

IM Kredit 2 W 3/19

OLG Frankfurt 2. Zivilsenat

Entscheidungsdatum:

11.03.2019

Aktenzeichen:

2 W 3/19

ECLI:

ECLI:DE:OLGHE:2019:0311.2W3.19.00

Dokumenttyp:

Beschluss

Quelle:

Normen:

§ 49a Abs. 1 S. 1,2 GKG, § 10 Abs. 1 S. 2 WEG, Art. 19 Abs. 4 GG

Dokumentreiter

\* Kurztex

\* Langtext

Dokumentinhalt

Streitwertfestsetzung bei Anfechtung WEG-Beschluss über Kreditaufnahme

Leitsatz

Für die Anfechtung des Beschlusses einer Wohnungseigentümergeinschaft über die Darlehensaufnahme, mit der Sanierungsmaßnahme finanziert werden sollen, ist kein höherer Wert anzusetzen als das Fünffache des auf den Anteil des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen entfallende Teilwert des Darlehens. Die besonderen Haftungsrisiken einer Kreditaufnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft für den einzelnen Wohnungseigentümer führen nicht dazu, dass das Interesse des Klägers als Untergrenze für die Streitwertfestsetzung entsprechend seiner theoretisch unbegrenzten Nachschusspflicht mit dem vollen Betrag des Darlehens oder einem erheblichen Teil hiervon zu bemessen wäre. Für die Annahme eines höheren Streitwertes wäre vielmehr die Feststellung eines konkreten Risikos der Nachschusshaftung erforderlich. Anderenfalls wäre eine Klage für den einzelnen Wohnungseigentümer mit einem unzumutbaren Kostenrisiko verbunden. Diese Auslegung des § 49a Abs. 1 GKG ist aufgrund der aus dem Rechtsstaatsprinzip folgenden Justizgewährungspflicht geboten.

Anmerkung

Ein Rechtsmittel ist nicht bekannt geworden.

Verfahrensgang

vorgehend LG Frankfurt, 20. Dezember 2018, 2-13 T 116/18

Tenor

Die Beschwerde der Prozessbevollmächtigten der Kläger vom 23.12.2018 gegen den Beschluss des Landgerichts Frankfurt a.M. vom 20.12.2018 wird zurückgewiesen.

Die Entscheidung ergeht gerichtsbührenfrei; außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Gründe

I.

Die Parteien bilden gemeinsam die WEG Straße1 in Stadt1. Die Kläger halten 8/1000 Miteigentumsanteile. In der Eigentümerversammlung am 16.4.2018 wurden mehrere Beschlüsse gefasst. Zu TOP 8 wurde zunächst die Ausführung von Sanierungsmaßnahmen beschlossen, deren Kosten ca. 540.000,- € betragen sollten, nämlich die Sanierung des Hauses ..., die Sanierung im Bereich des Hauses ... (Rampe, Tiefgarage), die Überdachung des Tiefgaragenabgangs des Hauses ..., die Sanierung der Dachbereiche des Hauses ..., die Sanierung der Außenanlage am Hauseingang ... und die Sanierung aller Dachflächen der noch nicht sanierten Treppenhäuser sowie die Ausstattung der Treppenhausaußenwände mit Dämmung, um den Wassereintritt über die Fenster zu beseitigen, den Austausch der Briefkasten- und Klingelanlagen sowie der Vordächer. Ferner wurde beschlossen, diese Arbeiten im Wesentlichen durch ein Darlehen der Hausbank A über 500.000,- € zu finanzieren mit einem Nominalzins von 2,75 % (effektiv 2,78 %) bei einer Laufzeit von zehn Jahren. Die Tilgungsraten seien von allen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Wohnquadratmeter zu zahlen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Protokoll der Eigentümerversammlung (Blatt 15 ff. der Akte) verwiesen.

