

---

**Datum:** 15.06.2011  
**Gericht:** Landgericht Bielefeld  
**Spruchkörper:** 23. Zivilkammer  
**Entscheidungsart:** Beschluss  
**Aktenzeichen:** 23 T 442/10  
**ECLI:** ECLI:DE:LGBI:2011:0615.23T442.10.00

---

**Vorinstanz:** Amtsgericht Minden, 27 II 45/06 WEG

---

**Tenor:**

Die Beschwerde der Beteiligten zu 2) wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 09.10.2006 unter Tagesordnungspunkt 9 betreffend die Aufnahme eines Kredites für ungültig erklärt wird.

Die Beschwerde des Beteiligten zu 1) wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Beschwerden tragen die Beteiligten zu 2). Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Der Wert für das Beschwerdeverfahren wird auf bis zu 14.000 Euro festgesetzt.

---

**Gründe**

- I. 2
- Die Parteien sind - bis auf die Beteiligte zu 3) - Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG). Die Beteiligte zu 3) ist die Verwalterin. 3
- In der Wohnungseigentümerversammlung vom 09.10.2006 beschloss die WEG mehrheitlich unter 4
- TOP 5 (mit 29 zu 3 Stimmen), 5

- "Die WEG beschließt wegen absoluter Dringlichkeit aufgrund defekter Fahrstühle und drohender Stilllegung durch den TÜV die Sanierung beider Fahrstuhlanlagen. Hierzu ist auch ein Architektenbüro einzuschalten. Die Kosten für die Sanierung incl. Architektenhonorar belaufen sich auf ca. 90.000 €". 6
- TOP 7 (26 zu 6 Stimmen) 7
- "Die WEG beschließt die Sanierung des Nordgiebels, sowie an der Hauseingangsseite bis zum Anfang der Laubengänge. Die Kosten belaufen sich auf ca. 45.000 € zuzüglich Beauftragung eines Architekten Kosten ca. 5.000 €." 8
- Unter TOP 6 und 8 beschloss die Eigentümerversammlung die Maßnahme jeweils durch eine Sonderumlage zu finanzieren, die von jedem Wohnungseigentümer bis zum 31.10.2006 zu leisten war. 9
- TOP 9 (29 Stimmen dafür, keine Stimmabgabe durch den Antragsteller) 10
- " 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. 11
- 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 dann 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." 12
- Die Beschlüsse vom 09.10.2006 TOP 5, 7 und 9 hat der Antragsteller unter dem 24.10.2006 angefochten und den Erlass einer einstweiligen Anordnung mit dem Inhalt, den Beteiligten zu 2) und 3) bis zur Entscheidung in der Hauptsache die Umsetzung des Beschlusses zu untersagen, beantragt. Er meint, die Beschlüsse seien unwirksam, da die Finanzierung der Maßnahmen nicht gesichert sei. Die Beschlussfassung hätte einstimmig erfolgen müssen. 13
- Das Amtsgericht hat, nachdem es mit Beschluss vom 26.10.2006 den Beteiligten zu 2) und 3) untersagt hat, den Beschluss zur Kreditaufnahme unter Ziffer 9 der Eigentümerversammlung vom 09.10.2006 umzusetzen, mit Beschluss vom 28.05.2010 festgestellt, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 09.10.2006 unter Tagesordnungspunkt 9 betreffend die Aufnahme eines Kredites nichtig ist und die Kosten des Verfahrens dem Antragsteller und den Antragsgegnern zu 2) je zur Hälfte auferlegt. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten hat das Amtsgericht nicht angeordnet. Wegen der Begründung wird auf den Beschluss des 14

Amtsgerichts (Bl. 102 ff d.A.) Bezug genommen. Im Übrigen hat das Amtsgericht den Antrag betreffend die TOP 5 und 7 in den Gründen der Entscheidung wegen fehlenden Rechtsschutzbedürfnisses zurückgewiesen, da es bereits in Bestandskraft erwachsene gleichlautende Beschlüsse gab.

