

# Landgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§ 21 Abs. 3 WEG

- 1. Es ist Sache der Wohnungseigentümer, über die Deckung des Finanzbedarfs des rechtsfähigen Wohnungseigentümerversands (§ 10 Abs. 6 S. 1 WEG) durch Beschluss zu befinden. Hierzu gehört auch die Entscheidung darüber, ob der Bedarf durch einen Rückgriff auf eine vorhandene Rücklage, durch die Erhebung von Sonderumlagen oder durch die Aufnahme von Darlehen gedeckt werden soll.**
- 2. Bei Beantwortung der Frage, ob die streitgegenständliche Kreditaufnahme ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, ist vielmehr zu berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümer aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts in der Regel einen Ermessensspielraum haben, bei dessen Ausgestaltung alle relevanten Umstände abzuwägen sind.**
- 3. Bei der erforderlichen Interessenabwägung sind die Finanzierung durch Entnahme aus der Rückstellung oder durch Sonderumlage, die zu finanzierende Maßnahme, die Kreditkonditionen und die individuelle Belastung des einzelnen Wohnungseigentümers zu berücksichtigen.**
- 4. Die Tatsache, dass der solvente Eigentümer bei einer Kreditaufnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft das Haftungsrisiko im Außenverhältnis nach § 10 Abs. 8 WEG nicht nur für den finanzierten Kostenanteil, sondern auch für die hierauf anfallenden Zinsen und Kosten trägt (OLG Hamm, Beschl. v. 14. 5. 2012, ZMR 2012, 800; BayObLG, Beschl. v. 17. 8. 2005, NJW-RR 2006, 20) und ihm ein weiterer Gläubiger, nämlich das finanzierende Kreditinstitut gegenüber steht, stellt vorliegend keine unverhältnismäßige Belastung dar.**
- 5. Zum Anderen ist bei der Frage, ob das zusätzliche Haftungsrisiko in Bezug auf die Kreditsumme, Kreditkosten und Kreditzinsen verhältnismäßig ist zu berücksichtigen, dass die solventen Wohnungseigentümer - sollten einzelne Eigentümer die Sonderumlage nicht erbringen können - hierfür ebenfalls einzustehen hätten.**

LG Düsseldorf, Urteil vom 12.06.2013; Az.: 25 S 152/12

### **Tenor:**

Die Berufung des Klägers zu 1) gegen das am 19. 11. 2012 verkündete Urteil des Amtsgerichts E (91b C 65/11) wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Kläger zu 1).

Streitwert für das Berufungsverfahren: 19.928,00 EUR (vgl. Bl. 450 d. A.)

**Tatbestand:**

I.

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft D in E.

Bei dem Wohnungseigentumsobjekt D handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 51 Wohnungen, welches Anfang der siebziger Jahre des letzten Jahrhunderts errichtet wurde. Auf der Eingangsseite ist das Gebäude achtgeschossig, auf der Gartenseite neungeschossig. Die 40 Jahre alte Fassade weist erhebliche Mängel auf und ist dringend sanierungsbedürftig.

In der Eigentümerversammlung vom 7. 4. 2011 (s. Protokoll Bl. 45 ff. d. A.) haben die Wohnungseigentümer unter TOP 8 einen - zwischenzeitlich bestandskräftigen - Grundsatzbeschluss zur Durchführung des Fassadensanierungskonzepts beschlossen sowie unter TOP 9 weitere Beschlüsse zur Umsetzung des Fassadensanierungskonzeptes, die zwischenzeitlich ebenfalls bestandskräftig sind.

Unter TOP 10 haben sie den folgenden Grundsatzbeschluss zur Durchführung der Finanzierung geschlossen:

TOP 10 Grundsatzbeschluss zur Durchführung des Finanzierungskonzepts

Die Finanzierung der Fassadensanierung durch Inanspruchnahme von Mitteln aus der Instandhaltungsrücklage, Erhebung einer Sonderumlage sowie durch Inanspruchnahme von Bankdarlehen bzw. öffentlicher Fördermittel wird vom Verwalter erörtert.

Die Eigentümerversammlung beschließt grundsätzlich, dass die Kosten der vorbeschlossenen Fassadensanierungsmaßnahme, zum Einen aus der Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft bestritten, zum Anderen entweder aus einer Sonderumlage oder unter Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel (z. B. KfW-Darlehen) bzw. über ein Bankdarlehen der Wohnungseigentümergeinschaft unter Berücksichtigung der in der Beschlussvorlage als Anlage zur Tagesordnung enthaltenen Maßgaben kreditfinanziert wird.

