

WEGNEWS

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch

Zur Darlehensaufnahme durch Wohnungseigentümergeinschaften

Umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfordern einen nicht geringen finanziellen Einsatz der Wohnungseigentümer. Vielfach wurde versäumt, durch frühzeitiges Ansparen einer ausreichenden Instandhaltungsrückstellung für ein angemessenes finanzielles Polster zu sorgen. Daher stehen viele Wohnungseigentümergeinschaften vor der Entscheidung, entweder eine Sonderumlage zu erheben, die oftmals die Finanzkraft der einzelnen Eigentümer überfordert oder, gerade wenn energetische Sanierungen anstehen, einen langfristigen Kredit aufzunehmen.

Der BGH hat sich nunmehr dazu geäußert, unter welchen Voraussetzungen er eine auch langfristige Kreditaufnahme durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für rechtmäßig hält.

BGH, Urt. v. 25.09.2015 – V ZR 244/14

Der Fall:

Die beklagten Wohnungseigentümer beschlossen die Durchführung einer Fassadensanierung nebst förderfähiger Wärmedämmung zu Kosten von rund 2 Mio. Euro. Zur Finanzierung der Maßnahme sollte in Höhe eines Betrags von ca. 1,3 Mio. Euro ein KfW-Förderkredit durch die Wohnungseigentümergeinschaft aufgenommen und der Restbetrag der Instandhaltungsrückstellung entnommen werden. Hiergegen erhob ein Eigentümer Beschlussanfechtungsklage, da er der Auffassung war, dass ihn die Darlehensaufnahme mit Blick auf spätere mögliche Zahlungsschwierigkeiten unbillig belaste. Schließlich sei es Aufgabe der Eigentümer durch eigene Zahlungen, sei es auch durch Sonderumlagen, die

Wohnungseigentümergeinschaft mit den nötigen finanziellen Mitteln auszustatten.

Das Problem:

Der Bundesgerichtshof hat bereits im Jahr 2012 entschieden, dass mit einfachem Mehrheitsbeschluss über die Aufnahme eines auch langfristigen Darlehens durch die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähigem Verband entschieden werden kann, dabei allerdings offen gelassen, unter welchen Voraussetzungen eine solche Kreditaufnahme den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und rechtmäßig ist (BGH, Urt. v. 28.09.2012 – V ZR 251/11).

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH entscheidet, dass eine auch langfristige Kreditaufnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähigem Verband durchaus den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen und daher rechtmäßig sein kann. Dies insbesondere dann, wenn dringende Sanierungsmaßnahmen umzusetzen sind, die vorhandenen Mittel der Instandsetzungsrückstellung nicht ausreichen und die Erhebung von Sonderumlagen die Eigentümer finanziell überfordern würde. Dabei müssen aber, soll der Kreditaufnahmebeschluss rechtmäßig sein, viele einzelne Gesichtspunkte berücksichtigt und gegeneinander abgewogen werden. Neben den konkreten Darlehensbedingungen (wie Laufzeit, Zinsen und Tilgung) sind der Zweck der Kreditaufnahme sowie eine Prüfung der Finanzkraft der Gemeinschaft notwendig. Besonders betont der BGH die Prüfung des

den einzelnen Eigentümer treffenden Ausfallrisikos, dass sich dadurch ergeben kann, dass nach einer Kreditaufnahme einzelne Eigentümer in Zahlungsschwierigkeiten geraten.

Praxis-Tipp:

Die Entscheidung des BGH ist als durchaus positiv zu werten, da Wohnungseigentümergeinschaften zur Vermeidung einer finanziellen Überforderung ihrer Mitglieder die Kreditaufnahme für notwendige Sanierungsmaßnahmen grundsätzlich zugebilligt wird. Gleichwohl gibt der BGH eine eher grobe Leitlinie vor, denn die Rechtmäßigkeit einer Darlehensaufnahme soll sich nach den jeweiligen Umständen des jeweiligen Einzelfalls richten. Ob die jeweils einzelfallbezogene Abwägung nun richtig war oder nicht, bleibt das Risiko der Wohnungseigentümer. Zu berücksichtigen ist, dass dem Versammlungsprotokoll nun, entgegen der bisherigen Rechtsmeinung, eine neue Funktion zukommen soll. Dass eine entsprechende Prüfung und Abwägung stattgefunden hat, muss sich, so der BGH, insbesondere aus dem Versammlungsprotokoll ergeben. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauzögerrecht