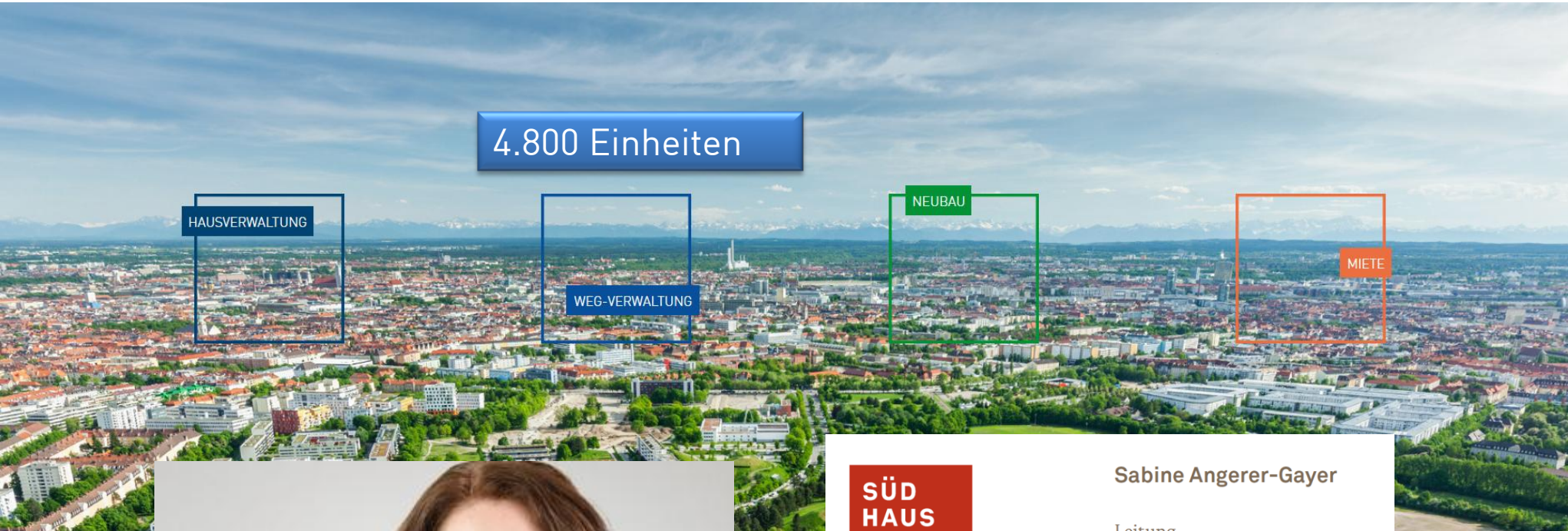


# Vorstellung



4.800 Einheiten

HAUSVERWALTUNG

WEG-VERWALTUNG

NEUBAU

MIETE



Sabine Angerer-Gayer

Leitung  
WEG-Verwaltung

T 089.2 72 74 -407  
F 089.2 72 74 84 -407  
M 0176.127 274 40  
angerer-gayer@suedhausbau.de

Südhausbau Verwaltung  
GmbH & Co. KG  
Hohenzollernstr. 150  
80796 München  
www.suedhausbau.de

Vertrauen erleben

## Agenda

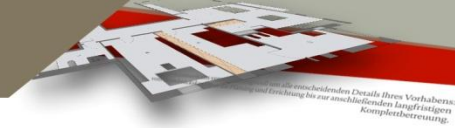
### Mein Vortrag kommt aus der Praxis, für die Praxis

- Arten der Finanzierung in der WEG  
(Wohnungseigentümergeinschaft)
- Öffentliche Zuschüsse anhand von  
Praxisbeispielen, kleiner Exkurs in den iSFP
- Sonderumlage anhand von einem Praxisbeispiel,  
rechtliche Grundlagen, Beschlussbeispiel
- Darlehen anhand von einem Praxisbeispiel,  
rechtliche Grundlagen, Beschlussbeispiele

