

IMMOBILIEN INFO

19.10.2015

Kreditaufnahme durch die WEG?

Urteil vom 25.09.2015, V ZR 244/14

Die Parteien sind Mitglieder einer aus 201 Einheiten bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft. In einer Eigentümerversammlung wurde eine Fassadensanierung mit förderfähiger Wärmedämmung beschlossen. Um die Kosten (2.000.000 €) zu finanzieren wurde die Aufnahme eines KfW-Förderkredits (damaliger Zinssatz 0%) in Höhe von ca. 1.320.000 € mit einer Laufzeit von 10 Jahren sowie die Finanzierung des restlichen Betrages durch Rückgriff auf die Instandhaltungsrücklage beschlossen.

Der BGH entscheidet, dass zwar auch die Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits durch die Wohnungseigentümergeinschaft ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen kann. Das könne aber nicht generell, sondern nur anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls bestimmt werden. Im konkreten Fall hat der BGH die Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses über die Kreditaufnahme verneint.

Das Wohnungseigentumsgesetz enthalte zunächst keine Anhaltspunkte, dass den Wohnungseigentümern die Möglichkeit einer Kreditaufnahme nur in Ausnahmefällen möglich sein soll. Allerdings müsse das besondere Haftungsrisiko berücksichtigt werden. Zahlungsausfälle müssten durch entsprechend höhere Beiträge der übrigen Wohnungseigentümer oder durch eine Sonderumlage ausgeglichen werden. Eine solche Nachschusspflicht könne zwar auch entstehen, wenn ein Vorhaben durch eine Sonderumlage finanziert wird und sich diese bei einzelnen Wohnungseigentümern als uneinbringlich erweist. Da eine Sonderumlage von den aktuellen Wohnungseigentümern aufzubringen ist, werde aber meist hinreichend sicher bekannt sein, ob mit einem Zahlungsausfall zu rechnen ist; auch könne jedenfalls die Durchführung von Maßnahmen, die Aufschiebung dulden, davon abhängig gemacht werden, dass die beschlossene Sonderumlage von allen Wohnungseigentümern gezahlt wird. Bei einem Darlehen lasse sich das Risiko des Ausfalls einzelner Wohnungseigentümer dagegen nur sehr begrenzt abschätzen. Je dringlicher eine Maßnahme sei desto eher treten andere Nachteile einer Finanzierung bei der Abwägung zurück. Von Bedeutung sei ferner die

Kontakt

Fuß Rechtsanwälte
Waaghausstraße 5-7
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:

www.hausundgrund-tuttlingen.de

Möglichkeit, die notwendigen Mittel durch Rückgriff auf die Instandhaltungsrücklage und Erhebung einer Sonderumlage aufzubringen. Eine mehrheitlich beschlossene Kreditaufnahme müsse 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.

Auch die Beschlussfassung über die Aufnahme eines Darlehens müsse gewissen Anforderungen genügen. Der Beschluss müsse 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. Ferner müsse vor der Beschlussfassung wegen des in die Zukunft verlagerten Risikos der Zahlungsunfähigkeit einzelner Wohnungseigentümer die im Innenverhältnis bestehende Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer Gegenstand der Erörterung in der Wohnungseigentümerversammlung gewesen sein.

Der letzte Punkt war im vorliegenden Fall nicht gegeben. Dem Protokoll der Eigentümerversammlung hatte sich nicht entnehmen lassen, dass über das Risiko einer Nachschusspflicht unterrichtet worden ist. Deswegen – so der BGH – sei der Beschluss hier aufzuheben.

Spielraum der Gemeinde bei der Grundsteuer

VG Köln, Urteile vom 29.09.2015, 17 K 704/15, 17 K 706/15

Das Verwaltungsgericht Köln hat den Gemeinden bei der Grundsteuer einen weiten Ermessensspielraum zugestanden.

Für das Jahr 2015 hatte eine Gemeinde als Maßnahme zur Haushaltskonsolidierung den Hebesatz für die Grundsteuer B von 460 auf 790 Prozent erhöht. Die Kläger hielten die hierauf ergangenen Grundsteuerbescheide für rechtswidrig. Sie Erhöhung sei unverhältnismäßig.

Das Verwaltungsgericht ist dem nicht gefolgt. Das Recht der Gemeinden den steuerlichen Hebesatz festzulegen sei Teil ihrer verfassungsrechtlich garantierten Steuerhoheit. Bei der Festsetzung der Hebesätze komme den Gemeinden ein weiter Spielraum zu. Die gerichtliche Kontrolle sei auf die Überprüfung seiner Vereinbarkeit mit höherrangigem Recht beschränkt. Gemessen hieran führe die in Rede stehende Erhöhung des Hebesatzes weder zu einer unverhältnismäßigen Steuerbelastung noch stelle sich der Hebesatz als willkürlich dar. Starre Höchstgrenzen für Hebesätze gebe es nicht.

Kreditwiderruf

Wer sich Gedanken über den Widerruf von Darlehensverträgen macht, weil er nicht richtig belehrt worden ist, sollte nicht mehr allzu lange Zeit vergehen lassen. Die Bundesregierung plant, das Widerrufsrecht für Verträge aus den Jahren 2002 bis 2010 auslaufen zu lassen, um den Banken einen Gefallen zu tun. Es soll dann einen festen Zeitpunkt geben –

wahrscheinlich im Juni 2016 – nach dem Kreditnehmer den Widerruf nicht mehr erklären könnten. Anlass ist die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, die derzeit im Bundestag beraten wird und die im März 2016 in Kraft treten soll.

Eigenbedarf: Begünstigter muss bei Kündigung feststehen

AG Köln, Urteil vom 9.8.2015, 212 C 86/13

Der Vermieter einer Wohnung verlangt vom Mieter nach einer Kündigung des Mietverhältnisses die Räumung. Er kündigte unter Berufung auf Eigenbedarf. Er gab in der Kündigung an, sein Lebensgefährte, der seinerzeit in seinem Haushalt lebt, solle in die Wohnung einziehen.

Das Amtsgericht hat den Lebensgefährten des Vermieters zu dem behaupteten Eigenbedarf als Zeugen vernommen. Dieser gab an, bei Ausspruch der Kündigung habe noch nicht festgestanden, ob er oder der Vermieter selbst in die Wohnung einziehen sollte.

Das Amtsgericht weist daraufhin die Räumungsklage ab. Es genüge nicht wenn nur feststehe, dass die eine oder die andere Person einziehe. Im Kündigungsschreiben heiße es, die Wohnung werde für den Lebensgefährten des Vermieters benötigt. Das sei ja dann schließlich falsch gewesen.

Ohne Probleme – jedenfalls nach dem BGH – wäre es, wenn der Lebensgefährte nicht namentlich benannt worden wäre. Zumindest dann, wenn es nur einen gibt.

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

af@anwalt-fuss.de

Jahrgang 1976
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund
Tuttlingen
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

