

# Landgericht Bremen

## BESCHLUSS

§§ 9a, 16, 28 WEG

- 1. Vor der Beschlussfassung über eine Kreditaufnahme muss wegen des in die Zukunft verlagerten Risikos der Zahlungsunfähigkeit einzelner Wohnungseigentümer die im Innenverhältnis immer bestehende Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer eine entsprechende Unterrichtung der Wohnungseigentümer in dem Protokoll der Eigentümerversammlung dokumentiert werden.**
- 2. Im Innenverhältnis gibt es grundsätzlich eine unbegrenzte Nachschusspflicht. Das bedeutet, dass die Eigentümer im Innenverhältnis eben nicht nur im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft haften.**
- 3. Gibt es Zahlungsausfälle, weil ein Wohnungseigentümer nicht in der Lage ist, das Darlehen zu bedienen, müssen die daraus resultierenden Fehlbeträge durch entsprechend höhere Beiträge der übrigen Wohnungseigentümer oder, wenn sich eine Finanzierungslücke während des laufenden Wirtschaftsjahrs auftut, durch eine Sonderumlage ausgeglichen werden.**
- 4. Die Wohnungseigentümer können mit Mehrheitsbeschluss der Hausverwaltung für den Mehraufwand durch den Zensus eine zusätzliche Vergütung zuerkennen.**

LG Bremen, Beschluss vom 04.11.2022; Az.: 4 S 156/22

### **Tenor:**

1. Die Parteien werden darauf hingewiesen, dass die Kammer beabsichtigt, die Berufung der Beklagten vom 24.06.2022 gegen das Urteil des Amtsgerichts Bremen vom 09.06.2022 (Az.: 29 C 58/21) durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

2. Die Beklagte erhält gemäß § 522 Abs. 2 Satz 2 ZPO eine Frist zur Stellungnahme von 2 Wochen.

### **Gründe:**

I.

Das Amtsgericht hat in erster Instanz folgenden Sachverhalt festgestellt:

"Der Kläger ist Teil der Wohnungseigentümergeinschaft der Beklagten. Die Wohnanlage der Beklagten ist in Bremen unter dem Namen "\_\_\_" bekannt. Sie ist ein parallel zur \_\_\_ lang gestreckter achtgeschossiger Riegel mit Laubengangerschließung. Der Kerngedanke dieser Anlage, die 225 Eigentumswohnungen aufnimmt, bestand Anfang der 70ziger Jahre darin, Qualitäten des Eigenheims im Geschosswohnungsbau zu realisieren. Das Bauwerk besteht aus Reihen-, Atrium- und Winkelhauseinheiten - ergänzt durch Gemeinschaftseinrichtungen wie Gast- und Partyräume oder ein Schwimmbad mit Sauna im obersten Geschoss.

Das Brandschutzkonzept der Anlage entspricht nicht mehr dem Erforderlichen, weswegen die Beklagte seit Jahren die Umsetzung eines neuen Brandschutzkonzeptes erörtert, das nicht unerhebliche finanzielle Mittel erfordern wird. Im Sommer 2021 fanden zwei Informationsveranstaltungen zur Finanzierung statt. Mit Schreiben vom 29.09.2021 lud die Verwalterin zu einer Wohnungseigentümersammlung für den 22.10.2021 ein."

In dem zunächst erstellten Protokoll dieser Wohnungseigentümersammlung vom 22.10.2021 ist u.a. folgendes festgehalten:

"TOP 6.) Beratung und Beschlussfassung zur Umsetzung des Zensus 2022 des Statistischen Bundesamtes Beschreibung:

Die Bundesregierung plant nach 2011 eine erneute Erhebung der Gebäude- und Wohnungszählung in Deutschland für 2022 mit vorbereitenden Erhebungen in 2021. Die Maßnahme ist durch die Coronapandemie um ein Jahr auf 2022 verschoben und beginnt im Herbst 2021 mit der Vorerfassung der Wohngebäude/Wohneinheiten.

§ 24 Auskunftspflichtige für die Gebäude- und Wohnungszählung: (1) Auskunftspflichtig für die Erhebung nach § 9 sind die Eigentümerinnen und Eigentümer, die Verwalterinnen und Verwalter sowie die sonstigen Verfügungs- und Nutzungsberechtigten der Gebäude oder Wohnungen. Als Eigentümerinnen und Eigentümer gelten auch die Personen, denen die Gebäude und Wohnungen nach § 39 Absatz 2 der Abgabenordnung wirtschaftlich zuzurechnen sind (z.B. Nießbrauch).

Als Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaften erteilt die WEG Verwaltung Auskunft für die auskunftspflichtigen EigentümerInnen und die abgefragten Gebäudedaten. Der gesetzliche Leistungsumfang nach § 27 WEG deckt diese Abfrage nicht ab. Die

Wohnungseigentümer erteilen daher der Verwaltung ggf. fehlende Informationen zu Ihren Wohnungen und übernehmen auch die außerhalb des vereinbarten Leistungsumfanges liegenden Kosten, die nach Größe der Wohnanlage pauschaliert kalkuliert sind, um den Verwaltungsaufwand für die Eigentümer transparent einzugrenzen.

Beachte: Angaben über ein ggfls. bestehendes Mietverhältnis im Hinblick auf Miethöhe Personenanzahl etc. gibt der Sondereigentümer an das für ihn zuständige Statistische Landesamt nach dortiger Aufforderung direkt ab.

Beschluss Zur Abgeltung des Aufwands für die Gebäude- und Wohnungszählung gemäß Zensusgesetz 2022 (Zusammenstellung der Gebäudedaten nebst Übermittlung der zum Zensusstichtag an das Statistische Landesamt, Bearbeitung der Bestandslisten, Übermittlung der vorgegebenen Gebäudeinformationen) erhält die Verwaltung eine Sondervergütung als Objektpauschale.