## Agenda - Abkürzungen

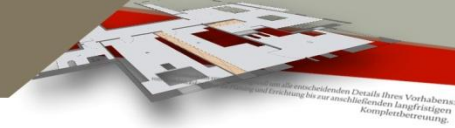
### Häufige Abkürzungen, kurzer Überblick

- **SU** = Sonderumlage
- **WEG** = Wohnungseigentümergeinschaft
- **GdWE** = Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, neuer Begriff seit der Gesetzesreform
- **ETV** = Eigentümerversammlung
- **ET** = Eigentümer
- **MEA** = Miteigentumsanteile
- **iSFP** = individueller Sanierungsfahrplan



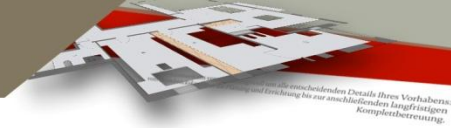
## Arten der Finanzierung - Eigenfinanzierung

Möglichkeit	Vorteile	Nachteile	Tip
Entnahme aus der Instandhaltungsrückstellung	Keine zusätzliche finanzielle Belastung	Keine Reserven für andere Dinge oder Notfälle	Die Rücklage nur Nutzen, wenn keine weiteren Maßnahmen anstehen und diese zeitnah wieder aufgefüllt werden kann
Sonderumlage	Rücklagen bleiben bestehen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zusätzliche finanzielle Belastung</li> <li>• können einzelne ihren Anteil nicht zahlen, müssen die restlichen Eigentümer übernehmen</li> </ul>	Ist absehbar, dass einzelne Eigentümer die Sonderumlage nicht zahlen können, muss ein entsprechender Ausfall-Zuschlag einkalkuliert werden.



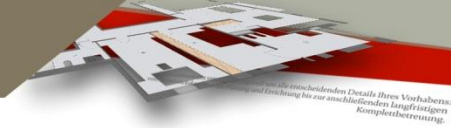
## Arten der Finanzierung

Möglichkeit	Vorteile	Nachteile	Tip
Gemischt Sonderumlage (SU) und Entnahme aus Erhaltungsrück- stellung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rücklage wird nicht zu sehr in Anspruch genommen</li><li>• Belastung der ET durch geringer SU geringer</li></ul>		Achtung, der Umlageschlüssel der SU muss dem Umlageschlüssel der Rücklagenbildung entsprechen
Sonderumlage (SU) in Raten Entspricht einem Ansparplan	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rücklagen bleiben unangetastet</li><li>• komplette Summe der Sonderumlage nicht auf einmal, sondern in Raten fällig</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• zusätzliche finanzielle Belastung</li><li>• kann sehr langwierig sein</li><li>• Preisentwicklung berücksichtigen</li></ul>	Ist nicht bei dringender Instandsetzung möglich, diese darf nicht wegen fehlender Mittel aufgeschoben werden



## Arten der Finanzierung - Fremdfinanzierung

Möglichkeit	Vorteile	Nachteile	Tip
Privatkredit einzelner Eigentümer Verbrauchercredit	Summe nicht auf einmal fällig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr hohe Zinsen</li> <li>• Schufaeintrag</li> <li>• Monatliche Raten</li> <li>• Zusätzliche finanzielle Belastung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anfrage bei mehreren Banken</li> <li>• Meist keine schnelle Zusage</li> </ul>
Privatkredit einzelner Eigentümer Darlehen	Summe nicht auf einmal fällig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schufaeintrag</li> <li>• Grundschulden Eintrag in Grundbuch</li> <li>• Häufig ist der SU Betrag zu gering, dann nur Verbrauchercredit</li> <li>• zusätzliche finanzielle Belastung</li> </ul>	Sinnvoll, wenn freie Grundschulden zur Verfügung stehen, da dann Grundschuldeintragungskosten entfallen