Gegen diesen Beschluss haben die Beteiligten zu 2) unter dem 18.06.2010 sofortige Beschwerde eingelegt mit dem Antrag die Anträge des Antragstellers insgesamt zurückzuweisen. Sie sind weiterhin der Meinung, dass der Beschluss nicht aufgrund fehlender Beschlusskompetenz nichtig sei. 15

Der Antragsteller hat gegen den Beschluss des Amtsgerichts vom 28.05.2010 unter dem 21.06.2010 sofortige Beschwerde eingelegt soweit die Kosten des Verfahrens dem Antragsteller und den Beteiligten zu 2) auferlegt wurden, mit dem Antrag, gemäß § 49 Abs. 2 WEG n.F. die Kosten dem Verwalter aufzuerlegen. Er meint, der Verwalter habe durch grobes Verschulden die Kosten veranlasst, da er aus vorangegangenen Verfahren habe wissen müssen, dass der Finanzierungsbeschluss unwirksam sei (Bl. 112 d.A.) 16

Mittlerweile ist in der Wohnungseigentümersammlung vom 09.10.2006 unter TOP 5 beschlossene Sanierung der Fahrstühle ohne eine Kreditaufnahme durchgeführt worden. Die Sanierung des Nordgiebels ist bislang nicht erfolgt. Die Beteiligten zu 2) und 3) behaupten, diese sei mittlerweile dringlich, da mittlerweile sehr viele Wohnungen Schimmel aufwiesen und es aus diesem Grund zu erheblichen Mietkürzungen komme (Bl. 163 d.A.). Für die Sanierung des Nordgiebels mit weiteren Flächen zu den Laubengängen hin sei ein Kostenrahmen von 110.000 Euro vorgesehen. Auch der Südgiebel müsse nunmehr dringend saniert werden. 17

Seit 2006 sind durch die Wohnungseigentümer bereits in erheblichem Umfang andere Sanierungsarbeiten durchgeführt worden (vgl. im Einzelnen Bl. 163 d.A.). Seit 2009 wird die Instandhaltungsrücklage nunmehr für die Sanierung des Nordgiebels angespart. 2010 wurden aber 149,610,49 Euro für die Sanierung des Treppenhausturms, von dem sich Klinkersteine lösten, ausgegeben. Es besteht aber weiterhin ein erheblicher Sanierungsstau. Angespart werden über die Instandhaltungsrücklage jährlich 81.726,40 Euro. Zudem stehen der Gemeinschaft 20.219,36 € Einnahmen aus der Flächenvermietung für eine für eine Antennenanlage zur Verfügung. 18

II. 19

A. Die sofortigen Beschwerden sowohl des Antragstellers als auch der Antragsgegner sind nach §§ 43 Abs. 1 Satz 1 WEG, 13 a Abs. 3 FGG, 11 Abs. 2 RPflG, 104 Abs. 3 ZPO statthaft und form- und fristgerecht eingelegt worden, mithin zulässig. 20

Der Zulässigkeit der Beschwerde des Antragstellers steht insbesondere nicht entgegen, dass die Kostenentscheidung des Amtsgerichts gemäß § 20a FGG grundsätzlich nicht isoliert anfechtbar ist, da dann, wenn – wie hier - gegen die Hauptsachentscheidung zulässigerweise Beschwerde eingelegt wurde, der Gegner sein Rechtsmittel als unselbständige Anschlussbeschwerde auf die Kostenentscheidung beschränken kann (Bärmann/Pick/Merle, WEG, 8. Aufl., § 47 Rn. 55). Die zunächst unzulässige isolierte sofortige Beschwerde ist daher in eine zulässige Anschlussbeschwerde umzudeuten (vgl. Zöller ZPO, 27. Aufl., § 524 Rn. 4). 21

B. Die Beschwerden sind unbegründet. 22

23

1. Das Rechtsmittel der Beteiligten zu 2) hat keinen Erfolg, da der angefochtene Eigentümerbeschluss zwar nicht, wie vom Amtsgericht festgestellt nichtig, aber wirksam angefochten und damit für ungültig zu erklären ist.

