

Amtsgericht Mettmann

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21, 28 WEG

- 1. Eine Jahresabrechnung ist für unwirksam zu erklären, wenn der Abrechnung eine unzulässige Kontenführung zugrunde liegt. Dies ist der Fall, wenn die Konten als offene Treuhandkonten, die auf den Namen des Verwalters laufen, geführt werden.**
- 2. Die Einholung von Konkurrenzangeboten ist bei der Wiederwahl des amtierenden Verwalters nicht erforderlich.**
- 3. Der Umstand, dass dem Verwalter die Entlastung für das vorangegangene Wirtschaftsjahr zu versagen war, steht einer Wiederwahl nicht entgegen.**

AG Mettmann, Urteil vom 15.04.2016; Az.: 24 C 40/14

Tenor:

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 06.05.2014 zu TOP 3 und TOP 5 werden für ungültig erklärt.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Die Kosten des Rechtsstreits tragen der Kläger und die Beklagten zu jeweils 50 %.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Leistung einer Sicherheit in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand:

Die Parteien des Rechtsstreits bilden als Wohnungseigentümer eine Wohnungseigentümergeinschaft in Erkrath. Der Kläger ist Eigentümer der Wohnung Nr. 4 der Eigentümergeinschaft (vgl. Liste Bl. 4 d.GA.). In der Eigentümerversammlung am 06.05.2014 wurden u.a. folgende TOP beschlossen:

TOP 1

Beratung und Beschlussfassung über die Sanierung der Feuchtigkeitsschäden an den Garagen und über die Finanzierung der Kosten zwischen 12.215,59 EUR für eine Innensanierung und 55.185,00 EUR für eine Außenabdichtung:

Anhand einer Skizze wurde zunächst die Druckwasserbelastung an der Rückseite der

Garagen erläutert. Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass zunächst eine Kernbohrung in der Garage Nr. 5 oder 6 (abhängig von dem Ergebnis der Vermessung der Drainageleitung) erfolgt. Hierdurch soll festgestellt werden, ob das Wasser durch diese Bohrung austritt. Ist dies der Fall, soll ein Schacht in der Garage Nr. 5 oder 6 angelegt werden, über den das Wasser in die Drainageleitung abgeleitet werden soll. Zusätzlich sollen Löcher in die Wand zu Treppe gebohrt werden. Die Gesamtkosten in Höhe von ca. 6600 EUR (hier von ca. 595 EUR für Herrn C) sollen durch die unter TOP 2 zu beschließende Sonderumlage finanziert werden. Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, den Auftrag umgehend zu vergeben, sobald der Betrag von 5500 EUR auf die Sonderumlage eingezahlt wurde. Sollten zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Beiträge zur Sonderumlage rückständig sein, wird der Verwalter ermächtigt diese Differenz aus der Rücklage zwischenzufinanzieren und auf gerichtlichem Weg bei den entsprechenden Schuldnern anzufordern. Wird der angeforderte Betrag beigetrieben, wird er der Rücklage wieder zugeführt.

An der Abstimmung nahmen alle Eigentümer (lt. Anwesenheitsliste) teil.

Der Beschluss wurde mehrheitlich mit 5 Zustimmungen und 1 Ablehnung angenommen.

TOP 2

Beratung und Beschlussfassung über die Fälligkeit einer Sonderumlage zur Finanzierung der Kosten der Garagensanierung:

Zur Finanzierung der unter dem TOP 1 beschlossenen Maßnahmen wird eine Sonderumlage i.H.v. 6.600,00 EUR beschlossen, die zum 10.06.2014 fällig und nach der Anzahl der Garagen verteilt wird. Die Verwaltung wird den Eigentümern ca. 14 Tage vorher ein entsprechendes Anforderungsschreiben mit der Bitte um Überweisung der Beiträge zukommen lassen.

An der Abstimmung nahmen alle Eigentümer (lt. Anwesenheitsliste) teil.

Der Beschluss wurde mehrheitlich mit 5 Zustimmungen und 1 Ablehnung angenommen.