## Arten der Finanzierung - Fremdfinanzierung

Möglichkeit	Vorteile	Nachteile	Tip
Kreditaufnahme durch den Verband, „WEG-Darlehen“	<ul style="list-style-type: none"><li>• Summe nicht auf einmal fällig</li><li>• Rücklagen bleiben besehen</li><li>• Kombination mit SU möglich</li><li>• Ausfallrisiko einzelner Eigentümer geringer</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Langfristige Verpflichtung der GdWE (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, früher WEG), Übertragung bei Verkauf an den neuen Eigentümer</li><li>• Aufwand, wenn ein Eigentümer (ET) in Zahlungsverzug gerät, erst durch Erstattung verbleibender ET, dann Zwangsversteigerung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Notwendigkeit muss dargelegt werden</li><li>• Bestandskräftiger Beschluss muss gefasst werden</li><li>• Höhe, Verwendungszweck, Name des Kreditgebers, Laufzeit, Höhe der Zinsen und der Raten müssen festgelegt und ausdrücklich im Beschlusstext genannt werden.</li></ul>

## Öffentliche Gelder, Stadt München / Regierung Oberbayern + SU

Abklären ob es Zuschüsse aus:

- der Europäischen Union,
- der Regierung von Oberbayern
- der Stadt München gibt
- BAFA, KfW usw.

Hierbei unterstützt zum Beispiel die MGS.

In weiteren Vorträgen wird hierauf noch detailliert eingegangen, darum verzichte ich auf nähere Erläuterungen.

Bei energetischen Sanierungen an den iSFP denken, der Zuschuss erhöht sich dann um 5% (von 15 auf 20% bei Einzelmaßnahmen)

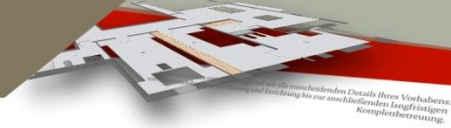
## Förderungen: Information, Energieberater, iSFP

### Individueller Sanierungsfahrplan

- Zu Beginn der Planungen ist die Beauftragung eines individuellen Sanierungsfahrplans fast immer sinnvoll.
- Dieser sollte auch in einer der ersten Eigentümerversammlungen vor Sanierungsüberlegungen beschlossen und beauftragt werden.
- Fördermöglichkeit: 50% der Nettokosten von max. 1.700 Euro / Gebäude + 500 Euro Erläuterung, somit 850 Euro + 250 Euro = 1.100 Euro
- Die Eigentümern erhalten sehr viele Informationen, der Energieberater informiert die Eigentümer, unabhängige Fachkompetenz auf der Eigentümerversammlung

## Förderungen: Information, Energieberater, iSFP

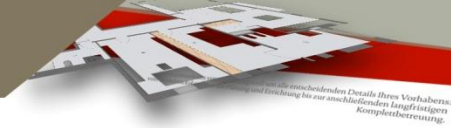
- Mit dem iSFP werden im Rahmen einer speziellen Energieberatung mögliche energetische Sanierung des Hauses dargestellt.
- Informationen zur energetischen Gebäudesanierung werden leicht verständlich aufbereitet, zeitlich und finanziell.
- Kennwerte und eine Farbskala zeigen anschaulich, wie sich mögliche energetische Sanierungen auswirken
- Der iSFP verpflichtet nicht, die darin beschriebenen Maßnahmen umzusetzen.
- Der Plan beschreibt nur, welche Schritte in welchem zeitlichen Ablauf am sinnvollsten sind.



