

Kreditaufnahme durch den Verband Wohnungseigentümergeinschaft

Dr. Oliver Elzer*

I. Einleitung

Nach § 10 VI 1 WEG kann eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern (im Folgenden kurz: Verband) im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Der Verband kann im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums u. a. beabsichtigen, einen Kredit aufzunehmen. Eine Kreditaufnahme ist für jede auf dem Verband ruhende Aufgabe vorstellbar, soweit für die Erfüllung keine bzw. keine ausreichenden Mittel bereit stehen. Praktisch naheliegend ist eine Kreditaufnahme vor allem in Fällen, in denen der Verband Immobiliareigentum erwerben will¹ oder in denen er für eine bauliche Veränderung - die meist, aber nicht immer eine Modernisierung i. S. von § 22 II WEG sein wird - Mittel benötigt.

Der nachfolgende Beitrag untersucht kursorisch aus Sicht des Wohnungseigentumsrechtlers, ob einer Kreditaufnahme des Verbands mit Blick auf die wesentlichen Zwecke rechtliche Gründe entgegenstehen². Zur Verdeutlichung wird dazu zunächst die überkommene Rechtslage dargestellt (II). Erst anschließend soll gefragt werden, was seit der WEG-Reform gilt (III).

II. Mittelaufbringung vor „Entdeckung“ des Verbands

Zur Mittelaufbringung für eine Maßnahme mit Bezug auf das Gemeinschaftseigentum standen bis zur WEG-Reform drei „klassische“ Wege zur Verfügung: Rückgriff auf eine Instandhaltungsrückstellung, Erhebung einer Sonderumlage oder Beschluss, ein Darlehen aufzunehmen³.

1. Rückgriff auf eine Instandhaltungsrückstellung

Um sich mit Mitteln auszustatten, konnten (und können) die Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger

Verwaltung nach §§ 16 II, 28 V WEG einen Wirtschaftsplan sowie dazugehörige Einzelwirtschaftspläne beschließen und so Ansprüche begründen (Wohn- oder Hausgeld). Dieses Wohngeld dient der laufenden Bewirtschaftung der Anlage. Es dient aber auch (prospektiv) durch Aufbringung einer Instandhaltungsrückstellung (vgl. § 21 V Nr. 4 WEG) künftigen Instandsetzungen, Instandhaltungen, modernisierenden Instandsetzungen, baulichen Veränderungen und schließlich auch Modernisierungen. Vorstellbar ist, die Instandhaltungsrückstellung - jedenfalls dann, wenn sie eine gewisse Höhe erreicht hat - für einen Eigentumserwerb des Verbands einzusetzen.

2. Sonderumlage

Besteht keine Instandhaltungsrückstellung, ist sie nicht ausreichend ausgestattet oder halten die Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen dafür, sie nicht für andere Zwecke als Instandsetzungen und Instandhaltungen einzusetzen, kam und kommt zur Mittelaufbringung eine Sonderumlage (quasi als ein „Nachtragshaushalt“) in Betracht⁴. Wird diese Umlage ausreichend bedient, kann durch die mit ihr aufgeführten Mittel jeder von den Wohnungseigentümern für angemessen gehaltene Zweck verfolgt werden, sofern dieser Zweck ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

3. Beschluss über eine Kreditaufnahme

Vor „Entdeckung“ des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft als Rechtsträger kam als dritter Weg, Mittel aufzubringen, ein Kreditvertrag im Namen sämtlicher Wohnungseigentümer in Betracht. In diesem Zusammenhang waren drei Fragen zu klären: Erstens, ob es eine Kompetenz dafür gibt, den Abschluss eines Kreditvertrags zu beschließen. Zweitens, ob ein solcher Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen kann. Und drittens, wie der Vertrag zu Stande kommt.

a) *Beschlusskompetenz*. Eine Kompetenz der Wohnungseigentümer, einen Kreditvertrag zu beschließen, wurde ungeachtet mancher Streitigkeiten im Detail von Rechtsprechung und Schrifttum letztlich allgemein und nicht nur für Überziehungskredite anerkannt⁵. Vor allem der Wortlaut des § 27 II Nr. 1 WEG a.F. ließ erkennen, dass die Gesamtheit der Wohnungseigentümer ein gemeinschaftliches Darlehen aufnehmen kann⁶. Denn hiernach war der Verwalter zur Einziehung von Tilgungsbeträgen berechtigt. Bei der Aufnahme eines Kredits handelte es sich danach um eine Maßnahme der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums i.S. des § 21 WEG⁷. Wohl aus diesem Grund entschied auch der *BGH*, dass es der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer überlassen ist, ob zur Tilgung bereits entstandener Verwaltungsschulden Sonderumlagen erhoben, Darlehen aufgenommen oder auf vorhandene, wenngleich für andere Zwecke gebildete Rücklagen zurückgegriffen werden soll⁸.

b) *Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses*. aa) *Allgemeines*. Der Beschluss, ein Darlehen aufzunehmen, wurde allerdings überwiegend als nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechend angesehen⁹. Er wurde nur dann für ordnungsmäßig erachtet, wenn die Mittel zur Beseitigung fehlender Liquidität dringend erforderlich waren und eine Deckungslücke nicht auf andere zumutbare Weise, z.B. durch eine Sonderumlage, ausgeglichen werden konnte.

Beispiel aus der Rechtsprechung des BayObLG¹⁰. Das *BayObLG* wies 2006 darauf hin, dass das gesetzliche Finanzierungsmodell nach §§ 21 III, V, 27 und 28 WEG darauf ausgerichtet sei, zeitnah durch Eigenmittel des Wohnungseigentümers oder durch deren Ansammlung eine Deckung der Kosten, etwa für eine Instandsetzung, herbeizuführen. Es sei daher Sache des einzelnen Wohnungseigentümers und nicht der Mehrheit, ob der jeweils persönliche Beitrag aus Eigenmitteln oder über ein von ihm aufgenommenes Darlehen aufgebracht werden soll¹¹.

In der Rechtsprechung wurde demgemäß überwiegend eine Kreditaufnahme nur dann als ordnungsmäßig erachtet, wenn sie die Summe der Hausgeldzahlungen aller Wohnungseigentümer für drei Monate nicht überstieg und sie zur Überbrückung eines kurzfristigen Liquiditätsengpasses diene¹². Nach Ansicht des *KG*¹³ war hingegen eine Einzelfallprüfung vorzunehmen, was in der Sache eine Absage an starre Zeiträume und bestimmte Umstände darstellt.

bb) *Verstoß gegen § 16 II WEG?* Neben den dargestellten allgemeinen Überlegungen wurde gegen eine Ordnungsmäßigkeit vereinzelt geltend gemacht, dass das WEG von eng begrenzten Ausnahmen abgesehen keine Handhabe biete, Wohnungseigentümer ohne ihre Zustimmung zu Zahlungen zu verpflichten, die über das hinausgehen, was zur Durchführung der im Interesse des gemeinschaftlichen Eigentums vorzunehmenden Maßnahmen erforderlich sei. Finanzierungskosten gehörten nicht zu diesen notwendigen Belastungen, da diese auch durch Barzahlung geleistet werden könnten¹⁴.

