



Kreditfähigkeit der WEG

**VBR-Seminar
Trugenberger
Hausverwaltung GmbH
Altbach, 09.11.2013**



Kredit für die WEG ?





Mittelaufwendung



- ▣ Rückgriff auf die Instandhaltungsrückstellung
- ▣ Erhebung einer Sonderumlage
- ▣ Darlehensaufnahme durch den Verband



Maßnahmen



- ▣ Instandhaltung/
Instandsetzung
- ▣ Mod. Instandsetzung
- ▣ Modernisierung
- ▣ Bauliche Veränderung
- ▣ Liquiditätsengpass
- ▣ Eigentumserwerb



Es war einmal ...

- Haftung aller Eigentümer gesamtschuldnerisch

- Beschlusskompetenz aus § 27 Abs. II Nr. 1 WEG a. F.
 - Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 21 WEG

- Ordnungsmäßige Verwaltung?



Ordnungsmäßige Verwaltung ?

- Einfache Mehrheit ausreichend
- Deckung Liquiditätsengpass
- kurzfristige Darlehensaufnahme
 - Summe max. 3 Monate Gesamt-WP
(OLG Hamm, 14.05.12 – I-15 Wx 251/11)
- Problem: Eigentumswechsel
 - Auswechseln der Vertragspartei nötig



WEG-Novelle 07/2007



- Rechtsfähigkeit des Verbandes
- § 10 Abs. 6 WEG
- Vertragsschluss im Bezug auf Angelegenheiten des gemeinschaftlichen Eigentums
- Stärkung der Kompetenzen



Kreditaufnahme?

- Vertragspartner ist der Verband
- Außenhaftung über § 10 Abs. 8 WEG
- Haftung Sonderrechtsnachfolger
- Beschlusskompetenz über § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG
- Beachtung der §§ 491 BGB
 - WEG als Verbraucher
- Ordnungsmäßigkeit?



Ordnungsmäßige Verwaltung

- Möglichkeit der Modernisierung nach § 22 Abs.2 WEG = Kredit?

- Abwägung Interessen Verband/WE
 - § 28 WEG
 - nachbarschaftsrechtliche Beziehung der WE
 - Treuepflicht aus § 14 Nr. 1 WEG

- Ausgestaltung des Vertrages
 - Zweck, Dauer, Verzinsung



OLG Hamm: Beschl. v. 14.5.12 – I-15 Wx 251/11

Fall:

WEG beschließt die Sanierung der Aufzuganlage wegen drohender Stilllegung, sowie der Giebel/Laubengänge des Objektes. Die Finanzierung soll über eine Sonderumlage erfolgen mit Zahlung zu einem Stichtag. Der dann offene Restbetrag soll im Wege der Aufnahme eines Darlehens durch den Verband finanziert werden.



OLG Hamm: Beschl. v. 14.5.12 – I-15 Wx 251/11

Entscheidung:

- Ordnungsmäßigkeit nur ausnahmsweise
 - „Pflicht zur gemeinsamen Kostentragung u. allg. Treuepflicht eine Darlehensaufnahme zwingend gebieten“

- Abwägung der Interessen im Einzelfall entscheidend
 - Dringlichkeit der Maßnahme
 - Finanzierung über SU oder aus IR nicht möglich

BGH, Urteil v. 28.9.12 – V ZR 251/11



Fall:

Eine WEG beschließt zur Finanzierung einer Sanierung ein Darlehen i. H. v. 550 T €. Der Beschluss wird bestandskräftig. Auf der nä. ETV begehrt ein Eigentümer die Freistellung aus dem Darlehen, da er seinen Anteil selbst zahlen möchte.

Die Freistellung wird verwehrt, so dass der WE Anfechtungsklage gegen diesen Beschluss erhebt und zudem die Feststellung der Nichtigkeit des Beschlusses über die Darlehensaufnahme begehrt.