## Förderungen: Information, Energieberater, iSFP

- Fördersatz für die jeweilige Maßnahme wird um 5% erhöht
- max. 15 Jahre nach Erstellung ISFP
- Beim Austausch von Heizungen gibt es keinen iSFP-Bonus

Maßnahmen	Zuschuss in Prozent	iSFP-Bonus in Prozent
Maßnahmen an der Gebäudehülle (bspw. Dämmung Außenwände, Dachflächen, Austausch von Türen und Fenstern)	15	+ 5
Anlagentechnik (bspw. Einbau und Austausch oder Optimierung raumluftechnischer Anlagen, Einbau digitaler Systeme zur Verbrauchsoptimierung)	15	+ 5
Maßnahmen zur Heizungsoptimierung (bspw. hydraulischer Abgleich einschließlich Austausch von Heizungspumpen)	15	+5

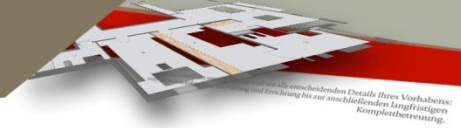


# Förderungen: Information, Energieberater, iSFP

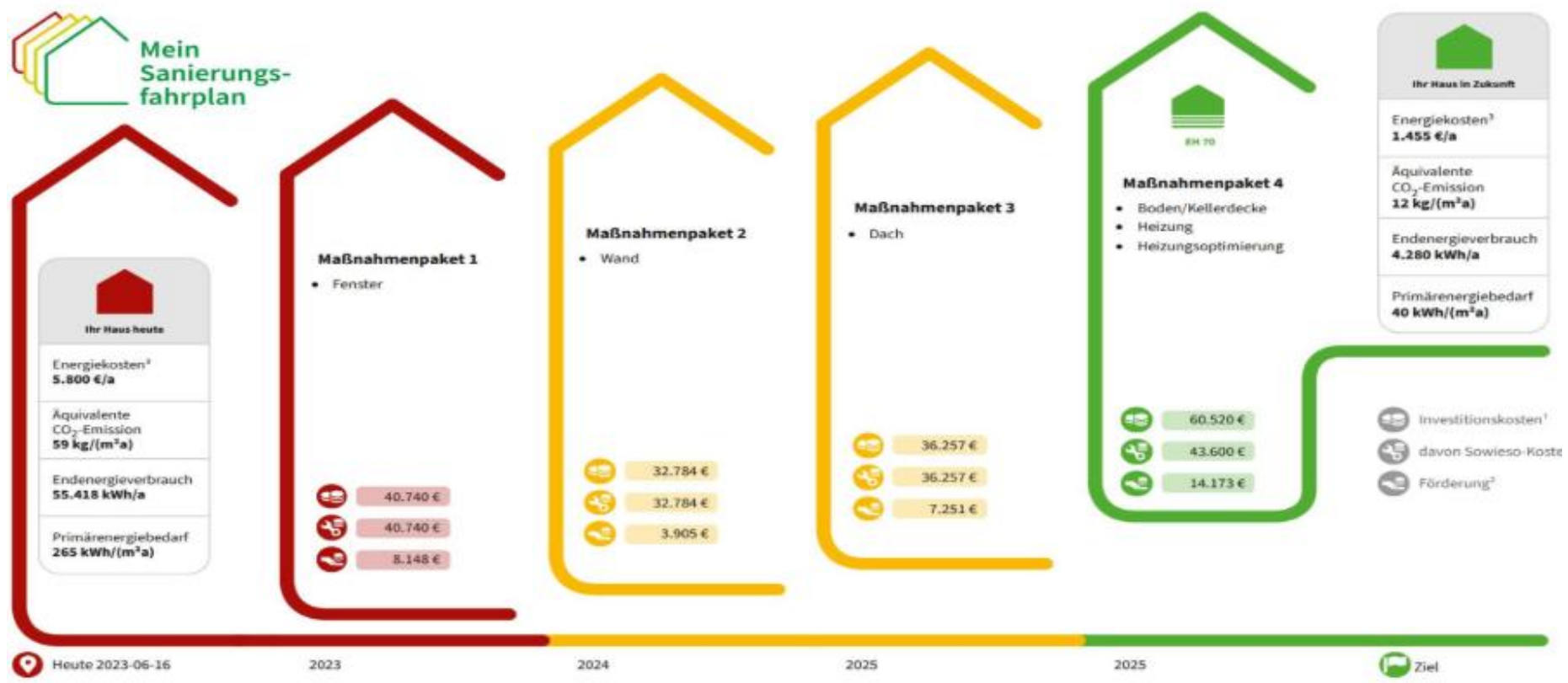
## Projektbearbeitung

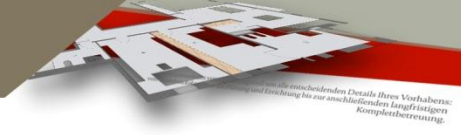
- ❖ Maßnahmenbetrachtung zur Verbesserung/Sanierung des Hauses auf Effizienzhausstandard
- ❖ Variantenvergleich mit technischen und wirtschaftlichen Aspekten mit Empfehlung





