

Amtsgericht Hattingen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21, 29 Abs. 2 u. 3, 46 WEG

- 1. Verwaltungsbeiräte haben einen Anspruch unter dem Gesichtspunkt der Geschäftsbesorgung für die Wohnungseigentümergeinschaft. Die Festsetzung eines Beitrages von 250,00 EUR je Beirat und Jahr als Aufwandsentschädigung ist nicht zu beanstanden.**
- 2. Ebenfalls ist es nicht zu beanstanden, den Beiräten zusätzlich Ausgaben für Büromaterial zu erstatten, wenn dies ausdrücklich unter die Bedingung der Vorlage einer Quittung gestellt worden ist.**
- 3. Ein Wohnungseigentümer hat keinen Anspruch auf Anbringung einer zweiten Satellitenschüssel, um polnisch sprachiges Fernsehen zu empfangen, wenn mit der bisherigen Satellitenschüssel bereits polnisches Fernsehen empfangen werden kann.**
- 4. Soweit darüber hinaus bestimmte Sender aus Oberschlesien empfangen werden sollen, kann die Wohnungseigentümergeinschaft ihn zu Recht darauf verwiesen, dieses Informationsbedürfnis über das Internet zu befriedigen.**

AG Hattingen, Urteil vom 23.01.2014; Az.: 28 C 30/13

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Dieses Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar; den Kläger bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung seitens der Beklagten durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung i.H.v. 1.200, 00 Euro abzuwenden, falls nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft. Für diese Objekte sind so genannte Untergemeinschaften gebildet worden, die nach den Bestimmungen der Teilungserklärung über bestimmte, nur diese Objekte betreffenden Fragen eigenständig Beschlüsse fassen können.

Der Kläger ist Eigentümer der Wohnungseinheit Nr. 46 dieser Anlage. Der Kläger wendet sich gegen verschiedene Beschlussfassungen der Wohnungseigentümergeinschaft vom 09.07.2013. Im Übrigen beantragt der Kläger, die Wohnungseigentümergeinschaft zu verpflichten, gewisse Beschlüsse zu fassen.

Unter anderem wurde im Einladungsschreiben zu der Versammlung auf ein Schreiben des Klägers vom 07.06.2013 Bezug genommen, das als Anlage beigelegt war. In diesem Schreiben hatte der Kläger um die Aufnahme diverser Tagesordnungspunkte zu Beschlussfassung gebeten. Hinsichtlich eines dieser Punkte (Z. 5) hatte der Verwalter bereits in einem vorangegangenen Verfahren (Amtsgericht Hattingen 28 C 53/12) sich verpflichtet, diesen Tagesordnungspunkt auf die nächste Versammlung aufzunehmen.

Über diesen Punkt wurde zu Tagesordnungspunkt 19 der Versammlung vom 09.07.2013 ein Beschluss dahingehend gefasst, dass der Beschlussantrag des Klägers mehrheitlich abgelehnt wurde. Die übrigen vom Kläger gewünschten Tagesordnungspunkte wurden vom Verwalter unter der Tagesordnungspunkt Nr. 25 Anträge angesetzt.

Bevor es zu einer Aussprache über diese Punkte kam, wurde auf Antrag einer weiteren Miteigentümerin, den Tagesordnungspunkt 25. ohne Beschlussfassung von der Tagesordnungspunkt abzusetzen, dahin abgestimmt, dass dieser Tagesordnungspunkt von der Beschlussfassung abgesetzt wurde.

Zu Tagesordnungspunkt 24 wurde eine Nutzungsregelung bezüglich der Parkplätze der Gemeinschaft getroffen.

Zu Tagesordnungspunkt 6 wurde eine Regelung zur Aufwandsentschädigung für die Beiräte getroffen.

Der Kläger ist der Auffassung, die mehrheitlich beschlossene Beiratsentschädigung (Tagesordnungspunkt 6) entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die vorgesehene Vergütung für Büromaterial erscheine nicht sachgerecht. Es sei nicht ersichtlich, dass die Beiräte überhaupt Büromaterial verbrauchten.