Die Beteiligten zu 2) begehren mit ihrer Beschwerde die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und beantragen, die Anträge des Antragstellers insgesamt zurückzuweisen. Damit richtet sich die sofortige Beschwerde - da das Amtsgericht - zwar nicht im Tenor der Entscheidung aber in den Gründen – die Anfechtung von TOP 5 und 7 für unzulässig erklärt hat, nur noch gegen die Feststellung der Nichtigkeit des Beschlusses unter TOP 9 betreffend die Aufnahme des Kredites. 24

Der Beschluss der Eigentümerversammlung ist nicht nichtig. Grundsätzlich steht der Eigentümergemeinschaft die Beschlusskompetenz über die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen zu. Zwar ist die Aufnahme von Krediten nicht im WEG geregelt aber in § 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG vorausgesetzt. Auch bei dieser Form der Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen handelt es sich damit grundsätzlich um eine Maßnahme der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. 25

Der Beschluss ist aber für ungültig zu erklären, da er wirksam angefochten wurde. Eine fristgerechte Anfechtung des Beschlusses ist in dem Schriftsatz vom 24.10.2006 zu sehen. 26

Der Beschluss ist wirksam angefochten, da er nicht als Mehrheitsbeschluss (mit 29 ja-Stimmen zu einer Enthaltung) hätte gefasst werden dürfen, denn die Aufnahme eines Kredites als Alternative für die Finanzierung der beschlossenen Sanierungsmaßnahmen, die zunächst durch eine Sonderumlage erfolgen sollte, stellt keine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne von § 21 Abs. 3 WEG dar. 27

Nach § 21 Abs. 3 WEG können Wohnungseigentümer in Ermangelung einer abweichenden Vereinbarung eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen. Auch eine Kreditaufnahme kann damit mit Mehrheit beschlossen werden, wenn und soweit sie die Grenzen ordnungsgemäßer Verwaltung beachtet (vgl. BayObLG, FGPrax, 2005, 245, 248; OLG Hamm OLGZ 1992, 313, 305 mwN). 28

Ordnungsmäßig in diesem Sinne ist eine Maßnahme, die im Interesse aller Wohnungseigentümer auf die Erhaltung, Verbesserung oder den der Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden Gebrauch gerichtet ist. Eine Maßnahme erfolgt im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer, wenn sie bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls nützlich ist (Bärmann/Pick, WEG 19. Aufl., § 21 RN. 63f mwN). Dies ist der Fall, wenn die Maßnahme bei einer an den konkreten Bedürfnissen und Möglichkeiten der Gemeinschaft ausgerichteten Kosten-Nutzen-Analyse und unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung sowie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gemeinschaft als vertretbar erscheint (OLG München ZMR 2006, 311; BayObLG NZM 2002, 531). 29

Im Hinblick auf die Aufnahme eines Kredits gilt es dabei indes zu beachten, dass das gesetzliche Finanzierungsmodell der Wohnungseigentumsgemeinschaft nach § 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr.4, 27 Abs. 1 Nr. 4, 28 WEG darauf ausgerichtet ist, zeitnah durch Eigenmittel der Wohnungseigentümer oder durch deren Ansammlung eine Deckung der Kosten, etwa für eine Instandsetzung herbeizuführen. Es ist daher grundsätzlich Sache jedes einzelnen Wohnungseigentümers und nicht der Mehrheit, ob der jeweils persönliche Beitrag aus Eigenmitteln oder über ein von ihm aufgenommenes Darlehen finanziert wird (OLG Hamm 30

OLGZ 1992, 313, 318; BayObIG NJW-RR 2004, 1602, 1603; BayObIG FGPrax 2005, 245, 248; BayObIG NJW-RR 2006, 20, 23; so auch noch LG München Beschluss vom 17.05.2010, 1 T 13364/09 BeckRS 2010, 22024).

