

# Amtsgericht Berlin-Mitte

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 10, 16, 23, 46 WEG

- 1. Es widerspricht grundsätzlich nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft einen Kredit aufnimmt. Das Wohnungseigentumsgesetz sieht nicht vor, dass jede einzelne Schuld der Wohnungseigentümergeinschaft sogleich auf die einzelnen Wohnungseigentümer umzulegen ist; der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bleibt vielmehr die Entscheidung überlassen, ob zur Tilgung von Verwaltungsschulden etwa Sonderumlagen erhoben, Darlehen aufgenommen oder auf vorhandene, wenngleich für andere Zwecke gebildete Rücklagen zurückgegriffen werden soll.**
- 2. Der Umstand, dass die von der Klägerin verwaltete Wohnung unter Zwangsverwaltung steht, spricht ebenso nicht dafür, dass deshalb der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspräche. Soweit sich die Klägerin hierbei darauf stützt, da sie nach § 9 Abs. 2 ZwVwV nicht an der Aufnahme eines Kredits mitwirken dürfe, steht diese Norm der Kreditaufnahme durch eine WEG nicht entgegen, da der Kredit eben durch die Gemeinschaft und nicht durch die Klägerin oder den Zwangsverwaltungsschuldner aufgenommen wird.**

AG Berlin-Mitte, Urteil vom 19.04.2012; Az.: 22 C 73/11

### **Tatbestand:**

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Über ein Wohnungseigentum wurde die Zwangsverwaltung angeordnet. Die Klägerin ist die Zwangsverwalterin. Die Wohnungseigentümer beschlossen bestandskräftig die Sanierung des Daches mit einem Volumen von 320.000.- €. Ferner beschlossen sie mehrheitlich

„Zur Durchführung der Dachsanierung soll die Rücklage dienen, der restliche benötigte Betrag dieser Maßnahme muss finanziert werden. Der Betrag von 240.000 € der Maßnahme soll durch ein Darlehen finanziert werden. Die Eigentümer beauftragen und bevollmächtigen den Verwalter, für die WEG ein Darlehen bei der Hausbank in Höhe von 240.000 € mit KfW-Zins-Förderung mit einer Laufzeit von zehn Jahren aufzunehmen und den Darlehensvertrag abzuschließen. Die Finanzierung des Betrages erfolgt über die Rücklage unter den vorliegenden Vorgaben der Hausbank. Die Tilgungsraten des Darlehens werden im jährlichen Wirtschaftsplan mit aufgenommen und als eigene Position aufgeführt.

### **Entscheidungsgründe:**

Der Beschluss ist nicht für ungültig zu erklären, da er ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, §§ 46, 23 Abs. 4 Satz 2 WEG.

Es widerspricht grundsätzlich nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft einen Kredit aufnimmt. Das Wohnungseigentumsgesetz sieht nicht vor, dass jede einzelne Schuld der Wohnungseigentümergeinschaft sogleich auf die einzelnen Wohnungseigentümer umzulegen ist; der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bleibt vielmehr die Entscheidung überlassen, ob zur Tilgung von Verwaltungsschulden etwa Sonderumlagen erhoben, Darlehen aufgenommen oder auf vorhandene, wenngleich für andere Zwecke gebildete Rücklagen zurückgegriffen werden soll (so schon BGH, NJW 1988, 1910). Nach dem seit 2007 geltenden § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Es entspricht nach der Gesetzesänderung 2007 inzwischen wohl zumindest überwiegender Ansicht, dass danach auch eine Wohnungseigentümergeinschaft einen Kredit aufnehmen kann (Bärmann/Merle, WEG, 11. Aufl., § 27 Rn. 214, Jennißen/Heinemann, WEG, 2. Aufl., § 10 Rn. 91; Elzer NZM 2009, 57 ff; Schmidt ZMR 2007, 90; a. A. (teilweise) Niederführ, WEG, 9. Aufl., § 27 Rn. 44).

Soweit (früher und zum Teil noch heute) die Ansicht vertreten wurde bzw. wird, dass lediglich eine kurzfristige Kreditaufnahme zugelassen sei (KG, NJW-RR 1994, 1107), dass der Kredit die Summe der Hausgeldzahlungen aller Eigentümer für drei Monate nicht übersteigen dürfe und nur zur Überbrückung eines kurzfristigen Liquiditätsengpasses dienen dürfe (BayObIG, NJW-RR 2006, 20; NJW-RR 2004, 1602) oder dass alle Eigentümer einem Kreditbeschluss zustimmen müssten (Schmidt ZMR 2007, 92), lassen sich solche allgemeinen Beschränkungen jetzt anhand von § 10 Abs. 6 WEG nicht mehr ableiten. Es wird vielmehr auf eine Abwägung in jedem Einzelfall ankommen.

Die Klägerin hat keine Umstände im hier vorliegenden Einzelfall vorgetragen, die eine Kreditaufnahme als einen Verstoß gegen die ordnungsgemäße Verwaltung erscheinen lassen.