cc) *Differenzierung nach der Art des Darlehens*. Für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit wurde ferner vorgeschlagen, nach Art des in Frage kommenden Darlehens zu differenzieren¹⁵. Die Frage, ob ein Vorhaben als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung anzusehen ist, sei nicht allein eine Frage seiner rechtlichen Qualifikation, sondern vor allem eine Frage der Rahmenbedingungen¹⁶. Die Rahmenbedingungen rechtfertigten es etwa, Kontokorrent- und Überziehungskredite als Maßnahmen, die begrenzte, kurzfristige Zahlungsengpässe überbrücken, anders zu behandeln als langfristige Baukredite.

c) *Beschlussquorum*. Nach dem WEG bedarf jeder positive Beschluss grundsätzlich nur einer einfachen Mehrheit der Ja-Stimmen gegenüber den Nein-Stimmen. Dementsprechend lag es

mehr als nahe, auch für einen Beschluss über eine Kreditaufnahme nur eine einfache Mehrheit zu verlangen¹⁷. Insbesondere *Feuerborn*¹⁸ hielt dem entgegen, dass eine Darlehensaufnahme grundsätzlich der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bedürfe.

d) *Eigentümerwechsel*. Vor Anerkennung der (Teil-)Rechtsfähigkeit des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft mussten zwangsläufig sämtliche Wohnungseigentümer



als Vertragspartei angesehen werden, wenn der Verwalter gegenüber einem Dritten, etwa einem Kreditinstitut, namens der WEG einen Vertrag schloss. Für einen Darlehensvertrag bedeutete diese Sichtweise entsprechend § 427 BGB, dass sämtliche Wohnungseigentümer samtverbindlich gegenüber dem Darleiher hafteten und dass im Falle eines Eigentümerwechsels der aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgeschiedene Rechtsvorgänger ohne ausdrückliche Auswechslung der Vertragsparteien Vertragspartner des Kreditgebers blieb¹⁹.

e) *Ermächtigung des Verwalters*. Dem Verwalter stand (und steht) nach dem Gesetz nicht die Befugnis zu, einen Kredit zu Lasten der Wohnungseigentümer oder des Verbands aufzunehmen²⁰. Die Wohnungseigentümer konnten früher jedoch mehrheitlich eine entsprechende Ermächtigung beschließen²¹.

III. Rechtslage nach Inkrafttreten der WEG-Reform

1. Ausgangspunkt

Mit der Reform des WEG, vor allem durch die gesetzliche Regelung des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft in § 10 VI 1 WEG, hat sich die Rechtslage seit Mitte 2007 geändert und muss neu geprüft werden. Unverändert möglich zur Mittelaufbringung ist der Rückgriff auf die (gegebenenfalls ausreichend vorhandene) Instandhaltungsrückstellung sowie die Erhebung einer Sonderumlage. Dies mögen im Einzelfall auch die besten und allein gangbaren Wege sein. In einem Einzelfall kann es durchaus ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, wenn die Rücklage eine ausreichende und angemessene Höhe erreicht hat, zur Deckung von Maßnahmen an Stelle dieser eine Sonderumlage²² oder einen Kredit²³ zu beschließen.

2. Kreditaufnahme durch einen Verband

Neben Rückstellung und Sonderumlage ist spätestens seit Sommer 2007 zu erwägen, ob der Verband Wohnungseigentümergeinschaft einen Kredit aufnehmen kann²⁴. Diese Frage zu stellen, heißt sie zu bejahen. Denn der Verband ist nach § 10 VI WEG in der Lage, jeden erdenklichen Vertrag in Bezug auf die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zu schließen. Mit der Formulierung „gesamte Verwaltung“ ist angeordnet, dass der Verband nicht nur in Teilbereichen, sondern immer dann, wenn er zu Gunsten der Wohnungseigentümer, aber auch zu ihren Lasten, jedenfalls aber in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum handelt, rechtsfähig ist²⁵. Es ist daher geradezu selbstverständlich, dass ein Verband - sofern ein Kreditinstitut mit ihm kontrahieren will und ihn für kreditwürdig hält - einen Kreditvertrag schließen kann²⁶. Anders lautende Stimmen²⁷ sind vor allem dem Umstand geschuldet, dass tradierte Meinungen angesichts des Paradigmenwechsels des Jahres 2005 und der „Entdeckung“ des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft noch nicht ausreichend überprüft werden konnten.

Gegen eine Kreditaufnahme durch den Verband sprechen also keine Gründe aus dem Rechtskreis „Rechtsfähigkeit“. Aber auch ansonsten sind aus dem WEG keine Gründe gegen die Möglichkeit einer Kreditaufnahme durch den Verband zu gewinnen. Für eine Kreditaufnahme spricht vielmehr neben § 27 I Nr. 4, III Nr. 4 WEG²⁸ mittelbar die neue Vorschrift des § 22 II WEG. Durch § 22 II WEG wollte es der Gesetzgeber den Wohnungseigentümern erleichtern, ihre Anlage an moderne Bedürfnisse heranzuführen. Für

solche Maßnahmen sind allerdings häufig in erheblichem Umfang Mittel einzusetzen; Mittel, über die die Wohnungseigentümer möglicherweise nicht oder nicht ausreichend verfügen. Aus diesem Grunde müssen immer mehr Gemeinschaften darüber nachdenken, Kredite aufzunehmen. Dieser Weg erscheint auch deshalb als besonders attraktiv, weil es in den Bundesländern eine Reihe von Programmen zur Förderung der Modernisierung und Energieeinsparung auch für Eigentumswohnungen gibt²⁹.

Sie haben unterschiedliche Schwerpunkte nach Art und Höhe der Förderung, die in Form von Zuschüssen oder zinsgünstigen Darlehen gewährt wird. Gefördert werden im Bereich der allgemeinen Modernisierung insbesondere bauliche Modernisierungen, die den Gebrauchswert der Wohnung verbessern (z.B. Wohnungszuschnitt, Schallschutz, Sanitärinstallation), bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (z.B. Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielplätze, Kfz-Stellplätze, Einbau von Fahrstühlen) und Maßnahmen zur Einsparung von Heizungsenergie und Wasser.

3. Vertragspartei

a) *Allgemeines*. Vertragspartei eines Kreditunternehmens ist, wenn der Verband nach außen gegenüber Dritten auftritt, grundsätzlich der Verband selbst; die einzelnen Wohnungseigentümer können *neben* dem Verband Vertragspartei werden, sofern sie sich selbst gegenüber dem Dritten verpflichten³⁰.

b) *Vertragsabschluss*. Durch einen Beschluss kommt kein Vertrag zu Stande. Beschlüsse müssen, wie auch § 27 I Nr. 1 WEG zeigt, ausgeführt werden. Die Ausführung liegt ungeachtet eines noch weit verbreiteten Irrtums³¹ nicht bereits in der Beschlussfassung. Ein Angebot oder eine Annahme auf einen Vertragsabschluss muss vielmehr - wenn für den Verband gehandelt wird - von den

Wohnungseigentümern nach § 27 III 2 WEG oder von einigen Wohnungseigentümern nach § 27 III 3 WEG erklärt werden³².

c) *Ermächtigung für den Verwalter*. Die gesetzliche Handlungsmacht des Verwalters für den Verband umfasst nicht den Abschluss eines Kreditvertrags. Verwalter können zwar ein Bankkonto eröffnen³³, sind ohne Bevollmächtigung aber nicht berechtigt, im Namen des Verbands Kredite aufzunehmen³⁴, und zwar auch dann nicht, wenn es um die Bezahlung notwendiger Aufwendungen geht³⁵. Soll der Verwalter für den Verband gegenüber einem Kreditinstitut beim Abschluss des Kreditvertrags handeln, kann er hierzu nach § 27 III 1 Nr. 7 WEG aber ermächtigt werden³⁶.