Dabei wird der Verwalter angewiesen, ihm durch Beschluss übertragene Ermächtigungen zum Vertragsschluss nur dann auszuüben, wenn die zur Finanzierung erforderlichen Mittel vorhanden oder durch Darlehenszusagen gedeckt sind. Die hierzu erforderlichen Einzelbeschlüsse sind als Anlage zum TOP 10 beigefügt.

Die Eigentümerversammlung beschließt,

unter TOP 10.1 (lt. Vorlage zur Eigentümerversammlung 1.1)

zur Finanzierung der vorbeschlossenen Fassadensanierung i. H. v. voraussichtlich ca. 351.140,00 € brutto zzgl. Bauleitungskosten in Höhe von 13.000,00 € brutto insgesamt aus der Instandhaltungsrückstellung einen Betrag i. H. v. 184.140,00

EUR zu entnehmen. Der Differenzbetrag von 180.000,00 € wird über eine Sonderumlage finanziert, wobei sich der Anteil des jeweiligen Wohnungseigentümers an der Sonderumlage nach dem Verhältnis der Größe seiner Miteigentumsanteile richtet. Über den jeweiligen Einzelanteil des jeweiligen Wohnungseigentümers wird der Verwalter eine korrigierte Aufstellung zusammen mit dem Protokoll übersenden.

Vorgenannte Beschlussvorlage wurde mit 2 Gegenstimmen mehrheitlich von der Eigentümergemeinschaft angenommen.

unter TOP 10.2 (lt. Vorlage zur Eigentümerversammlung 1.2)

dass die Sonderumlage zahlbar und fällig ist, 14 Tage nach Mitteilung des Verwalters, dass die gefassten Beschlüsse rechtskräftig sind, wobei es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung auf den Zeitpunkt des Eingangs auf dem Konto der Wohnungseigentümergeinschaft ankommt. Die Verwaltung wird ermächtigt, den termingerechten Eingang der auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Sonderumlagebeträge zu überwachen, Säumige zu mahnen und rückständige Zahlungen zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft in deren Namen außergerichtlich auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft beizutreiben, dies unter Beauftragung eines Rechtsanwalts seines Vertrauens.

Vorgenannte Beschlussvorlage wurde mit 3 Gegenstimmen mehrheitlich von der Eigentümergemeinschaft angenommen.

unter TOP 10.3 (lt. Vorlage zur Eigentümerversammlung 1.3)

dass die unter TOP 10.1-10.2 beschlossene Sonderumlage durch die Inanspruchnahme eines von der Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband aufzunehmendes Bankdarlehen bei der Hausbank München im Rahmen des KfW-Darlehensprogramms 152 zu ersetzen. Über die derzeitigen Kreditkonditionen informiert der als Anlage beigefügte Tilgungsplan der KfW.

Vorgenannte Beschlussvorlage wurde mit 3 Gegenstimmen mehrheitlich von der Eigentümergemeinschaft angenommen.

unter TOP 10.4 (lt. Vorlage zur Eigentümerversammlung 1.4)

die Verwaltung zu beauftragen, den Darlehensvertrag zu den genannten Konditionen (im Falle deren Änderung zu den im Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Konditionen, nicht aber im Falle deren Verschlechterung um mehr als 25%) namens und im Auftrag sowie für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft (rechtskräftiger Verband) abzuschließen und die notwendigen Erklärungen/Anträge für die Wohnungseigentümergeinschaft zur Erlangung der KfW-Kredite zu stellen. Dem Kreditgeber sind von der Verwaltung sämtliche Wohnungseigentümer mit Vor- und Nachnamen, Anschrift und Höhe der Miteigentumsanteile bekannt zu geben. Ferner dürfen etwaige Beitragsrückstände der letzten 3 Jahre offenbart werden. Soweit zur Inanspruchnahme der o. g. Kreditmittel wegen dessen öffentlicher oder privater Förderung besondere Voraussetzungen zu erfüllen sind, wird die Verwaltung bevollmächtigt, namens und im Auftrage sowie auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft die entsprechenden Maßnahmen durchzuführen.

