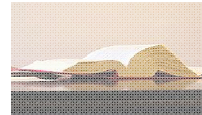


# Kreditaufnahme durch die WEG – Möglichkeiten, Chancen und Risiken

Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht

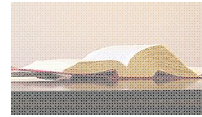




# Kredit: ein Thema im Wohnungseigentumsrecht?

- Buch zur WEG-Reform 2007: *„Eine längerfristige Kreditaufnahme ... nur nach Vereinbarung“.*
- Bärmann/Merle: *„Darlehen über größere Beträge bedürfen ... Zustimmung aller Wohnungseigentümer“.*
- MünchKommBGB/Engelhardt WEG: *„höhere Kreditaufnahmen entsprechen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung“*

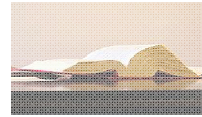




# Kredit: Wozu? ein Thema im Wohnungseigentumsrecht?

- Bereich des § 22 WEG
  - Instandsetzungen und Instandhaltungen
  - modernisierende Instandsetzungen
  - Modernisierungen: vor allem Energieeinsparung
    - in 3 Jahren im Durchschnitt pro Einheit 1.875,00 EUR
    - in 5 Jahren im Durchschnitt pro Einheit 5.000,00 EUR
- 25 Milliarden deutschlandweit
- Erwerb von Immobilien (OLG Hamm; OLG Celle)
- statt Sonderumlage zur Deckung von Ausfällen

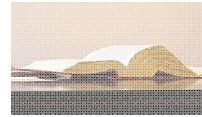




# Mittelaufbringung vor Entdeckung des Verbandes

- Rückgriff auf bestehende Instandhaltungsrückstellung durch teilweise Umwidmung
  - diese Alternative ist bestehen geblieben
- Erhebung einer Sonderumlage
  - diese Alternative ist bestehen geblieben
- Beschluss über eine Kreditaufnahme?



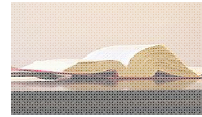


# Kreditbeschluss nach altem Recht

→ keine praktische Bedeutung erlangt

- Vertragspartei: Wohnungseigentümer
  - Grundsatz: nur die bei Vertragsschluss
- Beschlusskompetenz?
  - Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses
    - § 16 Abs. 2 WEG
    - Höhe des Kredites
  - Beschlussquorum

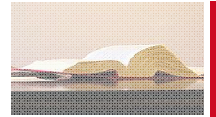




# Kreditbeschluss nach neuem Recht: Überblick

- Kreditvertrag: normaler Vertrag
- Vertragspartei: Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
  - rechtsfähig im Rahmen der gesamten Verwaltung
  - im eigenen Namen
- Problem: Mithaftung der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 8 S. 1 Hs. 1 WEG in Höhe der Miteigentumsanteile





# Kreditbeschluss nach neuem Recht: Überblick

- Vertragsschluss
  - über „ob“ und „wie“ Beschluss der Wohnungseigentümer
  - Ausführung
    - Ermächtigung des Vertragschließenden
      - Verwalter (§ 492 BGB?)
      - Wohnungseigentümer

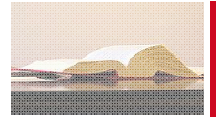




# Kreditbeschluss nach neuem Recht: Probleme

- besondere Beschlussanforderungen?
  - Quorum? Nein!
- Ordnungsmäßigkeit?
  - Kredit (Höhe) und Kreditkonditionen (Höhe der Zinsen, Laufzeit, Bedingungen des Institutes etc. angemessen sind)
  - finanzierende Maßnahme
    - wirtschaftlichen Vernünftigkeit, Kosten-Nutzen-Analyse, Nachhaltigkeit., einzuwerbende oder einwerbbares Fremdmittel
  - Stufung?





