

Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

von
Dr. Georg Jennißen

7. Auflage

[Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz – Jennißen](#)

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](#) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Wohnungseigentumsrecht](#)



Verlag C.H. Beck München 2013

Verlag C.H. Beck im Internet:
www.beck.de

ISBN 978 3 406 64275 3

Frage erst gar nicht zur Beschlussfassung zu stellen. Andererseits ist vom Verwalter nicht das Abschreiben des alten Wirtschaftsplans zu verlangen, wenn die Vorauszahlungen angemessen berechnet waren und somit der Wirtschaftsplan unverändert fortgeschrieben werden kann. Wird die Fortgeltung eines früheren Wirtschaftsplans, der beispielsweise bereits drei Jahre alt ist, beschlossen, kann dieser Beschluss nur dann wirksam sein, wenn allen anwesenden Wohnungseigentümern dieser Wirtschaftsplan bekannt ist. Andernfalls ist der Beschluss anfechtbar. Insbesondere bei einem Eigentümerwechsel ist sicherzustellen, dass der neue Eigentümer Kenntnis vom früheren und fortgeschriebenen Wirtschaftsplan hat.

8. Gerichtliche Aufstellung des Wirtschaftsplans

Kommt ein Wirtschaftsplan der Gemeinschaft nicht zustande, weil der Verwalter die Aufstellung unterlässt oder die Gemeinschaft den vorgelegten Wirtschaftsplan nicht beschließt, kann der einzelne Wohnungseigentümer entweder die Inkraftsetzung des abgelehnten oder die Aufstellung eines Wirtschaftsplans durch das Gericht verlangen. Anspruchsgrundlage ist § 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 5 WEG. Die Aufstellung des Wirtschaftsplans durch das Gericht kommt allerdings erst dann in Betracht, wenn alle Möglichkeiten des Wohnungseigentümers, den Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung im Beschlusswege durchzusetzen, erfolglos blieben (**sog. Vorbefassungspflicht**).⁵⁰ Neben dem Antrag auf Erstellung des Wirtschaftsplans kann ein Antrag auf **einstweilige Verfügung** gestellt werden.⁵¹ Wenn die Wohnungseigentümer mehrheitlich die Ablehnung des Wirtschaftsplans beschließen, richtet sich der gerichtliche Antrag des Wohnungseigentümers zunächst auf Aufstellung des Wirtschaftsplans und nicht auf Zustimmung der ablehnenden Eigentümer zum vorgelegten Wirtschaftsplan.⁵²

Wenn das Gericht ersatzweise für die Eigentümergemeinschaft den Wirtschaftsplan aufstellt, kann es die voraussichtlich erforderlichen Bewirtschaftungskosten nach den Angaben der Beteiligten schätzen.⁵³ Verfahrensrechtlich ist § 21 Abs. 8 WEG einschlägig. Danach kann der Richter im gerichtlichen Verfahren den fehlenden Wirtschaftsplan nach billigem Ermessen aufstellen. Die Notwendigkeit für eine solche Ermessensentscheidung liegt immer dann vor, wenn die Wohnungseigentümer eine Maßnahme unterlassen, die nach dem Gesetz erforderlich ist. Die Auf-

⁵⁰ KG WuM 1990, 614.

⁵¹ So auch KG NJW-RR 1991, 463; WE 1993, 221, wonach nach altem Verfahrensrecht ein Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung in Betracht kam.

⁵² Bärmann/Becker, WEG, § 28 Rdn. 54 unter Verweis auf KG WE 1991, 326 und 1993, 221.

⁵³ KG NJW-RR 1990, 463, 465.

stellung eines Wirtschaftsplans ist in § 28 Abs. 1 WEG als Muss-Vorschrift ausgestaltet. Daher kann die Aufstellung des Wirtschaftsplans über § 21 Abs. 8 WEG eingeklagt werden. Ohne die Möglichkeit einer Ermessensentscheidung des Gerichts wäre der Wohnungseigentümer nach § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO gezwungen, mit dem Klageantrag den exakt formulierten Wirtschaftsplan vorzulegen. Dies würde nicht nur viele Wohnungseigentümer überfordern, sondern auch ein Kostenrisiko enthalten, wenn die im Klageantrag dargelegten Beträge nicht sorgfältig kalkuliert wären. Die Klage müsste zumindest teilweise abgewiesen werden, wenn der Wirtschaftsplan wegen Fehlkalkulation im Urteilspruch nicht vollständig übernommen würde. Dieses Kalkulationsrisiko wird dem Antrag stellenden Wohnungseigentümer durch § 21 Abs. 8 WEG genommen. Gewissermaßen als Ausgleich dafür, dass nun das Gericht den Wirtschaftsplan kalkulieren muss, folgt die Kostenentscheidung nicht nach § 91 ZPO, sondern nach § 49 Abs. 1 WEG und somit nach billigem Ermessen.⁵⁴ Haben die Wohnungseigentümer aber ausdrücklich eine Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan ohne Grund verweigert, ist es ausschließlich angemessen, die Kosten des Rechtsstreits den Beklagten aufzuerlegen.