Soweit entsprechende Darlehensmittel gewährt und an die Wohnungseigentümergeinschaft ausgezahlt werden, ermäßigt sich der auf den einzelnen am Darlehen im Innenverhältnis teilnehmenden Wohnungseigentümer entfallenden Sonderumlagebeitrag gemäß TOP 10.1 und 10.2 anteilig um den Betrag des gewährten Darlehens.

Ergänzend wird klargestellt, dass, soweit der oder die Kreditgeber die Gewährung des/der beantragten Darlehen(s) von dessen Besicherung durch die einzelnen im Innenverhältnis an der Darlehensaufnahme beteiligten Wohnungseigentümer, insbesondere der Bewilligung der Eintragung von Grundpfandrechten, abhängig macht, keine diesbezügliche rechtliche Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer hierzu mangels Beschlusskompetenz im Verhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft besteht.

Vorgenannte Beschlussvorlage wurde mit 2 Gegenstimmen mehrheitlich von der Eigentümergeinschaft angenommen.

unter TOP 10.5 (lt. Vorlage zur Eigentümerversammlung 1.5)

dass jeder einzelne Wohnungseigentümer berechtigt ist, die zu TOP 10.1-10.2 beschlossene (anteilige) Sonderumlage aus eigenen Mitteln aufzubringen, sofern eine entsprechende unwiderrufliche Erklärung des Wohnungseigentümers an die Verwaltung 10 Tagen nach Mitteilung der Verwaltung über die rechtsfähig gefassten Beschlüsse schriftlich zugeht.

In diesem Fall nimmt der betreffende Wohnungseigentümer an der Kreditaufnahme im Innenverhältnis gem. TOP 10.3 nicht teil und die (anteilige) Sonderumlage ist beschlussgemäß zu zahlen. Im Falle der Nicht-Teilnahme an der Darlehensaufnahme im Innenverhältnis stellt der Verwalter klar, dass der jeweilige Eigentümer mit Bezug auf das aufgenommene Bankdarlehen nicht von der Haftung aus § 10 Abs. 8 S 1 WEG und von jeglicher weiterer Haftung im Außenverhältnis zu TOP 10.3 freigestellt ist.

Vorgenannte Beschlussvorlage wurde mit 3 Gegenstimmen mehrheitlich von der Eigentümergeinschaft angenommen.

unter TOP 10.6 (lt. Vorlage zur Eigentümerversammlung 1.6)

dass die im Zusammenhang mit der Beantragung und Inanspruchnahme des Darlehens der Wohnungseigentümergeinschaft entstehenden einmaligen und laufenden Kosten (insbesondere Zins- und Tilgungsleistungen sowie Nebenleistungen) von den im Innenverhältnis daran teilnehmenden Wohnungseigentümern (vgl. TOP 10.5), deren anteilige Zahlungspflicht zur beschlossenen Sonderumlage hierdurch ersetzt wurde, im Rahmen der Kosten der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums untereinander im Verhältnis der jeweiligen Größe der Miteigentumsanteile zu tragen sind, dies unter vollständiger Freistellung der übrigen nicht an der Darlehensaufnahme im Innenverhältnis teilnehmenden Wohnungseigentümer.

Vorgenannte Beschlussvorlage wurde mit 2 Gegenstimmen mehrheitlich von der Eigentümergeinschaft angenommen.

unter TOP 10.7 (lt. Vorlage zur Eigentümerversammlung 1.7)

dass die Verwaltung berechtigt ist, die gem. TOP 10.6 anteilig auf die betreffenden Wohnungseigentümer entfallenden Beträge im Rahmen der Erstellung der Wirtschaftsplanes sowie im Rahmen der Erstellung der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung, ferner für den Fall etwa notwendiger Sonderumlagen, den jeweiligen zahlungspflichtigen Wohnungseigentümern direkt zu belasten.

Vorgenannte Beschlussvorlage wurde mit 2 Gegenstimmen mehrheitlich von der Eigentümergemeinschaft angenommen.

unter TOP 10.8 (lt. Vorlage zur Eigentümerversammlung 1.8)

dass die Verwaltung für den Fall, dass die in dieser Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse zur Finanzierung angefochten werden, gem. § 27 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 WEG zur Beschlussumsetzung nicht verpflichtet ist.

Vorgenannte Beschlussvorlage wurde einstimmig von der Eigentümergemeinschaft angenommen.