# Förderungen: Information, Energieberater, iSFP





## Öffentliche Gelder, Stadt München / Regierung Oberbayern + Sonderumlage

München Aubing:  
Sanierung der Außenanlage gemeinsam mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)



Gesamtkosten:  
1.400.000 Euro  
Zuschuss Oberbayern:  
500.000 Euro

- 540 Wohnungen  
- 5 Wohnblöcke  
- 7 Garagenhäuser  
- Über 800 Eigentümer



aktiv.gestalten  
Radolfzeller Straße 8 - 46 und 7 - 9a,  
81243 München - Neuaubing

Gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung in einem Bund-Länder-Programm und mit Mitteln der Landeshauptstadt München.



## Öffentliche Gelder, Stadt München / Regierung Oberbayern, Beispiel

München Aubing:

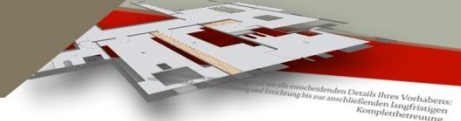
Sanierung der Außenanlage gemeinsam mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)

### Förderprogramm „aktiv.gestalten“:

Das kommunale Förderprogramm „aktiv.gestalten“ der Landeshauptstadt München dient in einem Sanierungsgebiet der Umsetzung wichtiger Zielsetzungen zur Steigerung der Lebensqualität.