# Stufung

1. Schritt: Entnahme aus der Rückstellung

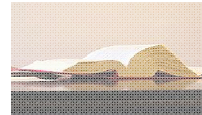


2. Schritt: Sonderumlage



3. Schritt: Kredit

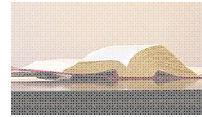




# Überforderung/Übervorteilung einzelner Wohnungseigentümer

- Probleme
  - individuelle Mittelaufbringung günstiger für Wohnungseigentümer?
  - Systemzerstörung
- m.E.: Abwägung im Einzelfall





## Ausgangssituation

Wohnungsgröße 80 m<sup>2</sup> Heizölverbrauch je m<sup>2</sup> und Jahr 15 Liter Öl  
Preis je Liter Heizöl 0,65 €, aktuelle Rücklagenzuweisung 75,-- €/ Monat

## modernisiert werden soll:

- Fenster / Haustüranlage
- Dach
- Außenwanddämmung
- Heizungsanlage

Baukosten je WE ca. **20.000,-- €** Energieersparnis ca. **50 %**

**Finanzierungsoption :** KfW Energieeffizient Sanieren  
(Zins 1,75 %\* Laufzeit 20 Jahre + 5 % Tilgungszuschuss)

Konditionen Stand 10.11.2009 (\* eff. 1,76%)

Quelle: Arbeitsgruppe – Energie & Betriebswirtschaft Holding AG, Michael Eschenbrenner , Schloss – Salem [www.AGEB-AG.de](http://www.AGEB-AG.de)





Finanzierung durch  
Sonderumlage mit

20.000,-- € / WE

Rücklagenzahlung

75,-- €

Heizkosten nach  
Modernisierung

32,50 €

Gesamtaufwand  
Rücklagenzahlung  
und Heizöl =

107,50-- €

+ X?

Aufstockung der  
Rücklagen, um in 10  
Jahren zu modernisieren

neue  
Rücklagenzuweisung

166,-- €

Heizkosten 65,-- €

Gesamtaufwand  
Rücklagenzahlung und

Heizöl = 231,-- €

Finanzierung über  
einen KfW – Kredit

Kapitaldienst ca.  
5,8 % aus 20.000,--  
€ / 12 Monate 96,40  
€

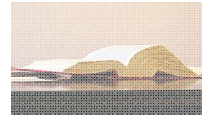
Heizkosten nach  
Modernisierung

32,50 €

Gesamtaufwand  
Rücklagenzahlung  
und Heizöl =

128,90 €

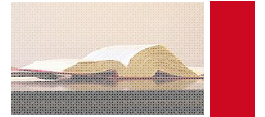




# Haftungsbeschränkende Vereinbarungen

- Außenverhältnis
  - möglich, wenn Vertragspartner damit einverstanden ist
  - dürfte kaum praktisch sein
- Innenverhältnis
  - möglich, wenn sich Mehrheiten finden
  - Restrisiko bleibt aber immer, wenn andere Wohnungseigentümer insolvent werden
- muss § 10 Abs. 7 WEG beachtet werden?

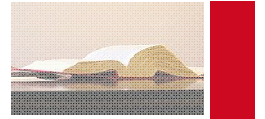




# Haftung

- Verband mit Verbandsvermögen
  - Wohngeld, Salden, Sonderumlage
- Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 8 S. 1 Hs. 1 WEG:  
Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind.

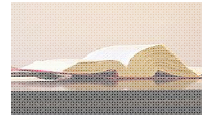




## Weitere Problemfelder

- Auskünfte und Selbstauskünfte
- Realsicherheiten
  - Wohnungseigentümer sind Grundstückseigentümer
  - Verband besitzt meist keine Immobilien
  - es gibt nach geltendem Recht keine Kompetenz, einen Wohnungseigentümer zu zwingen, sein Eigentum als Sicherheit für den Verband zu stellen

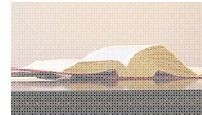




## Verwalter und Kredit

- ohne ausdrückliche Ermächtigung kein Handeln möglich
  - Kreditvertrag
  - Überziehungskredit!
- Ermächtigung sollte so konkret wie möglich sein
- Ermächtigung sollte für den jeweiligen Verwalter erteilt werden
- Ermächtigung sollte extra beschlossen werden

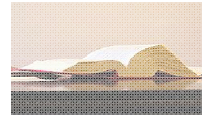




## § 492 Abs. 4 BGB

<sup>1</sup>Die Absätze 1 und 2 gelten auch für die Vollmacht, die ein Darlehensnehmer zum Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags erteilt. <sup>2</sup>Satz 1 gilt nicht für die Prozessvollmacht und eine Vollmacht, die notariell beurkundet ist.





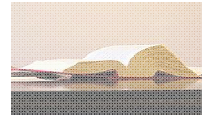
# § 492 Abs. 1 und Abs. 2 BGB: Wesentliche Inhalte

Verbraucherdarlehensverträge sind, soweit nicht eine strengere Form vorgeschrieben ist, schriftlich abzuschließen.