- 461** Bei der Festsetzung des Wirtschaftsplans muss das Gericht keine detaillierten Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne aufstellen, sondern es kann die voraussichtlichen Gesamtkosten schätzen und auf dieser Grundlage die Beitragspflicht der einzelnen Wohnungseigentümer festlegen.⁵⁵
- 462** Haben die Wohnungseigentümer einen vom Verwalter vorgelegten Wirtschaftsplan nicht beschlossen, obschon dieser Wirtschaftsplan ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach, ist die Beschlussanfechtungsklage vorrangig. Dennoch gilt hier ausnahmsweise das Recht auf Klageerhebung gem. § 21 Abs. 8 WEG auch dann noch, wenn die Anfechtungsfrist abgelaufen ist. Dies folgt daraus, dass ein Wohnungseigentümer jederzeit eine ordnungsmäßige Verwaltung einfordern können muss. Wird hingegen ein Wirtschaftsplan beschlossen und dann von einem Wohnungseigentümer angefochten, weil der Wirtschaftsplan inhaltlich unzureichend ist, so ist mit dem Anfechtungsantrag ein Antrag nach § 21 Abs. 8 WEG zu verbinden. Andernfalls würde der anfechtende Wohnungseigentümer nur erreichen können, dass der Beschluss über den Wirtschaftsplan aufgehoben wird und somit überhaupt kein Wirtschaftsplan und damit korrespondierende Zahlungsverpflichtung mehr besteht. Auch die Beklagten einer Beschlussanfechtungsklage können hilfsweise Widerklage mit dem Ziel erheben, im Falle der Aufhebung des Wirtschaftsplans möge das Gericht nach billigem Ermessen einen neuen Wirtschaftsplan aufstellen.⁵⁶

⁵⁴ Kritisch hierzu: Jennißen/Suilmann, WEG, § 49 Rdn. 4.

⁵⁵ KG OLGZ 1991, 180; Jennißen/Suilmann, WEG, § 21 Rdn. 155.

⁵⁶ Siehe hierzu auch Jennißen/Suilmann, WEG, § 21 Rdn. 156.

Ob der Klageantrag zur Aufstellung eines Wirtschaftsplans auch noch dann gestellt werden kann, wenn das betreffende Wirtschaftsjahr bereits abgelaufen ist, ist eine Frage des Einzelfalls. Die Meinung, dass mit Ablauf des Wirtschaftsjahres die Aufstellung eines Wirtschaftsplans generell nicht mehr in Betracht kommt⁵⁷, berücksichtigt nicht hinreichend, dass dann für das zurückliegende Wirtschaftsjahr solange keine Zahlungsverpflichtung besteht, als die Jahresabrechnung noch nicht beschlossen ist. Zeigt sich dann, dass beispielweise auf Grund bestehender Rechtsstreitigkeiten über die Vorjahresabrechnung mit der Erstellung der Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr noch nicht in Kürze zu rechnen ist, macht es durchaus Sinn, den Wirtschaftsplan noch nachträglich zu beschließen, um eine Rechtsgrundlage für die Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümer zu begründen. Andernfalls bräuchte kein Wohnungseigentümer Wohngeld zu entrichten und die Eigentümergemeinschaft würde zwangsweise zahlungsunfähig. In einem solchen Fall wäre es eine Scheinlösung, die Wohnungseigentümer auf einen Beschluss über eine Sonderumlage zu verweisen. Die Sonderumlage ist ein nachgeschobener Bestandteil eines Wirtschaftsplans und es lässt sich nicht der Anspruch auf einen Wirtschaftsplan mit dem Argument verneinen, dass Klage auf einen „Teilwirtschaftsplan“ im Sinne einer Sonderumlage genüge.