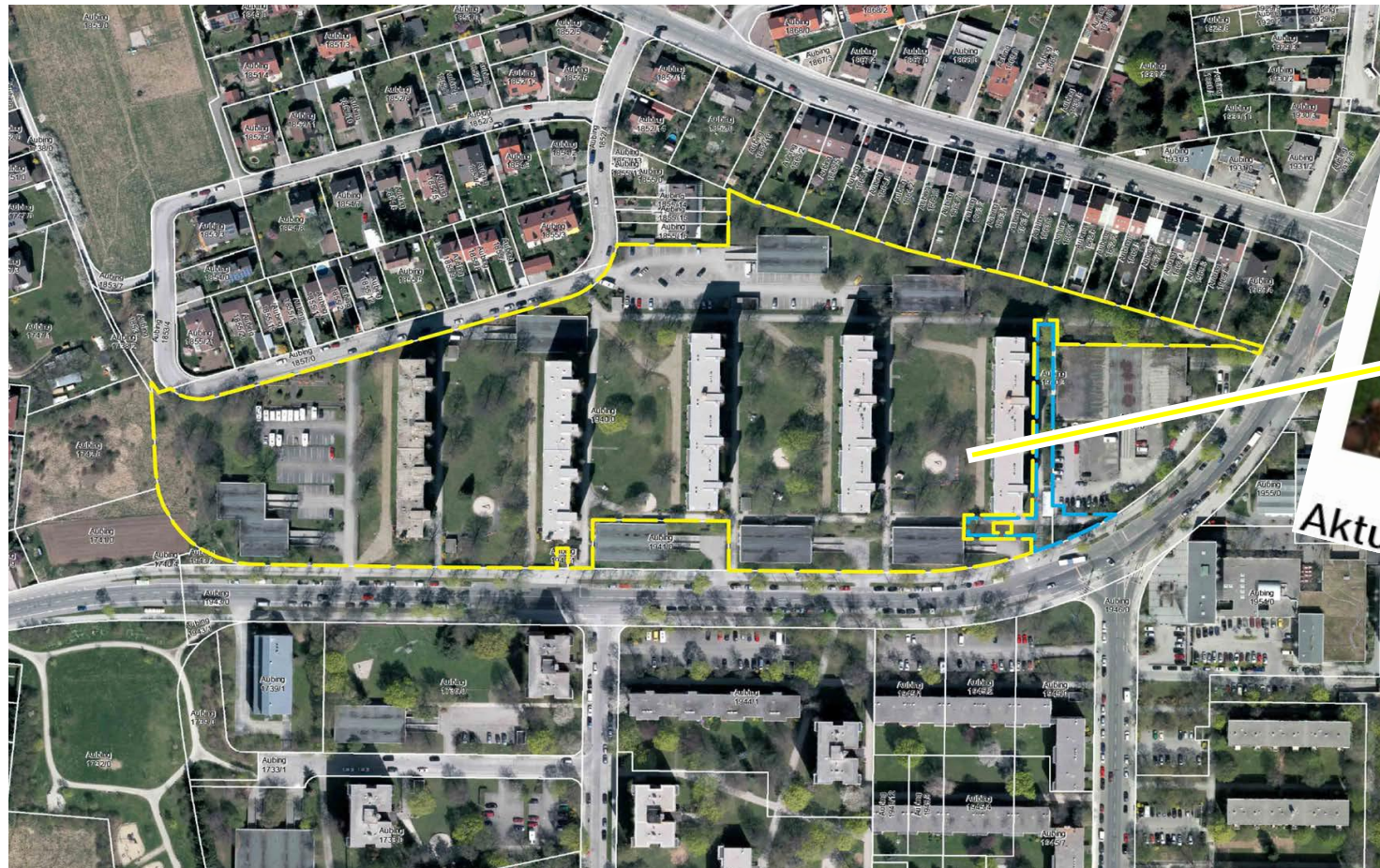
Das Programm „aktiv.gestalten“ dient zur Förderung der Stadtbaukultur durch Stadtbildpflege an privaten Gebäuden und Freiflächen.

Durch vielfältig nutzbare Freiflächen mit gleichzeitig größerer ökologischer Vielfalt und Wertigkeit sowie Barrierefreiheit und Förderung von nachbarschaftlichen Beziehungen soll der Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung umgesetzt werden.

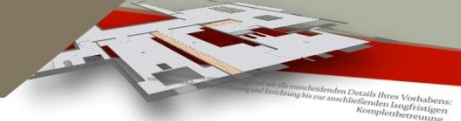


## Öffentliche Gelder, Stadt München / Regierung Oberbayern, Beispiel

München Aubing:  
Sanierung der Außenanlage gemeinsam mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)



Aktueller Spielplatz



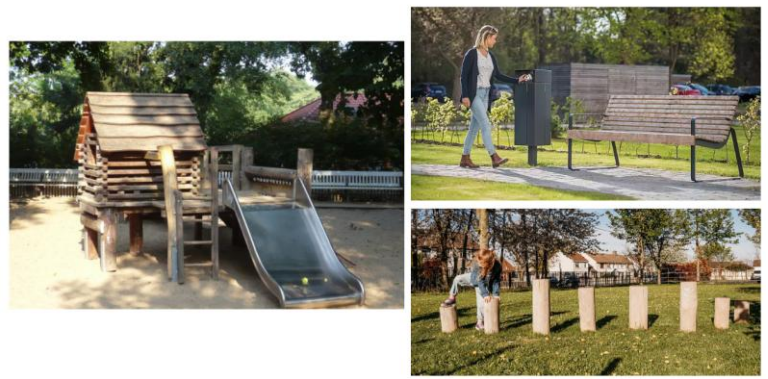
## Öffentliche Gelder, Stadt München / Regierung Oberbayern, Beispiel