Mit ihrer Klage haben die Kläger beantragt, die genannten Beschlüsse für ungültig zu erklären. Zur Begründung haben sie im Wesentlichen angeführt, die geplanten Sanierungsmaßnahmen seien weitgehend zu unbestimmt bezeichnet. Daraus ergebe sich, dass der Beschluss über die Kreditaufnahme gleichfalls unwirksam sei. Ferner hätte das Protokoll der Mitgliederversammlung einen Hinweis enthalten müssen, dass die Miteigentümer über ihre mögliche Nachschusshaftung belehrt worden seien. Schließlich seien die Kreditkonditionen im Hinblick auf die gegenwärtige Marktlage zu teuer. Obwohl sie bei beiden Abstimmungen mit "nein" gestimmt hätten, sei dies im Protokoll unrichtig nicht vermerkt. Der Streitwert wurde in der Klageschrift im Hinblick auf die eine mögliche Nachschusspflicht der Kläger bezogen auf den Kreditnennbetrag als Miteigentümer mit 250.000,- € angegeben. Mit Schriftsatz vom 4.7.2018, bei Gericht eingegangen am Folgetage, haben die Kläger die Klage vor Zustellung an die Beklagtenseite zurückgenommen.

Das Amtsgericht hat den Streitwert durch Beschluss vom 30.7.2018 (Blatt 31 f. der Akte), den Klägern zugestellt am 9.8.2018, auf 21.600,- € festgesetzt. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, das für die Begrenzung des Streitwerts maßgebliche Interesse der Kläger bemesse sich allein anhand ihres dem Miteigentumsanteil von 8/1000 entsprechenden Anteils an den angenommenen Sanierungskosten von 540.000,- €, mithin 4.320,- €, dessen Fünffaches 21.600,- € beträgt. Nicht maßgeblich für das Interesse der Kläger sei der Gesamtbetrag der Sanierungskosten von 540.000,- €

oder der Betrag des aufzunehmenden Darlehens in Höhe von 500.000,- €. Dies gelte ungeachtet des Risikos einer Nachschusspflicht der Kläger bis zur Höhe des gesamten Kreditbetrages. Bei dem Interesse der Kläger, mit der Anfechtung der Beschlüsse auch eine solche eventuelle Nachschusspflicht zu verhindern, handele es sich nur um ein mittelbares Interesse, welches für die Streitwertbemessung nicht maßgeblich sei. Eine Nachschusspflicht setze das Hinzutreten weiterer Umstände voraus. Dies könne allenfalls anders sein, wenn die Kläger unmittelbar für den vollen Kreditbetrag hafteten, was jedoch nicht der Fall sei.

Der am 6.9.2018 bei Gericht eingegangenen Beschwerde der Prozessbevollmächtigten der Kläger gegen diesen Beschluss, mit welchem sie ein Heraufsetzen des Streitwerts auf 250,000,- € erstreben, hat das Amtsgericht gemäß Beschluss vom 13.9.2018 (Blatt 38 der Akte) nicht abgeholfen und die Sache dem Landgericht vorgelegt.

Das Landgericht hat die Beschwerde durch Beschluss vom 20.11.2018 (Blatt 70 ff. der Akte), den Beschwerdeführern zugestellt am 26.11.2018, zurückgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, hinsichtlich der Anfechtung des Sanierungsbeschlusses betrage der Streitwert das Fünffachen des Interesses der Kläger, welches sich allein nach dem auf sie entfallenden Kostenanteil richte. Dies hätten auch die Beschwerdeführer nicht in Abrede gestellt. Für die Anfechtung des Beschlusses über die Darlehensaufnahme sei kein weiterer Streitwert hinzuzusetzen. Die Situation entspreche der eines Beschlusses der Finanzierung einer Baumaßnahme durch eine Sonderumlage, bei der für den Fall des Zahlungsausfalls eines Miteigentümers gleichfalls das Risiko einer höheren Haftung der anderen Miteigentümer bestehe, aber nicht streitwertrelevant sei. Dies entspreche auch der gesetzgeberischen Motivation bei der Schaffung des § 49a GKG.

Gegen diesen Beschluss richtet sich die am 6.12.2018 bei Gericht eingegangene weitere Beschwerde der Prozessbevollmächtigten der Kläger, mit welcher sie beantragen, den Streitwert auf 250.000,- €, hilfsweise auf 521.600,- €, festzusetzen.

Das Landgericht hat dieser Beschwerde gemäß Beschluss vom 21.1.2019 (Blatt 92 f. der Akte) nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht vorgelegt. Zur Begründung hat es ergänzend ausgeführt, eine realistische Gefahr, dass die Kläger im Wege ihrer Nachschusspflicht mit mehr als dem fünffachen Betrag ihres nach ihrem Miteigentumsanteil bemessenen Anteils in Anspruch genommen würden, sei weder vorgetragen noch ersichtlich.

Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, maßgeblich für die Bemessung des Interesses der Kläger sei deren erheblich höheres Risiko einer Nachzahlungspflicht hinsichtlich des Darlehens der WEG. Dieses Risiko werde bereits durch den Beschluss zur Kreditaufnahme vollständig begründet und könne danach nicht mehr abgewendet werden. Ein späterer Beschluss zur Umsetzung einer Nachschusspflicht entspreche bei Eintritt eines solchen Falles vielmehr allein ordnungsgemäßer Verwaltung. Die interne Nachschusspflicht der Miteigentümer bestehe wegen des Fehlens der Möglichkeit eines Insolvenzverfahrens für die WEG (§ 11 Abs. 3 WEG) nahezu unbegrenzt und sei durch einen Gläubiger auch pfändbar. Damit könne ein Gläubiger die Nachschusspflicht auch ohne

einen Beschluss der Miteigentümer direkt und selbst realisieren. Der Umstand, dass ein solches Darlehen nach Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der WEG durch diese selbst, nicht mehr durch die Miteigentümer persönlich aufgenommen werde, sei unerheblich. Die Situation einer Kreditaufnahme durch eine WEG sei nicht mit der einer Sonderumlage gleichzusetzen. Dass im Fall einer Kreditaufnahme ein gesteigertes Risiko bestehe, werde auch dadurch deutlich, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in diesem Fall ein besonderes Belehrungs-, Schutz- und Abwehrinteresse der Miteigentümer begründet sei. Das Risiko sei auch deshalb höher, weil im Falle einer Kreditaufnahme zusätzlich Zinsen geschuldet würden. Bei der Kreditsicherung durch eine Grundschuld drohe eine umgehende Zwangsvollstreckung. Sofern ein Beschluss über eine Nachschusspflicht nicht schnell genug ergehe, drohe eine Gesamtfälligkeit gemäß § 498 Abs. 1 Nr. 1 a) BGB mit der Folge der sofortigen vollen Rückzahlungspflicht. Die Situation sei der einer Sonderumlage auch deshalb nicht vergleichbar, da die allein beteiligten Miteigentümer anders als ein beteiligtes Kreditinstitut gegenseitige Treue- und Rücksichtnahmepflichten träfen. Das abstrakte Risiko, dass es zu einem späteren Zahlungsausfall anderer Miteigentümer und damit einer erhöhten Haftung der Kläger kommen könne, reiche aus. Die Beurteilung des konkreten Risikos des Ausfalls einzelner Miteigentümer sei nicht relevant, da sich dieses während der Laufzeit des Darlehens verändern könne. Demzufolge wäre zu dem auf den anteiligen Baukosten basierenden Wert in Höhe von 21.600,- € der Betrag von 500.000,- € für den Kredit vollständig hinzuzurechnen. Da der volle Zahlungsausfall aller anderen Miteigentümer unwahrscheinlich sei, könne das Interesse der Kläger aber auf lediglich ca. 50 % der Kreditsumme angesetzt werden mit der Folge der vorrangig beantragten Festsetzung des Streitwerts auf 250.000,- €. Wegen der weiteren Einzelheiten des Vortrags der Beschwerdeführer wird auf die Schriftsätze vom 5.9., 27.9. und 5.12.2018 sowie 28.1.2019 (Blatt 34 ff., 45 f., 82 ff., 101 f. der Akte) Bezug genommen.

Die Beklagten halten die Streitwertfestsetzung vor allem im Hinblick auf den Schutzzweck des § 49 a GKG für angemessen. Die Kläger selbst haben sich nicht geäußert.

II.

Die weitere Beschwerde der Prozessbevollmächtigten der Kläger ist zulässig, insbesondere fristgemäß eingelegt (§ 32 Abs. 2 RVG, § 68 Abs. 1 S. 2, 5, 6, § 66 Abs. 4 GKG). Das Landgericht hat in seinem Beschluss vom 20.11.2018 die weitere Beschwerde zugelassen.

In der Sache hat die Beschwerde jedoch keinen Erfolg. Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht haben den Streitwert für das Verfahren mit 21.600,- € zutreffend bemessen; er ist nicht höher anzusetzen.