463

Auch im Rahmen eines Klageantrags nach § 21 Abs. 8 WEG kommen einstweilige Verfügungen nach §§ 935, 940 ZPO in Betracht.⁵⁸ Damit der Antrag auf Aufstellung eines Wirtschaftsplans im Rahmen einer einstweiligen Verfügung nicht identisch mit der Hauptsache ist und somit unzulässig wäre, kann mit der einstweiligen Verfügung beantragt werden, die Wohnungseigentümer zu verurteilen, jeweils eine Akontozahlung an den Verwalter zu leisten, damit eine akut eingetretene Zahlungsschwäche der Eigentümergemeinschaft aufgehoben wird.

464

Als Bestandteil des Wirtschaftsplans kann das Gericht auch eine angemessene Höhe der Zuführungsbeträge zur Rücklage bestimmen.⁵⁹ Dies folgt aus §§ 28 Abs. 1 Nr. 3, 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG. Ebenso kann das Gericht die Fortgeltung des Wirtschaftsplans auch für das Folgejahr bestimmen.⁶⁰

465

9. Abweichen vom Wirtschaftsplan/Kreditaufnahme

a) Zweckbindung der Wohngeldbeträge

Der Wirtschaftsplan bestimmt den wirtschaftlichen Handlungsspielraum des Verwalters. Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Verwalter

466

⁵⁷ So KG OLGZ 1994, 27; Jennißen/Suilmann, WEG, § 21 Rdn. 155.

⁵⁸ Siehe auch Jennißen/Suilmann, WEG, § 21 Rdn. 159.

⁵⁹ Jennißen/Suilmann, WEG, § 21 Rdn. 157.

⁶⁰ KG OLGZ 1994, 27; Jennißen/Suilmann, WEG, § 21 Rdn. 155.

an die einzelnen Wertvorgaben streng gebunden ist. Verbrauchskosten (Wasser, Strom, Gas etc.) und öffentliche Gebühren variieren, ohne dass der Verwalter hierauf Einfluss hat. Der Verwalter ist den einzelnen Kostenansätzen nicht streng verpflichtet. Die Summe der geplanten **Gesamtkosten** des Kalenderjahres hat für ihn Bindungswirkung, während er zwischen den einzelnen Kosten variieren darf. Steigt beispielsweise der Wasserverbrauch gegenüber dem kalkulatorischen Ansatz im Wirtschaftsplan und fallen demgegenüber Instandhaltungskosten nur in geringerem Umfang als geplant an, so dass es nicht zu einer Gesamtkostenüberschreitung kommt, braucht der Verwalter keinen Nachtrag beschließen zu lassen.

- 467 Etwas anderes gilt aber für die Zuführungsbeträge zur Instandhaltungsrücklage. Diese unterliegen bereits mit der Einzahlung auf das Gemeinschaftskonto der Zweckbindung.⁶¹ Somit dürfen diese Beträge nicht zur laufenden Bewirtschaftung des Objektes eingesetzt werden. Dies engt nicht nur den Handlungsspielraum des Verwalters ein, sondern führt auch zu dem unbefriedigenden Ergebnis, dass der Verwalter möglicherweise keine laufenden Rechnungen bezahlen kann, obwohl noch genügend liquide Mittel in Form der Rücklage zur Verfügung stehen. Um dieses Ergebnis zu vermeiden, kommt der Ansatz einer Position „Liquiditätssicherung“ im Wirtschaftsplan⁶² oder die Bildung einer **Liquiditätsrücklage** in Betracht (s. auch u. Rdn. 481 u. 564). Diese kann auch durch Umbuchung eines Teilbetrages aus der Instandhaltungsrücklage gebildet werden, setzt aber einen Beschluss der Wohnungseigentümer voraus. Dieser Beschluss entspricht aber nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Entnahme aus der Rücklage der Höhe nach limitiert wird, so dass eine vollständige Auflösung der Instandhaltungsrücklage zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten unterbleibt. Eine **eiserne Reserve** der Rücklage muss unangetastet bleiben.⁶³
- 468 Alternativ ist auch ein Beschluss möglich, der die zeitweilige Aufhebung der Zweckbindung der Instandhaltungsrücklage zum Gegenstand hat.⁶⁴ Folgende Formulierung ist denkbar:

„Der Verwalter ist berechtigt, die Zuführungsbeträge gem. Wirtschaftsplan sowie x EUR (z. B. 10.000,- EUR je nach Größe der Wohnanlage und der Rücklage) aus der bereits gebildeten Rücklage, maximal jedoch 10 % hiervon, für die lfd. Bewirtschaftung des Objektes einzusetzen.“

⁶¹ Folge aus BGH ZMR 2010, 300.