TOP 3

Beschlussfassung über die Genehmigung der Gesamt und Einzelabrechnungen für das Jahr 2013:

Die Verwaltungsgesamtabrechnung 2013 sowie die dazugehörigen Einzelabrechnungen werden in der vorliegenden Fassung vom 16.04.2014 (Gesamtkosten 92.589,44 EUR zzgl. 4548 EUR für die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage zzgl. 3.500,00 EUR für die Sonderumlage Garagensanierung) genehmigt. Die Abrechnungsergebnisse werden sofort fällig und, soweit Lastschriftinzug besteht, ausgeglichen. Selbstzahler veranlassen den Ausgleich ihrer Fehlbeträge bitte selbst und teilen dem Verwalter im Falle eines Guthabens die entsprechende Bankverbindung schriftlich mit. Die Einzelabrechnungen lagen vor der Eigentümerversammlung in den Büroräumen der Hausverwaltung zur Einsichtnahme vor.

An der Abstimmung nahmen alle Eigentümer (lt. Anwesenheitsliste) teil.

Der Beschluss wurde mehrheitlich mit 5 Zustimmungen und 1 Ablehnung angenommen.

TOP 4

Beschlussfassung über die Genehmigung der Gesamt und Einzelwirtschaftspläne für das

Jahr 2015:

Der Gesamtwirtschaftsplan 2015 sowie die dazugehörigen Einzelwirtschaftspläne werden in der Fassung vom 16.04.2014 (Gesamtkosten: 46.820,00 EUR zzgl. 4.500,00 EUR für die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage) genehmigt. Die Hausgeldzahlungen werden ab dem 01.01.2015 entsprechend dem Wirtschaftsplan fällig.

An der Abstimmung nahmen alle Eigentümer (lt. Anwesenheitsliste) teil.

Der Beschluss wurde mehrheitlich mit 5 Zustimmungen und 1 Ablehnung angenommen.

TOP 5

Entlastung der Verwalterin für das Jahr 2013:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die U OHG für das Kalenderjahr 2013 zu entlasten.

An der Abstimmung nahmen alle Eigentümer (lt. Anwesenheitsliste) teil.

Der Beschluss wurde mehrheitlich mit 5 Zustimmungen und 1 Ablehnung angenommen.

TOP 6

Wahl eines Verwalters:

Die U OHG wird ab dem 01.01.2015 bis zum 31.12.2015 zur Verwalterin des gemeinschaftlichen Eigentums bestellt. Die Konditionen betragen unverändert 50 EUR netto monatlich je Wohnung. Auch wird der Verwaltervertrag unverändert bestehen.

An der Abstimmung nahmen alle Eigentümer (lt. Anwesenheitsliste) teil.

Der Beschluss wurde mehrheitlich mit 5 Zustimmungen und 1 Ablehnung angenommen.

TOP 7

Beratung und Beschlussfassung über die Erstattung der Kosten in Höhe von rund 1.200,00 EUR für den Einbau der Wärme und Warmwasserzähler an die Eigentümer Herren I1 und T2:

Die Eigentümer Herren I1 und T2 hatten vor dem gemeinschaftlich beauftragten Einbau der Zähler bereits auf eigene Kosten Warmwasserzähler einbauen lassen. Herr I1 soll hierfür ein Betrag von 511,26 EUR und Herrn T2 ein Betrag von 346,21 EUR zulasten der Instandhaltungsrücklage erstattet werden.

An der Abstimmung nahmen alle Eigentümer (lt. Anwesenheitsliste) teil.

Der Beschluss wurde mehrheitlich mit 5 Zustimmungen und 1 Ablehnung angenommen.

TOP 8

Beratung und Beschlussfassung über den Wechsel der Konten für die Eigentümergemeinschaft:

Die Eigentümergemeinschaft beauftragt die Verwaltung, ein neues Girokonto und ein neues Konto für die Anlage der Rücklage auf den Namen der Eigentümergemeinschaft gemäß der

Änderung der WE anzulegen. Die Verwaltung wies auf die dann erhöhten Kontoführungsgebühren hin.

An der Abstimmung nahmen alle Eigentümer (lt. Anwesenheitsliste) teil.

