

Darlehensaufnahme durch Wohnungseigentümergeinschaften

- Rechtswirksamkeit von Mehrheitsbeschlüssen
- Gefühlte und reale Probleme

Trotz der Anerkennung der (Teil-)Rechtsfähigkeit der
Wohnungseigentümergeinschaften
herrscht bei den Kreditinstituten und Förderbanken
Unsicherheit, ob Wohnungseigentümergeinschaften
als Darlehensnehmer auftreten und handeln können

These I:

Mehrheitsbeschlüsse über Darlehensaufnahmen sind
niemals nichtig.

Wachsen sie in Bestandskraft, bilden sie eine verlässliche
Rechtsgrundlage für die Aufnahme und mehrjährige
Abwicklung und Rückführung der Darlehen.

These II:

Mehrheitsbeschlüsse über Darlehensaufnahmen können je nach den Umständen des Einzelfalles sogar ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, sie sind dann noch nicht einmal erfolgreich anfechtbar

Betrachtung von Beschlüssen ist zu differenzieren zwischen

- rechtswidrigen Beschlüssen,

diese erwachsen nach Ablauf der einmonatigen Anfechtungsfrist
Bestandskraft,

- nichtigen Beschlüssen,

diese sind ein rechtliches Nichts, ihre Unwirksamkeit kann je
eingewandt werden.

Beschlüsse sind nichtig, wenn sie

gegen die guten Sitten oder

gegen ein zwingendes gesetzliches Gebot verstoßen.

Beschlüsse sind aber auch nichtig, wenn sie
trotz absoluter Beschlussunzuständigkeit gefasst werden

BGH - „Jahrhundertbeschluss“ vom 20.09.2000
(ZMR 2000, 771 ff.)

Die Lehre von der Beschlusskompetenz stellt klar:

Grundlage der Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer ist die Gemeinschaftsordnung oder sonstige Vereinbarungen, die das heißt:

Grundsätzlich können Vereinbarungen nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümer getroffen oder geändert werden.

Mehrheitsentscheidungen = Beschlüsse

sind nur möglich, wenn

Gesetz oder die Gemeinschaftsordnung (Öffnungsklausel)
dies vorsehen,

somit also eine

Beschlusskompetenz

ingeräumt ist.

§ 23 Abs. 1 WEG:

Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

rückliche Beschlusskompetenzen enthält das WEG z.B. in folgende

EG:

*ftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters
hnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.*

EG:

*g und die Abberufung des Verwalters
hnungseigentümer mit Stimmenmehrheit.*

Beschlüsse, die auf der Grundlage solcher ausdrücklich
Beschlusskompetenzen ergehen, sind niemals nichtig

Beispiel:

Obst grobe Fehler machen eine Jahreabrechnung niem
g, die Fehlerhaftigkeit kann nur innerhalb der einmona
Anfechtungsfrist geltend gemacht werden.

“Eigentümerbeschlüsse über Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne, in denen ein Wohnungseigentümer mit Kosten für nicht in seinem Sondereigentum stehende Räume belastet wird, weil die Wohnungseigentümer irrig davon ausgehen, dass die Räume zum Sondereigentum dieses Wohnungseigentümers gehören, sind nichtichtig.”

AG Saarbrücken (Beschluss vom 2.8.2005, ZMR 2005, 319):

Beschluss über einen Wirtschaftsplan für ein bereits abgelaufenes Geschäftsjahr ist nicht nichtig, er stellt eine provisorische Maßnahme einer Liquiditätsumlage dar. Es gibt keinen allgemeinen Rechtsgrundsatz, wonach unsinnige oder wenig sinnvolle Beschlüsse nichtig sind.

Weiteres Beispiel § 16 Abs. 2/16 Abs. 3 WEG:

Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1) zu tragen.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 2) zu tragen.

(3) Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondergebrauchs im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber dem Wohnungseigentümer abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung, des Sondergebrauchs oder Verbrauches oder Verursachung erfasst und nach dem Verhältnis des Anteils oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, sofern dies der ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Der Bundesgerichtshof differenziert in seiner „Jahrhundertentscheidung“ zwischen

- vereinbarungsändernden
- vereinbarungswidrigen und
- vereinbarungsersetzenden

Beschlüssen.

Vereinbarungsändernd ist ein Beschluss,
die Vorgaben der Gemeinschaftsordnung dauerhaft abä

Er ist nichtig, wenn es an der Kompetenzzuweisung
für eine solche Mehrheitsentscheidung fehlt.

