

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Beteiligten zu 2) tragen die Gerichtskosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde sowie die dem Beteiligten zu 1) in dieser Instanz entstandenen außergerichtlichen Kosten.

Der Gegenstandswert für das Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde wird auf 14.000 € festgesetzt.

Gründe

I.

Die Beteiligten zu 1) und 2) bilden die o.a. Wohnungseigentümergeinschaft, die Beteiligte zu 3) ist deren Verwalterin. Die Beteiligten streiten, soweit im Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde noch von Interesse über die Wirksamkeit der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vom 09.10.2006 zu TOP 9.

In der genannten Eigentümerversammlung wurde unter den Tagesordnungspunkten 5 und 8 jeweils mit Mehrheit beschlossen, bauliche Instandsetzungsmaßnahmen (Aufzugerneuerung und Giebeldämmung) durchzuführen. Unter den Tagesordnungspunkten 6 und 8 beschloss die Eigentümerversammlung zu Deckung der Instandsetzungskosten jeweils eine Sonderumlage.

Zu dem TOP 9 heißt es in dem Protokoll der Eigentümerversammlung wie folgt:

„Die WEG beschließt, dass eine Kreditaufnahme namens der WEG als teilrechtsfähiger Verband bis zur maximalen Höhe von 135.000 € aufgenommen wird. Die Kreditaufnahme ist nicht Voraussetzung für die Durchführung der Sanierungsbeschlüsse hinsichtlich der Fahrstuhlanlagen und der Dämmmaßnahmen. Sie dient ausschließlich dazu, Miteigentümern, die durch die beschlossene Sonderumlage zu stark belastet werden, außerdem nicht selbst privat einen Kredit aufnehmen wollen oder können, die Möglichkeit zu geben, über die WEG die Sonderumlage zu finanzieren.“

Die betreffenden Miteigentümer, die eine Sonderumlage zahlen wollen, sollen dies der Verwaltung bis zum 22.10.2006 mitteilen, die Zahlungen sind auf das Konto der WEG bis zum 31.10.2006 zu leisten. Allen anderen Eigentümern wird unterstellt, dass sie einen Kredit in Anspruch nehmen. Der Kredit wird lediglich in der Höhe aufgenommen, die nicht durch die Zahlung der Sonderumlage gedeckt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Aufnahme des Kredits durch die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband keine gesamtschuldnerische Haftung der Miteigentümer besteht. Die betreffenden Eigentümer, die von dem Kredit Gebrauch machen, zahlen den auf sie entfallenden Kreditbetrag einschließlich der Zinsen in monatlichen Raten, der als Aufschlag im Wohngeld enthalten ist, oder aus der Instandhaltungsrücklage gemäß der Laufzeit des Kredits finanziert wird.“

Der Beteiligte zu 1) hat u.a. den Beschluss zu TOP 9 rechtszeitig angefochten. Während das Amtsgericht seine weitergehenden Anfechtungsanträge zurückgewiesen hat, hat es die Nichtigkeit hinsichtlich des Eigentümerbeschlusses zu TOP 9 festgestellt. Die hiergegen gerichtete sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 2) hat das Landgericht mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der Beschluss zu TOP 9 für ungültig erklärt wird. Gegen diese Entscheidung wenden sich die Beteiligten zu 2) mit der sofortigen weiteren Beschwerde.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde ist nach den §§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 WEG a.F., 27, 29 FGG, Art. 111 Abs. 1 FGG-RG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt. Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 2) folgt bereits daraus, dass ihre sofortige erste Beschwerde ohne Erfolg geblieben ist.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Landgericht zutreffend von einer zulässigen sofortigen Erstbeschwerde der Beteiligten zu 2) ausgegangen. In der Sache ist die sofortige weitere Beschwerde unbegründet, da die Entscheidung des Landgerichts nicht auf einer Verletzung des Rechts beruht, § 27 Abs.1 FGG.