Der Beschluss wurde mehrheitlich mit 5 Zustimmungen und 1 Ablehnung angenommen.

Unter dem 30.07.2008/05.08.2008 wurde die Verwalterin U als Verwalterin beauftragt (vgl. Verwaltervertrag, Bl. 42 d.GA.) und am 30.07.2008 eine entsprechende Vollmacht unterzeichnet (Bl. 51 d.GA.).

Bis zur Umstellung der Bankkonten zu Treuhandkonten, die auf den Namen der WEG geführt werden (vgl. Schreiben der E- Bank vom 30.06.2014, Bl. 162 und 163 d.GA.), wurden die Gelder auf sog. offenen Treuhandkonten, die auf den Namen des Verwalters liefen, geführt (vgl. Schreiben der E- Bank vom 10.01.2014, Bl. 24 d.GA. sowie Informationsschreiben der Verwalterin vom 04.06.2008, Bl. 53 d.GA.).

Mit Schriftsatz vom 03.06.2014, bei Gericht eingegangen am 04.06.2014, hat der Kläger Anfechtungsklage erhoben (vgl. Bl. 1 d.GA), die er mit Schriftsatz vom 04.07.2014 (Bl. 38 d.GA.) weiter begründet hat.

Der Kläger hat hinsichtlich TOP 1 vorgebracht, die vorgelegte Ausarbeitung des Architekten sei "als nicht anwendbar auf Seite gelegt und wie in der Niederschrift vom 06.05.2014 zur Beratung vorgenommen, obwohl kein Angebot, und keine technische Lösung existiere" (vgl. Bl. 1 d.GA.). Die ersten Wasserschäden seien schon im Jahre 1985 erschienen. Er schilderte den Werdegang der Garagenproblematik (vgl. Bl. 38 ff. d.GA.) und legt dar, dass wieder für die technische Lösung für ein Vergleichsangebot vorgelegen habe, die beschlossenen Maßnahmen entsprächen zudem nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da sie das Problem nicht beseitigen würden.

Hinsichtlich TOP 2 bringt er lediglich vor, dass dieser mit TOP 1 zusammen hänge und nicht alleine bestehen könne.

Bezüglich der Anfechtung des Beschlusses unter TOP 3 trägt der Kläger vor, der Geldverkehr sei durch ein verbotenes offenes Treuhandkonto geführt, von welchem der Verwalter Kontoeigentümer sei. Die Zahlen und Beträge hätten im Übrigen keine Verifikation. Die Abrechnung entspräche übrigen nicht den Anforderungen des WEG.

Hinsichtlich der Anfechtung der Beschlüsse unter TOP 5 und TOP 6 trägt der Kläger vor, dass die TOP 1-4 eine nicht ordnungsgemäße Verwaltung bestätigen würden, daher sei eine Abberufung und Kündigung des Verwaltervertrages zutreffend, die Entlastung und Verlängerung würde nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Zu TOP 7 behauptet der Kläger, dass nach Addition des nicht richtigen Betrages von 857,47 EUR die gestellte Nachzahlung von rund 1.200,00 EUR für eine angeblich im Oktober 2010 ausgeführte Sache nicht bestünde (vgl. Bl. 2 d.GA.). Er behauptet die Geräte seien bereits im Jahre 2010 geliefert und bezahlt worden. Die gestellten Nachforderungen i.H.v. 1.200,00 EUR seien falsch und verjährt (vgl. Bl.

57 d.GA.). Eine Erstattung aus dem Instandhaltungskonto könne ferner nicht ermöglicht werden, da ein solches gesondertes eigenständiges Konto nicht existiere.

Hinsichtlich der Anfechtung von TOP 8 bringt der Kläger in seiner Begründung der Anfechtungsklage vor, dass er in die Verwaltung bereits mit Schreiben vom 23.12.2013, 28.12.2013, und 16.01.2014 über die verbotene Kontoführung informiert habe.

