

20 W 56/06

3 T 782/05

Landgericht Kassel

800 II 80/05 WEG

Amtsgericht Kassel

OBERLANDESGERICHT FRANKFURT AM MAIN

BESCHLUSS

In der Wohnungseigentumssache
betreffend die Wohnungseigentumsanlage

...

hat der 20. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main
auf die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner gegen den Beschluss
der 3. Zivilkammer des Landgerichts Kassel vom 18.01.2006
am 21.02.2006 b e s c h l o s s e n :

Die sofortige weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegner haben die Gerichtskosten des Verfahrens der weiteren
Beschwerde zu tragen.

Außergerichtliche Kosten werden im Verfahren der weiteren Beschwerde
nicht erstattet.

Wert des Verfahrens der weiteren Beschwerde: 1.000,-- EUR.

Gründe:

Die Beteiligten sind die Wohnungseigentümer der sich aus dem Rubrum ergebenden Wohnungseigentümergeinschaft. Die Antragsgegner befinden sich in finanziellen Schwierigkeiten, derentwegen sie seit längerem die von ihnen geschuldeten monatlichen Vorauszahlungen auf das Hausgeld nicht ordnungsgemäß angewiesen haben. Durch rechtskräftigen Beschluss des Amtsgerichts Kassel vom 30.06.2004, Aktenzeichen 800 II 31/04 WEG, wurde ihnen deshalb aufgegeben, für die Zeit vom 01.01.2003 bis einschließlich 31.05.2004 rückständige Beträge in Höhe von insgesamt 4.216,48 EUR nebst Zinsen und Kosten zu zahlen. Nach einem weiteren Beschluss des Amtsgerichts Kassel vom 13.10.2004, Aktenzeichen 800 II 74/04 WEG, hatten die Antragsgegner 1.044,-- EUR nebst Zinsen und Kosten für die monatlichen Vorauszahlungen für die Zeit vom 01.06.2004 bis 30.09.2004 zu zahlen. Ein vollständiger Ausgleich der fraglichen Rückstände war selbst im Wege der Zwangsvollstreckung nicht zu erreichen. Nach Mitteilung des zuständigen Gerichtsvollziehers vom 02.05.2005 (Bl. 10 d. A.) leisteten die Antragsgegner vielmehr bereits am 26.04.2005 die eidesstattliche Offenbarungsversicherung. Zum 27.07.2005 ergab sich selbst unter Berücksichtigung gelegentlicher Teilzahlungen auf diese Weise eine offene Forderung von 3.713,95 EUR. Auf die Forderungsaufstellungen Bl. 9, 84 ff d. A. wird insofern verwiesen.

Bereits in der Eigentümerversammlung vom 11.05.2005 fassten die Wohnungseigentümer zu Tagesordnungspunkt 5 folgenden Beschluss:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, den Verwalter zu ermächtigen, im Hinblick auf erhebliche Hausgeldrückstände der Eheleute ... , die in deren Sondereigentum stehende Wohnung Nr. ... von der Wasserversorgung und der Versorgung mit Heizenergie durch geeignete Maßnahmen entweder im Bereich des Gemeinschafts- oder des Sondereigentums vorübergehend zu unterbrechen.

Voraussetzung für die Durchführung dieser Unterbrechungsmaßnahme ist, dass die Miteigentümer in Höhe von mindestens sechs monatlichen Hausgeldvorauszahlungen im Rückstand sind, über einen derartigen Rückstand ein vollstreckbarer

Titel vorliegt und dass mindestens ein ergebnisloser Vollstreckungsversuch gegen die säumigen Miteigentümer unternommen worden ist.

Die Versorgungsunterbrechung ist aufzuheben, wenn die Miteigentümer ihre Zahlungsrückstände auf einen Betrag zurückgeführt haben, der weniger als drei monatliche Vorauszahlungen beträgt, wobei titulierte und nicht titulierte Rückstände zu berücksichtigen sind....“

Die wohnungsbezogenen Zu- und Ableitungen für Brauchwasser und Heizung verlaufen im Bereich des Sondereigentums der Antragsgegner, wobei separate Absperrventile bisher nicht vorhanden sind. Um diese anbringen zu können, forderten die Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten zu 3) die Antragsgegner mit Schreiben vom 29.06.2005 (Bl. 15 d. A.) auf, der Hausverwaltung und den von ihr bestellten Handwerkern den Zutritt zu ihren Räumlichkeiten zu ermöglichen. Hierzu waren die Antragsgegner nicht bereit.