Das Landgericht hat die Ungültigerklärung des Eigentümerbeschlusses zu TOP 9 mit der Begründung bestätigt, dass eine Kreditaufnahme durch die Gemeinschaft als rechtsfähigen Verband nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Die (teilweise) Finanzierung eines größeren Sanierungsvorhabens hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums entspreche allenfalls ganz ausnahmsweise ordnungsgemäßer Verwaltung. Für einen derartigen Ausnahmefall sei hier nichts dargetan. Diese Begründung lässt einen durchgreifenden Rechtsfehler nicht erkennen.

Es entspricht der wohl einhelligen Auffassung in der obergerichtlichen Rechtsprechung und der jedenfalls überwiegenden Auffassung in der Literatur, dass eine Kreditaufnahme durch die Gemeinschaft als Verband nur ausnahmsweise ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen kann (BayObLG FGPrax 2005, 245ff; Senat OLGZ 1992, 313; ähnlich KG ZMR 1997, 539; Staudinger/Bub, BGB, 13.Bearb., § 21 WEG Rdn.303; Bärmann/Pick, WEG, 19.Aufl., § 21 Rdn.21; a.A. etwa Rieke/Schmidt/Elzer; WEG, 3.Aufl., § 16 Rdn.184ff, der das Regel-Ausnahme-Verhältnis umdrehen will). Der Senat hält die herrschende Auffassung nach wie vor für zutreffend.

Eine Kreditaufnahme kann nach den von der h.A. entwickelten Grundsätzen nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, wenn die Pflicht zur gemeinsamen Kostentragung und die allgemeine Treuepflicht der Miteigentümer eine Darlehensaufnahme praktisch zwingend gebieten. Dies kann vor allem angenommen werden, wenn bereits entstandene (laufende) Kosten oder zwingend notwendige Ausgaben (z.B. Aufwendungen für Heizmaterial im Winter) kurzfristig nur durch ein Darlehen abgedeckt werden können und die Darlehenshöhe in einem angemessenen Verhältnis zur Wirtschaftskraft der Gemeinschaft steht. Hingegen entspricht die Finanzierung einer längerfristig planbaren Sanierungs- oder Baumaßnahme durch ein Darlehen der Gemeinschaft in aller Regel nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Zunächst hat das Landgericht zutreffend darauf hingewiesen, dass es allein Sache des einzelnen Miteigentümers ist, wie er seinen Kostenanteil aufbringt, ob er also auf vorhandene Liquidität zurückgreift oder ein Darlehen aufnimmt. Die Auffassung der weiteren Beschwerde, es sei nach der Beschlusslage ja gerade jedem Miteigentümer überlassen, ob er den Kredit für die Abdeckung seines Kostenanteils in Anspruch nimmt, verkennt, dass die unmittelbare Kostenfinanzierung hier auf zwei verschiedenen Ebenen stattfinden soll. Während die „Selbstzahler“ ihren Kostenanteil unmittelbar abdecken (sollen), werden diejenigen Miteigentümer, die ihren Anteil an der Sonderumlage nicht zahlen, durch die Gemeinschaft in Form des Kredits zunächst freigestellt. Dies bedingt, dass die solventen Miteigentümer bei dem Ausfall eines zunächst freigestellten Miteigentümers nicht nur den kreditierten Kostenanteil, sondern auch die hierauf entfallenden Zinsen und Kosten im Wege der Ausfall-Sonderumlage übernehmen müssten. Damit wäre ihre wirtschaftliche Entscheidungsfreiheit aber wesentlich eingeschränkt.

Die Art und Weise der Mittelaufbringung für Sanierungsmaßnahmen ist eine Angelegenheit der internen Willensbildung. Die Verantwortung für die persönliche Mittelaufbringung entsprechend dem nach der Beschlussfassung zu tragenden Anteil liegt, wie aus § 16 Abs.2 WEG folgt, hingegen bei dem einzelnen Miteigentümer. Die private Mittelaufbringung darf auch nicht auf die Gemeinschaft verlagert werden. Denn dabei geht es in der Sache nur darum, dass die Gemeinschaft quasi als Beauftragte der einzelnen Wohnungseigentümer die diesen obliegende Mittelaufbringung und die Außenhaftung gegen Erstattung der Aufwendungen durch die einzelnen Miteigentümer entsprechend dem Anteil übernimmt, in dem die Kreditaufnahme von diesen auf die Gemeinschaft verlagert worden ist.