Der Streitwert war auf 50 % des Interesses aller Parteien an der Entscheidung festzusetzen; er darf das Interesse der Kläger an der Entscheidung nicht unterschreiten und das Fünffache des Werts ihres Interesse nicht überschreiten (§ 49 a Abs. 1 S. 1, 2 GKG). Das Interesse aller Parteien an der Entscheidung entspricht dem Wert der Durchführung der am 16.4.2018 unter TOP 8 beschlossenen

Sanierungsmaßnahmen zu Kosten in Höhe von insgesamt 540.000,- €. 50 % hiervon betragen mithin 270.000,- €.

Das nicht zu unterschreitende Interesse der Kläger an der Entscheidung ist nicht höher als mit 21.600,- € anzusetzen, insbesondere nicht in Höhe des Darlehensbetrages; vielmehr beträgt der bei der Festsetzung nicht zu überschreitende fünffache Wert des Interesses der Kläger an der Entscheidung lediglich 21.600,- €, wie das Amtsgericht und das Landgericht in ihren Beschlüssen zutreffend ausgeführt haben. Hinsichtlich des Beschlusses der WEG über die Durchführung der Sanierungsarbeiten für insgesamt 540.000,- € stellen die Beschwerdeführer nicht in Abrede, dass sich das Interesse der Kläger allein nach dem auf sie entsprechend ihrem Miteigentumsanteil von 8/1000 entfallenden Kostenanteil von 4.320,- € richtet, so dass der fünffache Betrag von 21.600,- € insoweit die Obergrenze gemäß § 49 a Abs. 1, S. 1, 2 GKG darstellt. Das Interesse eines Anfechtungsklägers betreffend einen Sanierungsbeschluss entspricht grundsätzlich seiner anteiligen kostenmäßigen Belastung. Ziel der Kläger ist es nicht, die Sanierung insgesamt zu verhindern, sondern, nicht mit Kosten belastet zu werden.

Aber auch für den angefochtenen Beschluss der WEG über die Darlehensaufnahme über 500.000,- € ist kein weitergehender Streitwert anzusetzen. Maßgebend für das Interesse der Kläger ist auch insofern der auf sie entsprechend ihrem Miteigentumsanteil entfallende Anteil von 4.000,- €, dessen Fünffaches mithin 20.000,- € beträgt. Zinsforderungen sind dabei nicht zu berücksichtigen (§ 43 Abs. 1 GKG). Da das Interesse hinsichtlich der Darlehensaufnahme mit dem Interesse an den mit dem Darlehen zu finanzierenden Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich identisch ist, sind die Streitwerte für beide Beschlussanfechtungen nicht zu addieren, obwohl es sich um unterschiedliche Streitgegenstände handelt (§ 48 Abs. 1 S. 1, § 39 Abs. 1 GKG, § 5 ZPO); vielmehr ist allein der höhere Betrag von 21.600,- € maßgeblich (vgl. LG München I, ZMR 2014, 399 ff.).

Für die Anfechtung des Beschlusses über die Darlehensaufnahme ist kein höherer Wert anzusetzen als der auf den Anteil der Kläger entfallende Teilwert von 4.000,- €, insbesondere kein den Betrag von 4.320,- € übersteigender Wert. Zwar umfasst das Interesse, welches die Kläger mit ihrer Anfechtung des Beschlusses über die Darlehensaufnahme verfolgen, nicht nur den Betrag ihres Anteils an dem Darlehen von 8/1000, sondern auch ihre eventuelle Nachschusspflicht im Falle des Ausfalls anderer Miteigentümer. Denn mit einer Kreditaufnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft sind regelmäßig besondere Haftungsrisiken verbunden (vgl. BGH, NJW 2015, 3651 ff., m.w.N.). Zwar haftet der einzelne Wohnungseigentümer im Verhältnis zur kreditgewährenden Bank unmittelbar nur nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 10 Abs. 8 WEG). Im Innenverhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft kann er dagegen aber einer Nachschusspflicht ausgesetzt sein. Infolge der Verpflichtung der Wohnungseigentümer, für einen ausgeglichenen Etat zu sorgen (§ 28 Abs. 1 S. 2 WEG), müssen im Falle von Zahlungsausfällen bei Wohnungseigentümern etwaige daraus resultierende Fehlbeträge bei Zins- und Tilgungsleistungen durch entsprechend höhere Beiträge der übrigen Wohnungseigentümern oder durch eine Sonderumlage ausgeglichen werden (vgl. BGH, NJW