Praxistipp: Es empfiehlt sich, diese Ermächtigung zusammen mit dem Beschluss über die Kreditaufnahme zu regeln.

Erfolgt keine ausdrückliche Ermächtigung, mag im Wege der Auslegung darauf zu schließen sein, dass eine Ermächtigung erfolgt ist. Kreditverträge, die der Verwalter vollmachtslos abschließt, sind solange schwebend unwirksam, bis die Wohnungseigentümer sie gegebenenfalls gem. § 177 I BGB in Namen des Verbands nach § 27 III 2 WEG genehmigen. Zum Vollmachtsnachweis kann der Verwalter von den Wohnungseigentümern gem. § 27 VI WEG die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist.

d) *Anwendbarkeit des § 491 BGB (Verbraucherdarlehensvertrag) - Verband als „Verbraucher“*. Für entgeltliche Darlehensverträge des Verbands ist nach hier vertretener Meinung i.d.R. die Bestimmung des § 491 BGB (Verbraucherdarlehensvertrag) anwendbar. Denn wie eine GbR³⁷ kann der Verband Wohnungseigentümergeinschaft Verbraucher i.S. von § 13 BGB sein³⁸. Insbesondere weil der Verband keine gewerbliche oder selbstständige Tätigkeit ausübt, kann er als Verbraucher angesehen werden. Das gilt auch dann, wenn dem Verband einige oder

gegebenenfalls sogar nur Wohnungseigentümer angehören, die selbst Unternehmer sind. Zum Schutz Dritter können die Verbraucherschutzregeln in Fällen, in denen kein Mitglied, wenn es den Vertrag allein geschlossen hätte, Verbraucher wäre, gem. § 242 BGB mangels Schutzbedürfnisses nicht anzuwenden sein³⁹.

4. Haftung

a) *Verband*. Dem Kreditinstitut „haftet“ als Vertragspartei der Verband Wohnungseigentümergeinschaft. Er hat mit dem ihm nach § 10 VII WEG zugeordneten Verwaltungsvermögen die Kreditzinsen und die Tilgung zu bedienen, er steht für gegebenenfalls gegebene Ansprüche nach §§ 280ff. BGB ein.

b) *Wohnungseigentümer*. Neben dem Verband haftet dem Kreditgeber ein Wohnungseigentümer, soweit er sich *neben* dem Verband als Vertragspartei verpflichtet hat. Darüber hinaus haftet jeder Wohnungseigentümer nach § 10 VIII 1 Halbs. 1 WEG jedenfalls anteilig in Höhe seines Miteigentumsanteils neben dem Verband für die von diesem begründeten Verbindlichkeiten. Ist die Verbandsschuld - unabhängig von wem - zurückgeführt -, bezieht sich die Haftung eines Wohnungseigentümers nur entweder auf die restliche Verbindlichkeit⁴⁰ oder man nimmt ein recht kompliziertes System an, wonach Eigenleistungen auf die Haftung nach § 10 VIII 1 Halbs. 1 WEG voll angerechnet werden, Eigenleistungen, die ein anderer Wohnungseigentümer erbringt, zwar auf dessen Quotenhaftung, auf die Haftung anderer Wohnungseigentümer aber gar nicht angerechnet werden und wonach Teilleistungen aus dem Verbandsvermögen die Haftung der Wohnungseigentümer zunächst nicht berühren⁴¹.

c) *Haftungsbeschränkende Vereinbarungen im Außenverhältnis*. Bei Vertragsabschluss können der Verband und der Kreditgeber entsprechend früheren Überlegungen⁴² individualvertraglich⁴³ vereinbaren, dass die nach § 10 VIII 1 Halbs. 1 WEG bestehende Haftung eines Wohnungseigentümers eingeschränkt oder gar ausgeschlossen wird. Eine Haftungsbeschränkung ist vor allem, aber nicht nur vorstellbar für diejenigen Wohnungseigentümer, die gegen eine Kreditaufnahme des Verbands waren, weil sie für den Zweck, für die die Kreditaufnahme erfolgt ist, über ausreichende eigene Mittel verfügen, soweit sie die Mittel zu tragen haben.

d) *Haftungsbeschränkende Vereinbarungen und Innenverhältnis*. Die Wohnungseigentümer können ferner mit Kreditinstituten geschlossene Vereinbarungen im Innenverhältnis „verstärken“. Probleme drohen einem Wohnungseigentümer, der im Außenverhältnis geschützt ist, vor allem, wenn der Verband wegen unzureichender Vermögensausstattung durch die Wohnungseigentümer im Laufe des Kreditvertrags nicht mehr oder teilweise nicht mehr in der Lage ist, seine gegenüber dem Kreditgeber eingegangenen Verbindlichkeiten zu erfüllen. In diesem Fall droht einem nach außen geschützten Wohnungseigentümer im Innenverhältnis eine Beteiligung an der *Refinanzierung* des Verbands. Um dieser Gefahr entgegenzuwirken, können die Wohnungseigentümer beschließen⁴⁴ und auch vereinbaren⁴⁵, einen Wohnungseigentümer, der gegen eine Kreditaufnahme war, an einer ggf. notwendig werdenden Sonderumlage oder an entsprechenden, durch den Wirtschaftsplan aufzubringenden Mitteln nicht zu beteiligen⁴⁶.

Der Vorteil dieses Vorgehens beruht darin, einem Wohnungseigentümer seine Zustimmung oder jedenfalls seine Anfechtungsmöglichkeit „abzurufen“. Der Nachteil liegt darin, dass im Entgegenkommen der Wohnungseigentümer auf den Einzelnen i.d.R. *eine Abänderung des geltenden Verteilungsschlüssels* liegt. Dadurch genügt für den Kreditbeschluss nicht mehr eine einfache Mehrheit, es bedarf der in § 16 IV WEG beschriebenen Mehrheit. Damit allerdings nicht genug: Es bedarf nicht nur des Quorums, sondern auch der weiteren Voraussetzungen des § 16 IV WEG. Schmerzvoll ist dabei nicht der Gebrauchsmaßstab, sondern die Voraussetzung des „Einzelfalls“. Man kann durchaus darüber diskutieren, ob eine sich stetig wiederholende Abweichung vom geltenden Verteilungsschlüssel noch „Einzelfall“ i.S. des § 16 IV WEG ist.

Beschließen die Wohnungseigentümer haftungsbeschränkende Vereinbarungen im Innenverhältnis, fragt sich weiter, ob dadurch auch eine Haftung des besser gestellten Wohnungseigentümers gegenüber dem Verband nach §§ 280ff. BGB ausgeschlossen ist; gegebenenfalls müsste diese Wirkung mitbeschlossen werden.

e) *Beschlussvorschlag*. Ein Beschluss, der u.a. die vorstehenden Punkte aufgreift, könnte etwa wie folgt lauten:

TOP 4.2. Gemäß dem Beschluss zu TOP 4.1 ist beschlossen, die Fassade gemäß dem Angebot der Firma H-GmbH vom 1. 11. 2008 in Stand setzen zu lassen⁴⁷. Unter der Bedingung, dass der Beschluss zu TOP 4.1 bestandskräftig wird, wird Folgendes beschlossen⁴⁸:

1. Die Mittel für die Instandsetzung der Fassade sollen durch Aufnahme eines Darlehens i.H. von durch den Verband aufgebracht werden. Der Zins darf ... % nicht übersteigen, die Tilgung soll auf ... Jahre angelegt sein⁴⁹.

