

**Kreditaufnahme durch die WEG
zur Finanzierung von
Modernisierungsmaßnahmen**

Iris Kappler

Rechtsanwältin

**Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht**

1. Vorsitzende Haus- und Grund Sindelfingen e.V.

§ 22 Abs. 2 WEG

(2) Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1 (*bauliche Veränderungen*), die der **Modernisierung entsprechend § 555b Nummer 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches** 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, können abweichend von Absatz 1 durch eine **Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen** werden. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

§ 555 b BGB

Modernisierungsmaßnahmen sind **bauliche Veränderungen**,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache **Endenergie** nachhaltig eingespart wird (**energetische Modernisierung**),
2. durch die nicht **erneuerbare Primärenergie** nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der **Wasserverbrauch** nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

3

Erforderliche Anzahl der Stimmen

Modernisierung

Doppelt qualifizierte Mehrheit, § 22 Abs.2 WEG

=> Drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Jeder hat nur eine Stimme, egal wie viele Wohnungen er besitzt.

=> Die zustimmenden Eigentümer müssen zusammen über mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile verfügen.

Kreditaufnahme

=> Mehrheitsbeschluss, §§ 21 Abs. 3, 23 Abs. 4, S. 1, 25 Abs. 1, 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG

4

Zwei Urteile des BGH

In Rechtsprechung und Literatur heftig umstritten war die Frage, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen die Aufnahme eines Kredites, bei dem es nicht nur um die Deckung eines kurzfristigen Finanzbedarfes in überschaubarer Höhe geht, den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht .

Es gibt zwei Urteile des BGH zu dieser Problematik:

5

Urteil vom 28.09.2012 - V ZR 251/11

Urteil vom 25.09.2015 - V ZR 244/14



6

Wohnungseigentümergeinschaft als Verband

Die Verbandseigenschaft ist seit der Gesetzesänderung vom 01.07.2007 anerkannt.

Über die Deckung des Finanzbedarfs des seitdem rechtsfähigen Verbandes (§ 10 Abs. 6 Satz 1 WEG) durch Beschluss zu befinden, ist Sache der Wohnungseigentümer.

Die Befugnis der Wohnungseigentümer, den Finanzbedarf der Gemeinschaft auch durch die Aufnahme von Darlehen zu decken, ergibt sich zwar nicht ausdrücklich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, wird von diesem jedoch vorausgesetzt (BGH Urteil vom 28. September 2012 - V ZR 251/11).

7

Urteil vom 28.09.2012 - V ZR 251/11

Der Fall:

ETV vom 29. April 2009:

Mit **14 von 17 Stimmen** wird die **Gesamtsanierung der Wohnanlage mit einem Aufwand von insgesamt 550.000 €** sowie dessen Finanzierung "über staatliche Zuschüsse und zinsbegünstigte Kfz-Darlehen" mit einer Zinsbindung von 10 Jahren und einer Laufzeit von 20 Jahren beschlossen. Die Finanzierungskosten sollten regelmäßig in den Wirtschaftsplan eingestellt und in monatlichen Teilbeträgen von den Wohnungseigentümern "gemäß den vorliegenden Einzelauswertungen" getragen werden.

Der Beschluss wurde **nicht angefochten**.

8

Urteil vom 28.09.2012 - V ZR 251/11

Der Fall:

ETV vom 6. November 2009

Antrag des Klägers, diesen von **jeglicher Haftung aus der Finanzierung freizustellen**. Den Antrag hatte der Kläger damit begründet, dass er seinen Anteil aus eigenen Mitteln aufbringen und deshalb an der beschlossenen Finanzierung nicht teilnehmen wolle.

Antrag mehrheitlich abgelehnt.

9

Urteil vom 28.09.2012 - V ZR 251/11

Wohnungseigentümer haben die **Kompetenz**, die Aufnahme von Krediten durch die Wohnungseigentümergeinschaft **als Verband zu beschließen**.

Ein Beschluss zur Kreditaufnahme ist daher **nicht nichtig**.

Die Prüfung der Frage der Rechtmäßigkeit von Finanzierungen unter dem Kriterium der **ordnungsgemäßen Verwaltung** ist im Rahmen einer Anfechtungsklage den Instanzgerichten zugewiesen.

10

Der Revision blieb der Erfolg versagt.

Als Konsequenz der Verbandseigenschaft:

Nimmt die WEG als Verband den Kredit auf, besteht **keine gesamtschuldnerische Haftung der einzelnen Eigentümer**, § 10 Abs. 6 S. 1 WEG (bereits vor der Reform BGH, Beschluss vom 2. Juni 2005 - V ZB 32/05).

Eine **gesamtschuldnerische Haftung** kommt nur noch in Betracht, wenn sich die einzelnen Wohnungseigentümer **selbst neben dem Verband** klar und eindeutig auch persönlich verpflichten (BGH, aaO, 172 f.).

11

Urteil vom 28.09.2012 - V ZR 251/11

Wenn ein Beschlussinhalt die Kreditaufnahme durch die WEG vorsieht, ist er im Zweifel dahin auszulegen, dass vollen Umfangs **lediglich der rechtsfähige Verband** und die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechend ihren Anteilen für die Darlehensverbindlichkeiten einstehen sollen, § 10 Abs. 8 WEG.

