

Rechtslage: Finanzierung von Baumaßnahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft über einen Kredit

Wird von der Wohnungseigentümergeinschaft die Durchführung von erheblichen Baumaßnahmen beschlossen, gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Finanzierung: Einerseits durch die Erhebung einer Sonderumlage, andererseits durch die Aufnahme eines Kredites. Ob und inwieweit letzteres zulässig ist, war in der Rechtsprechung heillos umstritten. Insoweit ist zu begrüßen, dass der BGH in seinem Urteil vom 25.09.2015 (V ZR 244/14) klare Grundsätze geschaffen hat. Danach gilt folgendes:

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat für einen Kreditbeschluss eine sog. Beschlusskompetenz. Der Abschluss eines langfristigen Darlehensvertrags mit einem hohen Nettodarlehensbetrag kann also ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Ist der Beschluss daher rechtswidrig, ist er nicht nichtig und muss daher von den Eigentümern innerhalb der Monatsfrist angefochten werden. Der Kredit muss am Ende der Laufzeit grundsätzlich zurückgezahlt sein. Eine längere Laufzeit als 10 Jahre entspricht nur in Ausnahmefällen ordnungsmäßiger Verwaltung.

Vor einem Kreditbeschluss muss erörtert werden, dass im Innenverhältnis bei Hausgeldausfällen eine Nachschusspflicht besteht. Die Erörterung ist in der Niederschrift zu dokumentieren. Der Kreditbeschluss muss bestimmt gefasst sein. Dazu müssen die wesentlichen Rahmenbedingungen (Angaben über die zu finanzierende Maßnahme, die Höhe des Darlehens, dessen Laufzeit, die Höhe des Zinssatzes bzw. des nicht zu überschreitenden Zinssatzes) benannt sein. Ferner muss erkennbar sein, ob die Tilgungsraten so angelegt sind, dass der Kredit am Ende der Laufzeit getilgt ist. Es muss keine Option für Wohnungseigentümer beschlossen werden, die den rechnerisch auf sie entfallenden Kreditanteil als Sonderumlage zur Reduzierung des Darlehensbetrags einzahlen könnten; dies ist aber möglich.

Des Weiteren ist der Zweck des Darlehens ist zu prüfen. Bei Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen ist zu klären, wie dringlich eine Maßnahme ist: Je dringlicher/notwendiger sie ist, desto eher treten Nachteile einer Finanzierung durch Darlehen zurück. Ferner muss gefragt werden, ob die notwendigen Mittel durch Rückgriff auf die Instandhaltungsrückstellung und Erhebung einer Sonderumlage aufgebracht werden können.

Wenn Umstände darauf hinweisen, dass einzelne Wohnungseigentümer überproportional an Tilgung und Zins beteiligt sein werden, entspricht der Kreditbeschlusses keiner ordnungsmäßigen Verwaltung. Etwas anderes gilt, wenn der Darlehensvertrag der Durchführung einer keinen Aufschub duldenden

Instandsetzungsmaßnahme dient, die nicht anders finanziert werden kann.
Wollen daher die Eigentümer ein Darlehen zur Finanzierung einer Baumaßnahme aufnehmen, sollte ein entsprechender Beschluss unbedingt juristisch begleitet werden.



© Fotolia_98806984_marcus_hofmann