Der Kläger beantragt,

die Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung vom 6.5.2014 zu TOP 1, TOP 2, TOP 3, TOP 4, TOP 5, TOP 6, TOP 7, und TOP 8 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, die unter TOP 1 beschlossenen Maßnahmen zur Sanierung der Feuchtigkeitsschäden an der Garage entsprächen aufgrund der Gegebenheiten ordnungsgemäßer Verwaltung (vgl. Vorbringen Bl. 140 d.GA.). Es bestünde für die Wohnungseigentümergeinschaft die Situation, dass eine konkrete Sanierungsmaßnahme noch gar nicht geschlossen werden konnte, da die Ursachenforschung, bzw. die bautechnische Sachverhaltsaufklärung der konkreten Ursachenbilder bzw. Schadensbilder noch gar nicht abgeschlossen gewesen sei. Damit Kosten i.H.v. 55.185,00 EUR zu rechnen sei, beschränke sich die Wohnungseigentümergeinschaft zunächst darauf, dass in Abstimmung mit dem beauftragten Architekten ein Lösungsansatz gefunden werde, der kostenintensive Bauarbeiten im Außenbereich vermeide. Zu diesem Zwecke sollen Kernbohrungen durchgeführt werden.

Hinsichtlich des angefochtenen TOP 3 behaupten die Beklagten, dass die Abrechnungen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen würden (vgl. Bl. 143 d.GA.).

Sie sind der Ansicht, dass der Kläger keinerlei Gründe vorgetragen habe, die eine Anfechtung der TOP 5 und 6 rechtfertigen würden. Schließlich seien die Konten zwischenzeitlich umgestellt worden (vgl. Bl. 144 d.GA.).

Zu dem angefochtenen TOP 7 tragen die Beklagten vor, dass die Miteigentümer I und T2 anlässlich einer in der jüngeren Vergangenheit durchgeführten Badezimmersanierung in diesem Zuge die Wasseruhren, die bis zu diesem Zeitpunkt in keiner der Einheiten vorhanden waren, haben einbauen lassen. Dieser sei sinnvoll gewesen. Die Beklagten sind der Ansicht, dass der Ausgleichsanspruch der Miteigentümer bestehe. Aus den Rechnungen des Unternehmens C1 vom 03.02.2012 und vom 31.08.2010 ergäbe sich, dass die von den Eigentümern I und T2 auf eigene Kosten ausgetauschten Warmwasserzähler nicht auf Kosten der Gemeinschaft ausgetauscht worden seien (vgl. Bl. 377 d.GA.).

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die zur Akte gereichten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen ergänzend vollumfänglich Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und im tenorierten Umfang begründet.

I.

TOP 1

Der unter TOP 1 angefochtene Beschluss leidet weder unter Anfechtungs- noch unter Nichtigkeitsgründen im Sinne von § 46 Abs. 2 WEG.

Soweit der Kläger vorgebracht hat, der Beschluss würde nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, da die von dem Architekten ausgearbeiteten Sanierungsarbeiten an den Garagen ungeeignet seien, ist der Kläger für sein Vorbringen beweisfällig geblieben. Für die Behauptung des Klägers, dass das von dem Architekten erarbeitete Konzept technisch ungeeignet ist, hätte es der Einholung eines Sachverständigengutachtens bedurft. Ein Beweisantritt des Klägers ist jedoch nicht erfolgt. Der Kläger wurde hierauf mit Hinweisbeschluss vom 21.10.2014 (Bl. 200 d.GA.), mit gerichtlicher Verfügung vom 10.11.2014 (Bl. 223 d.GA.), sowie mit gerichtlicher Verfügung vom 19.11.2014 (Bl. 229 d.GA.) hingewiesen. Soweit ein Beweisantritt erstmals mit Schriftsatz vom 05.12.2015 erfolgte (vgl. Bl. 354 d.GA.), war dieser verspätet, § 296 Abs. 1 ZPO.

TOP 2

Mangels Ungültigkeit des Beschlusses zu TOP 1 war auch der Beschluss unter TOP 2 nicht für ungültig zu erklären. Der Kläger hat lediglich vorgebracht, dass dieser mit TOP 1 zusammen hänge und daher ungültig zu erklären sei. Im Übrigen bestehen auch darüber hinaus keine Bedenken an der Gültigkeit des Beschlusses zu TOP 2, insbesondere wurde hinsichtlich der Sonderumlage der richtige Verteilungsschlüssel gewählt.