2015, 3651 ff., m.w.N.). Dieses Risiko des Ausfalls einzelner Wohnungseigentümer lässt sich - anders als im Falle einer Sonderumlage - nur sehr begrenzt abschätzen. Zuverlässige Prognosen über die Bonität der Wohnungseigentümer sind schon wegen der meist langen Laufzeit des Darlehens nicht möglich, ferner kann es während der Laufzeit des Darlehens zu Eigentümerwechseln kommen, so dass sich die Zusammensetzung der Gemeinschaft verändert. Da ein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft nicht stattfindet (§ 33 Abs. 3 WEG), ist die Nachschusspflicht theoretisch unbegrenzt und trifft auch die Wohnungseigentümer, die den nach dem Verhältnis ihres Miteigentumsanteils zu zahlenden Anteil bereits erbracht haben. Auch in diesem Fall bleibt es grundsätzlich zwingend bei der Haftung aller Wohnungseigentümer entsprechend ihrem Anteil im Außenverhältnis gemäß § 18 Abs. 8 WEG. An der Kreditaufnahme nicht beteiligte Wohnungseigentümer können auch nicht im Innenverhältnis von etwaigen Nachschusspflichten bei Fehlen liquider Mittel des Verbandes befreit werden (vgl. BGH, NJW 2015, 3651 ff.). Ein zusätzliches Risiko ergibt sich daraus, dass der Anspruch der Gemeinschaft gegen die einzelnen Wohnungseigentümer von den Gläubigern der Gemeinschaft, also auch von einem Kreditgläubiger, gepfändet werden kann (vgl. BGH, NJW 2015, 3651 ff., m.w.N.).

Diese Umstände führen aber nicht dazu, dass das Interesse der Kläger, welches die Untergrenze für die Streitwertfestsetzung bildet (§ 49 a Abs. 1 S. 2 GKG), entsprechend ihrer theoretisch unbegrenzten Nachschusspflicht mit dem Betrag des Darlehens, also 500.000,- € oder einem erheblichen Teil hiervon zu bemessen wäre. Zutreffend ist allerdings, dass das abstrakte Risiko der internen Nachschusspflicht für einen Miteigentümer bereits durch den Beschluss zur Kreditaufnahme vollständig begründet wird und danach letztlich nicht mehr abgewendet werden kann, auch wenn noch ein späterer Beschluss zur Umsetzung der Nachschusspflicht erforderlich ist, da im Falle des Ausfalls der Zahlungen anderer Miteigentümer allein ein solcher Beschluss einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht. Der teilweise Ausfall von Zahlungen kann auch über das Entstehen weiterer Zinsforderungen hinaus die dargelegten zusätzlichen für die Miteigentümer nachteiligen und von ihnen nicht mehr zu beeinflussenden rechtlichen Folgen haben. Die Situation einer Kreditaufnahme durch eine WEG ist auch aus diesen Gründen nicht mit der einer Sonderumlage gleichzusetzen.

Diese zunächst abstrakten Risiken erhöhen das für die Bemessung des Streitwerts gemäß § 49 a GKG maßgebliche Interesse der Kläger jedoch nicht (ebenso ohne weitere Begründung LG Düsseldorf, ZMR 2013, 823 ff.). Etwas anderes folgt nicht schon daraus, dass gegebenenfalls die Rechtsmittelbeschwer für die Kläger mit dem vollen Kreditbetrag zu bemessen wäre (so zur alten Rechtslage der gesamtschuldnerischen Haftung jedes einzelnen Wohnungseigentümers KG, ZMR 1994, 72 f., das im Übrigen den Geschäftswert gemäß § 48 Abs. 2 WEG a.F. nach dem Interesse der Beteiligten gleichfalls nicht entsprechend der Rechtsmittelbeschwer auf den maximalen Kreditbetrag von 18.035,74 DM, sondern auf lediglich 4.100,- DM festgesetzt hat). Der Wert der Beschwer bemisst sich nach dem Interesse des Rechtsmittelführers an der Abänderung der angefochtenen Entscheidung. Dieses Interesse ist auch in wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren nach wirtschaftlichen

Gesichtspunkten zu bewerten und erhöht oder ermäßigt sich nicht dadurch, dass bei der Bemessung des Streitwerts auch eine Reihe von anderen Kriterien Berücksichtigung findet. Infolgedessen entspricht der gemäß § 49 a GKG zu bestimmende Streitwert in der Regel nicht der für die Zulässigkeit eines Rechtsmittels maßgeblichen Beschwer (vgl. BGH, NJW-RR 2017, 913 ff., m.w.N.).