Es kommt nicht alleine darauf an, dass sich der von einem Miteigentümer zu tragende Anteil durch die mit der Kreditaufnahme verbundenen Kosten gegenüber dem Betrag erhöht, den er zu zahlen hätte, wenn die Maßnahme allein durch eine Sonderumlage finanziert würde und er diese aus eigenen verfügbaren Mitteln aufbringen könnte. Die Beklagten haben hier nämlich vortragen, dass die Gefahr bestanden hat, dass einzelne Miteigentümer eine Sonderumlage nicht zahlen könnten oder dass mehrere Eigentümer eine Sonderumlage nur in Raten aufbringen könnten. Dann erscheint es nicht unverhältnismäßig, wenn die Gemeinschaft die Maßnahme über einen Kredit finanziert. Falls eine Finanzierung allein über eine Sonderumlage beschlossen worden wäre und einzelne Eigentümer diese nicht hätten aufbringen können, hätte der von den übrigen Eigentümern aufzubringende Betrag entsprechend anteilig erhöht werden müssen. Es wären folglich auch in dem Fall auf die finanzkräftigen Eigentümer zusätzliche Kosten hinzu gekommen, die über ihren eigentlichen Anteil hinausgehen. Die zusätzliche Belastung durch die Kosten eines Kredits kann folglich in einem solchen Fall kein Argument gegen die Ordnungsgemäßheit eines Beschlusses über eine Kreditaufnahme sein.

Es kann hierbei nicht darauf ankommen, wie viele Eigentümer hier auf das Schreiben der Hausverwaltung nun angekündigt haben, eine Sonderumlage gar nicht, nur in Raten oder später zahlen zu wollen. Maßgeblich ist, dass die Beklagten vorgetragen haben, dass die Maßnahmen eilbedürftig sind und dabei die Finanzierung möglichst schnell feststehen sollte. Zur Zeit der Beschlussfassung im November 2011 war noch nicht absehbar, wie viele Eigentümer tatsächlich die Sonderumlagen nicht pünktlich bzw. auf erste Aufforderung zahlen würden. Allein wegen dieser Unsicherheit erscheint es nicht als ein Verstoß gegen die ordnungsgemäße Verwaltung, wenn sich die Mehrheit der Eigentümer deshalb zu einer Finanzierung eines Teils der Kosten entschließt.

Der Umstand, dass die von der Klägerin verwaltete Wohnung unter Zwangsverwaltung steht, spricht ebenso nicht dafür, dass deshalb der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspräche. Soweit sich die Klägerin hierbei darauf stützt, da sie nach § 9 Abs. 2 ZwVwV nicht an der Aufnahme eines Kredits mitwirken dürfe, steht diese Norm der Kreditaufnahme durch eine WEG nicht entgegen, da der Kredit eben durch die Gemeinschaft und nicht durch die Klägerin oder den Zwangsverwaltungsschuldner aufgenommen wird. Auch soweit die Klägerin darin verweist, dass damit auf Dauer eine Aufhebung des Zwangsverwaltungsverfahrens nicht mehr möglich sein würde, da die Klägerin bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens zumindest für den auf die Zwangsverwaltungsmasse entfallenen Anteil haften würde, genügt dies für eine Anfechtbarkeit des Beschlusses nicht. Diese Haftung nach §§ 10 Abs. 8, 16 Abs. 1 Satz 2 WEG besteht für jegliche Verbindlichkeiten der Gemeinschaft, die während der Zeit der Zugehörigkeit des Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft entstanden oder fällig geworden sind. Diese Haftung betrifft nicht nur eine Verbindlichkeiten aus einer Kreditaufnahme, sondern jegliche Verbindlichkeiten, so dass es keinen Unterschied machen kann. Abgesehen davon gilt auch hier, dass es keine Darlehensschuld des Zwangsverwaltungsschuldners oder der Klägerin ist, sondern der Wohnungseigentümergeinschaft.

Der gefasste Beschluss widerspricht auch nicht deshalb ordnungsgemäßer Verwaltung, da er nicht vorsieht, dass ein Wohnungseigentümer, der gegen die Regelung gewesen ist, nicht zu Sonderumlagen im Falle einer Insolvenz herangezogen werden könne. Nach dem Anerkenntnis der Rechtsfähigkeit der WEG im Rahmen des § 10 Abs. 6 WEG ist es nicht erforderlich und nicht zulässig, eine interne Haftungsbefreiung in Abweichung von § 16 Abs. 1 Satz 2 WEG vorzusehen.

Soweit sich die Klägerin darauf stützt, der Beschluss sei nicht mit § 16 Abs. 4 WEG vereinbar, da es bei der Kreditaufnahme um ein langfristiges Dauerschuldverhältnis handle und bei einem entsprechenden Beschluss der Verteilerschlüssel für Sonderumlagen betreffend den Kredit dauerhaft geändert würden, greift dies nicht durch. Der hier getroffene Beschluss sieht keine Veränderung des Verteilungsschlüssels vor.

Soweit die Klägerin noch darauf verweist, dass hier „selbstverständlich“ andere Lösungen in Betracht gekommen wären, hat sie nicht ausgeführt, welche Lösung tatsächlich praktikabel gewesen und wirtschaftlich in Betracht gekommen wäre. Allein der Hinweis, dass zunächst nur vorläufige und preiswertere Maßnahmen getroffen werden könnten, genügt nicht, insbesondere hat sie nicht ausgeführt, welche Maßnahmen dies sein könnten. Die Beklagten haben nämlich vorgetragen, dass die beschlossenen Baumaßnahmen dringend erforderlich seien, da es in einzelne Wohnungen durchregne. Die Klägerin hat ausdrücklich den Beschluss ... nicht angefochten, der die Sanierung des Daches mit einem Kostenvolumen von

320.000 € vorsieht. Da dieser Beschluss damit bestandskräftig ist, ist nicht ersichtlich, welche billigere Maßnahme stattdessen getroffen werden sollte. Vielmehr ist für die Frage der Finanzierung folglich von diesem beschlossenen Umfang der Baumaßnahme auszugehen.