Aus dem dem Protokoll der Eigentümerversammlung beigefügten Tilgungsplan der KfW ergibt sich, dass der Kredit binnen fünf Jahren zurückgeführt werden wird.

Der Kläger zu 1) und Berufungskläger hat mit der vorliegenden Klage begehrt, die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 7. 4. 2011 zu TOP 4, TOP 5, TOP 8, TOP 9, TOP 10, TOP 11, TOP 12, TOP 13 und TOP 14 (vgl. Protokoll, Bl. 45 ff. d. A.) für ungültig zu erklären. Die Kläger zu 2) und 3) haben beantragt, die Beschlüsse zu TOP 10 für ungültig zu erklären.

Das Amtsgericht hat mit der angefochtenen Entscheidung die Klage insgesamt abgewiesen. Zu TOP 10 (Finanzierungskonzept) hat es ausgeführt, die Darlehensaufnahme für die Wohnungseigentümergemeinschaft sei, so wie sie vorliegend beschlossen worden sei, rechtmäßig.

Mit der Berufung verfolgt der Kläger zu 1) sein erstinstanzliches Begehren in Bezug auf TOP 10 (Grundsatzbeschluss zur Durchführung des Finanzierungskonzepts) weiter und begehrt, das erstinstanzliche Urteil dahingehend abzuändern, dass der in der Eigentümerversammlung vom 7. 4. 2011 der Wohnungseigentümergemeinschaft D in 42369 E gefasste Beschluss zu TOP 10 für ungültig erklärt wird.

Im Übrigen wird auf die Feststellungen im angefochtenen Urteil nach § 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

II.

Die Berufung des Klägers zu 1) ist zulässig. Sie ist form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Die Berufungsbegründung genügt den Anforderungen des § 520 Abs. 3 S. 2 ZPO.

Der Kläger zu 1) rügt, das Amtsgericht sei zu Unrecht zu der Annahme gelangt, dass das unter TOP 10 im einzelnen beschlossene Finanzierungskonzept

ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Das Gericht habe die rechtlichen Voraussetzungen verkannt und die individuellen Umstände des vorliegenden Falles unberücksichtigt gelassen. Weder die vom Amtsgericht herangezogene Entscheidung des Landgerichts Karlsruhe (Urt. v. 19. 7. 2011 - 11 S 75/10) noch die nachfolgende Entscheidung des Bundesgerichtshofes (Urt. v. 28. 9. 2012, NJW 2012, 3719) hätten die Frage der materiellen Rechtmäßigkeit einer Kreditaufnahme zum Gegenstand der Entscheidung gehabt. Diese Entscheidungen hätten lediglich im Rahmen einer Nichtigkeitsfeststellungsklage die Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft festgestellt. Demgegenüber widerspreche eine über die Deckung eines kurzfristigen Finanzbedarfs in überschaubarer Höhe hinausgehende Kreditaufnahme grundsätzlich ordnungsgemäßer Verwaltung. Selbst wenn man aber eine solche grundsätzlich für zulässig erachten würde, dürfte dies nur in engen Grenzen gelten, wenn insbesondere eine unaufschiebbare Maßnahme vorliege und diese Maßnahme nicht von der Wohnungseigentümergemeinschaft ohne Kreditaufnahme durchgeführt werden könnte. Beides sei vorliegend nicht der Fall. Ein zwingender und unaufschiebbarer Handlungsbedarf sei in Bezug auf die Fassadensanierung nicht gegeben. Die Baumaßnahmen könnten - jedenfalls in Kürze - aus Eigenmitteln finanziert werden, wenn diese entsprechend angespart würden. Schließlich stehe die einzugehende Kreditverbindlichkeit in Höhe von 180.000,00 EUR in keinem angemessenen Verhältnis zur Wirtschaftskraft der Eigentümergemeinschaft, wenn man berücksichtige, dass die jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage lediglich 60.000,00 EUR betrage. Ein Kreditgeschäft der beabsichtigten Größenordnung überfordere die Gemeinschaft, zumal eine Eigentümerin offensichtlich zahlungsunfähig sei.

### III.

Die Berufung hat keinen Erfolg.