Objekte ab 50 Einheiten Euro 20,- zzgl. Mwst je Einheit Die Zahlung wird aufgeteilt in 2 hälftige Jahresraten für 2021 und 2022 fällig nach dem Stichtag der ersten Datenerhebung und der in 2022 folgenden Datenübermittlung. Die Verteilung der Kosten im Innenverhältnis erfolgt nach dem für die Verteilung des Verwalterhonorars maßgeblichen Kostenverteilungsschlüssel.

Ja-Stimmen: 90,0000

Nein-Stimmen: 24,0000

Enthaltungen: 2,0000

Anwesend: 116,0000

Antrag angenommen; mehrheitlich angenommen Beschluss verkündet TOP 10.) Beratung und Beschlussfassung über die Finanzierung der Maßnahme gemäß TOP 9

Beschreibung:

Zu der Finanzierung wird ein Finanzierungsdienstleister der Firma \_\_\_ die möglichen Finanzierungsvorschläge vorlegen und vorstellen. Die Ordnungsmäßigkeit eines Beschlusses zur Aufnahme eines Darlehns durch die WEG wird dadurch erfüllt, dass die Darlehnskonditionen aufgeführt werden.

Hinweis: Die Höhe der zu finanzierenden Gesamtsumme ist festzulegen.

Die Bankberaterin der \_\_\_ legt zur heutigen Versammlung 2 weitere Finanzierungsangebote der \_\_\_ vor. Hierbei ist zu beachten, dass die \_\_\_ nur bis 80% der Maßnahme finanziert und die beiden anderen Banken jeweils nur 50% übernehmen und damit gemeinsam Kreditgeber wären. Eine weitere Voraussetzung ist dann die Kontoführung dort im Hause.

Es erfolgt eine Vor-Abstimmung zur Frage, ob eine Finanzierung gewünscht ist oder alternativ über Sonderumlage gezahlt werden solle.

Für Finanzierung sprechen sich die Eigentümer aus wie folgt Ja: 78; Nein: 34; Enthaltung: 4 aus. Damit ist eine Finanzierung mehrheitlich beschlossen Mit Blick auf die Laufzeit der Finanzierung werden beide Modelle über eine Summe von 3,5 Mio. abgestimmt:

Laufzeit 10 Jahre Ja: 47 und alternativ 15 Jahre Ja: 28

Die Eigentümergemeinschaft beschließt daher zur Sicherstellung der notwendigen finanziellen Mittel der beschlossenen Maßnahmen zu TOP 9

1. die Kreditaufnahme im Umfang von Euro 3,5 Mio. für das Basisprogramm (Brandschutz und ergänzenden Erhaltungsmaßnahmen)

Der Kapitaldienst des Darlehens wird aus den gegenwärtigen Umlagen bis zur Höhe von Euro 280.000 geleistet. Der darüber hinaus gehende Betrag von Euro 101.384 erhöht die Umlagen.

Der Anteil des jeweiligen Wohnungseigentümers ergibt sich aus dem vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel. Der auf die jeweilige Einheitengröße anfallende Betrag ist in den Kalkulationen vom 28.09.21 ausgewiesen, welche jeder Eigentümer\*in mit der Einladung erhalten hat.

Jede(r) Eigentümer\*in ist berechtigt, die beschlossene anteilige Kreditfinanzierung aus eigenen Mitteln oder über die Teilnahme am WEG Darlehen aufzubringen. In diesem Fall nimmt der betreffende selbst zahlende (selbstfinanzierende) Wohnungseigentümer an der Darlehensaufnahme im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer nicht teil. Der (anteilige) Betrag ist beschlussgemäß in voller Höhe innerhalb 14 Tagen nach Abforderung auf das Konto der WEG \_\_\_ zu zahlen. Sollte bis zu diesem Termin die Überweisung der anteiligen Sonderumlage des treffenden Eigentümers\*in nicht auf dem Hausgeldkonto der WEG eingegangen sein, entfällt das Recht auf Zahlung aus eigenen Mitteln /Selbstfinanzierung und die /der betreffende Eigentümer\*in nimmt zur Sicherstellung der finanziellen Mittel am WEG-Darlehen teil.

Die monatlichen Raten des WEG-Darlehens werden in den bestehenden Wirtschaftsplan nach Auszahlung für die am Darlehen teilnehmenden Eigentümer\*innen aufgenommen. Die auf die beteiligten Wohnungseigentümer\*innen entfallenden Beträge werden im Rahmen der Erstellung der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung umgelegt.

Die Verwaltung wird beauftragt, namens und in Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft (rechtsfähiger Verband) zur Mittelsicherung vor Beauftragung der beschlossenen Maßnahmen ein WEG-Darlehen über max. Euro 3,5 Mio. gemäß Angebot der Bank \_\_\_ vom 28.09.2021 mit einer Laufzeit von 10 Jahren sowie einem gebundenen Sollzinssatz von nom. 1,75% p.a. und einem effektiven Jahreszins von 1,76% auf die gesamte Laufzeit abzuschließen. Dieses Angebot der Bank \_\_\_ hat eine Gültigkeit von 3 Monaten ab Erstellung oder bis zum Abschluss eines Darlehensvertrages innerhalb der Frist. Der Betrag des max. aufzunehmenden WEG-Darlehens ermäßigt sich um den Gesamtbetrag der Einlagen aller selbst zahlenden / -finanzierenden Eigentümer/innen.

Die Eigentümergeinschaft bevollmächtigt die Verwaltung \_\_\_ die Darlehenskonzeption über die \_\_\_ GmbH mit Kosten in Höhe von 3.500 Euro zzgl. 19% MwSt. abwickeln zu lassen. Diese Kosten werden als Nebenkosten mitfinanziert und auf die Eigentümer/innen, welche am WEG-Darlehen teilnehmen, umgelegt.