Der Regelungszweck der Streitwertbegrenzung in Wohnungseigentumssachen in § 49 a Abs. 1, 2 GKG steht einer Einbeziehung auch rein abstrakter Risiken einer Darlehensaufnahme durch die WEG und darausfolgender Interessen der Kläger entgegen. Diese Vorschrift bezweckt den Schutz der Parteien eines wohnungseigentumsrechtlichen Verfahrens vor einem zu hohen, ausser Verhältnis zu ihren subjektiven Interessen stehenden Streitwert. Der Gesetzgeber hat mit der Vorschrift des § 49 a GKG der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts Rechnung getragen, nach welcher es die aus dem Rechtsstaatsprinzip folgende Justizgewährungspflicht (Art. 19 Abs. 4 GG) verbietet, den Rechtsuchenden durch die Festsetzung des Geschäftswertes in ganz erheblicher Höhe und Begründung eines für ihn unzumutbaren Kostenrisikos bei vernünftiger Abwägung mit seinen Erfolgsaussichten von einer Anrufung des Gerichts zur Durchsetzung seiner Rechte abzuhalten (vgl. BVerfG, NJW 1992, 1673 ff.). Gesetzliche Vorschriften, die den Zugang zu den Gerichten ausgestalten, dürfen diesen weder tatsächlich unmöglich machen noch in unzumutbarer, aus Sachgründen nicht mehr zu rechtfertigender Weise erschweren. Es ist ein zentrales Anliegen des Rechtsstaates, die eigenmächtige gewaltsame Durchsetzung von Rechtsansprüchen zwischen Privaten zu unterbinden und die Betroffenen auf den Weg vor die Gerichte zu verweisen, damit sie dort ihren Streit in einem geordneten Verfahren austragen. Gebühren dürfen sich deshalb nicht so auswirken, dass der Rechtsschutz von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit abhängt. Eine unzumutbare Erschwerung des Zugangs zu den Gerichten kann aber auch dann vorliegen, wenn das Kostenrisiko zu dem mit dem Verfahren angestrebten wirtschaftlichen Erfolg derart außer Verhältnis steht, dass die Anrufung der Gerichte nicht mehr sinnvoll erscheint (vgl. BVerfG, NJW 1992, 1673 ff., m.w.N.).

Würde bei einer Klage gegen eine Beschlussfassung über eine Kreditaufnahme durch die WEG jeweils das abstrakte Risiko eines Miteigentümers, mit dem Gesamtbetrag des Darlehens belastet zu werden, ohne dass dieses Risiko sich irgendwie bereits konkretisiert hätte, bestimmend für die Bemessung der Untergrenze des Streitwerts gemäß § 49 a Abs. 1 S. 2, 1. Alt. GKG sein, so würde dies zu einem unzumutbaren Kostenrisiko führen. Bereits die Begrenzung des § 49 a Abs. 1 S. 1 GKG auf 50 % des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung würde leerlaufen, da diese Begrenzung durch die Annahme, das Interesse des Klägers entspreche stets der Darlehenssumme, stets wieder aufgehoben würde. Zudem träfe gerade im Falle einer großen WEG und einem erheblichen Darlehensbetrag den einzelnen Miteigentümer regelmäßig ein unzumutbares Kostenrisiko, das ohne weiteres geeignet wäre, ihn von der Verfolgung seiner Rechte abzuhalten. Dies gilt erst recht, wenn er lediglich eine kleine Wohneinheit innehat. Die Vorschrift des § 49 a Abs. 1 S. 2 GKG ist aus den genannten Gründen jedenfalls verfassungsrechtlich dahingehend auszulegen, dass allein abstrakte Risiken und Interessen für die Bemessung des Interesses der Kläger nicht heranzuziehen

sind. Ein besonderes konkretes Risiko für die Kläger über ihren der Höhe ihres Miteigentumsanteils entsprechenden Anteil an dem Darlehensbetrag hinaus, welches gegebenenfalls in fünffacher Höhe hätte berücksichtigt werden müssen (§ 49 a Abs. 1 S. 2, 2. Alt. GKG), ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

Die Entscheidung ergeht gerichtsgebührenfrei; außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet (§ 68 Abs. 3 GKG).