WEGNEWS
JUNI 2020

HEMRICH

››› Wohnungseigentumsrecht ‹‹‹ von Massimo Füllbeck [0264]

Korrekte Belehrungen bei einer Kreditaufnahme im WEG

Wird im Versammlungsprotokoll dokumentiert
„Der Verwalter hat die Wohnungseigentümer über ihre Haftungsverhältnisse aufgeklärt“,
genügt dies nicht den Anforderungen an die Dokumentation einer Aufklärung über eine drohende Nachschusspflicht der Eigentümer, wie sie in BGHZ 207, 99 = ZWE 2015, 453 Rn. 35 für den Fall eines Beschlusses über eine Darlehensaufnahme durch die Gemeinschaft gefordert wird.

LG Itzehoe, Beschl. v. 19.8.2019
Az. 11 S 64/18

Der Fall:
Die Parteien bilden eine WEG. Zur Finanzierung umfangreicher Maßnahmen hatte die WEG in der Eigentümerversammlung am 19.04.2018 die Aufnahme eines Kredits beschlossen, wobei die Verwaltung in der Niederschrift lediglich dokumentiert hatte, dass über die Haftungsverhältnisse aufgeklärt wurde.

Die Klägerin begehrt die Ungültigerklärung des gefassten Beschlusses, da die Belehrungen nicht ausführlich waren bzw. dokumentiert wurden.

Das Problem:
Nach der Rechtsprechung des BGH ist die Aufnahme eines längerfristigen Darlehens zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen grundsätzlich möglich.

Der BGH (Urteil vom 25.09.2015 - V ZR 244/14 - Rn. 15) hatte folgendes vorgegeben: „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.“

Das Gericht musste nun klären, wie und in welchem Umfang die Belehrung konkret erfolgen muss.

Die Entscheidung des Gerichts:
Den vom BGH aufgestellten Anforderungen genügt der Hinweis im Protokoll zu den Haftungsverhältnissen nicht.

Das Protokoll der Eigentümerversammlung verhält sich ausdrücklich nicht zu einer möglichen Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer.

Der Hinweis darauf, dass in der Eigentümerversammlung über die Haftungsverhältnisse aufgeklärt worden sei, genügt den vorstehenden Anforderungen nicht, da er nicht geeignet ist, aus unbefangener Sicht Rückschlüsse über den genauen Umfang der Aufklärung zu erlauben.

Insbesondere die Frage, ob auch die Nachschusspflicht Gegenstand der Aufklärung in der Wohnungseigentümerversammlung war, bleibt offen. Wie ausgeführt, ist die Nachschusspflicht nicht das einzige Haftungsrisiko für die Wohnungseigentümer. Diese haften vielmehr nach § 10 Abs. 8 WEG auch im Außenverhältnis gegenüber der Bank. Ob die Wohnungseigentümer vorliegend jedoch sowohl über die Außenhaftung als auch über die Innenhaftung hinreichend aufgeklärt wurden, geht weder aus dem Protokollwortlaut noch aus anderweitigen Umständen hervor.

Praxis-Tipp:
Bei der Beschlussfassung über eine Kreditaufnahme durch die WEG muss zwingend und ausführlich auf die Haftungsverhältnisse, insbesondere der Nachschusspflicht im Innenverhältnis sowie der Außenhaftung gegenüber der jeweiligen Bank, belehrt und dies verständlich dokumentiert werden. ■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA)
Massimo Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt: WEG-Verwaltung
- Fachautor und Referent beim EBZ