Darüber hinaus beschließt die Gemeinschaft, der Verwaltung für den überobligationsmäßigen Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit der Umsetzung dieses gefassten Beschlusses eine Sondervergütung in Höhe von 0,5% zzgl. MwSt. der aufzunehmenden Darlehn bzw. Bausumme zu gewähren. Die Kosten werden aus dem Darlehn finanziert.

Die Verwaltung wird ermächtigt, Fördermittel zu prüfen und notwendige Angaben zur Beantragung von regionalen und Bundesfördermitteln zu übermitteln. Unter Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen wird die Hausverwaltung \_\_\_ bevollmächtigt, die notwendigen Auskünfte zur Darlehensbeantragung zu erteilen.

Die WEG befreit die Verwaltung \_\_\_ von der Kredithaftung.

Die Haftung bei einem WEG-Darlehen ist gleich einer Sonderumlage gemeinschaftlich. Jeder Wohnungseigentümer haftet gegenüber einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind. Im Innenverhältnis der Wohnungseigentümergeinschaft nimmt der selbst zahlende / -finanzierende Eigentümer\*in nicht an der Darlehensaufnahme teil. Vielmehr sind die nicht selbst zahlenden / selbst finanzierenden Eigentümer an der Darlehensaufnahme beteiligt.

Ja-Stimmen: 75,0000

Nein-Stimmen: 41,0000

Enthaltungen: 0,0000

Anwesend: 116,0000

Antrag angenommen: mehrheitlich angenommen Beschluss verkündet TOP 5.) Beratung und Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2022 Beschreibung:

Antrag zur Geschäftsordnung durch die Verwaltung: Dieser Tagesordnungspunkt wurde hinter den Tagesordnungspunkt 10 gestellt.

Es wird unter Beachtung des Abstimmungsergebnisses zu TOP 10 der Wirtschaftsplan 2022 "Finanzierung 3,5 Mio / 10 Jahre" behandelt.

Beschluss Unter Bezug auf die Beschlussfassung zu TOP 10 beschließt die Eigentümergeinschaft den Gesamt- sowie die Einzelwirtschaftspläne 2022 / 3,5 Mio / 10 Jahre vom 28.09.2021 zum 01.01.2022. Die Wirtschaftspläne behalten so lange Gültigkeit, bis neue Wirtschaftspläne durch die Eigentümergeinschaft beschlossen werden.

Bis das Darlehn abgerufen wird, werden die anteiligen Zahlungen für die Position "Darlehn 3,5" der Instandhaltungsrücklage zugeführt! Erst nach Abrufung des Darlehns werden die entsprechenden Beträge zur Zins- und Tilgung eingesetzt/fällig! Ja-Stimmen: 94,0000 Nein-Stimmen: 11,0000

Enthaltungen: 11,0000

Anwesend: 116,0000

Antrag angenommen: mehrheitlich angenommen Beschluss verkündet"

Mit bei Gericht am 22.11.2021 eingehender Klage hat der Kläger die Beschlüsse zu TOP 5, 6 und 10 angefochten und seine Anfechtungsklage mit bei Gericht am 22.12.2021 eingehendem Schriftsatz begründet. Das Gericht hat am 26.11.2021 einen Gerichtskostenvorschuss angefordert und am 20.12.2021 an die Zahlung erinnert. Der Klägervertreter hat telefonisch am 20.12.2021 mitgeteilt, die Gerichtskostenrechnung vom 26.11.2021 nicht erhalten zu haben und noch am 20.12.2022 den geforderten Vorschuss gezahlt.

Der Kläger hat in erster Instanz die Ansicht vertreten, die Vereinbarung der Sondervergütung für die Verwalterin in Bezug auf die Dienstleistungen zum Zensus 2022 entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Arbeitsleistung sei vorhersehbar gewesen und daher mit der Grundvergütung abgegolten. Die Vergütung sei auch völlig überzogen und damit sittenwidrig.

Der unter TOP 10 getroffene Beschluss entspreche ebenfalls nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Unter dem vorangegangenen Beschluss zu TOP 9 sei zunächst - unstreitig - beschlossen worden, dass Vergleichsangebote für das neue Brandschutzkonzept einzuholen seien. Da der konkrete Finanzierungsumfang noch nicht beschlossen worden sei und damit noch nicht feststehe, könne nicht bereits jetzt die Höhe des aufzunehmenden Darlehens beschlossen werden. Auch fehle es an einer hinreichenden Aufklärung der Wohnungseigentümer zu dem Darlehen und seinen Folgen. Weiter behauptet der Kläger, in dem Protokoll seien der Inhalt des zur Abstimmung Gestellten und der Abstimmungsverlauf nicht richtig wiedergegeben.

Da der Wirtschaftsplan 2022 bereits die Aufnahme eines Darlehens über 3,5 Mio. EUR umfasse und der Beschluss hierzu ungültig sei, sei auch die Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2022 seiner Meinung nach für ungültig zu erklären.

Der Kläger hat erstinstanzlich beantragt,

1. die in der Wohnungseigentümerversammlung am 22.10.2021 gefassten Beschlüsse

a. zu TOP 5, "Beratung und Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2022",

b. zu TOP 6, "Beratung und Beschlussfassung zur Umsetzung des Zensus 2022 des Statistischen Bundesamtes",

c. zu TOP 10, "Beratung und Beschlussfassung über die Finanzierung der Maßnahme gemäß TOP 9", für ungültig zu erklären.

2. hilfsweise festzustellen, dass die in der Wohnungseigentümerversammlung am 22.10.2021 gefassten Beschlüsse

a. zu TOP 5, "Beratung und Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2022"

b. zu TOP 6, "Beratung und Beschlussfassung zur Umsetzung des Zensus 2022 des Statistischen Bundesamtes",

c. zu TOP 10, "Beratung und Beschlussfassung über die Finanzierung der Maßnahme gemäß TOP 9", nichtig sind.

