



Frey
Schäfer
Brandt
Rechtsanwälte

www.fsb.koeln

Wenn die Rücklage nicht reicht - die GdWE braucht Geld - Rechtliche Grundlagen des WEG-Kredits

**17. Kölner Beiratsforum
Hausgrund Institut für Verwalterwesen
am 28.10.2023**

Referent: Rechtsanwalt Thomas Brandt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Aachener Straße 222, 50931 Köln

I. Einleitung

Der Verbandskredit der GdWE gewinnt zunehmend an Bedeutung für Wohnungseigentümergeinschaften, da in vielen Liegenschaften **umfangreiche Sanierungsmaßnahmen** (sei es baualtersbedingt oder zur Erfüllung von energetischen Gebäudeanforderungen) anstehen, die weder aus dem laufenden Bewirtschaftungsbudget der Gemeinschaft noch aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden können.

Auch mit entsprechenden **Sonderumlagen** sind die Wohnungseigentümer in der Regel finanziell überfordert, wie sich an dem sogenannten „**Opfergrenzen-Fall**“ des BGH (**Urteil vom 17.10.2014 – AZ: V ZR 9/14**) gezeigt hat: Persönliche unbeschränkte Haftung aller Eigentümer bei unterlassener Instandhaltung – bis hin zur Versteigerung der Immobilie und privaten Insolvenz des nicht zahlenden Eigentümers.

Ein Ausweg aus dieser Situation ist in vielen Fällen der sogenannte **Verbandskredit** (oder „WEG-Kredit“).

II. Was ist ein Verbandskredit?

Der Verbandskredit ist ein **Finanzierungsinstrument** für (in der Regel) dringende und umfangreiche **Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum**.

Beispiele:

- Erneuerung des defekten Daches
- Erneuerung der defekten Heizungsanlage
- Erneuerung des defekten Aufzuges
- Erneuerung der alten und undichten Fenster
- Instandsetzung der beschädigten Balkone
- Erstellung eines zweiten Rettungsweges (Feuerleiter außen)

Grundsätzlich stehen der GdWE hierzu **mehrere Finanzierungsinstrumente** zur Verfügung, insbesondere:

- Finanzierung aus der **Erhaltungsrücklage**
- **Ansparung** einer Sonderrücklage (oder Erhöhung der Rücklagenzuführung) über längeren Zeitraum
- **Sonderumlage**
- **Öffentliche Förderung** (z.B. BAFA-Zuschuss*)
- **Verbandskredit**

***Aber Achtung: Die Zuschussgelder werden vom Förderer (z.B. BAFA) erst nach Fertigstellung der Baumaßnahme und Ausgleich sämtlicher Handwerkerrechnungen gezahlt!**

III. Wie entscheiden die Eigentümer?

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Wohnungseigentümergeinschaft finden sich im **Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**, zuletzt grundlegend reformiert durch das sog. WEMoG, das am **01.12.2020** in Kraft getreten ist. Weiter zu beachten sind **Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung**.

Des Weiteren sind die Regelungen in der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung zu beachten.

Die Eigentümer treffen ihre Entscheidungen grundsätzlich in einer **Eigentümerversammlung** (§ 23 Abs. 1 WEG) oder im **schriftlichen Umlaufverfahren** (§ 23 Abs. 3 WEG).

Bei mehreren Entscheidungsmöglichkeiten haben die Eigentümer ein Auswahlermessen. Hierzu müssen sie die Dringlichkeit, Machbarkeit sowie die Vor- und Nachteile der einzelnen Entscheidungsvarianten berücksichtigen.

III. Wie entscheiden die Eigentümer?

Das bedeutet für die **verschiedenen Finanzierungsinstrumente**:

Instrument	Vorteile	Nachteile
Rücklage	<ul style="list-style-type: none">- keine aktuelle Belastung	<ul style="list-style-type: none">- zu wenig Bestand- eiserne Reserve muss bleiben
Sonderumlage	<ul style="list-style-type: none">- einmaliger Vorgang- steuerlich sofort absetzbar	<ul style="list-style-type: none">- zu hohe sofortige Belastung
Ansparung	<ul style="list-style-type: none">- gestreckte Zahlungsbelastung- gut bei Langzeitprojekten	<ul style="list-style-type: none">- dauert für dringliche Maßnahmen zu lange
Öffentliche Förderung	<ul style="list-style-type: none">- die Förderleistung erfolgt durch einen Dritten und belastet die Wohnungseigentümer/ Gemeinschaft nicht	<ul style="list-style-type: none">- die konkrete Förderleistung fließt der GdWE erst nach Durchführung und Bezahlung der Maßnahme zu (erfahrungsgemäß 10-12 Wochen nach Einreichung der Bestätigung des EEE und Vorlage der Rechnungen); also Zwischenfinanzierung nötig
Kredit	<ul style="list-style-type: none">- sofortige Verfügbarkeit- Dringlichkeitsfälle, falls Rücklage nicht reicht	<ul style="list-style-type: none">- Langzeitbelastung- Verwaltungsaufwand- Haftungssituation???

IV. Wie funktioniert ein Verbandskredit?

1.

Der Verbandskredit wird **von der GdWE als rechtsfähigem Verband** (also als juristischer Person gem. § 9 a Abs. 1 WEG) aufgenommen; nicht von den einzelnen **Wohnungseigentümern**. Kreditnehmer ist die Gemeinschaft der Eigentümer, vertreten durch den Verwalter. Kreditgeber ist die finanzierende Bank.

2.

Bei dem **Kreditvertrag zwischen GdWE und Bank** handelt es sich um einen sogenannten **Verbraucherdarlehensvertrag** im Sinne von § 491 BGB in Form eines sogenannten „Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrages“ (in Abgrenzung zu einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag), § 491 Abs. 1 Satz 2 BGB. Die GdWE ist in der Regel „**Verbraucher**“ im Sinne von § 13 BGB ist (wenn nur ein Mitglied Verbraucher ist; BGH in NJW 2005, Seite 2061; In ZIP 2015, Seite 979, RN 30ff). Das bedeutet u.a.:

- Der Abschluss des Verbraucherdarlehensvertrages bedarf der **Schriftform**, § 592 Abs. 1 Satz 1 BGB, wobei die Erklärung der Bank keiner Unterzeichnung bedarf, wenn sie mit Hilfe einer automatischen Einrichtung erstellt wird (§ 492 Abs. 1 Satz 3 BGB).
- Der GdWE steht als Darlehensnehmer bei einem Verbraucherdarlehensvertrag grundsätzlich ein **Widerrufsrecht** zu (§ 495 BGB, und zwar gem. § 355 Abs. 2: Widerrufsfrist 14 Tage ab Vertragsabschluss).
- Die GdWE kann ihre Verbindlichkeiten aus dem Verbraucherdarlehensvertrag jederzeit **ganz oder teilweise vorzeitig erfüllen** (§ 500 Abs. 2 Satz 1 BGB).
- Bei einem Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag darf die **Vorfälligkeitsentschädigung 1 %** des vorzeitig zurückgezahlten Betrages nicht überschreiten; bei einer Restlaufzeit von einem Jahr oder weniger 0,5 %.

IV. Wie funktioniert ein Verbandskredit?

3.

Auch nach der WEG-Reform (geltend ab 01.12.2020) benötigt der Verwalter – als Organ des Verbandes – einen **Eigentümerbeschluss über den Abschluss eines Kreditvertrages** der GdWE als Kreditnehmerin, weil die im Übrigen unbeschränkte Vertretungsbefugnis des Verwalters (§ 9 b Abs. 1 Satz 1 Hs 2 WEG-neu) für Grundstückskaufverträge und **Darlehensverträge** insoweit eingeschränkt ist (**: Bank muss Beschlussprotokoll über Darlehensaufnahme anfordern und prüfen!**).

4.

Die kreditgebende Bank verlangt für den Verbandskredit **keine dinglichen Sicherheiten** am Grundstück oder den Eigentumswohnungen, insbesondere keine Eintragung von Hypotheken oder Grundschulden in die Wohnungsgrundbücher.

5.

Auf den Verbandskredit haben sich **bestimmte Banken** mit Nähe zur Immobilienwirtschaft spezialisiert, z.B. die sogenannten Hausbanken; etwa die BfW-Bank für Wohnungswirtschaft AG, Mannheim.

6.