Die Beschlussfassung zu TOP 10 (Beschlüsse TOP 10.1 bis 10.8) der Eigentümerversammlung vom 7. 4. 2011 - Grundsatzbeschluss zur Durchführung des Finanzierungskonzepts - entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

#### 1.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH, Beschl. v. 28. 9. 2012, NJW 2012, 3719) umfasst die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer auch die Kompetenz, über eine Kreditaufnahme durch die Wohnungseigentümergemeinschaft zu beschließen. Es ist nämlich Sache der Wohnungseigentümer, über die Deckung des Finanzbedarfs des rechtsfähigen Wohnungseigentümerversands (§ 10 Abs. 6 S. 1 WEG) durch Beschluss zu befinden. Hierzu gehört auch die Entscheidung darüber, ob der Bedarf durch einen Rückgriff auf eine vorhandene Rücklage, durch die Erhebung von Sonderumlagen oder durch die Aufnahme von Darlehen gedeckt werden soll (BGH, Beschl. v. 28. 9. 2012, NJW 2012, 3719; Merle, in: Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 27 Rn. 215 jeweils m. w. N.). Anhaltspunkte dafür, dass eine Beschlusskompetenz auch für die Deckung des Finanzbedarfs durch eine Kreditaufnahme besteht, bietet das Gesetz mit der Regelung des § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG - danach ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, Tilgungsbeträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt. Zudem bestand das Kernanliegen der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (vgl. BT-Drucks 16/887, S. 1, 10 f.) darin, die

Verwaltung des Gemeinschaftseigentums durch Stärkung der Beschlusskompetenz zu erleichtern (BGH, Beschl. v. 28. 9. 2012, NJW 2012, 3719).

2.

Von der Frage der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer in Bezug auf die Deckung des Finanzbedarfs durch eine Kreditaufnahme zu trennen ist die Frage, ob die Aufnahme eines Kredites, bei dem es - wie vorliegend - nicht nur um die Deckung eines kurzfristigen Finanzbedarfes in überschaubarer Höhe geht, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht (vgl. BGH, Beschl. v. 28. 9. 2012, NJW 2012, 3719 mit Anmerkung Elzer). Das ist nach Auffassung der Kammer bei der vorliegend streitgegenständlichen Kreditaufnahme der Fall.

a.

Zum Teil wird zwar die Ansicht vertreten, eine Kreditaufnahme, die über die Deckung eines kurzfristigen Finanzierungsbedarfs hinausgeht oder die Summe der Hausgeldzahlungen aller Eigentümer für drei Monate übersteigt, könne grundsätzlich nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen (OLG Hamm, Beschl. v. 14. 5. 2012, ZMR 2012, 800; BayObLG, Beschl. v. 17. 8. 2005, NJW-RR 2006,20).

b.

Nach anderer Ansicht kann jedoch nur durch eine Abwägung der beteiligten Güter und Interessen im Einzelfall entschieden werden, ob eine Kreditaufnahme rechtmäßig ist (AG Berlin-Mitte, Beschl. v. 19. 4. 2012, ZWE 2012, 291; Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 16 Rn. 10a; Merle, in: Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 27 Rn. 215; Elzer, NZM 2009, 57; ders., Anm. zu BGH, Urt. v. 28. 9. 2012, NJW 2012, 3719)

c.

Entgegen der zum Teil vertretenen Ansicht (vgl. unter III 2 a) geht die Kammer vorliegend nicht davon aus, dass der Beschluss zu TOP 10 bereits deshalb ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht, weil er eine Kreditaufnahme vorsieht, die über die Deckung eines kurzfristigen Finanzierungsbedarfs hinausgeht und die Summe der Hausgeldzahlungen aller Eigentümer für drei Monate übersteigt.

Bei Beantwortung der Frage, ob die streitgegenständliche Kreditaufnahme ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, ist vielmehr zu berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümer aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts in der Regel einen Ermessensspielraum haben, bei dessen Ausgestaltung alle relevanten Umstände abzuwägen sind (BGH, Beschl. v. 28. 9. 2012, NJW 2012, 3719). Das muss auch für die Frage gelten, auf welche Art und Weise eine umfangreichere und kostenintensivere Sanierungsmaßnahme finanziert wird, ob der Finanzbedarf bei nicht ausreichender Rücklage durch die Erhebung einer Sonderumlage oder durch die Aufnahme von Darlehen gedeckt wird. Bei der in concreto erforderlichen Interessenabwägung sind die Finanzierung durch Entnahme aus der Rückstellung oder durch Sonderumlage, die zu finanzierende Maßnahme, die Kreditkonditionen und die individuelle Belastung des einzelnen Wohnungseigentümers zu berücksichtigen (Merle, in: Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 27 Rn. 215; Elzer, NZM 2009, 57).