### München Aubing: Sanierung der Außenanlage gemeinsam mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)

**KOMBINATION - 01**  
Spielgeräte + Sitzbänke + Mülleimer



**KOMBINATION - 02**  
Spielgeräte + Sitzbänke + Mülleimer



**KOMBINATION - 03**  
Spielgeräte + Sitzbänke + Mülleimer



**KOMBINATION - 04**  
Spielgeräte + Sitzbänke + Mülleimer



## Öffentliche Gelder, Stadt München / Regierung Oberbayern, Beispiel

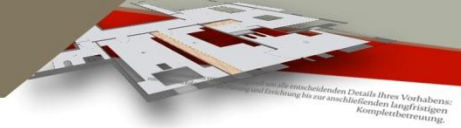
München Aubing:  
Sanierung der Außenanlage gemeinsam mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)



➤ Block 1-3 Variante neu



➤ Block 1 aktuell



# Öffentliche Gelder, Stadt München / Regierung Oberbayern, Beispiel

München Aubing:  
Sanierung der Außenanlage gemeinsam mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)

## Fahrradhaus mit Dachbegrünung



Typ A



Typ B



Typ C

## Fahrradlehnbügel vor den Hauseingängen



Typ A



Typ B

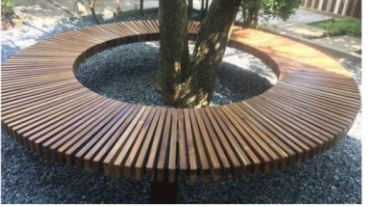


Typ C

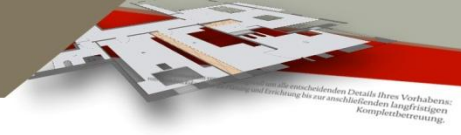
## Holzpodest in Grünbereich



Typ A



Typ B



Öffentliche Gelder, Stadt München – Regierung Oberbayern + **Sonderumlage**

Die Kosten teilen sich in drei Hauptbereiche auf:

- a) Vor den Eingängen: Rampen, Fahrradabstellmöglichkeit, pflegeleichte Beete
- b) Fahrradhäuser für 48 Räder
- c) Spielplätze und Außenanlage

Daher bietet sich die folgende Kostenaufteilung an, Position a und b wird durch die jeweiligen Blöcke getragen, c) wird durch die gesamte Wohnanlage getragen. Dies entspricht auch den Vorgaben der Teilungserklärung.

Dadurch würde sich folgende Berechnung ergeben (wobei eine Kostenmehrung in Höhe von 30 % eingerechnet wurde):

	Hauseingänge			30% diverser +		Entnahme		
	/ Rampen	Fahrradhäuser	Gesamtkosten	Mehrung	-500.000,00 €	Rest zu zahlen	aus Rücklage	Sonderumlage pro MEA
Block 1	37.632,00 €	58.526,00 €	96.158,00 €	125.005,40 €	- 44.573,60 €	80.431,80 €		
Block 2	56.877,00 €	58.526,00 €	115.403,00 €	150.023,90 €	- 53.494,53 €	96.529,37 €		
Block 3	65.324,00 €	58.526,00 €	123.850,00 €	161.005,00 €	- 57.410,10 €	103.594,90 €		
Block 4	74.029,00 €	58.526,00 €	132.555,00 €	172.321,50 €	- 61.445,26 €	110.876,24 €		
Block 5	87.250,00 €	58.526,00 €	145.776,00 €	189.508,80 €	- 67.573,79 €	121.935,01 €		
<b>Spielplätze, Garten</b>								
Außen	464.901,00 €			604.371,30 €	- 215.502,72 €	388.868,58 €		
<b>Gesamtsumme</b>				<b>1.402.235,90 €</b>	<b>- 500.000,00 €</b>	<b>902.235,90 €</b>		

500.000 € Zuschuss Programm „aktiv.gestalten“

Eine SU kann auch auf mehrere Raten aufgeteilt werden,



## Sonderumlage - Beschlussmöglichkeit

### III. Finanzierung der Maßnahme

Die Kosten der Maßnahme Ausbau barrierefreier Zugang zur xy Straße (Block 1), Neugestaltung Hauseingänge, Neuschaffung Fahrradhäuser, laut Beschlussteil I und II des Beschlussantrags xy sollen aus der Erhaltungsrückstellung beglichen werden, die Erstattung der Stadt München soll der Erhaltungsrückstellung zugeführt werden. Zur Auffüllung dieser Erhaltungsrückstellung dienen 3 Sonderumlagen, welche jeweils der Erhaltungsrückstellung zugeführt werden sollen.