2. ⁵⁰ (Der Darlehensvertrag muss vorsehen, dass ein anteiliger Darlehensbetrag von jedem Wohnungseigentümer in Höhe seines Miteigentumsanteils bis zwei Monate nach Abschluss des Darlehensvertrags abgelöst werden kann. Als Folge muss mit dem Darlehensgeber vereinbart werden, dass dieser den ablösenden Wohnungseigentümer von einer Haftung nach § 10 VIII 1 Halbs. 1 WEG und jeglichen weiteren, gegen den Verband gerichteten, Ansprüchen freistellt).

3. ⁵¹ (Die Wohnungseigentümer sind sich einig, dass im Falle einer Ablösung i.S. von Nr. 2 jegliche Innenhaftung des Ablösenden - vor allem im Rahmen einer Sonderumlage für das Darlehen oder über den Wirtschaftsplan - ausscheiden soll. Insbesondere Zins- und Tilgungsleistungen sowie etwaige Nebenleistungen im Rahmen der Erstellung des Wirtschaftsplans sowie der Jahresabrechnung sind nur anteilig von den Eigentümern zu tragen, die sich wegen ihres Betrags gegenüber der Bank nicht abgelöst haben).

4. Der jeweilige Verwalter wird gem. § 27 III 1 Nr. 7 WEG ermächtigt, im Namen und in Vollmacht des Verbands einen Darlehensvertrag mit den unter Nr. 2 genannten Bedingungen mit Eintritt der Bestandskraft des Beschlusses zu TOP 4.2. mit der ...-Bank zu schließen.

5. Dem Kreditgeber sind vom Verwalter sämtliche Wohnungseigentümer mit Namen und Adresse, Geburtsdatum und Höhe der Miteigentumsanteil bekannt zu geben⁵². Dies gilt auch für die Wohnungseigentümer, die nach Nr. 2 ein Lösungsrecht besitzen.

5. Beschluss

a) *Allgemeines*. Über die Frage, ob der Verband einen Kredit aufnimmt, müssen die Wohnungseigentümer als dessen Willensbildungsorgan - sofern sie zur Willensbildung keinen „Vertrag“ schließen - entscheiden. Dem Verwalter steht hingegen jedenfalls, auch soweit es um die Bezahlung notwendiger Aufwendungen geht, keine gesetzliche Befugnis zu, über eine Kreditaufnahme zu entscheiden und einen Kredit zu Lasten des Verbands oder der Wohnungseigentümer aufzunehmen (s.o. III 2c). Kommt es zu einem eigenmächtigen Vertragsabschluss, ist es eine Frage der §§ 177ff. BGB bzw. einer Duldungs- oder Anscheinsvollmacht, ob sich der Verband Erklärungen des Verwalters zurechnen lassen muss. Eine Genehmigung der Wohnungseigentümer i.S. von § 177 BGB liegt dabei nicht allein darin, dass die Wohnungseigentümer im Rahmen der Jahresabrechnung Kontostände mitgeteilt erhalten und die Jahresabrechnung beschließen⁵³.

b) *Beschlusskompetenz*. Die Frage, ob der Verband einen Kredit aufnimmt, ist eine Frage der Verwaltung, für die ohne Weiteres eine Beschlusskompetenz besteht⁵⁴. Ein Beschluss zur Kreditaufnahme ist deshalb allenfalls anfechtbar⁵⁵. Nach Ablauf der Anfechtungsfrist und Eintritt der Bestandskraft sind sämtliche Wohnungseigentümer an den Beschluss über die Kreditaufnahme gebunden⁵⁶.

c) *Ordnungsmäßigkeit eines Kreditbeschlusses*. aa) *Allgemeines*. Ob ein Beschluss über den beabsichtigten Abschluss eines Kreditvertrags ordnungsmäßig ist, ist an den Prüfsteinen, die

für jeden Beschluss gelten (hier aber nicht weiter vertieft werden) und zusätzlich an den Kriterien zu messen, die bereits früher genutzt wurden, um „Kreditbeschlüsse“ zu überprüfen. Besondere Prüfsteine insoweit sind die Fragen, ob die Kreditkonditionen (Höhe der Zinsen, Laufzeit, Bedingungen der Bank etc.) angemessen sind und um welche konkrete Maßnahme es sich handelt. In Bezug auf die Maßnahme stellen sich etwa Fragen ihrer wirtschaftlichen Vernünftigkeit, nach ihrer Kosten-Nutzen-Analyse und ihrer Nachhaltigkeit. Kriterien sind weiter u.a. gegebenenfalls einzuwerbende oder einwerbende Fremdmittel und staatlicherseits angebotene Fördermittel und ihre Höhe. Der bloße Blick auf den Zweck einer Kreditaufnahme, etwa eine Instandsetzung, lässt eine Beurteilung, ob ein Beschluss ordnungsmäßig ist, hingegen nicht zu⁵⁷.

bb) *Überforderung/Übervorteilung einzelner Wohnungseigentümer.* (1) *Allgemeines.* Am bedeutsamsten für die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit sind die Wirkungen des Beschlusses für die Wohnungseigentümer sowie die Frage danach, ob ein Wohnungseigentümer durch den Beschluss unverhältnismäßig belastet wird.

(2) *Individuelle Mittelaufbringung.* Wie ein Wohnungseigentümer Mittel für eine wirksam beschlossene Maßnahme aufbringt, ist im Grundsatz allein seine Sache. Er kann sie aus vorhandenem Vermögen, aber auch fremd finanzieren, z.B. durch Aufnahme eines Kredits. Höhe des Kredits, Tilgung, Zinshöhe und alle im Zusammenhang mit dem Kredit stehenden Rechtsfragen muss der Wohnungseigentümer allein mit dem Kreditinstitut vereinbaren. Es ist auch allein an ihm zu regeln, ob und gegebenenfalls wie es zu einer Besicherung des Kredits kommt, z.B. durch eine Grundschuld oder ein anderes Grundpfandrecht.

(3) *Systemzerstörung.* Bei der Aufnahme eines Kredits durch den Verband wird das im Übrigen geltende System einer individuellen Mittelaufbringung zerstört. Denn es ist nicht mehr der Einzelne, der über das Ob und Wie der Mittelaufbringung bestimmt, sondern die Mehrheit der Wohnungseigentümer. Die Tatsache, dass ein Wohnungseigentümer den auf ihn „ideell“ entfallenden Anteil der Kreditsumme auch ohne Darlehen oder durch ein Darlehen mit gegebenenfalls besseren Konditionen aufbringen

könnte und durch die Höhe des Kredits - vor allem der darin verborgenen Zinsen - mit jedenfalls für ihn „unnötigen“ Kosten sowohl nach § 10 VIII 1 Halbs. 1 WEG als auch im Innenverhältnis belastet wird, wird an die Seite gedrängt. Bereits früher wurde darauf hingewiesen, dass die mit einer Kreditaufnahme verbundenen zusätzlichen Kosten für den einzelnen Wohnungseigentümer deshalb die wichtigste zu nehmende Hürde sind⁵⁸.