Daher ist die Gemeinschaft grundsätzlich zur Deckung ihres kompletten Finanzbedarfs durch Vorschusszahlungen ihrer Mitglieder verpflichtet, ohne sich übermäßig zu verschulden (OLG Hamm OLGZ 1992, 313, 318). Eine Darlehensaufnahme zur (langfristigen) Finanzierung von Instandhaltungsmaßnahmen entspricht somit in aller Regel nicht ordnungsgemäßer Verwaltung (LG München Beschluss vom 17.05.2010, 1 T 13364/09 BeckRS 2010, 22024). Nur dann, wenn ein vorübergehender, dringend notwendiger und nicht anders regelbarer Finanzierungsbedarf besteht und der darlehensfinanzierte Betrag eine bestimmte Höhe nicht übersteigt, kann eine Kreditaufnahme mit den damit verbundenden Finanzierungskoten und Haftungsrisiken für den einzelnen Eigentümer einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen (OLG Hamm OLGZ 1992, 313, 315). Im Hinblick auf die Höhe für die Aufnahme eines Kontokorrentkredits wird insoweit von der Rechtsprechung vertreten, dass die Summe der Hausgeldzahlungen aller Wohnungseigentümer für drei Monate nicht übersteigen darf (BayObIG FGPrax, 2005, 245, 248; OLG Hamm OLGZ 1992, 316). 31

Entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 2) und 3) gelten diese Beschränkungen auch nicht nur für Kontokorrentkredite bei Liquiditätsengpässen. Es gilt vielmehr nach dem WEG generell, dass es Entscheidung jedes Eigentümers ist, ob er mit Finanzierungskosten (auch in der Haftung für andere Eigentümer) belastet werden will. Nur in den in der Rechtsprechung herausgearbeiteten Einzelfällen, und gerade nicht zur langfristigen Finanzierung von Sanierungskosten im vorliegenden Umfang, kann die Aufnahme eines Kredits im Einzelfall als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung angesehen und daher mit Mehrheit beschlossen werden. Soweit das Darlehen darüber hinausgeht, widerspricht die Aufnahme z.B. für Kosten umfangreicher Sanierungsmaßnahmen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. 32

An den dargestellten Grundsätzen der Finanzierung von Instandsetzungsmaßnahmen hat sich auch durch die Geltung des WEG in der Fassung vom 01.07.2007 grundsätzlich nichts geändert. Zwar wird vereinzelt vertreten, dass aufgrund des neuen § 10 Abs. 6 WEG n.F., wonach die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen kann und Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten ist, jeder Vertrag, und damit auch in Kreditvertrag zulasten der WEG von dieser wirksam geschlossen werden kann (Elzer in NZM 2009, 57). Diese rechtliche Möglichkeit der WEG lässt aber nicht den Schluss zu, dass im Innenverhältnis keine Einstimmigkeit mehr über die Eingehung eines Darlehensvertrages erforderlich wäre (a.A. wohl AG Ettlingen Beschluss vom 23.04.2010 4 C 17/09 BeckRS 2010, 24837). 33

Auch die Erleichterung der Beschlussfassung über Instandsetzungsmaßnahmen durch § 22 Abs. 2 WEG n.F., durch die auch bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, die der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 BGB oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 WEG und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden können, enthält keinerlei Aussage über die 34

Finanzierung dieser Maßnahme. Auch wenn der Gesetzgeber mit dieser Vorschrift die Durchführung von Modernisierungen erleichtern wollte, hat er - trotz der bekannten Rechtsprechung der Obergerichte zu den eingeschränkten Möglichkeiten einer Kreditaufnahme durch Mehrheitsbeschluss - diese gerade nicht geregelt (a.A. wohl AG Ettlingen Beschluss vom 23.04.2010 4 C 17/09 BeckRS 2010, 24837; Grziwotz in: Jenissen WEG, § 10 Rn. 91).