⁶² So AG Traunstein ZMR 2012, 64.

⁶³ LG Köln ZWE 2012, 279.

⁶⁴ So auch Häublein, ZWE 2010, 237, 243.

Diese Formulierung, die auch einen höheren Prozentsatz vorsehen kann, sofern ein erheblicher Grundstock erhalten bleibt, gibt dem Verwalter mehr Spielraum, ohne das Problem jedoch vollständig zu lösen. Auch jetzt muss der Verwalter bei jeder Überweisung prüfen, ob er sich innerhalb der gewährten Grenzen bewegt. Um diese Prüfung zu erleichtern, bietet es sich an, die laufenden Zuführungsbeträge möglichst umgehend auf ein Festgeldkonto zu überweisen und hierdurch transparenter zu machen, ob noch genügend liquide Mittel für die Deckung der Bewirtschaftungskosten vorhanden sind. So oder so ist das Procedere umständlich und wäre vermeidbar gewesen, wenn der BGH⁶⁵ nicht schon von einer unterjährigen Zweckbindung der Zuführungsbeträge zur Rücklage gem. Wirtschaftsplan ausgegangen wäre.

469

b) Kreditaufnahme zur Liquiditätsdeckung

Werden die Gesamtkosten absehbar während des Kalenderjahres gegenüber der Planung überschritten oder droht diese sich deshalb nicht zu realisieren, weil einzelne Wohnungseigentümer säumig sind, stellt sich die Frage, ob der Verwalter zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen **Kredite** aufnehmen darf. Dabei ist nicht zu verkennen, dass auch die Inanspruchnahme eines Sollsaldos auf dem lfd. Konto der Eigentümergemeinschaft eine Kreditaufnahme darstellt. Es spielt dabei keine Rolle, ob die Inanspruchnahme nur von der Bank geduldet wird oder ein schriftlicher Kreditvertrag erforderlich ist.

470

Die Abweichung vom Wirtschaftsplan, die zu einem **Liquiditätsengpass** der Gemeinschaft führen kann, ist häufig auf einen der nachfolgenden vier Gründe zurückzuführen:

471

- (1) Der Wirtschaftsplan ist schlecht kalkuliert.
- (2) Der Wirtschaftsplan berücksichtigt nicht hinreichend, dass es während des Kalenderjahres zu Verschiebungen bei den Ausgaben kommt, z. B. höhere Heizkosten im Winter oder Fälligkeit der Jahresversicherungsprämie zu Beginn des Jahres.
- (3) Es werden unvorhergesehene Instandhaltungskosten notwendig.
- (4) Einige Wohnungseigentümer zahlen ihr Wohngeld nicht.

Keinesfalls ist der Auffassung zu folgen, wonach der Verwalter ohne weiteres Kreditmittel aufnehmen könne. Brych⁶⁶ ist der Auffassung, dass aus § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG ein Recht zur Kreditaufnahme folge, dass der Verwalter berechtigt sei, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt.

472

⁶⁵ ZMR 2010, 300.

⁶⁶ NJW 1988, 1068 f.

Dieser Auffassung ist nicht zu folgen. § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG sieht lediglich die Möglichkeit vor, Zins- und Tilgungsbeträge entgegenzunehmen. Damit ist nicht das Recht verbunden, Kredit zu Lasten der Eigentümergemeinschaft aufzunehmen.