Die **Zahlung der Zins- und Tilgungsraten** erfolgt durch die kreditteilnehmenden Eigentümer durch **Erhöhung ihres monatlichen Hausgeldes** (Vorschüsse gem. Wirtschaftsplan) an die WEG, zwecks Weiterleitung an die Bank.

V. Die rechtlichen Rahmenbedingungen für einen Verbandskredit

Für den Abschluss eines Darlehensvertrages der GdWE (als Darlehensnehmer) mit der Bank (als Darlehensgeber) ist ein **wirksamer Eigentümerbeschluss** über die Darlehensaufnahme notwendig. Der Beschluss muss die **wesentlichen Eckdaten** des Darlehensvertrages enthalten (dazu später).

Der Beschluss ist **wirksam**, wenn er von den Eigentümern **mehrheitlich gefasst** und vom Vorsitzenden der Versammlung (als zustande gekommen) **verkündet** wurde. Diese Voraussetzungen ergeben sich aus der **Niederschrift** über die Eigentümerversammlung (oft auch als „Versammlungsprotokoll“ bezeichnet).

In § 24 Abs. 6 WEG ist hierzu bestimmt:

„Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist unverzüglich eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben.“

Es ist dringend zu empfehlen, dass bei den **Unterschriften** unter die Niederschrift die **Funktion der unterschreibenden Personen** angegeben wird („Vorsitzender der Versammlung“, „Vorsitzender des Verwaltungsbeirates“ und „Eigentümer“).

Für die Wirksamkeit des Beschlusses ist **nicht erforderlich, dass dieser nicht angefochten** ist. Die Anfechtung eines Eigentümerbeschlusses, die spätestens einen Monat nach Beschlussfassung durch Klage gegen die GdWE beim zuständigen Amtsgericht erfolgen muss, führt als solche nicht zur Unwirksamkeit oder Aussetzung des Beschlussvollzuges (§ 23 Abs. 4 Satz 2 WEG). Ein Eigentümerbeschluss wird nach Anfechtung erst dann unwirksam, wenn er rechtskräftig vom Gericht aufgehoben wird.

Ein zusätzlicher Beschluss, dass der **Verwalter** zum Abschluss des Kreditvertrages im Namen der GdWE ausdrücklich **ermächtigt** wird, ist nach der WEG-Reform nicht mehr erforderlich, da der Verwalter Organ der GdWE ist und in dieser Eigenschaft alle gefassten Beschlüsse unverzüglich umzusetzen hat. Dennoch schadet ein entsprechender Beschluss, den Verwalter zum Vertragsabschluss ermächtigt/zu verpflichtet, nicht; manchmal ist er sogar zweckmäßig für Bank.

VI. Die BGH-Urteile zum Verbandskredit

In **zwei Grundsatzentscheidungen** hat der **BGH** die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Inanspruchnahme eines Verbandskredits durch die Wohnungseigentümergeinschaft festgelegt, nämlich im Hinblick auf:

1. **Beschlusskompetenz** (die Möglichkeit, eine Entscheidung durch Beschluss zu fassen)
2. **Einfacher Mehrheitsbeschluss** (die für einen Beschluss erforderliche Mehrheit)
3. Anforderungen an die **Ordnungsmäßigkeit** eines Beschlusses

1. Beschlusskompetenz

- Die Wohnungseigentümer **haben die erforderliche Beschlusskompetenz**, über einen Verbandskredit (mehrheitlich) zu beschließen, **BGH, Urteil vom 28.09.2012 = V ZR 251/11**.
- Ohne eine Beschlusskompetenz wäre ein Beschluss nichtig und damit keine Grundlage zum Abschluss eines Kreditvertrages.

2. Mehrheitsbeschluss

- Für den Beschluss über die Inanspruchnahme eines Verbandskredites durch die Wohnungseigentümergeinschaft **reicht ein einfacher Mehrheitsbeschluss, BGH, Urteil vom 25.09.2015 = V ZR 244/14**.
- **Einfache Mehrheit** bedeutet die Mehrheit der in einer Eigentümerversammlung* anwesenden und vertretenen Stimmrechte (§ 25 Abs. 1 WEG). **Das Stimmrecht richtet sich in erster Linie nach der Teilungserklärung**; das sind in den meisten Fällen die Miteigentumsanteile gem. Teilungserklärung und Grundbuch (sog. „Wertprinzip“). Daneben gibt es noch das Objektprinzip (Anzahl der Sondereigentumseinheiten) und das Kopfprinzip (Anzahl der Eigentumsparteien).

