BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 244/14

Verkündet am:
25. September 2015
Weschenfelder
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

WEG § 21 Abs. 3, § 27 Abs. 1 Nr. 4

a) Auch die Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits durch die Wohnungseigentümergemeinschaft kann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

b) Voraussetzung ist allerdings, dass das Risiko einer Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung erörtert wurde; dies muss aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung hervorgehen.

c) Ob ein Beschluss über eine Kreditaufnahme sich im Übrigen in den Grenzen des den Wohnungseigentümern zustehenden Gestaltungsermessens hält, kann nicht generell, sondern nur anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls unter Abwägung der allseitigen Interessen bestimmt werden.

BGH, Urteil vom 25. September 2015 - V ZR 244/14 - LG Karlsruhe
AG Pforzheim

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Juli 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Roth, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und den Richter Dr. Kazele

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts Karlsruhe - XI. Zivilkammer - vom 7. Oktober 2014 wird auf Kosten der Beklagten zu 1 zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien sind Mitglieder einer aus 201 Einheiten bestehenden Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Anlage wurde in den 1980er-Jahren errichtet. In der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 14. August 2013 beschlossen die Wohnungseigentümer unter TOP 1a die Fassadensanierung mit einer förderfähigen Wärmedämmung mit Kosten von ca. 2.000.000 € und unter TOP 1b die Aufnahme eines KfW-Förderkredits (Nr. 152) in Höhe von ca. 1.320.000 € sowie die Finanzierung des restlichen Betrages von ca. 900.000 € durch Rückgriff auf die Instandhaltungsrücklage.

2 TOP 1b lautet auszugsweise wie folgt:

a) Die Darlehenskonditionen und die Bedingungen für eine Förderzusage des Förderkredits sind in dem KfW-Förderprogramm Nr. 152 festgelegt. Informationen zu diesem KfW-Förderprogramm sind allen Miteigentümern bereits zugegangen.

b) Die Festschreibung des Zinssatzes für den KfW-Förderkredit erfolgt erst nach Eingang des Kreditantrags bei der den KfW-Förderkredit bewilligenden Stelle, der Landeskreditbank Baden-Württemberg-Förderbank (L-Bank). Aktuell gelten folgende Konditionen:

Sollzins (Effektivzins) pro Jahr 0,00% (0,00%)
Laufzeit 10 Jahre
Auszahlung 100%
Tilgungsfreie Anlaufzeit 2 Jahre
Zinsbindung 10 Jahre

Die Rückzahlung erfolgt nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufzeit in gleichbleibenden Annuitätsraten. Sondertilgungen sind jederzeit möglich.

c) Jeder Wohnungseigentümer haftet nach § 10 Abs. 8 WEG nur nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für diese Verbindlichkeiten. Das Land Baden-Württemberg übernimmt eine Ausfallbürgschaft für Zahlungsausfälle von Miteigentümern.

d) Der Verwalter wird ermächtigt, nach Eintritt der Bestandskraft der Beschlüsse im Namen und in Vollmacht der Wohnungseigentümergemeinschaft einen Darlehensvertrag mit der L-Bank zu den nach dem Landeswohnraumförderprogramm und zu den nach den KfW-Förderprogrammen geltenden Bedingungen zu schließen.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

3 Unter TOP 1c beschlossen die Wohnungseigentümer die Wahl eines Bauausschusses und unter TOP 1d die Ermächtigung der Verwaltung, des Verwaltungsbeirats und des Bauausschusses zur Nachverhandlung mit den drei günstigsten Anbietern sowie zur Auftragsvergabe. Unter TOP 4 beschlossen sie die Beauftragung eines Ingenieurbüros mit der Begleitung der Fassaden- und Dachsanierung zu einem Honorar in Höhe von maximal acht Prozent der anrechenbaren Baukosten.

4 Das Amtsgericht hat die gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtete Anfechtungsklage der Klägerin abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht die Beschlüsse für ungültig erklärt. Dagegen richtet sich die zugelassene Revision einer Wohnungseigentümerin, die die Abweisung der Klage erreichen will. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Nach Ansicht des Berufungsgerichts widerspricht die Finanzierung der Fassadensanierung durch einen Kredit ordnungsmäßiger Verwaltung. Zwar könne eine Kreditaufnahme durch die Wohnungseigentümergemeinschaft auch zur Finanzierung eines Sanierungsvorhabens erfolgen. Bei der Beschlussfassung müssten jedoch die wesentlichen Rahmenbedingungen der Kreditaufnahme feststehen. Daran fehle es hier, da der Handlungsspielraum der Verwalterin nicht eingeschränkt und die Tilgung nicht ausreichend bestimmt sei. Erforderlich sei zudem eine Abwägung der Interessen der Eigentümer, der Bedingungen der Kreditaufnahme und der Umstände des Einzelfalles. Diese Abwä-