Die Beklagte hat in erster Instanz beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte hat in erstinstanzlich zunächst vorgetragen, die Behauptung, die Eigentümer seien nicht hinreichend über ihre Haftungsverpflichtung aufgeklärt worden, entbehre jeglicher Grundlage, da bereits ausweislich des Protokolls im Beschlusstext selbst auf die gemeinschaftliche Haftung hingewiesen worden sei. Das Protokoll sei inhaltlich korrekt und gebe den Verlauf und die Erklärungen inklusive des Beschlussergebnisses der Eigentümerversammlung korrekt wieder.

Nach Hinweis des Amtsgerichts im Termin vom 28.04.2022 hat die Beklagte sich dann darauf bezogen, dass das Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 22.10.2021 fehlerhaft sei und hat nach Schluss der mündlichen Verhandlungen eine korrigierte Fassung mit folgendem Inhalt zu den Akten gereicht:

"TOP 10.)

Beratung und Beschlussfassung über die Finanzierung der Maßnahme gemäß TOP 9

Beschreibung:

Zu der Finanzierung wird ein Finanzierungsdienstleister der Firma \_\_\_ die möglichen Finanzierungsvorschläge vorlegen und vorstellen. Die Ordnungsmäßigkeit eines Beschlusses zur Aufnahme eines Darlehns durch die WEG wird dadurch erfüllt, dass die Darlehnskonditionen aufgeführt werden Hinweis: Die Höhe der zu finanzierenden Gesamtsumme ist festzulegen.

Die Bankberaterin der \_\_\_ legt zur heutigen Versammlung 2 weitere Finanzierungsangebote der \_\_\_ vor. Hierbei ist zu beachten, dass die \_\_\_ nur bis 80% der Maßnahme finanziert und die beiden anderen Banken jeweils nur 50% übernehmen und damit gemeinsam Kreditgeber wären. Eine weitere Voraussetzung ist dann die Kontoführung dort im Hause.

Es erfolgt eine Vor-Abstimmung zur Frage, ob eine Finanzierung gewünscht ist oder alternativ über Sonderumlage gezahlt werden solle.

Für Finanzierung sprechen sich die Eigentümer aus wie folgt:



"Ja: 78; Nein: 34; Enthaltung: 4 aus. Damit ist eine Finanzierung mehrheitlich beschlossen  
Mit Blick auf die Laufzeit der Finanzierung werden beide Modelle über eine Summe von 3,5  
Mio. EUR abgestimmt:

Laufzeit 10 Jahre Ja: 47 und alternativ 15 Jahre Ja: 28

Die Eigentümergemeinschaft beschließt daher zur Sicherstellung der notwendigen  
finanziellen Mittel der beschlossenen Maßnahmen zu TOP 9

1. die Kreditaufnahme im Umfang von 3,5 Mio. EUR für das Basisprogramm (Brandschutz  
und ergänzenden Erhaltungsmaßnahmen)

Der Kapitaleinsatz des Darlehens wird aus den gegenwärtigen Umlagen bis zur Höhe von  
280.000,00 EUR geleistet. Der darüber hinaus gehende Betrag von Euro 101.384 erhöht die  
Umlagen. Der Anteil des jeweiligen Wohnungseigentümers ergibt sich aus dem vereinbarten  
Kostenverteilungsschlüssel. Der auf die jeweilige Einheitengröße anfallende Betrag ist in den  
Kalkulationen vom 28.09.21 ausgewiesen, welche jeder Eigentümer\*in mit der Einladung  
erhalten hat."

Jede(r) Eigentümer\*in ist berechtigt, die beschlossene anteilige Kreditfinanzierung  
aus eigenen Mitteln oder über die Teilnahme am WEG Darlehen aufzubringen. In  
diesem Fall nimmt der betreffende selbst zahlende (selbstfinanzierende)  
Wohnungseigentümer an der Darlehensaufnahme im Innenverhältnis der  
Wohnungseigentümer nicht teil. Der (anteilige) Betrag ist beschlussgemäß in voller  
Höhe innerhalb 14 Tagen nach Abforderung auf das Konto der WEG \_\_\_ zu zahlen.  
Sollte bis zu diesem Termin die Oberweisung der anteiligen Sonderumlage des  
treffenden Eigentümer\*in nicht auf dem Hausgeldkonto der WEG eingegangen  
sein, entfällt das Recht auf Zahlung aus eigenen Mitteln / Selbstfinanzierung und  
die / der betreffende Eigentümer\*in nimmt zur Sicherstellung der finanziellen Mittel  
am WEG-Darlehen teil.

Die monatlichen Raten des WEG-Darlehens werden in den bestehenden  
Wirtschaftsplan nach Auszahlung für die am Darlehen teilnehmenden  
Eigentümer\*innen aufgenommen. Die auf die beteiligten  
Wohnungseigentümer\*innen entfallenden Beträge werden im Rahmen der  
Erstellung der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung umgelegt.

Die Verwaltung wird beauftragt, namens und in Vollmacht der  
Wohnungseigentümergeinschaft (rechtsfähiger Verband) zur Mittelsicherung vor  
Beauftragung der beschlossenen Maßnahmen ein WEG-Darlehen über max. 3,5  
Mio. EUR gemäß Angebot der Bank \_\_\_ vom 28.09.2021 mit einer Laufzeit von 10  
Jahren sowie einem gebundenen Sollzinssatz von nom. 1,75% p.a. und einem  
effektiven Jahreszins von 1,76% auf die gesamte Laufzeit abzuschließen. Dieses  
Angebot der Bank \_\_\_ hat eine Gültigkeit von 3 Monaten ab Erstellung oder bis zum  
Abschluss eines Darlehensvertrages innerhalb der Frist. Der Betrag des max.

aufzunehmenden WEG-Darlehens ermäßigt sich um den Gesamtbetrag der Einlagen aller selbst zahlenden / -finanzierenden Eigentümer/innen.