*oder am vereinfachten Umlaufverfahren teilnehmende Eigentümer (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG)

3. Beschlussvoraussetzungen

Für die **Ordnungsmäßigkeit** eines Mehrheitsbeschlusses über einen Verbandskredit fordert der BGH im **Urteil vom 25.09.2015** (V ZR 244/14) eine Reihe von Voraussetzungen, insbesondere:

- **Rechtzeitige** (i.d.R. mit der Einladung; Einladungsfrist jetzt drei Wochen § 24 Abs. 4 WEG) und **umfassende Information** über den Inhalt des Kreditvertrages und dessen Notwendigkeit
- **Abwägung der Finanzierungsmittel** (laufendes Budget/Ansparung, Rücklage, Sonderumlage, Verbandskredit)
- **Art und Dringlichkeit** der Maßnahme (RN* 12, 13, 20, 26)
- **Individuelle Belastung** des einzelnen Eigentümers (RN 12, 13, 24, 25)
- **Kreditlaufzeit** (in der Regel nur 10 Jahre; nur in Extremfällen länger, RN 27)
- Einholung von mehreren (nach Möglichkeit zwei weiteren) **Vergleichsangeboten** (vgl. AG Köln U 05.03.2020 = 204 C 127/19; LG Itzehoe U 19.08.2019 = 11 S 64/18), rechtzeitige Information der Eigentümer und **Abwägung der Kreditkonditionen** vor der Beschlussfassung
- **Aufklärung** der Eigentümer über die Risiken eines Verbandskredites
- **Dokumentation** der Aufklärung (im Beschlusstext/Versammlungsprotokoll/Beschlussammlung)

*Randnummern im BGH-Urteil

VII. Verbandskredit und Sonderumlage

Zwar kann die Inanspruchnahme eines WEG-Kredites durch die GdWE **für alle Eigentümer verbindlich** durch Mehrheitsbeschluss festgelegt werden (BGH, Urteil vom 25.09.2015 = V ZR 244/14, RN 30).

Es ist aber auch möglich, den Eigentümern **freizustellen**, ihren Anteil an der Sonderumlage selbst zu finanzieren; sog. „**Abwendungsbefugnis**“, BGH, aaO, RN 29, 31. Dann bleibt es für sie bei dem bisherigen Hausgeld.

In diesem Fall ist es erforderlich, dass die Eigentümer im Kreditbeschlusses auch eine **Kostenverteilungsregelung** (§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG) treffen, dass die Verteilung der Kreditlasten im **Innenverhältnis** nur auf die kreditteilnehmenden Eigentümer erfolgt, was die übrigen Eigentümer im Falle eines Liquiditätsausfalls allerdings nicht von der Nachschusspflicht befreit. Für eine derartige Befreiung fehlt die Beschlusskompetenz; BGH aaO, RN 31, 32.

Im **Außenverhältnis** zur Bank bleibt es für den unwahrscheinlichen Fall eines Liquiditätsausfalls ebenfalls bei der **anteiligen Haftung jedes Eigentümers gem. § 9 a Abs. 4 Satz 1 WEG** in Höhe seines Miteigentumsanteils am Gesamtkredit; also auch derjenigen, die ihre Raten zahlen oder ihre Sonderumlage selbst finanziert haben; es sei denn es liegt eine abweichende Vereinbarung zwischen der GdWE und der Bank vor; BGH aaO, RN 31.

Zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen sollte die **Abwendungsbefugnis** so geregelt werden, dass sie nur für diejenigen Eigentümer in Kraft tritt, die ihren Anteil (in voller Höhe!) bis zu einem bestimmten Stichtag an die Gemeinschaft **bezahlt haben**. Damit ist gewährleistet, dass die Finanzierung der Erhaltungsmaßnahme gesichert ist; sei es durch Teilnahme am Verbandskredit oder sei es durch die erbrachte Sonderumlage, weil beides der GdWE zur Verfügung steht.