Beispiel:

Beschluss über eine Änderung des Stimmrechts vom Kopfprinzip
auf das Wertprinzip (MEA)

Einbarungswidrig ist ein Beschluss, der von den Vorgängen
der Vereinbarung abweicht.

wegen der vorhandenen Beschlusskompetenz nicht nur
sondern nur anfechtbar.

Beispiel: Beschluss über eine Jahresabrechnung mit
Gemeinschaftsordnung abweichendem Verteilungs-

Vereinbarungsersetzende Beschlüsse

gehen sich auf Angelegenheiten, die der Beschlussfassung grundsätzlich zugänglich sind.

sind deshalb nicht nichtig, auch wenn sie die Grenzen der ordnungsgemäßer Verwaltung überschreiten.

Beispiel: § 22 Abs. 1 WEG

§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau

(1) 1 Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

2 Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

Das „rechtliche Können“ ist eingeräumt,
bei Fehlen der Allstimmigkeit wird nur das
„rechtliche Dürfen“ überschritten.

Begründung des Bundesgerichtshofs:

Die „Ordnungsmäßigkeit“ ist aus Gründen der Rechtssicherheit nicht kompetenzbegründend, so dass für Verordnungs-, Verwaltungs- und Instandhaltungsregelungen der bisherigen Rechtsprechung festzuhalten ist, dass diese in diesen Angelegenheiten bestandskräftige Mehrheitsentschlüsse gültig sind, auch wenn der Regelungsgegenstand den Abschluss einer Vereinbarung oder einstimmigkeit erfordert hätte (vereinbarungsersetzende Beschlüsse).“

Gerichtshof , Leitsatz 5 des Jahrhundertbeschlusses
09.2000:

*eschluss in einer Angelegenheit, welche die Regelung
gebrauchs (WEG § 15), der Verwaltung (21 WEG) und
andhaltung und Instandsetzung des gemeinschaft-
Eigentums (WEG § 22) betrifft, aber nicht mehr eine
ngsmäßige“ Maßnahme zum Inhalt hat, ist nur anfecht*

Beschlüsse über Instandhaltungsmaßnahmen erfolgen gemäß § 21 Abs. 3/ Abs. 5 WEG:

3) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.

..

5) Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:

- . die Aufstellung einer Hausordnung;
- . die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;
- . die Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht;
- . die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung;
- . die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 28)...

In Zusammenhang damit erfolgt auch die Entscheidung über die Finanzierung (sog. Annexkompetenz), sei es

- Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage
- Sonderumlage und ggf. auch
- Aufnahme eines Kredites.

Dem Wohnungseigentumsgesetz sind Kredite von Wohnungseigentümergeinschaften nicht fremd:

§ 27 WEG

(1) Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet:

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;
4. gemeinschaftliche Gelder zu verwalten.

(2) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie:

1. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt...

§ 27 WEG

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;
4. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;

tsprechung hat Beschlüsse über Darlehensaufnahmen stets kritisch

Als zulässig wurden angesehen

- die Kontoüberziehung (OLG Celle, ZMR 2006, 540)

aufnahme für eine befristete Dauer und in geringem Umfang zur Abdeckung
von Liquiditätsengpässen.

Interessant und relevant ist besonders die Entscheidung
des BayObLG vom 17.08.2005 (NZM 2006, 62 ff.).

Sie bezeichnet die Darlehensaufnahme zur Finanzierung von
Bauarbeiten als nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechend und
dass das Finanzierungssystem der WEG auf Eigenmitteln beruhe.

all diesen Verfahren wurde nie die Auffassung vertreten, dass Beschlüsse über Darlehensaufnahmen nichtig seien, vielmehr ergingen die Entscheidungen in normalen Anfechtungsverfahren.

Diese Entscheidungen ergingen im übrigen auch jeweils vor Inkrafttreten der WEG-Novelle und damit vor der

„Entdeckung“ und Kodifizierung der (Teil-) Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümer und

der Kodifizierung der teilschuldnerischen Haftung der Wohnungseigentümer durch § 10 Abs. 8 WEG

ine beachtliches Argument ist jedoch unverändert die faktische
unbeschränkte Haftung im Innenverhältnis.

Aber:

e Haftung besteht auch für Forderungen des Werkunternehmers
r den Ausfall von Sonderumlagenzahlungen der Miteigentümer.