Die Eigentümergeinschaft bevollmächtigt die Verwaltung \_\_\_ die Darlehenskonzeption über \_\_\_ mit Kosten in Höhe von 3.500,00 EUR zzgl. 19% MwSt. abwickeln zu lassen. Diese Kosten werden als Nebenkosten mit finanziert und auf die Eigentümer/innen, welche am WEG-Darlehen teilnehmen, umgelegt.

Darüber hinaus beschließt die Gemeinschaft, der Verwaltung für den überobligatorischen Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit der Umsetzung dieses gefassten Beschlusses eine Sondervergütung in Höhe von 0,5% zzgl. MwSt. der aufzunehmenden Darlehn bzw. Bausumme zu gewähren. Die Kosten werden aus dem Darlehn finanziert.

Die Verwaltung wird ermächtigt, Fördermittel zu prüfen und notwendige Angaben zur Beantragung von regionalen und Bundesfördermitteln zu übermitteln. Unter Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen wird die Hausverwaltung \_\_\_ bevollmächtigt, die notwendigen Auskünfte zur Darlehensbeantragung zu erteilen.

Die WEG befreit die Verwaltung \_\_\_ von der Kredithaftung.

Frau \_\_\_ erhält das Wort. Auf Grund ihrer Zusatzausbildung zur zertifizierten Zwangsverwalterin, wird anhand von Beispielen vorgestellt, wie sich das Haftungsverhältnis der Eigentümer bei einer Aufnahme eines Darlehns verhält.

In den jährlich anzustellenden Wirtschaftsplan - wird die Rückzahlung des Darlehn / Zins und Tilgung in das monatliche Hausgeld integriert, somit ist ein Forderungsausfall eines Miteigentümers, durch Hausgeldklage bis hin zur Zwangsversteigerung zu betreiben.

Hier sind die Eigentümer insoweit abgesichert, dass sie bis zu 24 Monate die Hausgeldzahlungen aus dem Erlös der Zwangsversteigerung erstattet bekommen.

Es wird im Vergleich die Möglichkeit der Finanzierung durch Sonderumlagen erörtert.

Die Haftung bei einem WEG-Darlehen ist gleichzusetzen wie der einer Sonderumlage.

Die Wohnungseigentümer haften als Verband gegenüber einem Gläubiger z. B. mit dem Rücklagenkonto der Wohnungseigentümergeinschaft (Verband).

Im Innenverhältnis haften die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile untereinander für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft (Nachschussverpflichtung), dies gilt auch für Eigentümer, welche nicht am Darlehn teilnehmen."

## II.

Mit Urteil vom 09.06.2022 hat das Amtsgericht Bremen der Klage hinsichtlich des Angriffes gegen die Beschlüsse zu TOP 5 "Beratung und Beschlussfassung über dem Wirtschaftsplan 2022" und TOP 10 "Beratung und Beschlussfassung über die Finanzierung der Maßnahme gemäß TOP 9" stattgegeben und im Übrigen die Klage abgewiesen. In den Entscheidungsgründen hat das Amtsgericht ausgeführt:

"Die Klage ist überwiegend begründet.

Der Kläger hat die Anfechtungsklage rechtzeitig innerhalb der Monatsfrist des § 45 WEG erhoben und binnen zweier Monate begründet. Die Fristen beginnen mit den Beschlussfassungen auf der Wohnungseigentümersammlung am 22.10.2021. Eine Klage ist erhoben, wenn sie dem Gegner zugestellt wird. § 167 ZPO ist anwendbar. Danach tritt die Wirkung bereits mit Eingang der Klage bei Gericht ein, wenn die Zustellung demnächst erfolgt. Die am 12.01.2022 erfolgte Zustellung ist noch demnächst erfolgt. Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH (s. nur NJW 2016, 568 Rn. 9) ist das Merkmal "demnächst" erfüllt, wenn sich die der Partei zuzurechnenden Verzögerungen in einem hinnehmbaren Rahmen halten. Dabei wird eine Zustellungsverzögerung von bis zu 14 Tagen regelmäßig hingenommen, um eine Überforderung des Klägers sicher auszuschließen. Dies gilt für sämtliche Fallgruppen, so dass auch für die Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses bei der Berechnung der noch hinnehmbaren Verzögerung von 14 Tagen nicht auf die Zeitspanne zwischen der Aufforderung zur Einzahlung der Gerichtskosten und deren Eingang bei der Gerichtskasse, sondern darauf abgestellt wird, um wie viele Tage sich der ohnehin erforderliche Zeitraum infolge der Nachlässigkeit des Klägers verzögert hat (s.a. BGH, NJW 2011, 1227 Rn. 8). Dieser Rechtsauffassung des VII. Zivilsenats hat sich der V. Senat aus Gründen der Vereinheitlichung der höchstrichterlichen Rechtsprechung und zur Herstellung eines einheitlichen Maßstabs angeschlossen (NZM 2015, 664 Rn. 6). Ein dem Kläger anzulastendes Versäumnis kann aber auch vorliegen, wenn er nach Einreichung der Klage bzw. nach Ablauf der durch die Klage zu wahrenen Frist untätig bleibt. Grundsätzlich kann er zwar die Anforderung des Gerichtskostenvorschusses abwarten. Er muss den Vorschuss nicht von sich aus berechnen und mit der Klage einzahlen. Dies bedeutet aber nicht, dass er unbegrenzt lange völlig untätig bleiben darf (BGH NJW 1978, 215, NJW 2016, 568). Der BGH hat jedenfalls ein Tätigwerden vor Ablauf von drei Wochen nach Einreichung der Klage als ausreichend angesehen (NJW 2016,

568 Rn. 13). Deshalb beginnt auch der dem Kläger im Rahmen der Prüfung des § 167 ZPO zuzurechnende Zeitraum einer Zustellungsverzögerung frühestens drei Wochen nach Einreichung der Klage bzw. drei Wochen nach Ablauf der durch die Klage zu wahrenen Frist. Die Beschlussanfechtungsklage war bis spätestens 22.11.2021 zu erheben. Sie ist an diesem Tag bei Gericht eingegangen. Es kann dahin gestellt bleiben, ob der Kläger die Gerichtskostenanforderung vom 26.11.2021 erhalten hat. Erst nach Ablauf von 3 Wochen, also nach Ablauf des 12.12.2021, war der Kläger gehalten, bei Gericht die Bekanntgabe des Vorschusses einzufordern. Ein ihm vorzuwerfendes Versäumnis wird ihm dann nach weiteren 14 Tagen angelastet. Vor Ablauf dieser 14 Tage hat er vorliegend jedoch den Vorschuss eingezahlt, so dass die weitere bei Gericht, den Feiertagen und Postlauf geschuldete Verzögerung mit Zustellung am 12.01.2022 noch als demnächst gilt.