VIII. Beschluss-Schema für einen Finanzierungsbeschluss mit Belehrung

1. **Eckdaten der Kreditaufnahme:** Bei der **X-Bank** in Höhe von bis zu **500.000,00 €** mit einer **Laufzeit von 10 Jahren** und einem **Zinssatz von 5,5 %** über die gesamte Laufzeit und **Kredittilgung** zum Laufzeitende. Wird ein **Wahlrecht** über die Teilnahme oder Selbstfinanzierung beschlossen, bildet die obige Kreditsumme den Höchstbetrag und reduziert sich um die Sonderumlagenanteile, die in Ausübung des Wahlrechts selbstfinanziert werden; BGH aaO, RN 34.
2. Wegen der weiteren Einzelheiten des **Kreditvertrages** kann auf das Vertragsangebot der Bank Bezug genommen werden, das als Anlage zur Niederschrift und zur Beschlussammlung genommen wird.
3. Nicht mehr ausdrücklich notwendig, aber weiterhin sinnvoll: **Ermächtigung der Verwaltung** zum Abschluss des Kreditvertrages im Namen der GdWE mit der Bank.
4. **Zins und Tilgung** der am Kredit teilnehmenden Eigentümer durch ein **erhöhtes monatliches Hausgeld**.
5. Die Höhe der **monatlichen Gesamtbelastung** der kreditfinanzierenden Eigentümer über die gesamte Laufzeit und die Höhe der monatlichen **Kreditrate der Einzeleigentümer**, um die sich deren monatliches Hausgeld erhöht. Hierzu kann auf eine Auflistung (monatliche Gesamtbelastung der GdWE und Einzelbelastung der teilnehmenden Eigentümer) Bezug genommen werden, die ebenfalls als Anlage zur Niederschrift und zur Beschlussammlung genommen wird.
6. **Wahlrecht** der Eigentümer, ihren Anteil an der **Sonderumlage selbstfinanziert** zu erbringen mit genauer Angabe, wie dieses Wahlrecht auszuüben ist: **Zahlung der Sonderumlage bis zu einem festgelegten Zahlungsdatum**.
7. **Kostenverteilungsregelung im Innenverhältnis** gem. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG: Die monatlichen Kreditraten werden nur auf die am Kredit teilnehmenden Eigentümer umgelegt; auch etwaige Nebenkosten.

8. Belehrung/Hinweise – als Inhalt des Beschlusses/Beschlussprotokolls! –

Die Eigentümer sind ausführlich auf die Besonderheiten des Verbandskredites hinzuweisen, auch auf die damit verbundenen **Risiken**, insbesondere:

8.1

Die Eigentümer haben die **Finanzierungsvarianten** für die Instandsetzungsmaßnahme sorgfältig gegeneinander **abgewogen** und sich im Hinblick auf die nicht ausreichende Rücklage, die zu hohen Zahlungspflichten pro Eigentümer bei Sonderumlage und den dringenden Instandsetzungsbedarf für einen Verbandskredit mit 10-jähriger Laufzeit entschieden.

8.2

Der Verbandskredit wird vom gesamten Verband aufgenommen und begründet damit eine anteilige **Außenhaftung** gegenüber der Bank gem. § 9 a Abs. 4 Satz 1 (HS 1) WEG-neu (nebst fünfjähriger Nachhaftung ab Veräußerung/Ausscheiden aus der WEG, HS 2); auch derjenigen Eigentümer, die sich für eine Sonderumlage entscheiden.

8.3

Darüber hinaus kann sich **trotz Kostenregelung im Innenverhältnis** bei einem endgültigen Zahlungsausfall von Miteigentümern eine **Nachschusspflicht** in Höhe der Zahlungsausfälle für die Eigentümer ergeben, die ihre Raten zahlen oder ihre Sonderumlage selbst finanziert haben.

8.4

Die Belehrung über Haftung und Risiken ist in das **Versammlungsprotokoll** aufzunehmen; BGH aaO, Leitsatz b.



Frey
Schäfer
Brandt
Rechtsanwälte

www.fsb.koeln

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Rechtsanwalt Thomas Brandt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Aachener Straße 222, 50931 Köln
Tel. +49 221 951517-0
Mail: brandt@fsb.koeln