungspflicht dann nicht nach, kann ihn über § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG (nur) die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Durchführung der erforderlichen Maßnahmen verklagen.

32
Umstritten ist, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in einem solchen Fall anstelle des jeweiligen Wohnungseigentümers notwendige Maßnahmen auch noch selbst beschließen und durchführen darf, d.h., ob ihr eine mit der Entscheidungskompetenz des jeweiligen Wohnungseigentümers „konkurrierende“ oder zumindest subsidiäre Kompetenz zusteht (vgl. hierzu z.B. Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 3. Auflage 2021, Rn. 96-98, m.w.N.).

33
Selbst wenn man eine derartige Restkompetenz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bejahen sollte, würde dies der Gemeinschaft lediglich ermöglichen, beispielsweise eine einheitliche Außenansicht des Gebäudes sicherzustellen, jedoch keine Handlungspflicht der Gemeinschaft begründen und demzufolge auch keinen Anspruch der Kläger auf Beschlussersetzung. Nachdem die Wohnungseigentümer durch den Negativbeschluss zum Ausdruck gebracht haben, dass sie von einer ihnen etwa zustehenden Restkompetenz keinen Gebrauch machen wollen, besteht jedenfalls seitens des Gerichts keine Handhabe für eine entsprechende Beschlussersetzung. Selbst unter dem Gesichtspunkt, dass vorliegend Gemeinschaftseigentum betroffen ist, und eine Erneuerung der Geländer möglicherweise unumgänglich, besteht vorliegend kein Anspruch der Kläger auf Beschlussersetzung, da diese aufgrund der ihnen übertragenen Erhaltungslast selbst tätig werden können und müssen.

II.

34
Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49 GKG. Danach ist der Streitwert auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen. Er darf den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen. Ausweilich des Beschlusstextes beträgt das Gesamtinteresse an der Entscheidung EUR 85.900,00, das siebeneinhalbfache Einzelinteresse der Kläger EUR 136.587,44 (EUR 85.900,00 : 1.000 × 212,01 × 7,5). Da das siebeneinhalbfache Interesse der Kläger somit höher ist als das Gesamtinteresse, war der Streitwert auf EUR 85.900,00 festzusetzen.