Selbst wenn es sich in der Praxis oft anbieten wird - ggf. auch zur Nutzung von Förderprogrammen – entsprechende Kredite aufzunehmen, kann dies auch unter der Geltung des neuen Rechts nur im Einverständnis aller Eigentümer geschehen. Auch, dass ggf. einzelne Wohnungseigentümer nicht in der Lage sind die Umlagen selbst aufzubringen oder durch ein Darlehen selbst zu finanzieren, da sie nicht kreditwürdig sind, führt nicht zu der Annahme, dass dann als – wie die Beteiligten zu 2) und 3) meinen- "soziale Wohltat" eine darlehensweise Finanzierung von anstehenden Sanierungsmaßnahmen gegen den Willen der finanzstärkeren Wohnungseigentümer und entgegen dem Prinzip der Finanzierung durch Umlage, sich als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung darstellen würde. 35

Daran, dass der Beschluss nicht wirksam mit Mehrheit gefasst werden konnte, ändert es schließlich auch nichts, dass der Kredit nur für die Eigentümer aufgenommen werden sollte, die nicht innerhalb einer bestimmten Frist ihre Sonderumlage zahlen und nur diese im Innenverhältnis die Raten für Zinsen und Tilgung übernehmen sollten (a.A. Grziwotz in: Jenissen WEG, § 10 Rn. 91). Zum einen wird dem nicht innerhalb der Frist zahlenden Eigentümer somit ggf. gegen seinen Willen die Beteiligung an einem nicht von ihm beeinflussbaren Darlehensvertrag aufgezwungen. Zum anderen wird durch die Regelung auch nicht ausgeschlossen, dass der einzelne Eigentümer neben den Kosten für die Sanierungsmaßnahme auch gegen seinen Willen für Finanzierungskosten aufkommen muss, was nicht der Fall wäre, wenn jeder einzelne Eigentümer selbst für die Finanzierung seiner Sonderumlage sorgen müsste. Es besteht die Haftung nach § 10 Abs. 8 WEG n.F. wonach jeder Wohnungseigentümer einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer haftet, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind. Der Eigentümer hat damit grds. auch mit dem ihm zugeordneten Verwaltungsvermögen Tilgung und Zinsen zu bedienen. Haftungseinschränkungen nach außen und/oder innen sind zwar grundsätzlich möglich, hier aber nicht erfolgt und wohl auch nicht zulässig, da die Voraussetzungen für einen Ausschluss der Beteiligung Einzelner an einer Sonderumlage zum Ausgleich der ggf. erforderlichen Refinanzierung nach § 16 Abs. 4 WEG n.F. wohl nicht vorliegen. 36

Gemessen an den Voraussetzungen, unter denen ausnahmsweise eine Kreditaufnahme als ordnungsgemäße Maßnahme der Verwaltung mit Mehrheit beschlossen werden darf, war der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 09.10.2006 unter Tagesordnungspunkt 9 betreffend die Aufnahme eines Kredites für ungültig zu erklären. 37

Dies folgt bereits daraus, dass keine Kreditaufnahme zur Überbrückung eines kurzfristigen Liquiditätsengpasses angestrebt, sondern die kostenintensive Sanierungsmaßnahme auch zur Nutzung von Fördergeldern langfristig finanziert werden sollte. Geplant ist insoweit eine mehrjährige Laufzeit. 38

Zudem überschreitet ein Darlehen von bis zu 135.000 € den Rahmen innerhalb dessen die Ermächtigung des Beteiligten zu 3) als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung mit Stimmenmehrheit erfolgen kann. Der Betrag überschreitet die Summe der Hausgeldzahlungen aller Wohnungseigentümer für drei Monate bei weitem und erscheint 39

auch angesichts der Tatsache, dass er 165% der jährlichen Instandhaltungsrücklage beträgt, nicht mehr hinreichend geringfügig, um abweichend von dem Grundsatz, dass jeder Eigentümer selbst über die Finanzierung entscheiden darf, ausnahmsweise von der Mehrheit beschlossen werden zu dürfen.