- 473 Zeichnet sich für den Verwalter ab, dass der Wirtschaftsplan in der Gesamtsumme überschritten wird, hat er auf jeden Fall baldmöglichst eine Eigentümerversammlung einzuberufen, um entweder eine **Sonderumlage** oder eine weitergehende Anpassung des Wirtschaftsplans beschließen zu lassen.
- 474 Fraglich ist aber, ob der Verwalter in der Zwischenzeit eine Kontoüberziehung in Anspruch nehmen darf, um das Gebäude bis dahin weiterhin ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass bei Liquiditätsengpässen wegen Säumnis von einzelnen Wohnungseigentümern nicht absehbar ist, ob und wann die Säumnis behoben wird. Dieser Umstand gibt dem Verwalter einen Ermessensspielraum. Auch ist zu berücksichtigen, dass der Verwalter eine meist mehrwöchige Einladungsfrist einhalten muss. In der Zwischenzeit entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der Verwalter eine Abrede mit der Bank trifft, dass die Verbrauchskosten und Notreparaturmaßnahmen beglichen werden können. Die Kontoüberziehung ist dann als Notmaßnahme zu werten, zu der der Verwalter gem. § 27 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 4 WEG legitimiert ist. Der Verwalter muss sich dazu fragen, ob ohne Kontoüberziehung die ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Die übrigen Kosten hat er nur dann schon vor Durchführung der erforderlichen Eigentümerversammlung zu begleichen, wenn gerichtliche Maßnahmen gegen die Eigentümergemeinschaft drohen.
- 475 Gehen Wohngeldbeträge nicht fristgemäß ein, kann der Verwalter die Kreditaufnahme nicht dadurch zu rechtfertigen suchen, dass er darauf verweist, dass den Bankverbindlichkeiten entsprechende Wohngeldforderungen gegenüberstehen. Da die Wohngeldforderungen die Unsicherheit enthalten, ob und wann die fehlenden Beträge eingehen, ist auch für eine solche Handlung des Verwalters eine Vollmacht der Eigentümergemeinschaft erforderlich.
- 476 Ob der Eigentümergemeinschaft durch eine ungenehmigte Kreditaufnahme ein **Schaden** entsteht, ist i. d. R. mehr als zweifelhaft. Zwar entstehen Sollzinsen. Diesen steht bei säumigen Wohnungseigentümern eine entsprechende Verzugsschadenforderung gegenüber. Ist die Kreditaufnahme zur Durchführung einer Notmaßnahme erforderlich, verbleibt dem Verwalter kaum ein Spielraum, wenn er weitergehenden Schaden am Objekt vermeiden will. Können Verbrauchskosten nicht pünktlich bedient werden, droht die Einstellung der Objektversorgung mit weitergehenden Schäden für das Objekt oder für die Bewohner bis hin zu Mietausfällen. Ein Schadensersatzanspruch wird gegen den Verwalter

nur dann in Betracht kommen, wenn der Wirtschaftsplan unzureichend kalkuliert war und ihn insoweit ein Verschulden trifft.

Fraglich ist, ob die Eigentümergemeinschaft den Verwalter durch Beschluss legitimieren kann, bei Liquiditätsengpässen oder weil die Instandhaltungsrücklage für die anstehende Instandsetzung nicht ausreicht, Kredite auch dann aufnehmen zu dürfen, wenn keine Notmaßnahmen erforderlich sind. Die Genehmigung einer Kreditaufnahme durch Mehrheitsbeschluss wurde in der Vergangenheit auch deshalb weitgehend abgelehnt, weil eine gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer begründet würde. Ein Wohnungseigentümer sollte nicht gegen seinen Willen einer so weitreichenden Haftung für gemeinschaftliche Kredite ausgesetzt werden. Es sollte seiner persönlichen Vermögensdisposition überlassen bleiben, ob und wie er sich refinanziert bzw. die notwendigen Wohngeldbeträge aufbringt. Seit der WEG-Novelle stellt aber § 10 Abs. 8 WEG fest, dass die Wohnungseigentümer nur noch quotaal im Außenverhältnis haften. Im Falle einer Kreditaufnahme durch die rechtsfähige Eigentümergemeinschaft würde somit das Risiko des einzelnen Wohnungseigentümers nicht über die ohnehin auf ihn entfallenden Beträge hinaus ausgedehnt. Zudem sieht § 10 Abs. 7 WEG ausdrücklich vor, dass die Eigentümergemeinschaft Verbindlichkeiten haben kann. Somit scheidet die Kreditaufnahme per Mehrheitsbeschluss nicht generell aus.⁶⁷

Nicht überzeugend ist die Auffassung des BayObLG⁶⁸, wonach ein Beschluss über die Finanzierung von Instandsetzungsmaßnahmen durch die Aufnahme von Darlehen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche. Der Senat ist der Auffassung, dass das gesetzliche Finanzierungsmodell nach § 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 4, § 27 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 4, § 28 WEG darauf ausgerichtet sei, dass die Wohnungseigentümer den Finanzbedarf zeitnah durch Eigenmittel oder durch Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage herbeizuführen hätten. Diese Auffassung ist zwar im Ansatz richtig, aber zu allgemein gehalten. Wenn dringende Instandsetzungsmaßnahmen im größeren Umfang notwendig werden, keinen Aufschub dulden und andererseits die bisher angesparte Instandsetzungsrücklage nicht ausreichend ist, kann auch eine Kreditaufnahme in Betracht kommen.⁶⁹ Dies gilt insbesondere dann, wenn die Erhebung einer Sonderumlage zu dem möglichen Ergebnis führt, dass einzelne Wohnungseigentümer diese Beträge nicht aufbringen könnten und damit zur Veräußerung ihrer Wohnung gezwungen würden. Der Beschluss

⁶⁷ Bestätigend BGH ZWE 2013, 27; LG Karlsruhe ZMR 2012, 660.