gung ergebe, dass die beschlossene Darlehensaufnahme unverhältnismäßig sei. Es fehle an einer Option für einzelne Eigentümer, die Finanzierung selbst zu übernehmen. Zudem müsse die Verwalterin, um das wirtschaftliche Risiko aus der beabsichtigten Kreditaufnahme abschätzen zu können, vorab ermitteln, welche Miteigentumsanteile unter Insolvenz- oder Zwangsvollstreckungsbeschlage lägen und welche Miteigentumsanteile in welcher Höhe pfandrechtlich belastet seien. Ohne eine für die Eigentümer transparente Darstellung ihrer tatsächlichen wirtschaftlichen Risiken könne ein Beschluss über die Aufnahme eines Darlehens nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Da es an einem tragfähigen Finanzierungskonzept für die beschlossene Sanierung fehle, entsprächen auch die übrigen Beschlüsse nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

II.

6 Die Revision hat keinen Erfolg.

7 A. Die nur von einem der beklagten Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft eingelegte Revision ist zwar statthaft und auch im Übrigen zulässig. Da es sich bei beklagten Wohnungseigentümern im Beschlussmängelprozess um notwendige Streitgenossen i.S.d. § 62 ZPO handelt (Senat, Urteil vom 11. November 2011 - V ZR 45/11, NJW 2012, 1224 Rn. 9 mwN), genügt es für eine fristgemäße Revisionseinlegung, dass allein ein Streitgenosse das Rechtsmittel eingelegt hat. Die übrigen Streitgenossen werden dadurch nicht Rechtsmittelführer, sie sind jedoch als Parteien des Revisionsverfahrens beteiligt (§ 62 Abs. 2 ZPO; vgl. BGH, Urteil vom 24. Januar 2012 - X ZR 94/10, BGHZ 192, 245 Rn. 22 f.).

8 B. Die Revision ist jedoch unbegründet. Das Berufungsgericht hat die angefochtenen Beschlüsse im Ergebnis zu Recht für ungültig erklärt.

9 1. Der Beschluss der Wohnungseigentümer, einen Teil der Kosten der Sanierungsmaßnahme durch einen Kredit in Höhe von ca. 1.320.000 € zu finanzieren, entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

10 a) Der Senat hat bereits entschieden, dass es in der Kompetenz der Wohnungseigentümer liegt, die Aufnahme eines Kredits durch die Wohnungseigentümergemeinschaft als Verband zu beschließen (Senat, Urteil vom 28. September 2012 - V ZR 251/11, BGHZ 195, 22 Rn. 7). Noch nicht geklärt ist dagegen die in Rechtsprechung und Literatur umstrittene Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Beschluss über die Aufnahme eines Darlehens durch die Wohnungseigentümergemeinschaft, bei dem es - wie hier - nicht um die Deckung eines kurzfristigen Finanzbedarfs in überschaubarer Höhe geht, ordnungsmäßiger Verwaltung i.S.d. § 21 Abs. 3 WEG entspricht (offen gelassen in Senat, Urteil vom 28. September 2012 - V ZR 251/11, BGHZ 195, 22 Rn. 8).

11 aa) Teilweise wird vertreten, dass eine Kreditaufnahme durch die Wohnungseigentümergemeinschaft, die nicht nur zur Überbrückung eines kurzfristigen Liquiditätsengpasses dient und die Summe der Hausgeldzahlungen aller Eigentümer für drei Monate übersteigt, grundsätzlich unzulässig sei. Das gesetzliche Finanzierungsmodell der Wohnungseigentümergemeinschaft sei nach § 28 WEG darauf ausgerichtet, zeitnah durch Eigenmittel der Wohnungseigentümer eine Deckung der Kosten herbeizuführen. Daher sei die Gemeinschaft grundsätzlich zur Deckung ihres kompletten Finanzbedarfs durch Vorschusszahlungen ihrer Mitglieder verpflichtet, ohne sich übermäßig zu überschulden (BayObLG, NJW-RR 2006, 20, 23; OLG Hamm, ZWE 2012, 378; LG Bielefeld,

NJW-RR 2012, 143; LG Köln, ZWE 2011, 45; LG München I, ZMR 2011, 239 Rn. 50; Timme/Knop, WEG, 2. Aufl., § 27 Rn. 93 f.; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG 11. Aufl., § 21 Rn. 36; Palandt/Bassenge, BGB, 74. Aufl., § 21 WEG Rn. 9; Bub, ZWE 2010, 246 ff.; Schmidt, ZMR 2007, 90 ff.).