(4) *Abwägung im Einzelfall.* Ob ein Wohnungseigentümer überfordert oder übervorteilt wird, lässt sich allerdings nicht allgemein beantworten; schematische Lösungen verbieten sich. Die nicht bestreitbaren Mehrlasten eines Wohnungseigentümers können nicht per se der Ordnungsmäßigkeit eines Beschlusses entgegenstehen. Die Prüfung kann vielmehr nur durch eine Abwägung der Interessen und eine Kontrolle des Eigentümerermessens im Einzelfall erfolgen. Auf die Waagschale zu legen sind einerseits die Nachteile, die ein Wohnungseigentümer erleidet; andererseits die Vorteile einer Kreditaufnahme durch den Verband, die nicht gering sind.

Vorteile des „Verbandskredits“: Es sind dies u.a. eine pünktliche, zuverlässige und vollständige Mittelaufbringung, ein Zeitvorteil, die Abwendung der Unsicherheit, wann die einzelnen Wohnungseigentümer ihre Zahlungen erbringen werden und die Vorteile vor allem staatlicher Fördermittel oder verbilligter Kredite. Etwa im Bereich energiesparender Modernisierungsmaßnahmen werden nur Gesamtlösungen gefördert, bei denen Verbesserungen der Wärmedämmung mit anlagentechnischen Verbesserungen bei Heizung und Warmwasserversorgung zu kombinieren sind.

Im Grundsatz und wohl auch im Zweifel gilt danach, dass die Partikularinteressen einzelner Wohnungseigentümer häufig hinter einer mehrheitlich gewollten Kreditaufnahme zurückstehen müssen⁵⁹. Die Vorteile einer Kreditaufnahme werden meist den Wunsch des

Einzelnen, sich an einer Finanzierung mangels Bedarfs nicht zu beteiligen, im Ergebnis zurückdrängen. Dies gilt auch dann, wenn eine große Zahl „schwacher Eigentümer“ eine geringe Zahl „starker Eigentümer“ überstimmt ohne diese von der Haftung zu befreien.

(5) „*Gespaltene*“ Finanzierung. Um einer Überforderung/Übervorteilung im Einzelfall Rechnung zu tragen und den Makel der Ordnungswidrigkeit abzuwenden, kann es - wenn dadurch nicht Fördermittel oder andere Vorteile verloren gehen - zu einer „gespaltenen“ Finanzierung kommen. Damit ist gemeint, dass Mittel nur insoweit durch einen Kredit aufgebracht werden, wie die Wohnungseigentümer sie nicht selbst aufbringen können. Dann ist zu beschließen, eine Sonderumlage zu erheben⁶⁰; weiter ist zu beschließen, dass, wenn zu einem bestimmten Zeitpunkt die beschlossenen Mittel nicht vorliegen, in Höhe des noch offenen Betrags ein Kredit aufgenommen wird. Auf diese Weise werden Mittel nur in der Höhe aufgenommen, wie sie anders nicht zu generieren sind. Ihre Wirkung entfaltet diese Vorgehensweise allerdings nur, wenn und soweit es daneben zu der bereits geschilderten Beschränkung der Innen- und Außenhaftung eines Wohnungseigentümers kommt (dazu unter III 4b). Ohne diese Beschränkungen haftet auch der „Selbstfinanzierer“.

cc) *Höhe des Kredits*. Die absolute Höhe eines Kredits steht der Ordnungsmäßigkeit eines Beschlusses nicht entgegen⁶¹. Sie kann allenfalls ein Indiz für oder gegen die Ordnungsmäßigkeit sein. Höhere indizielle Bedeutung hat freilich die Frage, welcher Betrag im Rahmen der Gegenfinanzierung auf einen einzelnen Wohnungseigentümer im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer zukommt.

d) *Quorum*. Der Beschluss über eine Kreditaufnahme unterliegt § 21 III WEG und bedarf nur einer einfachen Mehrheit der Stimmen⁶², wenn nicht der geltende Kostenverteilungsschlüssel im Einzelfall verändert werden soll; in diesem Falle bedarf es der in § 16 IV WEG beschriebenen Mehrheit (III 4bbb.). Andere Schlüssel können für die zu finanzierende Maßnahme gelten, etwa nach § 22 II WEG.

e) *Auswirkungen einer erfolgreichen Anfechtung*. Wird ein Kreditbeschluss angefochten, so ist er dennoch vom Verwalter nach § 27 I Nr. 1 WEG auszuführen. Sofern dem Verwalter Vertretungsmacht eingeräumt ist, ist der Vertrag mit dem Kreditunternehmen daher ungeachtet einer Anfechtung zu schließen. Der Vertragsabschluss kann nur verhindert werden, wenn vom Kläger eine einstweilige Verfügung nach §§ 935, 940 ZPO erstritten wird, die es dem Verwalter verbietet, den Vertrag abzuschließen, oder eine entsprechende Weisung durch die Wohnungseigentümer erfolgt. Kommt es zu einem Vertragsabschluss und wird der „Ermächtigungsbeschluss“ erfolgreich angegangen, ist zu klären, wie die Anfechtung auf den Vertrag „wirkt“. Das ist eine Frage des Einzelfalls. Besaß der Verwalter Vertretungsmacht, die nicht auf dem Ermächtigungsbeschluss beruhte, sondern aus anderen Gründen folgt, z.B. einer Vereinbarung, bleibt der Kreditvertrag durch die Anfechtung unberührt⁶³. Folgte die Vertretungsmacht indes auf dem angefochtenen und nunmehr für ungültig erklärten Beschluss, entfällt durch die Ungültigkeitserklärung nachträglich eine Pflicht zur Beschlussausführung nach § 27 I Nr. 1 WEG.

Ist der Beschluss bereits durch Vertragsabschluss ausgeführt worden⁶⁴, fragt sich, wie sich die nachträglich entfallende Vertretungsmacht des Verwalters auswirkt. Jedenfalls nach h.M. lautet die Antwort wohl: gar nicht. Denn der Verband muss sich das Handeln des Verwalters jedenfalls nach den Grundsätzen der Duldungs- und Anscheinsvollmacht zurechnen lassen, also den vom Verwalter abgeschlossenen Vertrag erfüllen⁶⁵.

Praxisrat. Das Vertrauen in die Vertretungsmacht des Verwalters ist generell schutzwürdig, sofern sein Handeln für den Geschäftsgegner erkennbar auf einen Eigentümerbeschluss zurückgeht. Der Umstand, dass jeder Beschluss mit einem Anfechtungsrisiko behaftet ist, steht der Rechtsscheinhaftung nach überwiegender Ansicht nicht entgegen.

Im Innenverhältnis besitzt der gegen einen Beschluss erfolgreich vorangegangene Wohnungseigentümer aus § 21 IV WEG einen Anspruch darauf, dass die Situation hergestellt wird, die ohne Ausführung des aufgehobenen Beschlusses bestehen würde, sofern er durch die jetzige Lage einen Nachteil hat (*Folgenbeseitigungsanspruch* aus § 242 BGB). Die

Folgenbeseitigung wäre Rückabwicklung des Kreditvertrags. Diese wird häufig indes gar nicht möglich sein.