Es besteht also eine **teilschuldnerische Außenhaftung** der Eigentümer neben dem Verband.

Dazu später..

12

Urteil vom 28.09.2012 - V ZR 251/11

Ein Darlehensvertrag, der **neben** der Haftung des Verbands die gesamtschuldnerische Haftung der einzelnen Eigentümer vorsieht, ist **schwebend unwirksam**, § 177 Abs. 1 BGB i.V.m § 139 BGB, so dass es in der Macht jedes Wohnungseigentümers steht, die eigene gesamtschuldnerische Haftung durch **Verweigerung der Genehmigung** abzuwenden.

13

Urteil vom 28.09.2012 - V ZR 251/11

Die Wohnungseigentümer in dem vom BGH zu entscheidenden Fall hatten sich für eine Kreditaufnahme **ohne Haftungsfreistellung einzelner Wohnungseigentümer im Innenverhältnis** entschieden. Sie hatten eine solche Freistellung auch nicht einer gesonderten Beschlussfassung vorbehalten.

Ob der Inhalt des Beschlusses ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, hat der BGH in der Entscheidung offen gelassen, weil der Kläger den Beschluss nicht fristgemäß angefochten hatte.

Mit der Frage der Ordnungsmäßigkeit hat sich der BGH in der 2015 gefällten Entscheidung befasst.

14

Urteil vom 25.09.2015 - V ZR 244/14

Der Fall:

Die Parteien sind Mitglieder einer aus 201 Einheiten bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft. Die Anlage wurde in den 1980er-Jahren errichtet. In der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 14. August 2013 beschlossen die Wohnungseigentümer unter TOP 1a die **Fassadensanierung mit einer förderfähigen Wärmedämmung** mit Kosten von ca. **2.000.000 €** und unter TOP 1b die Aufnahme eines **KfW-Förderkredits (Nr. 152) in Höhe von ca. 1.320.000 €** sowie die Finanzierung des restlichen Betrages von ca. **900.000 €** durch Rückgriff auf die Instandhaltungsrücklage.

15

Urteil vom 25.09.2015 - V ZR 244/14

Der Beschluss:

Die Festschreibung des Zinssatzes für den KfW-Förderkredit erfolgt erst nach Eingang des Kreditantrags bei der den KfW-Förderkredit bewilligenden Stelle, der Landeskreditbank Baden-Württemberg-Förderbank (L-Bank). Aktuell gelten folgende Konditionen:

Sollzins (Effektivzins) pro Jahr 0,00% (0,00%)

Laufzeit 10 Jahre

Auszahlung 100%

Tilgungsfreie Anlaufzeit 2 Jahre

Zinsbindung 10 Jahre

Die Rückzahlung erfolgt nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufzeit in gleichbleibenden Annuitätsraten. Sondertilgungen sind jederzeit möglich.

16

Urteil vom 25.09.2015 - V ZR 244/14

Der Beschluss:

Jeder Wohnungseigentümer haftet nach § 10 Abs. 8 WEG nur nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für diese Verbindlichkeiten. Das Land Baden-Württemberg übernimmt eine Ausfallbürgschaft für Zahlungsausfälle von Miteigentümern.

Der Verwalter wird ermächtigt, nach Eintritt der Bestandskraft der Beschlüsse im Namen und in Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft einen Darlehensvertrag mit der L-Bank zu den nach dem Landeswohnraumförderprogramm und zu den nach den KfW-Förderprogrammen geltenden Bedingungen zu schließen.

17

Urteil vom 25.09.2015 - V ZR 244/14

Leitsätze

1. Auch die Aufnahme eines **langfristigen, hohen Kredits** durch die WEG kann **ordnungsmäßiger Verwaltung** entsprechen.
2. Voraussetzung ist allerdings, dass das **Risiko einer Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung erörtert** wurde; dies muss aus dem **Protokoll der Eigentümerversammlung** hervorgehen.
3. Ob ein Beschluss über eine Kreditaufnahme sich im Übrigen in den Grenzen des den Wohnungseigentümern zustehenden Gestaltungsermessens hält, kann nicht generell, sondern nur anhand der **konkreten Umstände des Einzelfalls unter Abwägung der allseitigen Interessen** bestimmt werden.

18

**Urteil vom 25.09.2015 - V ZR 244/14
aus den Gründen**

Es kann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, größere Ausgaben mittels Aufnahme eines Kredits durch die Wohnungseigentümergeinschaft zu finanzieren.

Dies bedarf einer sorgfältigen Abwägung aller relevanten Umstände des Einzelfalls und einer Berücksichtigung der allseitigen Interessen der betroffenen Wohnungseigentümer.

Zunächst müssen die besonderen Haftungsrisiken berücksichtigt werden, die für die Wohnungseigentümer mit einer Kreditaufnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft verbunden sind.

19

Urteil vom 25.09.2015 - V ZR 244/14

Im **(Außen-)Verhältnis zur kreditgewährenden Bank** haftet der einzelne Wohnungseigentümer gemäß § 10 Abs. 8 WEG zwar nur nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils.