Schließlich erscheint der Finanzierungsbedarf auch anders regelbar und nicht dringend im Sinne der Rechtsprechung. Die dringende Sanierung des Fahrstuhls entsprechend TOP 5 des angefochtenen Beschlusses ist auch ohne Abschluss eines Darlehensvertrags durchgeführt und aus Mitteln der Instandhaltungsrücklagen finanziert worden, so dass insoweit ein nicht anders regelbarer dringender Finanzierungsbedarf offenbar nicht bestand. 40

Im Hinblick auf die Sanierung des Nordgiebels, dessen Kosten nunmehr mit auf 110.000 € statt wie unter TOP 7 des angefochtenen Beschlusses angenommenen 50.000 € veranschlagt werden, bestand zwischenzeitlich die Möglichkeit diese durch die beschlossene Umlage oder Instandhaltungsrücklagen zu finanzieren. Auch insoweit ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass die Maßnahme nicht anders als durch eine Kreditaufnahme zu finanzieren ist. 41

2. Die sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 1) ist – soweit der Beteiligte zu 1) aufgrund eigener Beschwer beschwerdeberechtigt ist - jedenfalls unbegründet. 42

Denn das Amtsgericht hat zu Recht dem Beteiligten zu 1) die Kosten dafür auferlegt, dass er mit der Anfechtung der TOP 5 und 7 aufgrund fehlenden Rechtsschutzbedürfnisses keinen Erfolg hatte, da dies billigem Ermessen entsprach, § 47 WEG a.F. Anhaltspunkte dafür, dass es der Billigkeit entsprochen hätte, dem Verwalter die Kosten insoweit aufzuerlegen, liegen nicht vor. 43

Aus § 49 Abs. 2 WEG n.F. folgt eine Kostentragungspflicht des Verwalters schon deshalb nicht, da diese Vorschrift hier nicht anwendbar ist, § 62 Abs. 1 WEG n.F. 44

C. Die Kostenentscheidung folgt aus § 47 WEG (a.F.). 45

Danach waren den unterlegenen Beteiligten zu 2) die Gerichtskosten aufzuerlegen, da dies der insoweit der Billigkeit entspricht, als die Beteiligten zu 2) mit ihrem Rechtsmittel unterlegen sind. Zwar ist der angefochtene Beschluss nicht nichtig, aber nunmehr für ungültig erklärt, so dass das mit der Beschwerde angestrebte Ziel, von dem Beschluss im Hinblick auf eine Darlehensaufnahme Gebrauch machen zu können, von den Antragsgegnern nicht erreicht wurde. 46

Soweit der Beteiligte zu 1) hinsichtlich der Anfechtung der Kostenentscheidung unterlegen ist, war er an der Kostentragung dennoch nicht zu beteiligen, da die nicht isolierte Kostenentscheidung des angefochtenen Beschlusses ohnehin aufgrund der Beschwerde der Beteiligten zu 2) im Beschwerdeverfahren zu überprüfen war und dadurch keine weiteren Kosten entstanden sind. 47

Es bestand kein Anlass von dem Grundsatz abzuweichen, dass eine Erstattung außergerichtlicher Kosten nicht erfolgt. 48

Die Wertfestsetzung beruht auf § 48 Abs. 3 WEG (a.F.), wobei die Kammer einen Wert von 10% des aufgrund des angefochtenen Beschlusses aufzunehmenden Darlehens zugrunde legt. 49

---