TOP 3

Der Beschluss zu TOP 3 über die Gesamtjahres -und Einzelabrechnung war für ungültig zu erklären, da dieser nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Nach § 28 Abs. 3 WEG muss eine Jahresabrechnung eine geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende Aufstellung sämtlicher Einnahmen und Kosten für das Wirtschaftsjahr enthalten, wobei die Abrechnung auch ohne Zuziehung eines Buchprüfers oder sonstiger Sachverständigen verständlich sein muss (Bärmann/Merle, § 28, Rn. 114). Das Rechenwerk muss für den durchschnittlichen Eigentümer vollständig und nachvollziehbar sein. Dabei ist die Gesamtabrechnung keine handelsrechtliche Bilanz und keine Gewinn- und Verlustrechnung, sondern grundsätzlich als reine Einnahmen- und

Ausgabenrechnung anzusehen.

Zwar sind diese Anforderungen nach Auffassung des Gerichts vorliegend erfüllt. Die Abrechnung ist rechnerisch schlüssig. Soweit der Kläger vorgebracht hat, die von ihnen geleisteten Zahlungen i.H.v. 5.341,96 EUR sein in der Jahresabrechnung 2013 nicht berücksichtigt, ist dieses Vorbringen unzutreffend. Auf Seite 1 der Abrechnung ist ausgewiesen dass der Kläger 3.612,00 EUR an Hausgeld geleistet hat (vgl. Anlage B3, Bl. 155 d.GA.), weiterhin es auf Seite 2 der Abrechnung ausgewiesen, dass der Kläger auf die Umlagegaragensanierung einen Betrag i.H.v. 583,33 EUR geleistet hat (vgl. Bl. 146 d.GA.), sowie ebenfalls die Verrechnung einer Zahlung auf die Abrechnung aus dem Vorjahr iHv. 354,63 EUR (vgl. Bl. 156 d.GA.) und schlussendlich eine Zahlung i.H.v. 792 EUR die der Instandhaltungsrücklage laut Wirtschaftsplan diene (vgl. Bl. 156 d.GA.). Summiert ergibt sich der vom Kläger geleistete Betrag i.H.v. 5341,96 EUR. Weitere Angriffe gegen die Abrechnung 2013 sind innerhalb der Anfechtungsfrist des § 46 Abs. 2 WEG durch den Kläger nicht erfolgt.

Die Jahresabrechnung war jedoch deshalb für unwirksam zu erklären, weil der Abrechnung eine unzulässige Kontenführung zugrunde liegt. Wie aus den Scheiben der Deutschen Bank ersichtlich, wurden die Konten im Wirtschaftsjahr 2013 als offene Treuhandkonten, die auf den Namen des Verwalters liefen, geführt. Dies entsprach nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Wie aus der Abrechnung ersichtlich (vgl. Bl. 15 d.GA.) sind eben diese Konten in der Entwicklung der Bankkonten aufgelistet.

TOP 4

Soweit unter TOP 4 über den Wirtschaftsplan 2015 abgestimmt wurde, begegne dieser Beschluss keinerlei Bedenken. Vorbringen des Klägers, weshalb der Beschluss unter TOP 4 für ungültig zu erklären sei, ist im Übrigen innerhalb der Frist zur Begründung der Anfechtungsklage nicht erfolgt. Bedenken gegen die ordnungsgemäße Berechnung und Kalkulation der in Ansatz gebrachten Ausgaben und entsprechenden Zahlungen bestehen nicht.

TOP 5

Der Beschluss über die Entlastung des Verwalters für das Geschäftsjahr 2013 entsprach jedoch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Aufgrund der unzulässigen Kontoführung und der damit einhergehenden Unwirksamkeit des Beschlusses über die Jahresabrechnung 2013 hätte es ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen, dem Verwalter die Entlastung zu versagen, da nicht auszuschließen ist, dass der Wohnungseigentümergeinschaft Ansprüche gegen den Verwalter aus diesen Sachverhalten zustehen.