Der Kläger ist ferner der Auffassung, die Ablehnung seines Antrages, es zu gestatten, neben der bestehenden Satelliten Empfangsanlage eine weitere Satellitenanlage zu installieren, mit welcher der Empfang von "Hot Bird" möglich sei, (Tagesordnungspunkt 19) entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Dementsprechend sei die Wohnungseigentümergeinschaft dahingehend zu verurteilen, es zu gestatten, eine derartige Satellitenanlage aufzustellen. Der Kläger habe ein berechtigtes Interesse an der Durchführung der Maßnahme, da er nur über diese Anlagenachrichten aus Oberschlesien empfangen könne, nicht aber über das hier installierte System.

Der Kläger ist ferner der Auffassung, die Stellplatzregelung (Tagesordnungspunkt 24) dahingehend, dass nur angemeldete PKW dort abgestellt werden dürfen, keine PKW-Anhänger, Wohnwagen der et cetera länger als 14 Tage abgestellt werden dürften, entspreche ebenfalls nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Es habe in der

Vergangenheit keine bestimmte Regelung bezüglich der Stellplätze gegeben. Nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprächen Gebrauchsregelungen, die dem gleichrangigen Nutzungsinteresse der einzelne Wohnungseigentümer nicht mehr Rechnung trügen, sondern vielmehr dazu dienten, einzelne Wohnungseigentümer zu privilegieren oder andere faktisch von der Mitbenutzung auszuschließen. Dies sei hier der Fall, da er einen Wohnwagen auf einem Stellplatz abstellen wolle, der während der Wintermonate abgemeldet sei.

Der Kläger ist im Übrigen der Auffassung, seine Anträge, über die zu Tagesordnungspunkt 25 hätte abgestimmt werden sollen, hätten nicht von der Tagesordnung abgesetzt werden dürfen. Jeder Wohnungseigentümer aber ein Anspruch darauf, dass in der Eigentümerversammlung über Anträge abgestimmt werde. Die pauschale Weigerung der Mehrheit der Wohnungseigentümer, die Beschlussvorschläge des Klägers zu behandeln, entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Aus diesem Grunde sei der Verwalter auch verpflichtet, eine entsprechende Wohnungseigentümerversammlung durchzuführen und dort über die Anträge des Klägers abstimmen zu lassen.

Der Kläger beantragt,

1. den auf der Eigentümerversammlung vom 09.07.2013 der Wohnungseigentümergeinschaft zu Tagesordnungspunkt 6 unter der Nummer Beschluss 9/2013 gefassten Beschluss für ungültig zu erklären,
2. den auf der Eigentümerversammlung vom 09.07.2013 der Wohnungseigentümergeinschaft zu Tagesordnungspunkt 19 unter der Nummer Beschluss20/2013 gefassten Beschluss für ungültig zu erklären,
3. den auf der Eigentümerversammlung vom 09.07.2013 der Wohnungseigentümergeinschaft zu Tagesordnungspunkt 24 unter der Nummer Beschluss 24/2013 gefassten Beschluss für ungültig zu erklären,
4. den auf der Eigentümerversammlung vom 09.07.2013 der Wohnungseigentümergeinschaft zu Tagesordnungspunkt 25 unter der Nummer Beschluss 25/2013 gefassten Beschluss für ungültig zu erklären,
5. dem Kläger zu gestatten, neben der bestehenden Gemeinschaft-Satellitenanlage eine weitere Satellitenanlage oder eine Ergänzung zu dieser, die einen Empfang der von dem Satelliten "Hot Bird" ausgestrahlten Sendungen ermöglicht, durch ein Fachunternehmen auf seine Kosten fachgerecht installieren zu lassen,
7. dem Verwalter aufzugeben, innerhalb einer nach dem Ermessen des Gerichts zu bestimmenden Frist eine außerordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen mit folgenden Tagesordnungspunkten:
 - (1) Der Verwaltung wird aufgegeben, die Rechnungen und sonstigen Verwaltungsunterlagen ab dem Jahr 2013 in das Internet zu stellen und gegen Eingabe eines persönlichen Kennwort und eines Passworts jedem Eigentümer zugänglich zu machen,