BGH, Urteil v. 28.9.12 – V ZR 251/11



Entscheidung:

1. Beschluss über Darlehensaufnahme

- Beschlusskompetenz: ja,
 - aus Kernbereich des WEG
 - zudem aus § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG
 - Grds. Einfluss über Grundrechte, jedoch nur innerhalb der Anfechtungsfrist

BGH, Urteil v. 28.9.12 – V ZR 251/11



Entscheidung:

1. Beschluss über Darlehensaufnahme

- Beschlusskompetenz: nein
 - Beschluss über Gesamtschuld. Haftung
 - zusätzliche Sicherheiten (Grundschild)

- Ordnungsmäßigkeit des Kredits?
 - offen gelassen
 - Ermessensspielraum aufgrund Selbstorganisationsrechts

BGH, Urteil v. 28.9.12 – V ZR 251/11



Entscheidung:

2. Freistellungsablehnung ordnungsmäßig?

- aus bestandskräftigen Beschluss: ja
- Tendenz: wohl eher nicht
- jedoch vermehrte Stimmen für Ablehnung



was nun??



- Rückgriff auf Rechtsprechung
 - LG Düsseldorf, 12.06.13, 25 S 152/12
 - AG Berlin-Mitte, 19.04.12, 22 C 73/11
- Inhaltliche Anforderungen
- Formale Anforderungen



Inhalt

- Liquiditätsengpass
 - kurzfristig, überschaubar
- Sanierung/Modernisierung
 - Dringlichkeit der Maßnahme (Notwendigkeit der Maßnahme/zeitlich wg. Fördermittel)
 - IR reicht nicht
 - SU verspricht keinen Erfolg
 - keine Luxussanierung
- Eigentumserwerb
 - Tilgung durch Mieteinnahme gedeckt
- Dauer des Darlehens
 - Erhaltung der Verkehrsfähigkeit der Liegenschaft



Formal

- Bestimmtheit des Beschlusses
 - WEG als Verbraucher: §§ 491 ff. BGB
 - Nettodarlehensbetrag, Zinssatz, eff. Jahreszins, alle zu erbringenden Leistungen
 - im Beschlusstext enthalten o. Bezugnahme auf Anlage
- Einfache Mehrheit ausreichend
- Keine Verpflichtung zur Selbstauskunft/Offenlegung Finanzen
 - ABER: Eigentümerliste und MEA
- Ermächtigung des Verwalters
- Sondervergütung des Verwalters



Sondervergütung



- **Beachte:**
 - Keine Vermittlungsgebühr !
- **Aber:**
 - Pauschalvergütung
 - Vereinbarung über Stundensatz
- **Gesonderter Beschluss erforderlich**



Freistellung?

PRO

- Mehrkosten trotz Zahlungsmöglichkeit
- Haftung über § 10 Abs. 8 WEG
- Ausfallrisiko

CONTRA

- Zinsertrag des „gesparten“ Betrages
- Besondere Treuepflicht der WE untereinander
 - Schlechtere Kreditkonditionen
- Ausfallrisiko auch bei SU oder IR



Praxistipp

- Beschluss eines Darlehens, einzelner WE kann seinen Anteil direkt zahlen oder Sonderumlage mit Stichtag, Rest über Darlehen
- Befreiung von der Zinslast für zahlende WE
- Keine Belastung über Jahresabr.
- Besonderer Kostenverteilungsschlüssel erforderlich
- **Aber:** Haftung nach § 10 Abs. 8 WEG bleibt, sofern Bank nicht verzichtet!



FAZIT

- ▣ **Beschlusskompetenz: ja!**
 - Außer: - Gesamtschuld
 - zusätzliche Sicherheiten
 - Offenlegung Finanzen
- ▣ **Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses**
 - Deckung Liquiditätsengpass
 - Dringliche Sanierungsmaßnahme
 - Keine Luxussanierung
 - Bestimmtheit des Beschlusses (§§ 491 f. BGB)
 - Abwägung Freistellung einzelner WE
 - Ermächtigung des Verwalters/Sondervergütung
- ▣ **Rechtzeitige Kontaktaufnahme zur Bank**



Alles klar???



Anregungen gerne unter info@kanzlei-fuhrlaender.de