TOP 6

Die unter TOP 6 beschlossene Wiederwahl des Verwalters entsprach jedoch ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Einholung von Konkurrenzangeboten war bei der Wiederwahl des amtierenden Verwalters nicht erforderlich. Weitere Gründe die gegen die Ordnungsgemäßheit der Wiederwahl des Verwalters sprechen, sind weder vom Kläger vorgetragen, noch ersichtlich. Insbesondere steht der Umstand, dass

dem Verwalter die Entlastung für das vorangegangene Wirtschaftsjahr zu versagen war, einer Wiederwahl nicht entgegen.

TOP 7

Auch der unter TOP 7 gefasste Beschluss zur Erstattung von Beträgen i.H.v. 511,26 EUR bzw. 346,21 EUR an die Herren I und T2 hinsichtlich des Einbaus von Wasserzählern entsprach ordnungsgemäßer Verwaltung. Aufgrund des Umstandes, dass die Wasserzähler durch die Betroffenen Eigentümer bereits vor Beschlussfassung über die Anschaffung der Wasserzähler über die Gemeinschaft erfolgt ist, waren den betroffenen Eigentümern von der Gemeinschaft diese Kosten zu erstatten. Derartige Beschlüsse sind vom dem Ermessen der WEG umfasst und können im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung erfolgen. Der vorliegend angefochtene Beschluss lässt keine Ermessensfehler erkennen und entsprach zudem ordnungsgemäßer Verwaltung, da er in sachlichem und zeitlich engen Zusammenhang zu der Anschaffungsmaßnahme gefasst wurde. Ein einstimmiger Beschluss war darüber hinaus nicht erforderlich.

TOP 8

Der unter TOP 8 gefasste Beschluss zur Einrichtung ordnungsgemäßer Treuhandkonten entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Zwar wurden die Konten der Wohnungseigentümergeinschaft unstreitig erst zum 30.06.2014 umgestellt (vgl. Kontoeröffnungsunterlagen der Deutschen Bank vom 30.06.2014, Bl. 162 und 163 d.GA.) und wurden damit als offene Treuhandkonten unter Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 21 Abs. 3 WEG geführt.

Weshalb der Kläger aber die Beschlussfassung zur Einrichtung ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechender Konten anfecht, ist von ihm nicht weiter vorgebracht.

II.

Im Übrigen sind die Beklagten entgegen dem Vorbringen des Klägers im Prozess auch ordnungsgemäß vertreten gewesen.

Der Verwalter war berechtigt und ermächtigt den Prozessbevollmächtigten zu beauftragen, denn er ist gem. Verwaltervollmacht vom 30.07.2008 wirksam ermächtigt worden. Diese Vollmacht besteht auch weiterhin. Zwar ist in den alljährlichen Eigentümerversammlungen jeweils durch entsprechende Beschlüsse nur der Verwaltervertrag bestätigt/erneuert wurden. Die Verwaltervollmacht wurde vielmehr durch die jeweilige Bestätigung des Verwaltervertrages ebenfalls (konkludent) bestätigt. In der Vollmacht selber ist nämlich geregelt "Erlischt die Vertretervollmacht der Verwaltung, so ist diese Vollmacht den Wohnungseigentümern unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht der Verwaltung nicht zu." Zum Erlöschen der Vollmacht hätte es mithin einem Tätigwerden der Wohnungseigentümer bedurft. Ein solches Tätigwerden ist jedoch nicht erfolgt.

Der Prozessbevollmächtigte der Klägerin war darüber hinaus berechtigt, im

Verfahren für die Klägerin aufzutreten, denn er wurde ordnungsgemäß von den Wohnungseigentümern, vertreten durch die Verwaltung, beauftragt, § 27 WEG.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus § 709 S. 1, 2 ZPO.

Der Streitwert wird gemäß § 49a GKG auf 36.378,00 EUR festgesetzt.

Im Einzelnen:

TOP 1 & 2: 1.100,00 EUR

TOP 3: 15.318,00 EUR

TOP 4: 15.660,00 EUR

TOP 5: 3.000,00 EUR

TOP 6: 600,00 EUR

TOP 7: 200,00 EUR

TOP 8: 500,00 EUR