Der auf der Wohnungseigentümerversammlung am 22.10.2021 unter TOP 10 getroffene Beschluss zur Kreditaufnahme von 3,5 Mio. EUR entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Zwar ist es einer Wohnungseigentümergeinschaft nicht grundsätzlich verwehrt, einen langfristigen, hohen Kredit aufzunehmen (BGH NJW 2015, 3651). Der BGH hat in der vorgenannten Entscheidung hierzu jedoch grundlegende Voraussetzungen benannt. Dazu gehört, dass vor der Beschlussfassung über eine Kreditaufnahme wegen des in die Zukunft verlagerten Risikos der Zahlungsunfähigkeit einzelner Wohnungseigentümer die im Innenverhältnis immer bestehende Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer - auch derjenigen, die von einer etwaigen "Abwendungsbefugnis" durch Selbstfinanzierung Gebrauch gemacht haben - Gegenstand der Erörterung in der Wohnungseigentümerversammlung gewesen sein muss. Die Wohnungseigentümer dürfen nicht dem Irrtum unterliegen, dass sie unter allen Umständen nur für einen ihrem Miteigentumsanteil entsprechenden Anteil an Zins- und Tilgungsleistungen für das Darlehen haften. Die entsprechende Unterrichtung der Wohnungseigentümer ist in dem Protokoll der Eigentümerversammlung zu dokumentieren (BGH NJW 2015, 3651 Rn. 35).

Diesen Anforderungen entspricht weder der in dem ursprünglichen Protokoll festgehaltene Text noch der in der korrigierten Fassung aufgeführte Text, so dass dahin gestellt bleiben kann, inwieweit dem mit Schriftsatz der Beklagtenseite vom 01.06.2022 Vorgetragenen überhaupt Glauben zu schenken ist, wenn hierzu im Widerspruch stehend mit Schriftsatz vom 14.04.2022 ausdrücklich vorgetragen worden ist, das ursprüngliche Protokoll sei inhaltlich korrekt und gebe den Verlauf und die Erklärungen inklusive der Beschlussergebnisse der Eigentümerversammlung korrekt wieder.

Noch einmal zur Verdeutlichung, worauf das Gericht bereits in der mündlichen Verhandlung hingewiesen hat: Im Innenverhältnis gibt es grundsätzlich eine unbegrenzte Nachschusspflicht. Das bedeutet, dass die Eigentümer im Innenverhältnis eben nicht nur im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft haften. Gibt es Zahlungsausfälle, weil ein Wohnungseigentümer nicht in der Lage ist, das Darlehen zu bedienen, müssen die daraus resultierenden Fehlbeträge durch entsprechend höhere Beiträge der übrigen

Wohnungseigentümer oder, wenn sich eine Finanzierungslücke während des laufenden Wirtschaftsjahrs auftut, durch eine Sonderumlage ausgeglichen werden. Diese Pflicht trifft auch die Wohnungseigentümer, die bereits gezahlt haben. Bei einem Darlehen lässt sich das Risiko des Ausfalls einzelner Wohnungseigentümer dabei nur sehr begrenzt abschätzen. Zuverlässige Prognosen über die Bonität der Wohnungseigentümer sind schon wegen der meist langen Laufzeit eines Darlehens nicht möglich; darüber hinaus muss stets damit gerechnet werden, dass es zu Eigentümerwechseln in dieser Zeit kommt, sich also die Zusammensetzung der Gemeinschaft verändert. Es ist daher erforderlich, dass deutlich und richtig über die unbegrenzte Nachschusspflicht im Innenverhältnis aufgeklärt wird (Hügel/Elzer, Darlehensaufnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft, DNotZ 2016, 247 (251) unter Bezugnahme auf die Entscheidung des BGH NJW 2015, 3651; s.a. beck-online.Grosskommentar, Stand: 01.03.2022, Hermann, § 28 WEG Rn. 83 ff).

Wenn es in dem ursprünglichen Protokoll heißt:

"Die Haftung bei einem WEG-Darlehen ist gleich einer Sonderumlage gemeinschaftlich. Jeder Wohnungseigentümer haftet gegenüber einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind. Im Innenverhältnis der Wohnungseigentümergeinschaft nimmt der selbst zahlende / -finanzierende Eigentümer-/in nicht an der Darlehensaufnahme teil. Vielmehr sind die nicht selbst zahlenden / selbst finanzierenden Eigentümer an der Darlehensaufnahme beteiligt."

ist diese Aussage bereits deswegen nicht zwingend, weil der Darlehensbeschluss nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG vorsehen kann, dass sich einzelne Wohnungseigentümer an Tilgung und Zins nicht beteiligen müssen und von den Kreditkosten sowie - durch entsprechende Vereinbarung mit dem Kreditinstitut - von der quotalen Haftung des § 9a Abs. 4 Satz 1 WEG befreit sind (BGH NJW 2015, 3651 Rn. 29 und Rn. 31; Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 3. Aufl. 2021, § 28 Rn 9). Die Angaben zum Innenverhältnis suggerieren im Übrigen, dass der selbstzahlende Miteigentümer in keinem Fall mit der Darlehensaufnahme etwas zu tun habe, sondern nur die nicht selbst Zahlenden, obwohl es eine unbegrenzte Nachschusspflicht bei Zahlungsausfall anderer gibt, wie oben ausgeführt worden ist.