(2) Der Verwaltung wird aufgegeben, besser über Vorgaben bei der Ausführung von Instandhaltungs- und ähnlichen Aufträgen der Gemeinschaft, deren Durchführung und deren Kosten zu informieren,

(3) Es wird beschlossen, dass künftig kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten nicht mehr durch den Beirat an einzelne Wohnungseigentümer - insbesondere Mitglieder des Beirates selbstvergeben werden; für die Vergabe solche Arbeiten muss eine neue Regelung getroffen werden.

(4) Es wird beschlossen, dass der Beirat künftig nur noch die in § 29 Abs. 2 und 3 WEG bezeichneten Aufgaben wahrnehmen soll. Sofern Beiratsmitglieder im Einzelfall weitergehende Hausmeistertätigkeiten ausführen, sollen diese als Minijob bei der Knappschaft Bahn-See angemeldet und nach den gesetzlichen Vorgaben abgerechnet werden.

(5) Es wird beschlossen, dass der Verwalter eine jährliche Hausbegehung durchführen soll, bei der er die Eigentümer nach etwaigen vorhandenen Mängeln oder Problemen befragen soll.

(6) Es wird beschlossen, eine jährliche Bestandsaufnahme des der Gemeinschaft gehörenden Inventars-Werkzeuge, Maschinen et cetera, die sich in den Häusern befinden, vorzunehmen; diese ist vom Verwalter zu veranlassen.

(7) Es wird beschlossen, dass die Feuerwehr Zufahrten - da diese durch Moos bedeckt sind - mit Rasenkalk oder Moosvernichter zu behandeln sind;

(8) Es wird beschlossen, zwischen dem Gartenbeet am Haus... und der angrenzenden Wiese eine Kantsteinabgrenzung einbringen zu lassen; diese soll aus Granitpalisaden 10 cm × 10 cm × 75 cm zu geschätzten Materialkosten i.H.v. 140,00 EUR hergestellt werden;

(9) Es wird beschlossen, Herrn X wegen Vorteilsnahme nicht mehr als Beirat der Wohnungseigentumsanlage zuzulassen bzw. diesen abzuberaufen;

(10) Es wird beschlossen, Herrn Y ebenfalls nicht mehr als Beirat der Wohnungseigentumsanlage zuzulassen bzw. diesen abzurufen.

(11) Der Verwaltung wird aufgegeben, dafür Sorge zu tragen, dass die folgenden bestandskräftigen Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft auch tatsächlich umgesetzt bzw. eingehalten werden:

(a) Beschluss der Versammlung vom 08.05.1984 zu Tagesordnungspunkt 14f: Die Wohnungsabschlusstüren dürfen nicht verändert werden;

(b) Beschluss der Versammlung vom 08.05.1984 zu Tagesordnungspunkt 14e: Die Leitungen und Untersichten der Loggien dürfen nur einheitlich gestrichen werden;

(c) Beschluss der Versammlung vom 23.06.1986 zu Tagesordnungspunkt 6: Es wurde beschlossen, dass die Fensterzargen in Eigenarbeit bei einheitlicher Farbgestaltung-Weiß-durch die Eigentümer gestrichen werden können und die Kosten zulasten der Instandhaltungsrücklage abgerechnet werden können.

Entsprechend wird beschlossen, Herrn Z die von ihm bereits berechneten Kosten für die Renovierung der Fensterzargen seiner Wohnung aus der Instandhaltungsrücklage zu erstatten.

8. Es wird beschlossen, dass der Verwaltervertrag mit dem jetzigen Verwalter Herrn W nach Ablauf der Vertragszeit nicht mehr verlängert wird.