12 bb) Nach anderer Ansicht kann eine Kreditaufnahme durch die Wohnungseigentümergemeinschaft auch dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn ein langfristiger, höherer Kredit aufgenommen werden soll. Erforderlich sei eine umfassende Einzelfallbetrachtung unter Beachtung des Selbstorganisationsrechts der Wohnungseigentümer und des daraus abzuleitenden Ermessensspielraums. Bei der in jedem konkreten Fall erforderlichen Interessenabwägung seien insbesondere das gesetzliche Finanzierungssystem, die Art und Dringlichkeit der zu finanzierenden Maßnahme, die Kreditkonditionen, evtl. Fördergelder, Kosten und Nutzen für die Wohnungseigentümer, die evtl. Freistellung einzelner Wohnungseigentümer von der Darlehensaufnahme sowie die individuelle Belastung des einzelnen Wohnungseigentümers zu berücksichtigen (LG Düsseldorf, ZWE 2014, 44; LG Karlsruhe, ZMR 2012, 660; AG Berlin-Mitte, ZWE 2012, 291; AG Ettlingen, ZMR 2010, 808; Jennißen in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 16 Rn. 10a; Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 27 Rn. 242; Elzer, NZM 2009, 57; Abramenko, ZMR 2011, 173 ff.; Dötsch, MDR 2013, 1441 ff.; Schultzky, MietRB 2013, 367 ff.; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 417 ff.).

13 b) Der Senat entscheidet diese Frage im Sinne der letztgenannten Auffassung dahin, dass auch die Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits durch die Wohnungseigentümergemeinschaft ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen kann.

14 aa) Die Befugnis der Wohnungseigentümer, den Finanzbedarf der Wohnungseigentümergemeinschaft auch durch die Aufnahme von Darlehen zu decken, wird von dem Wohnungseigentumsgesetz vorausgesetzt (Senat, Urteil vom 28. September 2012 - V ZR 251/11, BGHZ 195, 22 Rn. 7). Auch wenn der Geldbedarf für die laufende Bewirtschaftung und die Instandhaltung einer Wohnanlage im Grundsatz durch die Aufbringung der Mittel in Form von Vorschüssen (§ 28 WEG) und die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG) aufgebracht werden soll, kann es ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, größere Ausgaben mittels Aufnahme eines Kredits durch die Wohnungseigentümergemeinschaft zu finanzieren. Das Wohnungseigentumsgesetz enthält keine Anhaltspunkte dafür, dass den Wohnungseigentümern diese seit Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft bestehende Möglichkeit trotz ihres Selbstorganisationsrechts (vgl. Senat, Urteil vom 10. Oktober 2014 - V ZR 315/13, BGHZ 202, 346 Rn. 14; Schultzky, MietRB 2013, 367, 369) nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen zu Gebote stehen soll. Dies wäre auch mit seiner Zielsetzung, möglichst vielen Bürgern, nicht nur einkommensstärkeren, den Erwerb einer Eigentumswohnung zu ermöglichen (vgl. BT-Drucks. 16/887 S. 65), nur schwer vereinbar. Nicht jedem Wohnungseigentümer ist es nämlich möglich und zumutbar, bei einem größeren Finanzbedarf der Gemeinschaft, der durch den Rückgriff auf die Instandhaltungslage nicht gedeckt werden kann, eine hohe (anteilige) Sonderumlage aufzubringen. Zugleich ist den übrigen Wohnungseigentümern und auch dem Gesetzgeber daran gelegen, dass Wohnanlagen nicht infolge ausbleibender Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen verfallen oder erheblich an Wert verlieren (vgl. BT-Drucks. 16/887 S. 29 u. 43). Eine Kreditaufnahme durch die Gemeinschaft kann insbesondere in solchen Fällen ein für die Wohnungseigentümergemeinschaft sinnvolles oder gar zwin-

gend notwendiges Finanzierungsinstrument sein (vgl. Bub, ZWE 2010, 246, 247).

15 bb) Allerdings müssen die besonderen Haftungsrisiken berücksichtigt werden, die für die Wohnungseigentümer mit einer Kreditaufnahme durch die Wohnungseigentümergemeinschaft verbunden sind (siehe dazu u.a. Dötsch, MDR 2013, 1441, 1443; Bub, ZWE 2010, 246, 247; Abramenko, ZMR 2011, 173, 177). Im (Außen-)Verhältnis zur kreditgewährenden Bank haftet der einzelne Wohnungseigentümer gemäß § 10 Abs. 8 WEG zwar nur nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Im Innenverhältnis zur Wohnungseigentümergemeinschaft droht dagegen eine Nachschusspflicht. Dies folgt aus der Verpflichtung der Wohnungseigentümer, für einen ausgeglichenen Etat zu sorgen (§ 28 Abs. 1 Satz 2 WEG; vgl. Senat, Beschluss vom 2. Juni 2005 - V ZB 32/05, BGHZ 163, 154, 175). Gibt es Zahlungsausfälle bei Wohnungseigentümern, müssen die daraus resultierenden Fehlbeträge durch entsprechend höhere Beiträge der übrigen Wohnungseigentümer oder, wenn sich eine Finanzierungslücke während des laufenden Wirtschaftsjahrs auftut, durch eine Sonderumlage ausgeglichen werden (Senat, Beschluss vom 15. Juni 1989 - V ZB 22/88, BGHZ 108, 44, 47). Das gilt in gleicher Weise, wenn einzelne Wohnungseigentümer ihren Anteil an den Zins- und Tilgungsleistungen nicht erbringen und dadurch Deckungslücken entstehen; denn auch diese Verbindlichkeiten gehören zu den Ausgaben im Sinne des § 28 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WEG, deren Aufbringung durch den Wirtschaftsplan oder durch dessen Ergänzung in Form einer Sonderumlage (vgl. Senat, Urteil vom 4. April 2014 - V ZR 168/13, NJW 2014, 2197 Rn. 19) sicherzustellen ist.