Auch nach der korrigierten Fassung ist keine rechtlich haltbare Aufklärung erfolgt, wenn es heißt:

"Die Haftung bei einem WEG-Darlehen ist gleichzusetzen wie der einer Sonderumlage.

Die Wohnungseigentümer haften als Verband gegenüber einem Gläubiger z. B. mit dem Rücklagenkonto der Wohnungseigentümergeinschaft (Verband).

Im Innenverhältnis haften die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile untereinander für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft (Nachschussverpflichtung), dies gilt auch für Eigentümer, welche nicht am Darlehn teilnehmen.", denn über die Möglichkeit der Befreiung von der Außenhaftung wird nicht aufgeklärt und die unbegrenzte Nachhaftung im Innenverhältnis geht daraus auch nicht mit der erforderlichen Deutlichkeit hervor. Wenn also alle anderen Miteigentümer ausfallen, muss theoretisch ein einzelner verbliebener Miteigentümer für das aufgenommene Darlehen im Innenverhältnis aufkommen. Dieser Fall bleibt zwar aller Wahrscheinlichkeit nach theoretischer Natur, zeigt jedoch die nicht begrenzbare Nachschusspflicht im Innenverhältnis auf. Denn da ein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft nicht stattfindet (§ 9a Abs. 5 WEG), ist die Nachschusspflicht unbegrenzt und trifft auch die Wohnungseigentümer, die den nach dem Verhältnis ihres Miteigentumsanteils zu zahlenden Anteil bereits erbracht haben.

Da mithin die Beschlussfassung zur Darlehensaufnahme für ungültig zu erklären war, entspricht auch die Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2022 nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil in den dort ausgewiesenen Vorschüssen bereits ein nicht unerheblicher Teil auf das Darlehen entfällt.

Die Anfechtungsklage ist jedoch insoweit unbegründet, als sie sich auf TOP 5, Sondervergütung für die Verwalterin wegen des Mehraufwandes durch den Zensus, bezieht, denn der Beschluss entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 19 WEG). Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft ist gemäß § 24 Abs. 1 ZensG 2022 auskunftspflichtig. In dem Verwaltervertrag findet sich zu den damit im Zusammenhang stehenden Leistungen der Verwalterin nichts Konkretes. Es kann aber auch nicht davon ausgegangen werden, dass diese Tätigkeiten zum Kerngeschäft des Verwalters zählen und insoweit bereits mit der Grundvergütung abgegolten sind, weil bei dem Zensus 2022 als zusätzliche Erhebung die Gebäude- und Wohnungszählung hinzukommt (becklink 2023267). Somit können die Wohnungseigentümer mit Mehrheitsbeschluss der Hausverwaltung für den Mehraufwand durch den Zensus eine zusätzliche Vergütung zuerkennen (AG Hannover, Urteil v. 04.03.2021, AZ.: 482 C 8084/20; Anmerkung hierzu Dötsch). Die Vergütung ist auch der Höhe nach nicht übersetzt (wie vorzitiert).

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 ZPO."

### III.

Das Urteil des Amtsgerichts Bremen ist dem Prozessbevollmächtigten der Beklagten am 13.06.2022 zugestellt worden. Mit Schriftsatz vom 24.06.2022, bei Gericht eingegangen unter dem gleichen Datum, hat die Beklagte durch ihren Prozessbevollmächtigten Berufung eingelegt. Auf Antrag hat die Kammer die Berufungsbegründungsfrist bis zum 15.09.2022 verlängert. Mit Schriftsatz vom 14.09.2022, eingegangen unter dem gleichen Datum, hat die Beklagte ihre Berufung begründen lassen.

### IV.

Die zulässige Berufung der Beklagten hat keine Aussicht auf Erfolg. Die Kammer folgt im Ergebnis der angefochtenen Entscheidung. Nach § 513 Abs. 1 ZPO kann die Berufung nur darauf gestützt werden, dass die angefochtene Entscheidung auf einer Rechtsverletzung (§ 546 ZPO) beruht oder nach § 529 ZPO zu Grunde zu legende Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen. Beides ist hier nicht der Fall.

Mit der Berufung macht die Beklagte im Wesentlichen geltend, das Amtsgericht gehe einerseits rechtsfehlerhaft davon aus, der Beschluss zu TOP 10 entspräche bereits deshalb nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil im Protokoll über die Wohnungseigentümerversammlung nicht dokumentiert worden sei, dass vor Beschlussfassung hinreichend über die Nachschusspflicht derjenigen Eigentümer, die von einer etwaigen Abwendungsbefugnis-Sonderumlage Gebrauch machen würden, aufgeklärt worden sei. Andererseits sei auch die Ansicht des Amtsgerichts nicht korrekt, in dem korrigierten Protokoll sei nicht hinreichend über die Nachschusspflicht aufgeklärt worden, weshalb sich die Entscheidung auch aus diesen Gründen als rechtsfehlerhaft erweise.

Die Auffassung des Amtsgerichts, es komme für die Frage der Anfechtbarkeit des Beschlusses auf die Vollständigkeit/Richtigkeit des Protokolls an, sei unzutreffend. Es sei zwar durchaus richtig, dass der BGH ausführt, dass die entsprechende Unterrichtung in dem Protokoll zu dokumentieren sei, allerdings sei es verfehlt zu behaupten, der BGH habe damit ausgeführt, der Beschluss sei anfechtbar, wenn das Protokoll den entsprechenden Hinweis nicht enthalte. Das Amtsgericht habe daher in rechtsfehlerhafter Weise über die Frage, ob in der Wohnungseigentümerversammlung hinreichend über die Nachschusspflicht aufgeklärt worden ist oder nicht, keinen Beweis erhoben, was daher nunmehr in der Berufungsinstanz nachzuholen sei.