⁶⁸ NZM 2006, 62; ebenso OLG Hamm DWE 2012, 130 = ZWE 2012, 378 mit kritischer und überzeugender Anmerkung Elzer.

⁶⁹ BGH ZWE 2013, 27; ebenso Greiner, Wohnungseigentumsrecht, Rdn. 724; Elzer, NZM 2009, 57, 58; a. A. Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, § 21 Rdn. 73; eine Vereinbarung fordernd, Sauren, WEG, Vor. § 10 Rdn. 15.

über die Kreditaufnahme setzt somit für seine Wirksamkeit nicht nur die Abwägung aller in Betracht kommender Möglichkeiten voraus, sondern dem einzelnen Wohnungseigentümer muss auch die Möglichkeit eingeräumt werden, sich von der quotalen Haftung des § 10 Abs. 8 WEG durch persönliche Aufbringung seines Kostenanteils befreien zu können. Beispielsweise wäre folgender Beschlussinhalt denkbar.

Zur Finanzierung der Heizungsreparatur wird der Verwalter bevollmächtigt, mit der Hausbank der Eigentümergemeinschaft einen Kreditvertrag über 20.000,- EUR abzuschließen, der eine Laufzeit von vier Jahren nicht unterschreiten sollte. Der Vertrag ist so zu gestalten, dass die Wohnungseigentümer, die den auf sie entfallenden Anteil an der Kreditsumme von 20.000,- EUR durch eine bis spätestens zum 30. des folgenden Monats zu zahlende Sonderumlage erbringen, von der Haftung im Kreditvertrag ausdrücklich befreit werden. Entsprechend ist die Kreditsumme anzupassen. Der Vertrag darf eine Haftung gem. § 10 Abs. 8 nur derjenigen Wohnungseigentümer vorsehen, die die Sonderumlage nicht erbringen können und daher über den Kreditvertrag der Eigentümergemeinschaft finanziert werden.

- 479 Ein Beschluss, der die Kreditaufnahme durch die WEG vorsieht, ohne dass sich der einzelne Wohnungseigentümer dieser entziehen kann, ist aber nicht nichtig.⁷⁰ Eine solche Kreditaufnahme ermöglicht es auch, Maßnahmen zu ergreifen, die zwar noch einen gewissen Aufschub dulden, jetzt aber bereits zu erheblichen Energie- oder Mietverlusten führen. Reicht die Finanzkraft der Wohnungseigentümer im Allgemeinen nicht aus, eine Instandhaltungsrücklage in kürzester Zeit in einer Höhe anzusparen, dass diese Maßnahmen umgesetzt werden können, kann die Kreditaufnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn die voraussichtlichen Energieeinsparungen oder unterbundenen Mietminderungen die Kreditzinsen decken. Der Staat fördert die energetische Sanierung durch zinsvergünstigte Darlehen. Diese kämen generell für Eigentümergemeinschaften nicht in Betracht, wenn es ihnen untersagt wäre, Kredite aufnehmen zu können.⁷¹
- 480 Die Legitimation des Verwalters zur kurzfristigen Kreditaufnahme geringeren Umfangs zur Abdeckung von Liquiditätsgaps insbesondere für Fälle säumiger Wohngeldzahlungen oder der Durchführung von Notreparaturen ist als **Beschluss** ordnungsgemäßer Verwaltung ohne besondere Anforderungen rechtmäßig.⁷² Die allgemeine Bevollmächtigung

⁷⁰ BGH v. 28.9.2012 – V ZR 251/11.

⁷¹ Greiner, Wohnungseigentumsrecht, Rdn. 724.

⁷² So auch KG WE 1998, 33; OLG Hamm WE 1992, 136; Spielbauer/Then, WEG, § 21 Rdn. 26; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, § 21 Rdn. 36; Abramenko, Handbuch WEG, § 5 Rdn. 207; Sauren, Wohnungseigentumsgesetz, Vor § 10 Rdn. 15; a. A. Jennifßen/Heinemann, WEG, § 21 Rdn. 106.