16 Eine solche Nachschusspflicht der übrigen Wohnungseigentümer kann zwar auch entstehen, wenn ein Vorhaben durch eine Sonderumlage finanziert wird und sich diese bei einzelnen Wohnungseigentümern als vorübergehend

oder dauerhaft uneinbringlich erweist. Da eine Sonderumlage von den aktuellen Wohnungseigentümern aufzubringen ist, wird aber meist hinreichend sicher bekannt sein, ob mit einem Zahlungsausfall zu rechnen ist; auch kann jedenfalls die Durchführung von Maßnahmen, die Aufschub dulden, davon abhängig gemacht werden, dass die beschlossene Sonderumlage von allen Wohnungseigentümern gezahlt wird. Bei einem Darlehen lässt sich das Risiko des Ausfalls einzelner Wohnungseigentümer dagegen nur sehr begrenzt abschätzen. Zuverlässige Prognosen über die Bonität der Wohnungseigentümer sind schon wegen der meist langen Laufzeit des Darlehens nicht möglich; darüber hinaus muss stets damit gerechnet werden, dass es zu Eigentümerwechseln in dieser Zeit kommt, sich also die Zusammensetzung der Gemeinschaft verändert.

17 Da ein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft nicht stattfindet (§ 11 Abs. 3 WEG), ist die Nachschusspflicht theoretisch unbegrenzt und trifft auch die Wohnungseigentümer, die den nach dem Verhältnis ihres Miteigentumsanteils zu zahlenden Teil des Darlehens bereits erbracht haben. Die Wohnungseigentümer müssen so lange (erhöhte) Wohngeldbeiträge beschließen und leisten, bis die Gemeinschaft über ausreichende Finanzmittel verfügt (vgl. Kümmel in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 11 Rn. 14). Der entsprechende Anspruch der Gemeinschaft gegen die einzelnen Wohnungseigentümer kann zudem von den Gläubigern der Gemeinschaft, also auch einem Kreditgläubiger, gepfändet werden (Senat, Beschluss vom 2. Juni 2005 - V ZB 32/05, BGHZ 163, 154, 174 f.).

18 Angesichts dieses Haftungsrisikos ist bei der Entscheidung über die Finanzierung einer Maßnahme durch ein hohes langfristiges Darlehen Zurückhaltung geboten; ob sie ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, lässt sich nur nach sorgfältiger Abwägung aller relevanten Umstände des Einzelfalls und un-

ter Berücksichtigung der allseitigen Interessen der betroffenen Wohnungseigentümer feststellen.

19 cc) Bei dieser Abwägung sind insbesondere folgende Gesichtspunkte von Bedeutung:

20 (1) Zunächst kommt es wesentlich auf den Zweck des Darlehens an. Er ist nicht von vornherein auf bestimmte Maßnahmen begrenzt, muss aber für die Gemeinschaft auch bei objektiver Betrachtung ein nicht unerhebliches Gewicht haben. In erster Linie ist an Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen zu denken. Auch insoweit bedarf es allerdings der Differenzierung. Je dringlicher eine Maßnahme ist, desto eher treten andere Nachteile einer Finanzierung durch Darlehen bei der Abwägung zurück. Handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG, ist zu berücksichtigen, dass der Gesetzgeber es den Wohnungseigentümern erleichtern wollte, ihre Wohnanlage in wirtschaftlich vernünftiger Weise an die Erfordernisse der Zeit anzupassen (vgl. Senat, Urteil vom 14. Dezember 2012 - V ZR 224/11, BGHZ 196, 45 Rn. 12 sowie BT-Drucks. 16/887 S. 10); auch ihre Finanzierung mittels Darlehens kann daher ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Angesichts des weit gefassten Modernisierungsbegriffs (vgl. Senat, Urteil vom 18. Februar 2011 - V ZR 82/10, NJW 2011, 1221) ist allerdings die Maßnahme als solche in den Blick zu nehmen: Je notwendiger sie ist, um die Wohnanlage auf einen zeitgemäßen Standard zu heben, desto eher wird eine Darlehensaufnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

21 (2) Von Bedeutung ist ferner die Möglichkeit, die notwendigen Mittel durch Rückgriff auf die Instandhaltungsrücklage und Erhebung einer Sonderumlage aufzubringen.