Den übrigen Wohnungseigentümern wird aufgegeben, auf dieser Versammlung über die vorgenannten Tagesordnungspunkte einen Beschluss zu fassen,

hilfsweise,

dem Verwalter aufzugeben, die vorgenannten Tagesordnungspunkte als solche der nächsten ordentlichen Eigentümersammlung aufzunehmen und den übrigen Wohnungseigentümern aufzugeben, auf dieser darüber einen Beschluss zu fassen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Auffassung, die Beschlussfassung zu Tagesordnungspunkt 6 entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats sei für ihre Tätigkeit gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft ein Aufwendungsersatzanspruch zuzubilligen.

Die Beklagten sind weiter der Auffassung, auch die Beschlussfassung zu Tagesordnungspunkt 19 entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Kläger habe keinen rechtlichen Anspruch gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern auf Installation einer weiteren Satellitenempfangsanlage. Über die von der Wohnungseigentümergeinschaft installierte und betriebene Satellitenanlage seien auch polnisch-sprachliche Programme zu empfangen. Darüber hinaus liege die Wohnanlage im Bereich eines so genannten DSL-Anschlusses mit der Folge, dass der Kläger darüber von ihm gewünschte weitere Programme empfangen könne.

Die Beklagten meinen weiter, auch die Beschlussfassung zu Tagesordnungspunkt 24 entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Beklagten seien befugt, Gebrauchs- und Nutzungsrechte hinsichtlich der gemeinschaftlichen Stellflächen zu beschließen.

Die Beklagten meinen weiter, betreffend zu Tagesordnungspunkt 25 fehle dem Kläger das Rechtsschutzinteresse, da Beschlüsse zur Geschäftsordnung nicht anfechtbar seien.

Die Beklagten meinen weiter, auch die Klage im Übrigen sei unbegründet. Der Kläger habe keinen Anspruch auf eine bestimmte Beschlussfassung. Soweit sich die Ansprüche gegen den Verwalter richteten, sei die Klage im Übrigen unzulässig.

Im Übrigen bestehe kein Rechtsanspruch darauf, der Verwaltung aufzugeben, Rechnungen oder anderes in das Internet zu stellen. Der Antrag, der Verwaltung

aufzugeben, besser über Vorgaben zu informieren, sei zu unbestimmt. Ein Anspruch auf eine Beschlussfassung dahingehend, entsprechende Regelungen zur Vergabe von Instandhaltung- und Instandhaltung und Instandhaltung Wartungsarbeiten zu treffen, bestehen nicht, weil sich dies ohne weiteres aus dem Gesetz ergebe. Gleiches gelte für die Aufgaben des Verwaltungsbeirates. Ebenfalls habe der Kläger keinen Anspruch auf Hausbegehung und auch eine jährliche Bestandsaufnahme durch den Verwalter. Gleiches gelte für die Behandlung der Feuerwehrezufahrten. Ebenfalls bestehe kein Anspruch auf Modernisierungsmaßnahmen in Bezug auf die Anbringung einer Kant Steinabgrenzung. Ein Beschlussantrag, der beleidigende oder herabsetzende Äußerungen gegenüber Mitgliedern des Verwaltungsbeirates nach sich ziehe, sei ebenfalls nicht zulässig unkt das bestandskräftige Beschlüsse der Eigentümerversammlung umgesetzt werden müssen, ergebe sich ohnehin aus dem Gesetz.

Wegen des weiteren Vortrages wird auf die Schriftsätze der Parteien verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet. Im Einzelnen:

Tagesordnungspunkt 6):

Die Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft zu Tagesordnungspunkt 6) vom 09.07.2013 entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Es ist nicht zu beanstanden, dass den Beiräten eine Aufwandsentschädigung für ihre Tätigkeit gewährt wird. Im Gegenteil: Die Beiräte haben einen Anspruch unter dem Gesichtspunkt der Geschäftsbesorgung für die Wohnungseigentümergeinschaft. Die Festsetzung eines Beitrages von 200,00 EUR je Beirat und Jahr ist nicht zu beanstanden. Ebenfalls ist es nicht zu beanstanden, diese Beiratsentschädigung auf 250,00 EUR pro Jahr beginnend mit dem 01.01.2014 zu erhöhen.