Es handelt sich deshalb um ein persönliches Auftragsverhältnis zwischen der rechtsfähigen Gemeinschaft und dem einzelnen Wohnungseigentümer, in dessen Interesse die Gemeinschaft den Kredit aufgenommen hat. Die Aufwendungen können dann aber nicht mehr nach § 28 WEG abgerechnet werden, weil der Erstattungsanspruch sich nicht nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel, sondern nach dem persönlichen Auftragsverhältnis zwischen der rechtsfähigen Gemeinschaft und dem einzelnen Wohnungseigentümer richtet.

Die Grundkonstruktion der gesetzlichen Regelung der WEG-Verwaltung und des Wirtschaftswesens der WE-Gemeinschaft wird damit nahezu in ihr Gegenteil verkehrt. Nach den §§ 28, 16 WEG haben die Wohnungseigentümer zu regeln, welche Verwaltungsmaßnahmen die Gemeinschaft durchführt und wie und zu welchem Anteil sie –privat- der Gemeinschaft die dafür erforderlichen Mittel zur Verfügung stellen. Die hier getroffene Regelung läuft demgegenüber darauf hinaus, dass die (Teil-)Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft dazu benutzt wird, einzelnen Miteigentümer auf deren Wunsch hin einen privaten Kredit zu verschaffen, den sie persönlich nicht aufnehmen wollen oder können. In diesem Zusammenhang läuft die Konstruktion auch auf eine Zwangsbürgschaft derjenigen Miteigentümer hinaus, die ihren Anteil an der Sonderumlage zahlen. Denn trotz dieser Zahlung haften sie gemäß § 10 Abs.8 S.1 WEG n.F. im Außenverhältnis für den im Interesse anderer Wohnungseigentümer aufgenommenen Kredit inklusive Zinsen und Kosten in Höhe ihres Miteigentumsanteils, ohne ihre eigene Zahlung an die Gemeinschaft der Haftung entgegen halten zu können.

Nicht zu teilen vermag der Senat auch die verfassungsrechtlichen Bedenken der weiteren Beschwerde. Eine Kreditaufnahme durch die Gemeinschaft stellt keine Wahrnehmung des Grundrechts aus Art.14 GG bezogen auf das Grundeigentum dar. Denn dieses steht auch hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums den einzelnen Miteigentümern und nicht der Gemeinschaft zu. Im Verhältnis der Eigentümer, die eine Kreditaufnahme befürworten, und denjenigen, die einer solchen Mehrheitsentscheidung im Wege der Beschlussanfechtung entgegen treten, ist Art.14 GG nicht unmittelbar anwendbar, da die Grundrechte lediglich Abwehrrechte gegen staatliches Handeln darstellen. Aus der wertsetzenden Wirkung des Art.14 GG lässt sich hier ebenfalls kein abweichendes Ergebnis gewinnen. Insbesondere kann die Gemeinschaft als rechtsfähiger Verband als reine Zweckgemeinschaft für sich keine wirtschaftliche Handlungsfreiheit zu Lasten der im Innenverhältnis geltenden Regeln für die Willensbildung beanspruchen.

Da die sofortige weitere Beschwerde ohne Erfolg bleibt, entspricht es der Billigkeit, dass die Beteiligten insoweit die Gerichtskosten tragen und dem Beteiligten zu 1) seine außergerichtlichen Kosten erstatten, § 47 WEG a.F.. Die Wertfestsetzung beruht auf § 48 Abs.3 WEG und folgt der unbeanstandet gebliebenen Festsetzung durch das Landgericht.