22 (a) Wird eine vorhandene Rücklage nicht zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme eingesetzt, muss es hierfür triftige Gründe geben. Solche Gründe können etwa darin liegen, dass aufgrund des Alters der Wohnanlage und ihres Erhaltungszustandes mit weiterem Instandhaltungsbedarf zu rechnen ist, für den die Rücklage ganz oder teilweise vorgehalten werden soll. Bei Maßnahmen, die Aufschub dulden, ist die Möglichkeit einer kurzfristigen Ansparung der Rücklage in die Erwägung einzustellen. Erhält die Wohnungseigentümergemeinschaft für eine Maßnahme staatliche Fördermittel, die bei einer späteren Ausführung nicht mehr (sicher) zur Verfügung stünden, so ist andererseits auch dies zu berücksichtigen (vgl. Elzer, NZM 2009, 57, 61; Gottschalg, NZM 2007, 860, 863).

23 (b) Den mit einer Darlehensaufnahme einhergehenden Belastungen und Risiken sind die Vor- und Nachteile einer Finanzierung der Maßnahme mittels Sonderumlage gegenüberzustellen. Eine Darlehensfinanzierung wird insbesondere in Betracht kommen, wenn die Erhebung einer Sonderumlage die einzelnen Wohnungseigentümer finanziell stark belastete oder gar die Leistungsfähigkeit einkommensschwächerer Wohnungseigentümer überforderte (vgl. Schultzky, MietRB 2013, 367, 370; Jennißen, Die Verwalterabrechnung, 7. Aufl., Rn. 478; Abramenko, ZMR 2011, 173, 176).

24 (3) Relevant ist zudem die Höhe des Darlehensbetrages im Verhältnis zu der Anzahl der Wohnungseigentümer. Sie kann im Hinblick auf die monatliche Belastung der Wohnungseigentümer ein Indiz für oder gegen die Ordnungsmäßigkeit der Darlehensaufnahme (ebenso Riecke/Schmidt/Elzer/Abramenko, WEG, 4. Aufl., § 16 Rn. 184e), aber auch wegen der möglichen Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer (s.o. zu II. B. 1. c aa) von Bedeutung sein.

25 (a) Bei der Bewertung der Belastung, die sich für die einzelnen Wohnungseigentümer aus den Zins- und Tilgungsleistungen für das in Aussicht genommene Darlehen ergeben, ist zu berücksichtigen, ob angesichts des Alters und des Zustands der Wohnanlage mit weiteren finanziellen Belastungen zu rechnen ist, für die die (dann) vorhandene Instandhaltungsrücklage nicht ausreichend erscheint, und ob die künftigen Belastungen zusammen genommen noch zumutbar sind. Dabei ist die Grenze der Zumutbarkeit nicht feststehend, sondern hängt von der Art der zu finanzierenden Maßnahme und deren Dringlichkeit ab.

26 (b) Ist angesichts der Höhe der Belastung und bereits bestehender Wohngeldausfälle oder aufgrund anderer Umstände absehbar, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft nicht in der Lage ist, den Kredit sicher zu bedienen, entspricht eine Darlehensaufnahme aufgrund des Risikos für die übrigen Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht ordnungsmäßiger Verwaltung (Jennißen/Schmidt, Der WEG-Verwalter, 2. Aufl., Rn. 466; Drasdo, NZM 2014, 289, 290; vgl. auch LG Düsseldorf, ZWE 2014, 44, 45). Anders verhält es sich nur dann, wenn die Kreditaufnahme der Durchführung einer keinen Aufschub duldenden Instandsetzungsmaßnahme dient, diese nicht aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden kann und eine Sonderumlage die finanziellen Möglichkeiten der Wohnungseigentümer übersteigt (vgl. Senat, Urteil vom 17. Oktober 2014 - V ZR 9/14, BGHZ 202, 375 Rn. 12).

27 (4) Weitere Aspekte für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit einer Kreditaufnahme sind die Kreditkonditionen, insbesondere die Höhe der Zinsen und der sonstigen Zusatzkosten, die Laufzeit des Darlehens und die Rückzahlungsbedingungen (vgl. Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 27 Rn. 242; Elzer, NZM 2009, 57, 61; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 417, 418). Um eine dauerhafte Verschuldung der Gemeinschaft mit den damit verbundenen Risiken für die

Gläubiger und für die Wohnungseigentümer zu vermeiden, muss die Rückzahlung so angelegt sein, dass der Kredit am Ende der Laufzeit zurückgezahlt ist. Zugleich wird eine längere Laufzeit als zehn Jahre nur in Ausnahmefällen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, etwa dann, wenn die Finanzierung einer unaufschiebbaren Maßnahme andernfalls nicht sichergestellt werden kann.

28 dd) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts muss eine mehrheitlich beschlossene Kreditaufnahme nicht zwingend eine Option für die Eigentümer enthalten, die Finanzierung selbst zu übernehmen und den auf sie entfallenden Kreditanteil als Sonderumlage zur Reduzierung des Darlehensbetrages einzuzahlen.