Doch auch die Meinung des Amtsgerichts, aus dem korrigierten Protokoll, das als Anlage B 6 eingereicht worden ist, ergebe sich nicht hinreichend, dass auf die Nachschusspflicht jedes einzelnen Eigentümers hingewiesen worden sei, sei unrichtig. Es sei auch im Protokoll ausdrücklich darauf hingewiesen worden, dass eine Nachschussverpflichtung auch für diejenigen Eigentümer bestehe, welche nicht am Darlehen teilnehmen. Dass diese Nachschussverpflichtung im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile untereinander erfolgt, sei ebenfalls nicht falsch und schließe eine theoretische alleinige Haftung auf die Gesamtschuld bei Zahlungsausfall aller anderen Miteigentümer nicht aus. Insofern sei bereits die Auffassung des Amtsgerichts nicht zu teilen, dass das korrigierte Protokoll nicht hinreichend auf die Nachschussverpflichtung hingewiesen habe. Daher sei auch die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2022 nicht unrichtig, sondern entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, sodass mit den vorstehenden Gründen das Urteil auch im Hinblick auf die Ungültigkeitserklärung des Beschlusses zu TOP 5 abzuändern sei.

Die Rügen der Beklagten greifen jedoch nicht durch.

Nach § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO hat das Berufungsgericht seiner Verhandlung die vom Gericht des ersten Rechtszuges festgestellten Tatsachen zu Grunde zu legen, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellung begründen und deshalb eine erneute Feststellung gebieten. Solche Anhaltspunkte können vorliegen, wenn das Gericht des ersten Rechtszuges die Beweislast verkannt hat, beweiswürdige Darlegungen nachvollziehbarer Grundlage entbehren, gegen Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verstoßen wurde, Verfahrensfehler bei der Tatsachenfeststellung unterlaufen sind oder Fehler bei der Bewertung des Ergebnisses der Beweisaufnahme vorliegen (vgl. BGH, NJW 2004, 1876; Zöller/Heßler, ZPO, 34. Aufl., § 529, Rn. 2). Nach Maßgabe dieser Kriterien ist die Entscheidung des Amtsgerichts im Ergebnis nicht zu beanstanden.

Das Amtsgericht Bremen ist zu Recht davon ausgegangen, dass der Beschluss zu TOP 10 und einhergehend der Beschluss zu TOP 5 für ungültig zu erklären sind.

1. Das Amtsgericht Bremen ist im Ausgang zutreffend von den engen Voraussetzungen ausgegangen, die der BGH in maßgeblichen Entscheidungen (Urteil vom 25.09.2015, Az.: V ZR 244/14 und Urteil vom 28.09.2012, Az.: V ZR 251/11) entwickelt hat. Hierbei hat das Amtsgericht auch zutreffend einbezogen, dass es sich bei der Kreditaufnahme um eine Maßnahme handelt, die weitreichende Wirkung entfaltet und daher kritisch zu hinterfragen ist.

2. Es kann dahinstehen, ob das Amtsgericht bei dem gewährten Nachlass in der Sitzung vom 28.04.2022, rechtlich vortragen zu dürfen und zu tatsächlichem Vortrag aus einem Schriftsatz erwidern zu dürfen, überhaupt die Protokollkorrektur berücksichtigen durfte. Einhergehend muss sich die Kammer auch nicht mit der



Frage befassen, ob die Protokollkorrektur überhaupt zulässig und inhaltlich zutreffend ist.

3. Es kann ebenfalls dahinstehen, wobei mehr für die Auffassung des Amtsgerichts als der des Beklagten spricht, was die Frage der Auswirkungen eines nicht vollständigen Protokolls in der vorliegenden Streitfrage im Lichte der BGH-Entscheidung bedeutet.

4. Der Beschluss zu TOP 10 entspricht nach Auffassung der Kammer bereits schon deshalb nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil sich weder aus TOP 9 noch aus TOP 10 erschließt, woraus sich der konkrete Finanzierungsbedarf ergeben soll, für den bereits ein Darlehen in Höhe von 3,5 Mio Euro aufgenommen werden soll. Da die Ausschreibungen zu den einzelnen Maßnahmen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht erfolgt und keinerlei Vergleichsangebote eingeholt worden waren, sind die anfallenden Kosten und damit die erforderliche Darlehenssumme zu diesem frühen Zeitpunkt der Planungen nicht genau bestimmbar. Eine Darlehensaufnahme, insbesondere in der avisierten Höhe, kann aber nur dann beschlossen werden, wenn aufgrund von Ausschreibungen und Angeboten die aufzunehmende Darlehenssumme bzw. zu beschließende Sonderumlage feststeht (so auch LG Dortmund, Urteil vom 5. März 2019 - 1 S 467/16). Auch welche konkreten Maßnahmen unter das Darlehen fallen und welche ggf. unter öffentliche Fördermittel fallen könnten, ist ebenfalls offen, so dass sich auch damit nicht der Darlehensbetrag ermitteln lässt.

V.

Auch die weiteren Voraussetzungen für eine Entscheidung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO liegen vor. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Einheitlichkeit der Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts. Nach einstimmiger Auffassung der Kammer ist vorliegend eine Durchführung der mündlichen Verhandlung auch nicht aus sonstigen Gründen geboten. Dies kann allerdings dann der Fall sein, wenn die Entscheidung des Berufungsgerichts sich auf eine umfassende neue rechtliche Würdigung stützt und diese im schriftlichen Verfahren nicht angemessen erörtert werden kann (Zöller/Heßler, ZPO, 34. Aufl., § 522, Rn. 40). So liegt es hier aber nicht.

VI.

Insgesamt hat die Berufung demnach offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg. Die Beklagte mag innerhalb der im Beschlusstenor genannten Frist erklären, ob die

Berufung zurückgenommen wird, was eine Ermäßigung der Gebühr gemäß Nr. 1222 der Anlage 1 zum GKG von 4,0 auf 2,0 zur Folge hätte.