6. Auskünfte und Selbstauskünfte

Denkt ein Kreditgeber darüber nach, einem Verband Wohnungseigentümergeinschaft ein Darlehen zu gewähren,

hat er hohes Interesse daran, nicht nur über den Verband und seine ihm zustehenden Vermögenswerte, sondern vor allem auch über die hinter dem Verband stehenden Wohnungseigentümer Erkenntnisse zu gewinnen. Denn sein Risiko sinkt, wenn er um eine „gesunde“ Eigentümerstruktur weiß. In Anlagen, in denen die Durchmischung der Eigentümer nicht „gesund“ ist und eine Refinanzierung des Verbands im Innenverhältnis (mehr oder weniger) zum Scheitern verurteilt ist, werden Kreditgeber hingegen kaum Vertrauen setzen. Das Interesse der Kreditgeber, wer Wohnungseigentümer ist und ob er kreditwürdig ist, ist danach naturgegeben.

Hinweis zum Kreditwesengesetz. Das Interesse der Bank folgt aber auch aus dem Gesetz, u.a. auch aus § 18 I 1 KWG. Danach darf ein Kreditinstitut einen Kredit, der insgesamt 750000 Euro oder 10 v.H. des haftenden Eigenkapitals des Instituts überschreitet, nur gewähren, wenn es sich vom Kreditnehmer die wirtschaftlichen Verhältnisse offenlegen lässt⁶⁶.

Zur notwendigen Information des Kreditgebers, mit wem er kontrahiert, sollten diesem - nach einer Ermächtigung⁶⁷ - wenigstens die Namen, Adressen und Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer mitgeteilt werden. Hilfreich und anzustreben sind daneben Selbstauskünfte, also von Kreditgebern vorbereitete Formulare mit Fragen zur Einkommens- und Vermögenssituation sowie die Herausgabe von Unterlagen (Kontoauszüge, Gehaltsabrechnung, Einkommensteuerbescheide usw.). Diese ermöglichen es u.a., über ein mathematisches Liquiditätsmodell zur Ermittlung die Dauer der Darlehenslaufzeit zu simulieren. Selbstauskünfte können freiwillig erteilt oder unter den Wohnungseigentümern vereinbart werden.

Warnung zum „Selbstauskunft“-Beschluss. Ob eine durch Beschluss erzwungene „Selbstauskunft“ der Wohnungseigentümer von einer Beschlusskompetenz gedeckt wäre, ist noch unentschieden und wird jedenfalls nicht ordnungsmäßig, wahrscheinlich sogar nichtig sein. Fraglich ist auch, ob der Verband berechtigt ist, einer Bank über die Wohnungseigentümer namentlich zu berichten, die in der Vergangenheit ihr Wohngeld nicht ordnungsmäßig entrichtet haben. Solange hierzu keine Zustimmung vorliegt, könnte die Weitergabe eine Treupflichtverletzung des Verbands gegenüber dem jeweiligen Wohnungseigentümer sein. Eine Weitergabe muss jedenfalls ausscheiden, wenn ein Wohnungseigentümer der Weitergabe bestimmter Grunddaten ausdrücklich widersprochen hat.

7. Sicherheiten

Kreditgeber verlangen in der Regel Sicherheiten. Diese sind teilweise gesetzlich sogar vorgeschrieben. Etwa nach § 7 BSpKG sind Forderungen aus Darlehen, soweit diese nicht durch Abtretung von Rechten aus Bausparverträgen gesichert werden, durch Bestellung von Hypotheken oder Grundschulden an einem inländischen Pfandobjekt zu sichern⁶⁸. Als Sicherheiten kann der Verband freilich nur sein i.d.R. völlig ungenügendes Vermögen stellen⁶⁹. Daneben ist eine Besicherung durch Dritte - regelmäßig die Wohnungseigentümer - möglich. Neben Bürgschaften und Verpflichtungserklärungen ist auch eine Patronatserklärung ein taugliches Sicherungsmittel.

Zur Absicherung des Kreditgebers kommen allerdings vor allem Grundpfandrechte in Betracht. Diese kann indes der Verband nicht bestellen, wenn er nicht ausnahmsweise selbst

Grundeigentümer ist. Zu dem ihm zugeordneten Vermögen gehören - wie § 10 I WEG zeigt - weder das Gemeinschaftseigentum am Grundstück noch gar das an den jeweiligen Sondereigentumseinheiten. Ein Grundpfandrecht an den einzelnen Sondereigentumseinheiten kann daher nicht der Verband, sondern können nur sämtliche Wohnungseigentümer bestellen⁷⁰. Sind sich die Wohnungseigentümer einig, tauchen die Schwierigkeiten nicht auf, die dann entstehen, wenn es nur eine große Mehrheit, aber keine Einheit gibt. Dass es zu einem Grundpfandrecht kommen soll, können die Wohnungseigentümer nämlich nicht beschließen, sondern nur vereinbaren. Ein Beschluss, der die Wohnungseigentümer zwingen wollte, sich an der Bestellung einer Grundschuld oder Hypothek am Gemeinschaftseigentum zu beteiligen, ist nicht möglich und wäre - würde er dennoch gefasst werden - nichtig. Auch die Eintragung einer (anteiligen) Grundschuld oder einer (anteiligen) Hypothek an einer oder mehreren Sondereigentumseinheiten kann mangels Beschlusskompetenz nicht beschlossen werden.

8. Bewertung

Wenn auch eine Reihe von Banken bereits speziell für einen Verband Wohnungseigentümergeinschaft entwickelte Kredite anbieten, werden die Probleme bei der Besicherung eines Kredits wenigstens vorübergehend dazu führen, dass Kredite in naher Zukunft regelmäßig scheitern werden - jedenfalls dann, wenn sich nicht sämtliche Wohnungseigentümer über eine Besicherung über Grundpfandrechte einig sind. Ein Kreditgeber dürfte i.d.R. zwar durch das Refinanzierungssystem einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümern und durch den Ewigkeitsgedanken des § 11 WEG sowie die Unmöglichkeit der Insolvenz (§ 11 III WEG) letztlich ausreichend gesichert sein und keinen Schaden erleiden können. Über diese Mechanismen gibt es aber kaum Erfahrungen. Gewährt ein Kreditgeber einer Gemeinschaft ein Darlehen, wird er dazu jedenfalls nur gegen einen höheren Zins bereit sein. Außerdem wird er ein hohes Interesse an einer „Verwalterkontinuität“ haben, die angesichts von § 26 WEG nicht garantierbar ist⁷¹.

IV. Zusammenfassung in Thesen

1. Der Verband Wohnungseigentümergeinschaft ist rechtlich in der Lage, einen Darlehensvertrag zu schließen. Ob er auch als kreditwürdig anzusehen ist, müssen die Kreditgeber befinden.
2. Die Wohnungseigentümer besitzen als Willensbildungsorgan des Verbands die Kompetenz, über eine Kreditaufnahme zu beschließen. Ein solcher Beschluss kann mangels Anfechtung in Bestandskraft erwachsen.
3. Ob der Beschluss über eine Kreditaufnahme ordnungsmäßig ist, lässt sich nicht pauschal, sondern nur anhand der Einzelfallumstände sagen.

*Der Autor ist Richter am KG, Berlin.

¹Was mittlerweile zu Recht anerkannt ist. Vgl. nur *OLG Celle*, NZM 2008, 370; *Abramenko*, ZMR 2006, 338 (340); *Wenzel* NZM 2006, 321 (323); *Hügel/Elzer*, Das neue WEG-Recht, 2007, § 3 Rdnr. 82. Zum Halten einer Wohnung zu Vermietungszwecken durch den Verband s. *OLG München*, NZM 2008, 894.