29 (1) Allerdings wird die Auffassung vertreten, dass ein Beschluss über die Kreditaufnahme durch die Wohnungseigentümergemeinschaft grundsätzlich nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen kann, wenn dem einzelnen Wohnungseigentümer eine solche Abwendungsbefugnis eingeräumt wird und er von den Kreditkosten sowie - durch entsprechende Vereinbarung mit dem Kreditinstitut - von der quotalen Haftung des § 10 Abs. 8 WEG befreit wird. Auf diese Weise werde dem Grundsatz Rechnung getragen, dass es Sache des einzelnen Wohnungseigentümers sei zu entscheiden, wie er die Finanzmittel aufbringe (Jennißen in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 16 Rn. 10a; Jennißen, Die Verwalterabrechnung, 7. Aufl., 478 f.; Gottschalg, NZM 2007, 860, 863; vgl. auch Bub, ZWE 2010, 246, 248, 251; LG Düsseldorf, ZWE 2014, 44, 45; aA AG Berlin-Mitte, ZWE 2012, 291, 292; offengelassen von Senat, Urteil vom 28. September 2012 - V ZR 251/11, BGHZ 195, 22 Rn. 16).

30 (2) Dieser Ansicht ist nicht beizutreten. Die Darlehensaufnahme ist ein eigenständiges Finanzierungsinstrument der Wohnungseigentümergemein-

schaft und nicht nur ein Behelf mit Elementen der Sonderumlage (vgl. Dötsch, MDR 2013, 1441, 1444: „Mischprodukt"), um Wohnungseigentümern, die durch eine Finanzierung der Maßnahme per Sonderumlage finanziell überfordert wären, zu ausreichenden Mitteln zu verhelfen. Wird sie mehrheitlich beschlossen und entspricht sie im Übrigen ordnungsmäßiger Verwaltung, muss sie auch von den überstimmten Wohnungseigentümern mitgetragen werden (ebenso Elzer, NZM 2009, 57, 62). Diese haben keinen Anspruch darauf, dass die Finanzierung eines gemeinschaftsbezogenen Vorhabens nach ihren individuellen Präferenzen gestaltet wird. Dies gilt umso mehr, als eine Kreditaufnahme auch für einkommensstarke Wohnungseigentümer von Vorteil sein kann, etwa weil andernfalls Maßnahmen, die den Wert der Anlage heben, ganz unterbleiben oder zu einem späteren Zeitpunkt infolge von Preissteigerungen oder einer weiteren Verschlechterung der Anlage wesentlich teurer ausgeführt werden müssen.

31 (3) Den Wohnungseigentümern ist es allerdings nicht verwehrt, liquiden Wohnungseigentümern die Möglichkeit einzuräumen, ihren Anteil sofort zu entrichten, und den Kredit in entsprechend reduzierter Höhe aufzunehmen. Dass Zins- und Tilgungsleistungen dann im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nur von den übrigen Eigentümern zu tragen sind, kann in entsprechender Anwendung von § 16 Abs. 3 WEG beschlossen werden. Im Außenverhältnis bleibt es allerdings zwingend bei der Haftung aller Wohnungseigentümer gemäß § 10 Abs. 8 WEG. Sie kann nur mit Zustimmung des Gläubigers, also etwa dadurch in Wegfall gebracht werden, dass das Darlehen in voller Höhe aufgenommen und den einzelnen Wohnungseigentümern seitens des Darlehensgläubigers das Recht zu Sondertilgungen entsprechend ihrem Miteigentumsanteil unter Befreiung von der Haftung nach § 10 Abs. 8 WEG eingeräumt wird.

32 Entgegen einer in der Literatur vertretenen Ansicht (Bub, ZWE 2010, 246, 251; Elzer, NZM 2009, 57, 60 f.) können die an der Kreditaufnahme nicht beteiligten Wohnungseigentümer jedoch nicht im Innenverhältnis von etwaigen Nachschusspflichten bei Fehlen liquider Mittel des Verbandes befreit werden. Ein solcher Beschluss lässt sich insbesondere nicht auf eine entsprechende Anwendung von § 16 Abs. 4 WEG stützen (a.A. Elzer, aaO; wohl auch LG Bielefeld, NJW-RR 2012, 143 Rn. 33). Die Norm regelt die Möglichkeit einer abweichenden Kostenverteilung, wenn eine bestimmte bauliche Maßnahme am Gemeinschaftseigentum nur bestimmten Wohnungseigentümern zu Gute kommt (vgl. BT-Drucks. 16/887, S. 24), erlaubt aber nicht, einzelne Wohnungseigentümer von der Pflicht zur Finanzausstattung des Verbandes zu entbinden (zutreffend Dötsch, MDR 2013, 1441, 1443).

33 ee) Schließlich muss auch die Beschlussfassung über die Aufnahme eines Darlehens gewissen Anforderungen genügen.