Im Hinblick darauf haben die Beteiligten zu 3) beantragt, die Antragsgegner als Gesamtschuldner zu verpflichten, einem Vertreter der Hausverwaltung sowie den von ihr bestellten Handwerkern den Zutritt zu ihrem Sondereigentum zum Zwecke der Installation von Absperrventilen im Bereich der Wasser- und Abwasserleitungen, der Warmwasserzuleitungen sowie der Heizung zu gewähren. Die Antragsgegner sind diesem Begehren entgegen getreten. Wegen ihres Vorbringens wird auf den Schriftsatz vom 22.08.2005 (Bl. 26 ff d. A.) verwiesen.

Durch Beschluss vom 31.08.2005 (Bl. 31 ff d. A.), auf den verwiesen wird, hat das Amtsgericht den Antragsgegnern antragsgemäß aufgegeben, den gewünschten Zutritt zu dulden.

Hiergegen haben die Antragsgegner sofortige Beschwerde eingelegt, mit welcher sie Zurückweisung des Begehrens der Beteiligten zu 3) angestrebt haben. Sie haben geltend gemacht, der amtsgerichtliche Beschluss verletze sie in ihren verfassungsrechtlich geschützten Rechten und könne deshalb keinen Bestand haben. Es sei zwar richtig, dass sie mit den ihnen obliegenden Wohngeldzahlungen im Rückstand seien, das beruhe aber auf einer vorübergehenden wirtschaftlichen Notlage; denn die Antragsgegnerin zu 2) erwarte aus einer größeren Erbschaft einen

Betrag von mehr als 100.000,- EUR, mit dem sie nach Abschluss eines noch laufenden Erbscheinsverfahrens die aufgelaufenen Schulden ausgleichen könne. Ein derartiges Zuwarten sei den übrigen Wohnungseigentümer umso mehr zuzumuten, als anderenfalls unverhältnismäßig in das ihnen zustehende Grundrecht aus Art. 13 GG eingegriffen werde. Darüber hinaus seien auch die ganz erheblichen Aufwendungen, die mit der beabsichtigten Maßnahme verbunden seien, durch nichts zu rechtfertigen. Schließlich seien sie bereit gewesen, zur Abwendung der Versorgungssperre zwei Raten zu je 500,- EUR zu zahlen. Hierauf seien die Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten zu 3) indes nicht eingegangen. Im Übrigen haben sie behauptet, es seien von ihnen über die von der Hausverwaltung zugestandenen Beträge hinaus weitere Zahlungen geleistet worden, zu denen derzeit allerdings nichts Konkretes vorgetragen werden könne.

Die Beteiligten zu 3) haben beantragt, die Beschwerde zurückzuweisen.

Durch den angefochtenen Beschluss (Bl. 96 ff d. A.), auf den gleichfalls verwiesen wird, hat das Landgericht die sofortige Beschwerde zurückgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, dass die Beteiligten zu 3) nach Maßgabe des bestandskräftigen Wohnungseigentümerbeschlusses vom 11.05.2005 von den Antragsgegnern verlangen könnten, dass diese den zur Abtrennung der Versorgungsleitungen erforderlichen Zutritt zu ihrer Wohnung gestatten. Die Voraussetzungen, von denen die Wohnungseigentümer die Durchsetzung einer solchen Maßnahme abhängig gemacht hätten, lägen vor. Selbst unter Zugrundelegung der von den Antragsgegnern behaupteten konkreten Zahlungen verbliebe ein offener Rest, der die maßgebende Grenze von sechs Monaten weit übersteige. Im Übrigen hätten sie die Erfüllung ihnen obliegender Pflichten nicht konkret dargetan. Der bestandskräftige Eigentümerbeschluss vom 11.05.2005 verpflichte die Antragsgegner zur Duldung der beabsichtigten Maßnahme. Keinem Wohnungseigentümer sei es zuzumuten, den Verbrauch eines Dritten auf Dauer vorzufinanzieren; nach § 273 Abs. 1 BGB sei die Gemeinschaft deshalb berechtigt, insoweit ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben. Es gehe nicht an, dass die Antragsgegner die Gemeinschaft zwangsweise auf die Gewährung eines unbestimmten Kredits in Anspruch nehmen würden. Auch auf gänzlich unzureichende Tilgungsangebote brauche sich die Wohnungseigentümergeinschaft nicht einzulassen.