Ebenfalls ist es nicht zu beanstanden, den Beiräten zusätzlich Ausgaben für Büromaterial zu erstatten. Dies ist ausdrücklich unter die Bedingung der Vorlage einer Quittung gestellt worden. Die Ausübung der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft in dieser Hinsicht entspricht daher insgesamt ordnungsgemäßer Verwaltung.

Tagesordnungspunkt 19):

Der Kläger hat keinen Anspruch darauf, neben der bestehenden Satellitenanlage der Wohnungseigentümergeinschaft eine weitere Satellitenanlage zu installieren. Es kann zunächst dahingestellt bleiben, ob der Kläger einen Anspruch darauf hat, polnisches Fernsehen über Satellit zu empfangen. Unwidersprochen ist es möglich, durch die bestehende Satellitenschüssel polnisch sprachiges Fernsehen zu empfangen. Damit muss im Grunde dem Informationsbedürfnis des Klägers genügend Rechnung getragen werden, wenn, was dahingestellt bleiben kann, der Kläger überhaupt ein verfassungsrechtlich geschütztes Recht auf den Empfang von polnischem Fernsehen hat.

Soweit der Kläger meint, er müsse darüber hinaus bestimmte Sender aus Oberschlesien empfangen können, hat die Wohnungseigentümergeinschaft ihn zu Recht darauf verwiesen, dieses Informationsbedürfnis über das Internet zu befriedigen. Dies ist dem Kläger zumutbar. Die Wohnungseigentumsanlage liegt unstrittig im Bereich eines DSL- oder VDSL-Anschlusses. Dementsprechend ist es ohne weiteres möglich, über das Internet derartige Programme zu empfangen, wenn diese dort angeboten werden. Dem ist der Kläger nicht entgegengetreten.

Zu Tagesordnungspunkt 24):

Ebenfalls nicht zu beanstanden ist die Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft dahingehend, eine Nutzungsregelung für die Kfz-Stellplätze zu treffen. Auch inhaltlich entspricht die Nutzungsregelung einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Eine andere Nutzungsregelung entspräche im Gegenteil keiner ordnungsgemäßen Verwaltung.

Die Fläche einer Wohnungseigentümergeinschaft ist nämlich nicht nur den Wohnungseigentümern, sondern auch einer Vielzahl von Dritten zugänglich, wie etwa den Fahrzeugen der städtischen Reinigungsbetriebe, Postfahrzeugen oder Fahrzeugen von Besuchern. Unter diesen Umständen ist es selbst dann, wenn es sich nicht um eine öffentliche Fläche im Rechtssinne handelt, geboten, dafür Sorge zu tragen, dass nur zugelassene Fahrzeuge dort auch stehen, damit gewährleistet ist, dass insbesondere beim Auftritt von Schadensfällen jedenfalls dann, wenn diese Fahrzeuge auch bewegt werden, eine Pflichtversicherung eintritt, da, wie dargelegt, die Fläche auch für andere Personen und den öffentlichen Verkehr zugänglich ist.

Ebenfalls ist es nicht zu beanstanden, zu beschließen, dass Pkw-Anhänger Wohnwagen und anderes länger als 14 Tage dort abgestellt werden. Es handelt sich hier nicht um eine Dauerparkeranlage, sondern um eine Anlage, die allen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft gleichmäßig zur Verfügung stehen muss. Dementsprechend ist auch zu gewährleisten, dass die Eigentümer im Wechsel dort parken können.