Und:

Andere Finanzierungsformen wie Contracting, Leasing etc.
begegnen keinen (rechtlichen) Bedenken,
obwohl auch sie langjährige Bindungen hervorrufen.

veränderte Betrachtung muss sich in den Köpfen durchs

Paradebeispiel:

Entscheidung des OLG Celle vom 26.02.2008 (ZMR 2008,

- unter Aufhebung beider Vorinstanzen -

Rechtmäßigkeit des Erwerbs von Wohnungseigentum a

Grundlage eines bestandskräftigen WEG-Beschlusses

Quelle, Leitsatz 1:

Erwerb von Immobiliareigentum durch die Wohnungseigentümergemeinschaft stellt unter bestimmten Voraussetzungen eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung dar.“

Leitsatz auf die Darlehensaufnahme:

Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung energetischer Sanierungsmaßnahmen durch die Wohnungseigentümergeinschaft stellt unter bestimmten Voraussetzungen eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung dar.

Celle, Leitsatz 2:

nahmen der einer Wohnungseigentümergeinschaft verliehene Teilrechtsfähigkeit ist auch von der Grundbuchfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft auszugehen.“

setzt auf den Fall der Darlehensaufnahme:

er WEG verliehene Teilrechtsfähigkeit macht die WEG als Vertragspartner eines Darlehensvertrages.

le, Leitsatz 3:

Prüfung der Frage, ob der Erwerb von Immobilieneigentum durch Wohnungseigentümergeinschaft als Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung anzusehen ist, hat ausschließlich durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Beschlussanfechtungsverfahren nach § 46 WEG zu erfolgen.

t für den Fall der Darlehensaufnahme:

Prüfung der Ordnungsgemäßheit eines Beschlusses zur Darlehensaufnahme kann ausschließlich im Beschlussanfechtungsverfahren nach § 46 WEG erfolgen.

mitat aus der Begründung des OLG Celle:

ist auch nicht zu folgen, soweit es die Befürchtung hegt, aus dem Wohnungseigentümergeinschaft verliehenen Befugnis, sich auf den Erwerb von Immobiliareigentum zu verpflichten, könnte man nehmen, dass einzelne überstimmte Miteigentümer Lasten zu tragen, die sie gar nicht tragen wollten. Diese Konsequenz ist notwendig aus der Eigentümergeinschaft verliehenen Rechtsfähigkeit im Hinblick auf die Organisation ihrer eigenen Aufgaben und die Fähigkeit, im Rahmen der Verwaltung Rechte zu erwerben und Verpflichtungen einzugehen. Wenn man Verpflichtungen einzugehen, gehört es naturgemäß auch, die daraus resultierenden Lasten zu tragen.“

und weiter:

LG und AG vertretene gegenteilige Auffassung verkennt, Zweck der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums u ssung der Teilnahme der Eigentümergemeinschaft am Rech auf beschränkt sein muss, lediglich Wohngelder zu verwalte rfüllung der Grundbedürfnisse der Eigentümergemeinschaft sondern vielmehr auch der Erwerb von einzelnen Wohnungs en dieses Zwecks, der die Funktionsfähigkeit der Eigentüme chaft sichern soll, liegen kann.

Ergebnis 1

Beschlüsse von Wohnungseigentümergeinschaften zur Darlehensaufnahme zwecks Finanzierung konkreter Sanierungsmaßnahmen sind niemals nichtig, weil die Beschlusskompetenz gegeben ist.

Die Vermischung von Argumenten gegen Darlehensaufnahme mit der Behauptung der Nichtigkeit entsprechender Beschlüsse weist sich sowohl nach der Lehre von der Beschlusskompetenz als auch nach der „Jahrhundertentscheidung“ des BGH als unhaltbar.

Angriffe gegen Beschlüsse zur Darlehensaufnahme können ausschließlich im Beschlussanfechtungsverfahren nach § 46 WEG vorgebracht werden.

Bestandskräftige Beschlüsse sind eine verlässliche Rechtsgrundlage sowohl für die Aufnahme von Darlehen als auch für deren mehrjährige Abwicklung.

Ergebnis 2

eschlüsse über Darlehensaufnahmen durch Wohnungseigentümer
schaften können im Einzelfall ordnungsgemäßer Verwaltung en
Sie sind damit keine klassischen „Zitterbeschlüsse“.

er dem Gesichtspunkt des durch die WEG-Novelle geschaffe
derneren Verständnisses einer WEG-Verwaltung dürften sol
chlüsse insbesondere dann nicht zu beanstanden sein, wenn
arlehensaufnahme die Durchführung energetischer und dam
chaftlich und ökologisch sinnvoller Sanierungsmaßnahmen d
e Wahrnehmung staatlicher Investitionsanreize bedeutet un
aldienst der Leistungsfähigkeit der jeweiligen WEG angene

für Ihre Aufmerksamkeit

zum Betreten neuer und steiniger Pfade!