Gegen diesen am 23.01.2006 zugestellten Beschluss haben die Antragsgegner mit am 06.02.2006 eingegangenem Schriftsatz (Bl. 112 ff d. A.), auf dessen Einzelheiten verwiesen wird, sofortige weitere Beschwerde eingelegt. Sie rügen die Rechtsanwendung durch das Landgericht. Sie sind der Meinung, die Voraussetzungen für das geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht lägen nicht vor, weil die Zufuhr von Wasser und das Ableiten von Abwässern als Leistung nicht von den Beteiligten zu 3) erbracht würden. Es handele sich um eine einmalige Notlage der Antragsgegner, die sie nicht zu vertreten hätten. Es fehle auch an einer nötigen Aufklärung des Sachverhaltes im Hinblick auf die von ihnen behaupteten Zahlungen. Überdies hätten die Vorinstanzen die verfassungsrechtliche Tragweite solcher Versorgungssperren verkannt. Insoweit vertiefen die Antragsgegner ihr Vorbringen zu dem von ihnen behaupteten Eingriff in ihr Grundrecht aus Art. 13 GG.

Sie beantragen,

unter Aufhebung des Beschlusses des Amtsgerichts Kassel vom 31.08.2005 zu Aktenzeichen 800 II 80/05 WEG und des Beschlusses des Landgerichts Kassel vom 18.01.2006 zu Geschäftsnummer 3 T 782/05 die Anträge abzulehnen.

Die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner ist gemäß § 45 Abs. 1 WEG statthaft und auch ansonsten zulässig, so insbesondere form- und fristgerecht eingelegt worden. Der Senat geht auch davon aus, dass der Wert des Gegenstandes der weiteren Beschwerde im Sinne dieser Vorschrift, der von dem Geschäftswert im Sinne des § 48 Abs. 3 WEG zu unterscheiden ist, 750,-- EUR übersteigt.

Die sofortige weitere Beschwerde hat jedoch in der Sache keinen Erfolg. Der angefochtene Beschluss beruht nicht auf einer Verletzung des Rechts, auf die hin er durch den Senat als Rechtsbeschwerdegericht lediglich zu überprüfen ist, §§ 43 Abs. 1 WEG, 27 Abs. 1 FGG, 546 ZPO.

Zu Recht haben die Vorinstanzen die Antragsgegner zur begehrten Duldung verpflichtet. Die Duldungsverpflichtung ergibt sich aus § 14 Nr. 4 WEG in Verbindung mit dem Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 11.05.2005 zu Tages-

ordnungspunkt 5 (vgl. hierzu im Einzelnen Staudinger/Bub, BGB, Stand Juli 2005, § 28 WEG Rz. 146; Köhler/Wolicki, Anwaltshandbuch Wohnungseigentumsrecht, Teil 19 Rz. 371; Gaier ZWE 2004, 109, 116; OLG München ZMR 2005, 311; BayObLG NJW-RR 2004, 1382; Kammergericht NZM 2001, 761). Die beabsichtigten Absperrmaßnahmen halten sich im Rahmen des § 14 WEG (vgl. BayObLG NJW-RR 2004, 1382).

Wie die Vorinstanzen unbeanstandet festgestellt haben, ist der Wohnungseigentümerbeschluss vom 11.05.2005 mangels Anfechtung bestandskräftig. Er ist auch nicht nichtig; er hält sich vielmehr im Rahmen der Regelungskompetenz der Gemeinschaft (vgl. BayObLG NJW-RR 2004, 1382; vgl. auch BGH WuM 2005, 540). Auch § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG steht diesem Vorgehen nicht entgegen (OLG Oldenburg ZMR 2005, 651; KG NZM 2001, 761; Staudinger/Bub, a.a.O., § 28 WEG Rz. 148; Köhler/Wolicki, a.a.O., Teil 19 Rz. 360).