²Anforderungen sowie Sichtweisen potenzieller Kreditgeber können hier nicht behandelt werden. Sie weichen teilw. von den rechtlichen Eckpunkten ab, z.B. erwarten zurzeit Banken häufig, dass einem Kreditbeschluss 75% der Wohnungseigentümer zustimmen müssen. Jedenfalls rechtlich sind die Bankenforderungen häufig unzutreffend und erklären sich allein aus der noch zu beobachtenden Unsicherheit in diesem neuen Geschäftsfeld.

³BGHZ 104, 197 (202) = NJW 1988, 1910.

⁴Zu Sonderumlagen als Institut des Wohnungseigentumsrechts s. ausf. u.a. *Mundt*, NZM 2007, 864; *Elzer*, MietRB 2006, 141.

⁵A.A. *Sittmann/Dietrich*, WM 1998, 1615 (1620); *Erlebach*, PiG 27 (1988), S. 89ff.

⁶OLG Hamm, OLGZ 1992, 313 (315) = NJW-RR 1992, 403.

⁷OLG Hamm, OLGZ 1992, 313 (315) = NJW-RR 1992, 403.

⁸BGHZ 104, 197 (202) = NJW 1988, 1910 (unter Verweisung auf *Hauger*, in: Festschr. f. Bärmann u. Weitnauer, 1985, S. 77 [80/81]).

⁹Statt vieler *BayObLG*, NZM 2006, 62. Aus der Lit. *J.-H. Schmidt*, ZMR 2007, 90 (92).

¹⁰*BayObLG*, NZM 2006, 62.

¹¹Verweisung u.a. auf *Gottschalg*, DWE 2005, 79 (81); *Staudinger/Bub*, WEG (2005), § 21 Rdnr. 301.

¹²*BayObLG*, NZM 2006, 62; NJW-RR 2004, 1602 (1603).

¹³NJW-RR 1994, 1105 (1107).

¹⁴Dieser Einwand ist letztlich eine *petitio principii* (Zirkelschluss) und soll nicht weiter verfolgt werden.

¹⁵*Feuerborn*, NJW 1988, 2991 (2992).

¹⁶*Feuerborn*, ZIP 1988, 147 (149).

¹⁷OLG Hamm, OLGZ 1992, 313 (315) = NJW-RR 1992, 403; *Brych*, NJW 1988, 1068 (1069).

¹⁸NJW 1988, 2991 (2992) u. ZIP 1988, 146 (149). So auch *Sühr*, WuM 1978, 806 (816); *Schmid*, BIGBW 1984, 21; *Bärmann/Pick*, WEG, 18. Aufl. (2007), § 21 Rdnr. 21. Woraus dies folgen sollte, blieb aber stets offen. Es ist ggf. eine unzutreffende Ausprägung der Kernbereichslehre.

¹⁹OLG Oldenburg, WE 1994, 218 m. Anm. *Weitnauer* = WuM 1995, 335 m. Anm. *Drasdo*; *Sauren*, PiG 63 (2002), S. 61 (67); *Brych*, NJW 1988, 1068 (1069); *ders.*, in: Festschr. f. *Hanns Seuß*, 1987, S. 79 (82ff.).

²⁰BGH, NJW-RR 1993, 1227; *KG*, NJW-RR 1994, 1105 (1107); *OLG Koblenz*, DWE 1992, 44; DB 1979, 788.

²¹Das ist heute allerdings nicht mehr möglich. Erforderlich wäre eine Vollmacht eines jeden Wohnungseigentümers.

²²*BayObLG* WuM 2004, 112; ZMR 2003, 694; *Heinemann*, in: *Jennißen*, WEG, 1. Aufl. (2008), § 21 Rdnr. 95; *Drabek*, in: *Riecke/Schmid* WEG, 2. Aufl. (2008), § 21 Rdnr. 260.

²³A.A. *AG München*, WE 1991, 112; *Brych*, WE 2005, 246.

²⁴Über den Verband als Vertragspartner des Kreditunternehmens nachgedacht hat bereits *BayObLG*, NZM 2006, 62; s. ferner *Brych*, WE 2005, 246; *J.-H. Schmidt*, ZMR 2007, 90.

²⁵*Elzer*, in: *Riecke/Schmid* (o. Fußn. 22), § 10 Rdnr. 385.

²⁶*Brych*, WE 2005, 246; *Fritsch*, in: *Deckert*, Die Eigentumswohnung, (Stand 12/2007), Gruppe 4 Rdnr. 217; *Elzer*, in: *AnwZert MietR 21/2008*, Anm. 2; *Jennißen/Grziwotz*, in: *Jennißen*, WEG (o. Fußn. 22), § 10 Rdnr. 91; *Jennißen*, ebda., § 16 Rdnr. 9; *Jennißen*, *Der WEG-Verwalter*, 2008, Rdnrn. 199 und 224; *Elzer*, in: *Riecke/Schmid*, § 16 Rdnr. 185; s. bereits *Sauren*, PiG 63 (2002), S. 61 (68) mit seinen Überlegungen zu den Auswirkungen der (Teil-)Rechtsfähigkeit des Verbands. Ähnl. liegen *Staudinger/Rapp* (o. Fußn. 11), Einl. Rdnr. 71d; *J.-H. Schmidt*, ZMR 2007, 90 (92); *Greiner*, *WohnungseigentumsR*, 2007, Rdnr. 638.

²⁷S. etwa *Röll/Sauren*, Hdb. f. Wohnungseigentümer u. Verwalter, 9. Aufl. (2008), Teil B Rdnr. 7/8; *Merle*, in: *Bärmann*, WEG, 10. Aufl. (2008), § 27 Rdnr. 205; *Staudinger/Bub* (o. Fußn. 11), § 21 Rdnr. 301.

²⁸*Jennißen*, WEG-Verwalter (o. Fußn. 26), Rdnr. 199.

²⁹Im Übrigen bietet die KfW ihr CO₂-Gebäudesanierungsprogramm auch als (zinsgünstigen) Kredit an. Gefördert werden Maßnahmen an Wohngebäuden. Förderfähige Investitionskosten sind die durch die energetischen Maßnahmen unmittelbar bedingten Kosten einschließlich der Beratungs- und Planungsleistungen sowie die Kosten notwendiger Nebenarbeiten, die zur ordnungsgemäßen Fertigstellung und Funktion des Gebäudes erforderlich sind (z.B. Erneuerung der Fensterbänke, Prüfung der Luftdichtheit). Zu den Hinweispflichten des Verwalters auf einschlägige Förderprogramme s. *LG Mönchengladbach*, NZM 2007, 416.

³⁰Eine Vertretung der Wohnungseigentümer durch den Verwalter ist dabei vorstellbar, wenn diese ihn individuell bevollmächtigen.

³¹Zum Verwaltervertrag vgl. etwa *BayObLG*, NJW-RR 1987, 1039 (1040); *OLG Hamm*, NJW-RR 1993, 845 (846).

³²S. dazu im Einzelnen *Jacoby*, ZWE 2008, 327; *Hügel*, ZMR 2008, 1 (4). Grundlegend *Jacoby*, Das private Amt, 2007, S. 550ff.

³³*OLG Celle*, NZM 2006, 633; *BayObLG*, ZMR 2002, 672.