Im **Innenverhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft** droht dagegen eine Nachschusspflicht. Dies folgt aus der Verpflichtung der Wohnungseigentümer, für einen ausgeglichenen Etat zu sorgen, § 28 Abs. 1 Satz 2 WEG.

Einwand: Das ist aber auch so, wenn eine Sonderumlage beschlossen wird.

20

Urteil vom 25.09.2015 - V ZR 244/14

Da eine Sonderumlage von den aktuellen Wohnungseigentümern aufzubringen ist, wird meist hinreichend sicher bekannt sein, ob mit einem Zahlungsausfall zu rechnen ist; auch kann jedenfalls die Durchführung von Maßnahmen, die Aufschiebung dulden, davon abhängig gemacht werden, dass die beschlossene Sonderumlage von allen Wohnungseigentümern gezahlt wird.

Bei einem Darlehen lässt sich das Risiko des Ausfalls einzelner Wohnungseigentümer dagegen nur sehr begrenzt abschätzen. Zuverlässige Prognosen über die Bonität der Wohnungseigentümer sind schon wegen der meist langen Laufzeit des 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.

21

sorgfältige Abwägung der besonderen Umstände des Einzelfalles...

Hierfür stellt der BGH folgende Kriterien auf:

- Kreditaufnahme sollte in erster Linie zur Durchführung von Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen
- Je **dringlicher die Notwendigkeit der Instandsetzung**, desto eher ist das Kriterium ordnungsmäßiger Verwaltung erfüllt.
- Je **notwendiger eine Modernisierung** ist, um die Wohnanlage auf einen **zeitgemäßen Standard** zu heben, desto eher wird eine Darlehensaufnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.
- Erhält die Wohnungseigentümergeinschaft für eine Maßnahme **staatliche Fördermittel, die bei einer späteren Ausführung nicht mehr (sicher) zur Verfügung stünden**, so ist auch dies zu berücksichtigen.

22

sorgfältige Abwägung der besonderen Umstände des Einzelfalles...

- Wird eine vorhandene Rücklage nicht zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme eingesetzt, muss es hierfür triftige Gründe geben. Solche Gründe können etwa darin liegen, dass **aufgrund des Alters der Wohnanlage und ihres Erhaltungszustandes mit weiterem Instandhaltungsbedarf zu rechnen ist, für den die Rücklage ganz oder teilweise vorgehalten** werden soll.
- Eine Darlehensfinanzierung wird insbesondere in Betracht kommen, wenn die Erhebung einer Sonderumlage die einzelnen Wohnungseigentümer finanziell stark belastete oder gar die Leistungsfähigkeit einkommensschwächerer Wohnungseigentümer überfordern würde.

23

weitere Abwägungskriterien

- Höhe des Darlehensbetrages im Verhältnis zu der Anzahl der Wohnungseigentümer
- Kreditkonditionen, insbesondere die Höhe der Zinsen und der sonstigen Zusatzkosten, die Laufzeit des Darlehens und die Rückzahlungsbedingungen

24

wenn ein wirksamer Beschluss der Kreditaufnahme gegeben ist,

- muss die Kreditaufnahme auch von den überstimmten Wohnungseigentümern mitgetragen werden. Diese haben keinen Anspruch darauf, dass die Finanzierung eines gemeinschaftsbezogenen Vorhabens nach ihren individuellen Präferenzen gestaltet wird. Dies gilt umso mehr, als eine Kreditaufnahme auch für einkommensstarke Wohnungseigentümer von Vorteil sein kann, etwa weil andernfalls Maßnahmen, die den Wert der Anlage heben, ganz unterbleiben oder zu einem späteren Zeitpunkt infolge von Preissteigerungen oder einer weiteren Verschlechterung der Anlage wesentlich teurer ausgeführt werden müssen

25

Kriterien für einen wirksamen Beschluss

Bei der Beschlussfassung müssen die wesentlichen Rahmenbedingungen der Kreditaufnahme feststehen. Es muss ein tragfähiges Finanzierungskonzept vorliegen.

Daran fehlt es, wenn der Handlungsspielraum des Verwalters nicht definiert ist und die Tilgung nicht ausreichend bestimmt ist.

Erforderlich sei zudem eine Abwägung der Interessen der Eigentümer, der Bedingungen der Kreditaufnahme und der Umstände des Einzelfalles. Diese Abwägung muss sich aus dem Protokoll ergeben.

Der Verwalter muss, um das wirtschaftliche Risiko aus der beabsichtigten Kreditaufnahme abschätzen zu können, vorab ermitteln, welche Miteigentumsanteile unter Insolvenz- oder Zwangsvollstreckungsbeschlagen liegen und welche Miteigentumsanteile in welcher Höhe pfandrechlich belastet seien. Ohne eine für die Eigentümer transparente Darstellung ihrer tatsächlichen wirtschaftlichen Risiken kann ein Beschluss über die Aufnahme eines Darlehens nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

26

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Iris Kappler

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
1. Vorsitzende Haus- und Grund Sindelfingen e.V.