Die vom Darlehensnehmer zu unterzeichnende Vertragserklärung muss angeben:

1. den Nettodarlehensbetrag, gegebenenfalls die Höchstgrenze des Darlehens,
2. den Gesamtbetrag aller vom Darlehensnehmer zur Tilgung des Darlehens sowie zur Zahlung der Zinsen und sonstigen Kosten zu entrichtenden Teilzahlungen,
3. die Art und Weise der Rückzahlung des Darlehens oder, wenn eine Vereinbarung hierüber nicht vorgesehen ist, die Regelung der Vertragsbeendigung,
4. den Zinssatz und alle sonstigen Kosten des Darlehens, die, soweit ihre Höhe bekannt ist, im Einzelnen zu bezeichnen, im Übrigen dem Grunde nach anzugeben sind, einschließlich etwaiger vom Darlehensnehmer zu tragender Vermittlungskosten,
5. den effektiven Jahreszins.
6. die Kosten einer Restschuld- oder sonstigen Versicherung, die im Zusammenhang mit dem Verbraucherdarlehensvertrag abgeschlossen wird,
7. zu bestellende Sicherheiten.

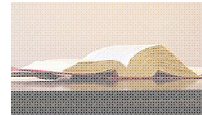




## Folgerungen?

- Ist der Verbandskredit ein Verbraucherkredit?
  - nach zurzeit h.M. ja!
- Handelt der Verwalter für den Verband mit einer Vollmacht?
  - Nein!
- Ist § 492 Abs. 4 BGB für eine Ermächtigung parallel anwendbar?
  - Schutzzweck? Schutz der hinter dem Verband stehenden Wohnungseigentümer?
- Muss das alles Verwalter interessieren?
  - Ja! Ist die Form verpasst, ist die Vollmacht unwirksam!

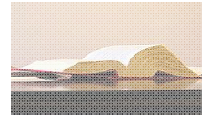




# Auswirkungen einer erfolgreichen Anfechtung

- Vertrag
  - Ermächtigung des Verwalters aus anderem Grunde
  - Ermächtigung aus angefochtenen Beschluss
    - Rechtscheinvollmacht
    - Rückabwicklung
- Tipp: Beschließen, dass Kreditvertrag erst nach Bestandskraft geschlossen wird.

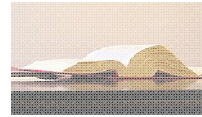




# Folgen

- Vollmacht nichtig
- Darlehensnehmer empfängt das Darlehen/nimm es in Anspruch nimmt
  - der dem Verbraucherdarlehensvertrag zugrunde gelegte Zinssatz reduziert sich auf den gesetzlichen Zinssatz
  - nicht angegebene Kosten werden vom Darlehensnehmer nicht geschuldet

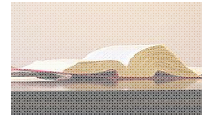




## Zukunft ...

- Bürgschaft durch BReG?
  - Gutachten durch RA von Arnim, Berlin
- Reform des WEG? *„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann für gegen sie gerichtete Forderungen aus einem Darlehensvertrag die Einräumung einer Sicherungshypothek am Sondereigentum der Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile (§ 16 Abs. 1 Satz 2) verlangen. Das Verlangen bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile. Mit dem Beschluss gilt die Eintragung einer Vormerkung als bewilligt. Die Vormerkung erlischt, wenn der Beschluss durch eine vollstreckbare Entscheidung aufgehoben wird. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“*

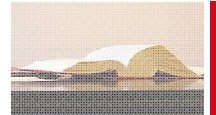




## Zusammenfassung

- Der Verband Wohnungseigentümergeinschaft ist rechtlich in der Lage, einen Darlehensvertrag zu schließen.
- Ob er als kreditwürdig anzusehen ist, müssen die Kreditgeber befinden.
- Die Wohnungseigentümer besitzen als Willensbildungsorgan des Verbandes die Kompetenz, über eine Kreditaufnahme zu beschließen.
- Ein Beschluss ist nicht nichtig und kann in Bestandskraft erwachsen.
- Ob der Beschluss über eine Kreditaufnahme ordnungsmäßig ist, lässt sich nur anhand einer Einzelfallabwägung bestimmen.





**Bleiben Sie  
gelassen.**