³⁴Statt vieler *BGH*, NJW-RR 1993, 1227 (1228); *OLG Schleswig*, ZMR 2002, 46 (469).

³⁵*OLG Celle*, NZM 2006, 633.

³⁶*Heinemann*, in: *Jennißen*, WEG (o. Fußn. 22), § 27 Rdnr. 51.

³⁷BGHZ 149, 80 (82ff.) = NJW 2002, 368.

³⁸*OLG München*, NZM 2008, 894; *Armbrüster*, GE 2007, 420, (424); *ders.*, ZWE 2007, 290 (291); *Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten*, WEG, 8. Aufl. (2007), § 10 Rdnr. 55; a.A. *LG Rostock*, NZM 2007, 370; *Prütting/Wegen/Weinrich*, BGB, 3. Aufl. (2008), § 14 Rdnr. 6; s. auch *Staudinger/Rapp* (o. Fußn. 11), Einl. Rdnr. 73a.

³⁹*Elzer*, in: *Riecke/Schmid* (o. Fußn. 22), § 10 Rdnr. 432.

⁴⁰*Elzer*, in: *Riecke/Schmid* (o. Fußn. 22), § 10 Rdnr. 491.

⁴¹So wohl für die GbR BGHZ 134, 224 = NJW 1997, 1580; *Karsten Schmidt*, NJW 1997, 2201 (2202).

⁴²S. dazu *Brych*, NJW 1988, 1068 (1069).

⁴³Vgl. BGHZ 142, 315 (318) = NJW 1999, 3483 (zur GbR).

⁴⁴Vgl. *Fritsch*, in: *Deckert* (o. Fußn. 26), Gruppe 4 Rdnr. 218.

⁴⁵Eine Vereinbarung hat den Vorteil, dass kein anderslautender Zweitbeschluss droht. Ggf. könnte aber eine Haftungsfreistellungsvereinbarung durch § 10 II 3 WEG gekippt werden.

⁴⁶S. auch *Jennißen*, in: *Jennißen*, WEG (o. Fußn. 22), § 16 Rdnr. 9; *ders.*, WEG-Verwalter (o. Fußn. 26), Rdnrn. 198ff.

⁴⁷Mit Blick auf § 139 BGB empfiehlt sich eine gespaltene Beschlussfassung über Maßnahme und Finanzierung der Maßnahme. Andererseits ist klar zu stellen, in welchem Verhältnis die Beschlüsse stehen. Der hier nur angerissene Beschluss zu TOP 4.1 müsste also vorsehen, dass es ohne Realisierung der angedachten Finanzierung zu keinen Maßnahmen kommen soll.

⁴⁸Als Sicherheit für die Bank kann keine Globalgrundschuld „beschlossen“ werden.

⁴⁹Wesentliche Punkte müssen die Wohnungseigentümer selbst bestimmen und dürfen sie nicht dem Verwalter überlassen.

⁵⁰Diese Einschränkung dürfte gegenüber Kreditgebern derzeit selten durchsetzbar sein. Z.B. bei staatlich geförderten Darlehen bestehen teilw. auch feste, hiervon abweichende Vorgaben. Wird solche Regelung jedoch beschlossen, ist auch zu regeln, was passiert, wenn sie nicht durchsetzbar ist. Am besten ist die Beschlussfassung vorher mit einem Kreditgeber bereits zu klären.

⁵¹Diese Bestimmung hängt von Nr. 2 ab.

⁵²Diese Form der Auskunft scheint noch zulässig beschließbar, vor allem mit Blick auf § 10 VIII 1 Halbs. 1 WEG.

⁵³A.A. *LG Köln*, MietRB 2004, 81 = ZMR 2003, 788.

⁵⁴*Brych*, WE 2005, 246; *J.-H. Schmidt*, ZMR 2007, 90 (92); *Jennißen*, in: *Jennißen*, WEG (o. Fußn. 22), § 28 Rdnr. 52; s. bereits *Feuerborn*, ZIP 1988, 146 (148). Ein Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümer verpflichtet werden sollen, einen individuellen Darlehensvertrag abzuschließen, sich neben dem Verband persönlich zu verpflichten oder der Schuld des Verbands beizutreten, wäre *nichtig*.

⁵⁵*J.-H. Schmidt*, ZMR 2007, 90 (92); *Brych*, NJW 1988, 1068 (1069); *Staudinger/Bub* (o. Fußn. 11), § 21 Rdnr. 301; a.A. *Bärmann/Pick* (o. Fußn. 18), § 21 Rdnr. 21.

⁵⁶*Elzer*, in: AnwZert MietR 21/2008, Anm. 2.

⁵⁷*Greiner* (o. Fußn. 26), Rdnr. 638.

⁵⁸*Feuerborn*, NJW 1988, 2991 (2992).

⁵⁹S. auch *Jennißen*, WEG-Verwalter (o. Fußn. 26), Rdnr. 199.

⁶⁰Ggf. können auch Mittel aus der Instandhaltungsrückstellung jedenfalls anteilig genutzt werden.

⁶¹A.A. *J.-H. Schmidt*, ZMR 2007, 90 (92) u. *Greiner* (o. Fußn. 26), Rdnr. 638, indes jew. m. Hinw. nur zur alten Rechtslage.

⁶²Zur Diskussion unter altem Recht s. oben II 3c.

⁶³Etwas anderes gilt, wenn der Vertrag unter der Bedingung der Wirksamkeit des Beschlusses geschlossen worden war.

⁶⁴S. dazu *Elzer* in: *Jennißen*, WEG (o. Fußn. 22), Vor §§ 23 bis 25 Rdnrn. 27ff.

⁶⁵*Gottschalg*, NZM 2001, 113 (114); *Wenzel*, WE 1998, 455 (456); *Staudinger/Bub* (o. Fußn. 11), § 26 Rdnr. 352.

⁶⁶S. dazu auch die dort in Abs. 3 Nr. 1 genannte Ausnahme.

⁶⁷Mein obiger Beschlussvorschlag sieht eine entsprechende Erklärung vor.

⁶⁸S. zum WohnungsR nur *Brych*, in: Festschr. f. Hanns Seuß, 1987, S. 79; *ders.*, WE 1987, 34.

⁶⁹Im Wesentlichen die Rückstellung und die aus Wirtschaftsplan, Abrechnung und Sonderumklagen generierten Mittel.

⁷⁰*Schöner/Stöber*, GBR, 14. Aufl. (2008), Rdnr. 2950, meinen, dass auch eine Belastung des Grundstücks als Gemeinschaftseigentum möglich wäre. Eine Belastung nur des Gemeinschaftseigentums ist indes

angesichts der Wertungen der §§ 6, 11 WEG wohl nicht vorstellbar. Auch sie könnte jedenfalls nur durch sämtliche Wohnungseigentümer erfolgen.

⁷¹Zur Verbesserung der Rahmenbedingungen einer Kreditaufnahme durch einen Verband und zur Steigerung seiner Kreditwürdigkeit hat u.a. die Arbeitsgruppe Energie & Betriebswirtschaft, *Michael Eschenbrenner* (www.arbeitsgruppe-energie-betriebswirtschaft.de) Ideen entwickelt und ein Modell zur Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungseigentum über eine Finanzierung vorgestellt. Dieses Modell befindet sich nach Angaben der Entwickler in der Test- und Umsetzungsphase.