Eine Abwägung dieser relevanten Umstände ergibt vorliegend, dass die unter TOP 10 beschlossene Kreditaufnahme ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Die Sanierung der Fassade, deren Finanzierung die Kreditaufnahme dient, ist ausweislich des Gutachtens des Sachverständigen Dipl.-Ing. F vom 23. 2. 2012 (Bl. 304 ff. d. A.) sowie des Ergänzungsgutachtens vom 9. 4. 2012 (Bl. 402 ff. A.) dringend und kurzfristig erforderlich, um Personen- und Sachschäden zu vermeiden. Die Sanierungsmaßnahme hat demnach zeitnah zu erfolgen und duldet keinen zeitlichen Verzug von zwei bis drei Jahren. Entgegen der Ansicht des Klägers durften die Eigentümer die Sanierung mithin nicht hinausschieben oder nur abschnittsweise realisieren, bis die erforderliche Rücklage von weiteren 180.000,00 EUR angespart worden ist. Bei einer jährlichen Zuführung zur Rücklage in Höhe von etwa 60.000,00 EUR hätte dies mindestens drei Jahre in Anspruch genommen, vorausgesetzt weitere Entnahmen aus der Rücklage aufgrund kurzfristig auftretenden Instandsetzungsbedarfs wären nicht erforderlich geworden. Diesen Zeitverzug duldete die Instandsetzungsmaßnahme vorliegend nicht.

Schließlich werden die einzelnen Wohnungseigentümer und damit der Kläger zu 1) durch die unter TOP 10 beschlossene Kreditfinanzierung angesichts der Dringlichkeit der Maßnahme auch nicht unverhältnismäßig belastet, da andernfalls eine Sonderumlage hätte erhoben werden müssen, die von jedem einzelnen Eigentümer kurzfristig einzuzahlen gewesen wäre.

Das von der Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss zu TOP 10 gewählte Finanzierungskonzept gewährleistet eine pünktliche, zuverlässige und vollständige Mittelaufbringung. Etwas mehr als die Hälfte der gesamten Finanzierungskosten (184.140,00 EUR) soll durch eine Entnahme aus der Instandhaltungsrückstellung abgedeckt werden. Lediglich knapp die Hälfte der Sanierungskosten (180.000,00 EUR) soll über eine Sonderumlage finanziert werden (TOP 10.1), wobei diese gemäß TOP 10.3 durch die Inanspruchnahme eines von der Wohnungseigentümergeinschaft aufzunehmendes Bankdarlehen ersetzt wird.

Durch TOP 10.5 wird dabei dem einzelnen Eigentümer die Möglichkeit eingeräumt, nicht an dem Darlehensprogramm teilzunehmen und die auf ihn entfallende Sonderumlage aus eigenen Mitteln zu finanzieren unter Freistellung von den mit der Beantragung und Inanspruchnahme des Darlehens der Wohnungseigentümer entstehenden einmaligen und laufenden Kosten (insbesondere Zins- und Tilgungsleistungen sowie Nebenleistungen) im Innenverhältnis (TOP 10.6). Damit trägt die Eigentümergeinschaft dem Grundsatz Rechnung, dass es grundsätzlich allein Sache des einzelnen Wohnungseigentümers ist, wie er seinen Kostenanteil an einer Sonderumlage aufbringt, ob er also auf vorhandene Liquidität zurückgreift oder einen Kredit aufnimmt (vgl. OLG Hamm, Beschl. v. 14. 5. 2012, ZMR 2012, 800).

Die Tatsache, dass der solvente Eigentümer bei einer Kreditaufnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft das Haftungsrisiko im Außenverhältnis nach § 10 Abs. 8 WEG nicht nur für den finanzierten Kostenanteil, sondern auch für die hierauf anfallenden Zinsen und Kosten trägt (OLG Hamm, Beschl. v. 14. 5. 2012, ZMR 2012, 800; BayObLG, Beschl. v. 17. 8. 2005, NJW-RR 2006, 20; Lafontaine, in: juris Praxiskommentar, § 16 WEG Rn. 108.2 ff) und ihm ein weiterer Gläubiger, nämlich das finanzierende Kreditinstitut gegenüber steht, stellt vorliegend keine unverhältnismäßige Belastung dar.