Der Kläger übersieht, dass die beschlossene Regelung nicht eine Privilegierung anderer Eigentümer darstellt, sondern die bisher ausgeübte Praxis, einen nicht angemeldeten großen Wohnwagen in Form eines Wohnmobils dort abzustellen, eine Privilegierung des Klägers selbst darstellte, indem nämlich durch ihn praktisch ein Dauernutzungsrecht dort ausgeübt wurde. Dies ist von den anderen Wohnungseigentümern, die ebenfalls gleichmäßig auf die Parkplätze zurückgreifen wollen, nicht hinzunehmen. Die Regelung ist daher nicht zu beanstanden.

Tagesordnungspunkt 25) i.V.m. der Klageerweiterung vom 09.09.2013:

Ebenfalls hat der Kläger keinen Anspruch darauf, festzustellen, dass die Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft zu Tagesordnungspunkt 25 für ungültig oder nichtig zu erklären ist.

Es mag dahingestellt bleiben, ob es sich hier um einen bloßen Geschäftsordnungsantrag handelt, der beschlossen worden ist. Auch inhaltlich hätte der Kläger keinen Anspruch darauf gehabt, dass nach Maßgabe der Klageerweiterung diesen Anträgen stattgegeben worden wäre.

Soweit der Kläger weiter beantragt hat, es ihm zu gestatten, eine Gemeinschaft-Satellitenanlage aufzustellen, wird auf das oben gesagte verwiesen.

Soweit der Kläger Anträge stellt, die sich gegen den Verwalter richten sollen, ist es zutreffend, dass dann die Klage auch gegen den Verwalter hätte gerichtet werden müssen. Mit Schriftsatz vom 13.11.2013 hat der Kläger allerdings dargelegt, dass sich die Klage ausdrücklich gegen die Wohnungseigentümer richten soll.

Darauf wird es im Ergebnis allerdings nicht ankommen. Der Kläger hat nämlich keinen Anspruch darauf, dass im Sinne seiner Anträge entsprechend beschlossen wird. Der Kläger hätte lediglich einen Anspruch darauf gehabt, dass gegebenenfalls begründete Anträge vom Verwalter als Tagesordnungspunkt in einer anzuberaumenden Wohnungseigentümerversammlung aufgenommen würden. Derartige Anträge hat der Kläger aber nicht gestellt.

Selbst wenn aber der Kläger derartige Anträge gestellt hätte und die Anträge im Schriftsatz vom 09.09.2013 im Sinne einer zulässigen Antragstellung ausgelegt würden, hätte der Kläger in dieser Form keinen Anspruch darauf, dass die Wohnungseigentümergeinschaft über solche Anträge abstimmen müsste.

Es besteht kein Anspruch darauf, der Verwaltung aufzugeben, irgendwelche Unterlagen ins Internet zu stellen. Es ist nicht erkennbar, dass dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspräche.

Wenn die Beklagten im Übrigen meinen, es sei zu unbestimmt, zu verlangen, die Verwaltung zu verpflichten, besser über die Vorgaben bei der Ausführung von Instandhaltungs- und ähnlichen Aufträgen der Gemeinschaft zu informieren, ist dies zutreffend. Es ist nicht erkennbar, was an dem bisherigen Informationen schlecht gewesen sein soll. Insbesondere besteht eine Informationspflicht im gesetzlichen Rahmen. Allgemeine Vorgaben der hier streitgegenständliche geforderten Art sind dem Gesetz nicht zu entnehmen.

Ebenfalls ist es richtig, dass hinsichtlich der Regelung zur Vergabe von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, der Gemeinschaftsordnung und den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft ergibt, wie solche Arbeiten zu vergeben sind. Bezüglich eines derartigen Antrages fehlt es daher am Rechtsschutzbedürfnis.

Gleiches gilt hinsichtlich des Antrages des Klägers, wie Beiratsmitglieder zu versichern sind. Auch dies ergibt sich aus dem Gesetz. Hier fehlt es ebenfalls am Rechtsschutzbedürfnis.