34 (1) Der Beschluss muss hinreichend bestimmt sein. Erforderlich ist die Festlegung der wesentlichen Rahmenbedingungen der Kreditaufnahme. Der Beschluss muss Angaben über die zu finanzierende Maßnahme, die Höhe des Darlehens, dessen Laufzeit, die Höhe des Zinssatzes bzw. des nicht zu überschreitenden Zinssatzes enthalten und erkennen lassen, ob die Tilgungsraten so angelegt sind, dass der Kredit am Ende der Laufzeit getilgt ist, oder ob eine Anschlussfinanzierung erforderlich ist (vgl. Drasdo, NJW-Spezial 2013, 417). Nicht zwingend erforderlich ist allerdings, dass der Beschluss die konkrete anteilige Beitragsleistung des einzelnen Wohnungseigentümers benennt, da deren Höhe, etwa wegen der Möglichkeit einer „Abwendungsbefugnis“ für einzelne Wohnungseigentümer, aber auch infolge variabler oder in einem gewissen Rahmen noch zu verhandelnder Zinskonditionen, veränderlich sein kann.

35 (2) Ferner muss vor der Beschlussfassung über eine Kreditaufnahme wegen des in die Zukunft verlagerten Risikos der Zahlungsunfähigkeit einzelner Wohnungseigentümer die im Innenverhältnis bestehende Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer - auch derjenigen, die von einer etwaigen „Abwendungsbefugnis“ Gebrauch gemacht haben - Gegenstand der Erörterung in der Wohnungseigentümerversammlung gewesen sein. Die Wohnungseigentümer dürfen nicht dem Irrtum unterliegen, dass sie unter allen Umständen nur für einen ihrem Miteigentumsanteil entsprechenden Anteil an Zins- und Tilgungsleistungen für das Darlehen haften. Die entsprechende Unterrichtung der Wohnungseigentümer ist in dem Protokoll der Eigentümerversammlung zu dokumentieren.

36 Zugleich bietet es sich an, die Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung über die aktuelle wirtschaftliche Situation der Wohnungseigentümergemeinschaft, insbesondere über etwaige Wohngeldausfälle zu informieren. Eine Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse jedes Wohnungseigentümers ist dagegen nicht erforderlich; sie kann im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander auch nicht verlangt werden. Anders als das Berufungsgericht meint, gilt dies in gleicher Weise für eine Offenlegung der Belastung des jeweiligen Miteigentumsanteils durch Grundpfandrechte.

37 c) Gemessen daran entspricht der angegriffene Beschluss der Wohnungseigentümer über die Aufnahme eines Kredits nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

38 aa) Allerdings ist der Beschluss entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hinreichend bestimmt.

39 Dem steht nicht entgegen, dass in dem Beschluss über die Darlehensaufnahme lediglich die im Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Zinskondi-

tionen von 0% genannt sind, der tatsächlich geltende Zinssatz für den KfW-Förderkredit aber erst nach Eingang des Kreditantrages bei der Landeskreditbank Baden-Württemberg-Förderbank festgeschrieben werden soll. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts wird der Verwalterin hierdurch nicht ein uneingeschränkter Handlungsspielraum eingeräumt. Ihr bleibt gerade kein Spielraum, da sie ausschließlich bevollmächtigt wurde, einen Förderkredit nach dem KfW-Förderprogramm Nr. 152 zu den bei Eingang des Kreditantrags geltenden Bedingungen zu beantragen. Der Beschluss ist auch nicht deswegen zu unbestimmt, weil bei der Beschlussfassung die endgültig geltenden Zinskonditionen noch nicht feststanden. Im Hinblick darauf, dass der Beschluss über eine Kreditaufnahme in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung gefasst wurde, weil nach Angaben der Verwalterin unklar sei, ob der staatliche 0%-Förderkredit im Jahr 2013 noch erhältlich sein werde, ist der Beschluss dahingehend zu verstehen, dass es nur dann zum Abschluss eines Darlehensvertrages kommen soll, wenn sich die Darlehensbedingungen gegenüber einer 0%-Finanzierung nicht oder nur unwesentlich verändert haben.

40 Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts lässt der Beschluss auch erkennen, dass der Kredit am Ende der Laufzeit vollständig zurückgezahlt sein soll und nicht eine Anschlussfinanzierung in Aussicht genommen wurde. Die Laufzeit des Kredits ist ausdrücklich auf zehn Jahre beschränkt, wobei die Tilgung nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufzeit in gleichbleibenden Annuitätsraten erfolgen sollte. Zudem ging es den Wohnungseigentümern darum, die Sanierungsmaßnahmen über einen zinslosen Förderkredit zu finanzieren, was im Fall einer Prolongation nach zehn Jahren nicht gewährleistet wäre. Die Auslegung des Beschlusses ergibt daher, dass das aufzunehmende Darlehen nach Ende der Zinsbindung von zehn Jahren zurückgeführt sein soll.

41 bb) Die Wohnungseigentümer haben jedoch die Grenzen ihres im Rahmen der Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung eingeräumten Gestaltungsermessens überschritten.

