

Aachener Str. 500
50933 Köln
Tel. 0221-934663-0
Fax 0221-934663-30



Kreditaufnahme durch die Eigentümergemeinschaft

RA Dr. Georg Jennißen, Köln
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Bisherige Rechtsprechung

- Gesetz enthält keine ausdrückliche Erlaubnis für Verwalter zur Kreditaufnahme
- Kreditaufnahme entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung
 - kurzfristige Überbrückung von Liquiditätsengpässen (OLG Hamm WE 1992, 136, OLG Koblenz DWE 1992, 44)
 - bis zum Dreifachen aller monatlichen Wohngelder
- Begründung der restriktiven Haltung: gesamtschuldnerische Haftung

Eingeschränkte Haftung durch BGH v. 2.6.2005, NJW 2005, 2061



- Verband rechtsfähig → Vertragspartner des Gläubigers
- Grds. keine Haftung der Wohnungseigentümer im Außenverhältnis
- Ausnahme: Unzureichende Finanzausstattung der Eigentümergemeinschaft
 - gesamtschuldnerische Schadenersatzhaftung

BayObLG NZM 2006, 62

„Ein Beschluss der Wohnungseigentümer zur Kreditaufnahme sei anfechtbar. Das Finanzierungsmodell der Eigentümergemeinschaft basiere auf einer zeitnahen Kostendeckung durch Eigenmittel.“

Haftungssystem der WEG-Novelle

- § 10 Abs. 6 – Eigentümergeinschaft ist rechtsfähig
- § 10 Abs. 7 – Eigentümergeinschaft haftet für Verbindlichkeiten
- § 10 Abs. 8 – Wohnungseigentümer haftet quotaal im Außenverhältnis
- § 10 Abs. 8 S. 4 – keine gesamtschuldnerische Schadenersatzhaftung

Auswertung der Rechtslage

- eingeschränkte Haftung
- Instandsetzungen können Wohnungseigentümer wirtschaftlich überfordern
- ausreichende Rücklagenbildung nicht immer vorhersehbar
- andernfalls Hinauszögern notwendiger Maßnahmen
- BGH spricht von Eigentümergemeinschaft als steuerrechtlicher Unternehmer (NJW 2005, 2061)
- Differenzierung gegenüber anderen Personengesellschaften nicht schlüssig
- Miete der Heizkostenverteiler ist gesetzlich vorgesehen
Finanzierungsform

Beschlussanforderungen

Kreditaufnahme entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung

- keine Haftungsausweitung (z.B. Bürgschaften)
- Wahlrecht des einzelnen Wohnungseigentümers (Abwendungsbefugnis)
- Kreditaufnahme darf Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage nicht ersetzen
- Kreditaufnahme notwendig, sonst Maßnahme nicht durchführbar bzw. Wohnungseigentümer würden wirtschaftlich überfordert.

Beschlussvorschlag

- Die Wohnungseigentümer beschließen, die Erneuerung der Aufzugsanlage für 32.000,- EUR gem. Angebot vom der Fa. in Auftrag zu geben und die Investitionssumme von der Leasinggesellschaft XY finanzieren zu lassen. Der vom Verwalter abzuschließende Finanzierungsvertrag im Namen der rechtsfähigen Eigentümergemeinschaft muss das Recht vorsehen, dass einzelne Wohnungseigentümer durch Zahlung einer Sonderumlage bis zum auf das bekannte Verwaltungskonto die Finanzierung anteilig abwenden können. Der Verwalter hat sicherzustellen, dass in diesem Fall nur die übrigen Wohnungseigentümer anteilig haften. Insoweit sind dem Finanzierer Namen und Adressen der quotal haftenden Wohnungseigentümer bekannt zu geben.

Haftung der Wohnungseigentümer für Kreditaufnahme ohne Beschluss



Der Kredit (Überziehungskredit) bindet die Wohnungseigentümer auch ohne Beschluss, wenn ihnen im Rahmen der Jahresabrechnung Kontostände mitgeteilt wurden. Dann ist der Beschluss über die Jahresabrechnung eine konkludente Genehmigung der Kreditaufnahme.“

LG Köln MietRB 2004, 81