Der Kläger hat ferner keinen Anspruch darauf, dass der Verwalter Hausbegehungen regelmäßig durchführt und die Eigentümer nach vorhandenen Mängel oder Problemen befragt. Es mag sein, dass durch den Verwaltervertrag entsprechende Vereinbarungen mit dem Verwalter getroffen werden können, die dann gegebenenfalls auch von einzelnen Wohnungseigentümern geltend gemacht werden können, wenn es sich um vereinbarte Leistungen handelt, die der Verwalter auszuführen hat. Dafür hat der Kläger aber nichts vorgetragen.

Gleiches gilt für den Antrag des Klägers, eine jährliche Bestandsaufnahme durch den Verwalter durchführen zu lassen. Wenn eine derartige Vereinbarung mit dem Verwalter nicht getroffen worden ist, können die Wohnungseigentümer dies jedenfalls nicht vom Verwalter verlangen.

Im Übrigen wird zu den beiden letztgenannten Punkten auf folgendes hingewiesen:

Selbstverständlich hätte ein Verwalter bei einer derartigen Vereinbarung mit den Wohnungseigentümern einen Anspruch auf eine angemessene Vergütung. Wenn die Wohnungseigentümergeinschaft daher derartige Vereinbarungen mit dem Verwalter treffen will, sind die Wohnungseigentümer natürlich auch gehalten, dem Verwalter dies zu vergüten. Auf eine entsprechende Änderung des Verwaltervertrages ohne jede Vergütungspflicht durch die Wohnungseigentümergeinschaft hat jedenfalls der Kläger erkennbar keinen Anspruch.

Hinsichtlich des Antrages des Klägers, die Wohnungseigentümergeinschaft möge beschließen, die Feuerwehrezufahrten von Moos zu befreien oder mit Rasenkalk zu behandeln, ist nicht erkennbar, aus welchen Gründen über eine derartige Angelegenheit die Wohnungseigentümergeinschaft zu beschließen haben sollte. Es handelt sich hier um eine ganz allgemeine Verwaltungsaufgabe im Rahmen der Pflege des Gemeinschaftseigentumes. Es steht der Wohnungseigentümergeinschaft frei, wie die Feuerwehrezufahrten behandelt werden. Keinesfalls entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, dass die Vorstellungen eines Wohnungseigentümers bei der Behandlung von Teilen des Gemeinschaftseigentums umgesetzt werden. Dies gilt auch für den Antrag des Klägers, hinsichtlich der Kantsteinabgrenzung des Gartenbeets.

Zu den Anträgen in Bezug auf die Abberufung des Verwaltungsbeirates gilt zwar, dass derartige Anträge grundsätzlich gestellt werden können und auch durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Wege der Beschlussfassung zu behandeln sind.

Allerdings weisen die Beklagten zu Recht darauf hin, dass ein Beschlussantrag, der beleidigende oder herabsetzende Äußerungen gegen ein Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft beinhaltet, nicht zugelassen werden muss. Der Kläger beantragt hier, die Beiräte wegen Vorteilsnahme abzusetzen. Eine derartige Beschlussfassung entspricht jedenfalls dann, wenn die Beschlussfassung nicht erkennbar für jeden Außenstehenden zutreffend ist, nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Der Kläger hat auch keinen Anspruch darauf, dass über bestandskräftige Beschlüsse dahingehend zu beschließen ist, diese auszuführen. Es entspricht der Gesetzeslage, dass bestandskräftige Beschlüsse ausgeführt werden müssen.

Der Kläger hat ferner keinen Anspruch darauf, zum jetzigen Zeitpunkt feststellen zu lassen, dass der Verwaltervertrag mit dem bestellten Verwalter nicht verlängert werden soll. Über die Verlängerung des Verwaltervertrages mag zum Ablauf der Vertragszeit beschlossen werden. Hierzu sind die Wohnungseigentümer verpflichtet und nicht darüber, vorab einen klarstellenden Beschluss zu treffen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 11.800,00 EUR festgesetzt