42 (1) Das ergibt sich allerdings - wie bereits ausgeführt - nicht schon daraus, dass der Beschluss über die Kreditaufnahme keine Option für die Wohnungseigentümer enthält, ihren Anteil selbst zu finanzieren und als Sonderumlage zur Reduzierung des Darlehensbetrages einzuzahlen, oder durch Sondertilgungen von der - infolge der angestrebten 0%-Finanzierung allerdings ohnehin nicht gegebenen - Belastung von Zinszahlungen befreit zu werden.

43 (2) Ebenso wenig folgt eine Überschreitung des Ermessensspielraums aus der erheblichen Höhe des aufzunehmenden Kredits. Angesichts der Größe der Wohnanlage (201 Wohneinheiten) und den günstigen Zinskonditionen ist der von dem einzelnen Wohnungseigentümer voraussichtlich aufzubringende Anteil zumutbar. Eine alternative Finanzierung des Fehlbetrages von rd. 1,3 Mio. € im Wege einer Sonderumlage würde jeden Wohnungseigentümer demgegenüber mit durchschnittlich 6.500 € belasten und begründete damit das Risiko, dass einzelne Wohnungseigentümer den auf sie entfallenden Betrag (je nach Miteigentumsanteil unter Umständen auch deutlich höheren Betrag) nicht zahlen oder nur in Raten aufbringen können. Demgegenüber gewährleistet das von der Wohnungseigentümergemeinschaft gewählte Finanzierungskonzept eine pünktliche, zuverlässige und vollständige Mittelaufbringung (vgl. LG Düsseldorf, ZWE 2014, 44, 45; Elzer, NZM 2009, 57, 62).

44 Zudem werden die Mittel auch für eine wirtschaftlich sinnvolle Modernisierungsmaßnahme, nämlich für eine energetische Sanierung eingesetzt. Soweit die Klägerin unter Hinweis auf die sich aus dem Energieausweis ergebenden Verbrauchswerte die Notwendigkeit einer solchen Sanierung im konkreten

Fall bezweifelt, ist dies ein Einwand, der (nur) den Beschluss über die Durchführung der Sanierung (TOP 1a) betrifft.

45 Auch durch die Wahl einer auf zehn Jahre angelegten Darlehensrückzahlungsverpflichtung haben die Wohnungseigentümer ihren Ermessensspielraum nicht überschritten. Angesichts des günstigen Zinssatzes ist die lange Bindung nicht mit (wesentlichen) Mehrkosten für den einzelnen Wohnungseigentümer verbunden; gleichzeitig führt die zeitlich gestreckte Rückzahlung zu einer deutlichen Entlastung weniger finanzstarker Wohnungseigentümer.

46 (3) Bei der Beschlussfassung über die Kreditaufnahme haben die Wohnungseigentümer ihren Ermessenspielraum aber deshalb überschritten, weil sie ihre Entscheidung auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage getroffen haben.

47 Dem Protokoll der Eigentümerversammlung lässt sich nicht entnehmen, dass über das Risiko einer Nachschusspflicht bei Zahlungsunfähigkeit von Wohnungseigentümern unterrichtet worden ist. Die Beschlussvorlage erweckt im Gegenteil mit der Formulierung, dass das Land Baden-Württemberg eine Ausfallbürgschaft für Zahlungsausfälle von Miteigentümern übernimmt, den irreführenden Eindruck, dass ein solches Risiko nicht bestehe, da die Bürgschaft die Wohnungseigentümergemeinschaft bei einem solchen Zahlungsausfall absichere. Tatsächlich schützt die in Aussicht gestellte Bürgschaft aber nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft, vielmehr dient sie allein dem Schutz der kreditgebenden Bank. Tritt der Bürgschaftsfall ein, ändert dies nichts an der Verbindlichkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft und an einer im Innenverhältnis bestehenden Nachschusspflicht; es kommt lediglich zu einem Gläubigerwechsel (§ 774 BGB).

48 2. Auch der unter TOP 1a gefasste Sanierungsbeschluss und die damit im Zusammenhang stehenden Beschlüsse zu TOP 1c, 1d und 4 entsprechen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung; denn aufgrund der Ungültigerklärung des Beschlusses über die Kreditaufnahme ist nicht gesichert, dass die Mittel zur Finanzierung der in Aussicht genommenen Sanierungsmaßnahme aufgebracht werden können (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juli 2011 - V ZR 176/10, NJW 2011, 2958 Rn. 8 mwN).

III.

49 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann RiBGH Dr. Roth ist in den Ruhestand getreten und daher an der Unterschrift gehindert.
Karlsruhe, den 23. September 2015
Die Vorsitzende
Stresemann
Brückner

Weinland Kazele

Vorinstanzen:
AG Pforzheim, Entscheidung vom 23.12.2013 - 12 C 82/13 -
LG Karlsruhe, Entscheidung vom 07.10.2014 - 11 S 8/14 -