

BGH: Kreditaufnahme für Sanierungsmaßnahmen durch die Wohnungseigentümergeinschaft

Mietrecht & Wohnungseigentumsrecht, Zivilrecht

Sachverhalt:

Die Wohnungseigentümer beschlossen eine umfangreiche Fassadensanierung mit einer förderfähigen Wärmedämmung und die Aufnahme eines Förderkredits. Beschlossen wurde eine Finanzierung iHv 40 % der Kosten durch Rückgriff auf die Instandhaltungsrücklage, der weit größere Teil iHv 60% der erwarteten Kosten sollte hingegen durch Aufnahme eines Förderkredits langfristig finanziert werden. Der Finanzierungsbeschluss enthielt auszugsweise folgende Regelungen:

„Die Darlehensbedingungen und die Bedingungen für die Förderzusage des Förderkredits sind in dem Förderprogramm Nr. 152 festgelegt. Informationen zu diesem Förderprogramm sind allen Miteigentümern bereits zugegangen. Die Festschreibung des Zinssatzes für den Förderkredit erfolgt erst nach Eingang des Kreditantrags bei der den Förderkredit bewilligenden Stelle, der Landeskreditbank. Jeder Wohnungseigentümer haftet nach § 10 VIII WEG nur nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Das Land übernimmt eine Ausfallbürgschaft für Zahlungsausfälle von Miteigentümern. Der Verwalter wird ermächtigt, im Namen und in Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft einen Darlehensvertrag zu den nach dem Förderprogramm geltenden Bedingungen zu schließen.“

Entscheidung:

Nach dem *Urteil des Bundesgerichtshofes vom 25.09.2015 – V ZR 244/14* kann auch die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung die Aufnahme von Finanzierungskrediten beschließen. Langfristige Darlehen von größerem Umfang sind hier nicht ausgeschlossen. Ob die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße auch längerfristig mögliche Finanzierung im Einzelfall vorliegen hängt im Wesentlichen auch davon ab, ob das Haftungsrisiko insbesondere im Hinblick auf eine Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung ausreichend erörtert wurde.

Begründung:

Grundsätzlich ist die WEG verpflichtet, die laufende Bewirtschaftung und Instandhaltung ihrer Wohnanlage durch Vorschüsse und die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage zu finanzieren. Bei größerem Finanzbedarf der Gemeinschaft jedoch kann eine Kreditaufnahme durch die Gemeinschaft erfolgen, sofern diese im Einzelfall sinnvoll oder im Hinblick auf größere Sanierungen sogar notwendig ist. Die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft, insbesondere ihr Recht zur Selbstorganisation, gebietet dabei eine sorgfältige Abwägung der Interessen aller betroffenen Wohnungseigentümer.

Schon in früheren Entscheidungen hat das Gericht entschieden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband grundsätzlich die Aufnahme eines Kredits in überschaubarer Höhe und zur Deckung eines kurzfristigen Finanzierungsbedarfs im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung beschließen kann.

Auch die Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits durch die Wohnungseigentümergeinschaft kann im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung erfolgen, wenn die besonderen Haftungsrisiken, die mit einer langfristigen Kreditaufnahme verbunden sind, im Rahmen einer

Wohnungseigentümersammlung erörtert wurden. Denn auch wenn der einzelne Wohnungseigentümer im Außenverhältnis zur kreditgewährenden Bank gem. § 10 III WEG nur nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils haftet, droht ihm im Innenverhältnis eine Nachschusspflicht, wenn einzelne Wohnungseigentümer ihrer Zahlungspflicht vorübergehend oder dauerhaft nicht nachkommen. Gerade bei langfristiger Finanzierung kann nicht sicher abgeschätzt werden, ob alle Wohnungseigentümer während der gesamten Laufzeit ihrer Zahlungspflicht nachkommen können. Die Nachschusspflicht der übrigen Wohnungseigentümer ist dann theoretisch unbegrenzt, denn ein Insolvenzverfahren über das Gemeinschaftsvermögen findet nicht statt, § 11 III WEG.

Ob das Haftungsrisiko vertretbar ist, bestimmt sich maßgeblich nach dem Zweck des Darlehens, der das erforderliche erhebliche Gewicht für die Gemeinschaft hat, wenn – wie hier – eine notwendige Sanierung oder zeitgemäße Modernisierung der Wohnanlage betroffen ist. Weiterhin zu berücksichtigen ist die Höhe der Finanzierungssumme und die Möglichkeit einer grundsätzlich vorrangigen Finanzierung durch vorhandene Rücklagen oder die Erhebung einer Sonderumlage. Der finanziellen Belastung des Einzelnen durch die geplante Finanzierung, oder bereits bestehende Wohngeldausfälle oder andere Umstände ist Rechnung zu tragen. Dabei kann liquiden Wohnungseigentümern die Möglichkeit eingeräumt werden, ihren Anteil sofort zu entrichten um den Kredit in reduzierter Höhe aufzunehmen und Zinsen zu sparen, sie haften jedoch im Innenverhältnis und regelmäßig auch im Außenverhältnis weiter.

Der Beschluss muss in jedem Fall die zu finanzierende Maßnahme bezeichnen. Die Höhe und Laufzeit des Darlehens, sowie ein maximaler Zinssatz und die Tilgungsraten müssen so bestimmt sein, dass zumindest unter Bezugnahme auf die aktuell geltenden Konditionen der Förderbank – wie hier – die Rahmenbedingungen im Wesentlichen erkennbar sind. Vorliegend war der Beschluss aber im Hinblick auf die irreführende Formulierung, dass das Land eine Ausfallbürgschaft für Zahlungsausfälle von Miteigentümern übernimmt unzulässig. Auch im Falle der Bürgschaft im Außenverhältnis muss das besondere Haftungsrisiko einer Nachschusspflicht im Innenverhältnis im Rahmen der Wohnungseigentümersammlung erörtert und protokolliert werden.

Joachim König, Rechtsanwalt und *Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht*, Ines-Ria Wenk, Rechtsreferendarin