Der Wohnungseigentümergeinschaft steht gegenüber dem säumigen Beitragsschuldner grundsätzlich ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich ihrer Leistungen gemäß § 273 BGB zu, da ihr Zahlungsanspruch und der Anspruch des säumigen Wohnungseigentümers auf Lieferung von Wasser, Strom und Wärmeenergie einem einheitlichen Rechtsverhältnis, nämlich dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer, entspringen. Unter Berücksichtigung des verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgebotes können sie mithin die weitere Lieferung einstellen, wenn ein Wohnungseigentümer mit seinen laufenden Beitragspflichten in erheblichem Umfang in Verzug gerät; wegen der Schwere des Eingriffs müssen die Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft allerdings fällig sein und zweifelsfrei bestehen (vgl. dazu im Einzelnen Staudinger/Bub, a.a.O., § 28 WEG Rz. 146 ff; Köhler/Wolicki, a.a.O., Teil 19 Rz. 352 ff; Gaier ZWE 2004, 109 ff; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 16 Rz. 113; OLG München ZMR 2005, 311; Kammergericht FGPrax 2005, 251; NZM 2002, 221; NZM 2001, 761; OLG Oldenburg ZMR 2005, 651; BayObLG NJW-RR 2004, 1382; vgl. auch BGH WuM 2005, 540, jeweils mit vielfältigen weiteren Nachweisen). Danach kann also die Wohnungseigentümergeinschaft – wie sie es hier getan hat – gegenüber einem säumigen Wohngeldschuldner eine Versorgungssperre derart beschließen und damit auch den Verwalter zu entsprechenden Maßnahmen ermächtigen, dass die in der Wohnung des säumigen Wohngeldschuldners vorhandenen Leitungen von der zentralen Versorgungsleitung abgetrennt werden

(vgl. auch Kammergericht FGPrax 2005, 251). Dies ist unter anderem dadurch gerechtfertigt, dass die Gesamtheit der Wohnungseigentümer nicht verpflichtet ist, zeitlich unbegrenzt einen Teil der Bewirtschaftungskosten für einen einzelnen Wohnungseigentümer zu übernehmen (vgl. Kammergericht NZM 2002, 221; FGPrax 2005, 251, mit weiteren Nachweisen).

Die entsprechenden Voraussetzungen liegen hier vor. Nach den nicht konkret beanstandeten tatsächlichen Feststellungen des Landgerichts liegt vorliegend ein offener Rest an von den Antragsgegnern geschuldeten Wohngeldvorauszahlungen vor, der die Verpflichtungen für sechs Monate weit übersteigt. Dies ist im Übrigen auch im Rahmen der Geltendmachung des Duldungsanspruchs durch die Tatsacheninstanzen noch zu überprüfen (vgl. OLG München ZMR 2005, 311). In rechtlich nicht zu beanstandender Weise hat das Landgericht ausgeführt, dass es an den Antragsgegnern gewesen wäre, die Erfüllung ihnen obliegender Pflichten konkret darzutun, also weitergehende Zahlungen überprüfbar darzulegen. Dies haben sie in den Tatsacheninstanzen jedoch nicht getan, was das Landgericht zutreffend festgestellt hat. Die diesbezüglichen Angaben der Antragsgegner waren viel zu pauschal und inhaltsleer, um diese zur Grundlage und zum Anlass zur weiteren Sachaufklärung machen zu können. Insofern kann zur Vermeidung bloßer Wiederholungen auf die Ausführungen im angefochtenen Beschluss Bezug genommen werden, denen der Senat folgt. Soweit die weitere Beschwerde dies angreift, kann dies zu keiner anderen Beurteilung führen. Nicht einmal die weitere Beschwerde vermag insoweit Konkretes zu bestimmten Zahlungen vorzutragen. Soweit sie lediglich auf erfolglos gebliebene Anfragen an die Verwaltung verweist, wäre dies gänzlich unzureichend. Es wäre auch angesichts des pauschalen Vorbringens der Antragsgegner in diesem Zusammenhang völlig unklar, wie eine Aufklärung – durch das Gericht oder auch durch die Hausverwaltung – möglich sein sollte, wenn noch nicht einmal einzelne – nunmehr behauptete - Bargeldeinzahlungen näher spezifiziert werden können. Das Vorbringen zu Bargeldeinzahlungen wäre ohnehin neu; in der Erstbeschwerdeinstanz war konkret nur von Überweisungen die Rede; neues Sachvorbringen ist allerdings im Rechtsbeschwerdeverfahren unzulässig (vgl. Bärman/Pick/Merle, a.a.O., § 45 Rz. 85; Niedenführ/Schulze, WEG, 7. Aufl., § 45 Rz. 40). Der Umstand also, dass sich die Antragsgegner aus welchen Gründen auch immer offensichtlich um ihre Vermögensverhältnisse nicht mehr hinreichend gekümmert haben – in der Erstbeschwerde hatten sie sogar noch ausgeführt, dass ihnen die vorliegenden Vollstreckungstitel „nicht weiter

bekannt“ seien (Seite 2 des Schriftsatzes vom 19.09.2005) –, kann es nicht rechtfertigen, dass das Landgericht im Übrigen nicht näher dargelegte weitere Ermittlungen hätte anstellen müssen. Gegebenenfalls mag insoweit auch ein durchsetzbarer Anspruch der Antragsgegner gegen die Verwaltung bestehen. Letztendlich ist darauf zu verweisen, dass in dem bezeichneten Wohnungseigentümerbeschluss vom 11.05.2005 Vorsorge dafür getroffen ist, dass die Versorgungsunterbrechung aufgehoben wird, wenn der Rückstand einen bestimmten Umfang unterschreitet.