Zum Einen sind vorliegend keine Umstände erkennbar, aus denen sich ein besonderes Risiko dahingehend ergeben könnte, dass die Kreditraten durch die Wohnungseigentümergeinschaft nicht bedient werden können. In der Wohnungseigentümergeinschaft gibt es derzeit - abgesehen von vereinzelt verspäteten Zahlungen - keine erheblichen Wohngeldausfälle. Soweit es in der Vergangenheit zu Wohngeldausfällen gekommen ist, beruhten diese auf der Insolvenz einer einzelnen Miteigentümerin, deren Wohnung zwischenzeitlich veräußert worden ist.

Zum Anderen ist bei der Frage, ob das zusätzliche Haftungsrisiko in Bezug auf die Kreditsumme, Kreditkosten und Kreditzinsen verhältnismäßig ist zu berücksichtigen, dass die solventen Wohnungseigentümer - sollten einzelne Eigentümer die Sonderumlage nicht erbringen können - hierfür ebenfalls einzustehen hätten. So bestand vorliegend die Gefahr - welche im Rahmen der Abstimmung über die Finanzierung der Sanierung auch erörtert worden ist -, dass wenn die Fassadensanierung allein durch eine Sonderumlage finanziert worden wäre, einzelne Miteigentümer diese nicht hätten zahlen oder nur in Raten aufbringen können. Infolgedessen hätte der von den übrigen Eigentümern aufzubringende Betrag um kurzfristig die Finanzierung der Baumaßnahme sicherstellen zu können entsprechend anteilig erhöht werden müssen, so dass auf die finanzkräftigen Eigentümer weitere Kosten hinzugekommen wären, die über ihren eigentlichen Anteil hinausgegangen wären. Auch wegen dieser Unsicherheit, dass im Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht absehbar war, wie viele Eigentümer die Sonderumlage hätten pünktlich zahlen können, verstößt es nicht gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung, dass sich die Mehrheit der Eigentümer zu einer Finanzierung eines Teils der Kosten entschlossen hat (AG Berlin-Mitte, Beschl. v. 19. 4. 2012, ZWE 2012, 291). Die gewählte Art der Kreditaufnahme gewährleistet eine pünktliche, zuverlässige und vollständige Mittelaufbringung.

Schließlich erstreckt sich die Kreditaufnahme vorliegend auch auf einen in zeitlicher Hinsicht überschaubaren Zeitraum, da eine Laufzeit des Kredits von lediglich fünf Jahren vorgesehen ist.

Unter Abwägung aller dargestellten Interessen widerspricht die unter TOP 10 beschlossene Finanzierung von etwa 50 Prozent der gesamten Sanierungskosten durch eine Kreditaufnahme über 180.000,00 EUR nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

#### IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren beträgt 19.928,00 EUR. Der Streitwert ist nach § 49a Abs. 1 S. 1 GKG auf 50 Prozent des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung festzusetzen. Er darf gemäß § 49a Abs. 1 S. 2 GKG das Interesse des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen an der Entscheidung nicht unterschreiten und das Fünffache des Wertes ihres Interesses nicht überschreiten. Der angefochtene Beschluss verhält sich über einen Betrag von 180.000,00 EUR, so dass 50 Prozent des Gesamtinteresses aller Parteien mit 90.000,00 EUR festzusetzen wäre. Demgegenüber beläuft sich das Interesse des Klägers gemessen an dem auf ihn entfallenden Anteil auf 3.985,60 EUR. Der Streitwert ist auf das Fünffache dieses Wertes zu begrenzen (§ 49a Abs. 1 S. 2 GKG), mithin auf 19.928 EUR festzusetzen.

Die Revision wird zugelassen, da eine Frage von grundsätzlicher Bedeutung zur Entscheidung stand und die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 ZPO).

Rechtsmittelbelehrung:

Die Revision ist binnen einer Notfrist von 1 Monat nach der Zustellung des Urteils bei dem Bundesgerichtshof durch Einreichung einer Revisionsschrift einzulegen (Postanschrift: Bundesgerichtshof, D-76125 Karlsruhe). Die Revisionsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das sich die Revision richtet und die Erklärung, dass gegen das Urteil Revision eingelegt werde, enthalten. Die Revisionsschrift muss von einem am Bundesgerichtshof zugelassenen Rechtsanwalt unterzeichnet sein