Dass das Landgericht davon ausgegangen ist, dass ein Rückstand von sechs laufenden monatlichen Hausgeldvorauszahlungen einen erheblichen Umfang im oben beschriebenen Sinne darstellt, ist für den vorliegenden Fall aus Rechtsgründen ebenfalls nicht zu beanstanden. Dies entspricht grundsätzlich auch weitgehend einheitlicher Auffassung in Literatur und Rechtsprechung (vgl. Kammergericht FGPrax 2005, 251; Gaier ZWE 2004, 109, 115; Köhler/Wolicki, a.a.O., Teil 9 Rz. 362; Staudinger/Bub, a.a.O., § 28 WEG Rz. 147, mit weiteren Nachweisen).

Soweit die weitere Beschwerde nunmehr einwendet, die Voraussetzungen für die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechtes lägen nicht vor, weil die Wohnungseigentümergeinschaft Leistungen gar nicht erbringen würde, greift dies nicht durch. Es ist zunächst darauf hinzuweisen, dass bereits das Amtsgericht im Beschluss vom 31.08.2005 festgestellt hatte, dass die Antragsgegner der Gemeinschaft Wohngeldbeiträge auf die Gesamtkosten der Bewirtschaftung der Wohnanlage schulden und die Gemeinschaft über die im Gemeinschaftseigentum gelegenen Versorgungsleitungen die Versorgung ihrer Wohnung mit Wasser und Heizwärme verschafft, was auch mit dem Vorbringen in der Antragschrift korrespondiert. Dies ist von der Erstbeschwerde auch nicht angegriffen worden. Aus der vom Landgericht beigezogenen Akte des Amtsgerichts Kassel, Aktenzeichen 800 II 74/04 WEG, ergibt sich im Übrigen auch, dass die Wohngeldforderungen der Gemeinschaft gegenüber den Antragsgegnern unter anderem Kosten für Wasser, Schmutzwasser und Heizkosten beinhalten. Die Konnexität der zurückgehaltenen Leistung mit der Verpflichtung, zu deren Durchsetzung das Zurückbehaltungsrecht ausgeübt wird, folgt aus der für alle Mitglieder der Gemeinschaft bestehenden Berechtigung zur Teilhabe an den gemeinschaftlichen Leistungen und der damit korrespondierenden Pflicht zur Erfüllung der jedem Mitglied der Gemeinschaft gegenüber allen anderen Mitgliedern bestehenden Verpflichtungen (vgl. BGH WuM 2005, 540, mit weiteren Nachweisen). So

liegt der Fall hier. Daraus rechtfertigt sich mithin auch das Begehren, entsprechende Versorgungsleitungen, die hier in Rede stehen und die – was die weitere Beschwerde auch gar nicht in Abrede stellt - dem Wohnungseigentümerbeschluss vom 11.05.2005 zu Grunde liegen, zu unterbrechen. Ob etwas anderes dann gelten würde, wenn die Wohnung vermietet wäre, kann vorliegend dahinstehen (vgl. dazu OLG Köln NJW-RR 2001, 301 einerseits und BGH WuM 2005, 540; KG NZM 2001, 761 andererseits); die Antragsgegner bewohnen ihr Sondereigentum selbst.

Rechtsfehlerfrei sind die Vorinstanzen weiter davon ausgegangen, dass der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gewahrt ist. Die weitere Beschwerde verweist zwar auf eine einmalige Notlage der Antragsgegner; in der Erstbeschwerde war noch von temporären wirtschaftlichen Problemen die Rede. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Rückstände an Wohngeldern, die das Landgericht unbeanstandet festgestellt hat, bereits aus den Jahren 2003 und 2004 herrühren. Angesichts dessen können sich die Antragsgegner im Jahr 2006 nicht auf ein lediglich kurzzeitiges Zahlungshindernis berufen. Bereits oben wurde dargestellt, dass die Gesamtheit der Wohnungseigentümer nicht verpflichtet ist, zeitlich unbegrenzt einen Teil der Bewirtschaftungskosten für einen einzelnen Wohnungseigentümer zu übernehmen. Darauf läuft das Begehren der Antragsgegner bei den hier in Rede stehenden Zeiträumen im Ergebnis hinaus; ein weiteres Zuwarten kann der Gemeinschaft angesichts der erheblichen Rückstände jedenfalls nicht angesonnen werden. Dass sich die Gemeinschaft in diesem Zusammenhang nicht mit geringfügigen Teilzahlungen zufrieden geben muss, hat das Landgericht rechtsfehlerfrei ausgeführt. Weitere konkrete und durchgreifende Gesichtspunkte, die im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung zu Gunsten der Antragsgegner ins Gewicht fallen könnten (vgl. etwa Gaier ZWE 2004, 109, 115; Staudinger/Bub, a.a.O., § 28 WEG Rz. 149), zeigt die weitere Beschwerde nicht auf. Dass die Versorgungssperre die Gesundheit der Antragsgegner beeinträchtigen könnte, wie die Antragsgegner nunmehr lediglich pauschal einwenden, vermag hierfür nicht auszureichen. Dass angesichts des Gesundheitszustandes der Antragsgegner eine besondere Veranlassung für die Gemeinschaft bestünde, von der Versorgungssperre Abstand zu nehmen, weil etwa besondere Schäden drohten (vgl. etwa Gaier ZWE 2004, 109, 115; Staudinger/Bub, a.a.O., § 28 WEG Rz. 149), ist von den Antragsgegnern nicht konkret behauptet worden. Überdies ist auch in diesem Zusammenhang nochmals darauf zu verweisen, dass

Vorsorge dafür getroffen wurde, dass die Versorgungsunterbrechung aufgehoben wird, wenn der Rückstand einen bestimmten Umfang unterschreitet.

Soweit die Antragsgegner in diesem Zusammenhang auf ein vor dem Senat anhängiges Verfahren, Az.: 20 W 20/05, verweisen, das es abzuwarten gelte, ist zunächst festzustellen, dass es hierbei lediglich um ein Erbscheinsverfahren ging, dessen Abschluss noch nicht ohne Weiteres einen Geldzufluss zu Gunsten der Antragsgegner begründet. Darüber hinaus hat der Senat dieses Verfahren bereits vor Erlass des im vorliegenden Verfahren angefochtenen Beschlusses, nämlich am 11.01.2006, in der Sache entschieden. Ob und inwieweit den Antragsgegnern möglich gewesen wäre, im Hinblick darauf ein Bankdarlehen zu erlangen, ist unerheblich.

Der Verweis der weiteren Beschwerde auf Art. 13 Abs. 1 GG verfängt ebenfalls nicht. Es ist zwar richtig, dass der Schutzbereich des Art. 13 GG, nämlich das Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung, berührt wird. Die von den Antragsgegnern vermisste gesetzliche Ermächtigung findet sich in dem bereits oben zitierten § 14 Nr. 4 WEG, nach dem die Sondereigentümer unter den dort geregelten Voraussetzungen verpflichtet sind, den Zutritt zur Wohnung zu dulden (vgl. dazu im Einzelnen Bay-ObLGZ 1996, 146).

Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

Insbesondere ist das Betreten der Wohnung zur Durchführung der Absperrmaßnahmen auch erforderlich im Sinne des § 14 Nr. 4 WEG. Insoweit kann auf die obigen Ausführungen Bezug genommen werden. Auf den in diesem Zusammenhang maßgeblichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist ebenfalls bereits oben eingegangen worden. Aus den von den Antragsgegnern in diesem Zusammenhang zitierten Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts, denen gänzlich andere Sachverhalte zugrunde liegen, lässt sich insoweit nichts Gegenteiliges entnehmen.

Es entspricht billigem Ermessen, dass die Antragsgegner die Gerichtskosten ihres ohne Erfolg eingelegten Rechtsmittels zu tragen haben, § 47 Abs. 1 WEG.

Es besteht schon deshalb keine Veranlassung, die Erstattungsfähigkeit außergerichtlicher Kosten für das Verfahren der weiteren Beschwerde anzuordnen, weil die weite-

ren Beteiligten durch den Senat am Rechtsbeschwerdeverfahren nicht beteiligt worden sind, § 47 Satz 2 WEG.

Die Wertfestsetzung beruht auf der unbeanstandet gebliebenen Festsetzung durch das Landgericht, § 48 Abs. 3 WEG.