Die Höhe der **gesamten Sonderumlage** beträgt xy Euro. Die Umlage erfolgt nach Miteigentumsanteilen, wobei die Kosten je Miteigentumsanteil 479,14 Euro **gesamt** betragen. Somit ergibt sich folgender Zahlbetrag je Wohnung und Rate:

MEA	1,193	1,217	1,725	1,727
Block 1	571,61	583,11 €	826,51	827,47 €
30.07.23	190,54	194,37 €	275,50	275,82 €
30.07.24	190,54	194,37 €	275,50	275,82 €
30.07.25	190,54	194,37 €	275,50	275,82 €

## Sonderumlage - Grundlagen

### Die Erhebung einer Sonderumlage kommt vor allem in Betracht

- zur Finanzierung größerer Maßnahmen, die nicht oder nur teilweise über die Instandhaltungsrücklage finanziert werden
- zur Finanzierung größerer Anschaffungen, z.B. Grundstückskauf für Stellplätze
- bei mangelnder Liquidität, weil der Wirtschaftsplan zu knapp kalkuliert wurde
- bei Liquiditätsengpässen durch Hausgeldausfälle

## Sonderumlage - Grundlagen

Für die Erhebung einer Sonderumlage ist grundsätzlich ein Beschluss nötig:

- Im Rahmen einer ordentlichen Eigentümerversammlung
- Im Rahmen einer außerordentlichen Eigentümerversammlung, bei Eilbedürftigkeit auch mit verkürzter Ladungsfrist
- Im Rahmen eines schriftlichen Umlaufbeschlusses mit einfacher Mehrheit nach § 23 Abs. 3 Satz 2, wenn z. B. bei der Beschlussfassung die genauen Einzelheiten oder Beträge noch nicht feststehen.
- In kleinen Gemeinschaften im regulären Umlaufverfahren

## Sonderumlage - Grundlagen

### Was muss im Beschluss stehen:

- Anlass und Grund der Sonderumlage
- Fälligkeit (mehrere Raten sind möglich)
- Gesamthöhe der Sonderumlage
- Verteilerschlüssel
- Höhe des jeweiligen Miteigentumsanteils
- Der sich aus dem Verteilungsschlüssel ergebende Anteil der einzelnen Eigentümer
- Zuführung zur Erhaltungsrückstellung oder Bildung einer neuen, nur für diesen Zweck bestimmten Rückstellung

**Hinweis:** Diese Informationen müssen klar im Beschluss zu finden sein. Fehlt eine der Informationen, ist der Beschluss zur Sonderumlage ungültig. Eine Ausnahme stellt dabei die Information der Anteil der einzelnen Eigentümer dar. Insofern sich aus dem Gesamtbetrag und dem Verteilungsschlüssel problemlos erkennen lässt, wie hoch der Anteil der einzelnen Eigentümer ist, dürfte auf diese Information im Einzelfall verzichtet werden.

## Sonderumlage - Grundlagen

### Welcher Verteilerschlüssel ist anzuwenden:

- Der gesetzliche Verteilerschlüssel (MEA)
- Oder der vereinbarte Verteilerschlüssel laut TE
- Oder ein anderer vereinbarter Verteilerschlüssel, wenn nach § 16 Abs 2, Satz 2 von dem vereinbarten oder gesetzlichen Verteilerschlüssel bei einer Maßnahme abgewichen wird.

### Zahlung bei Verkauf:

Für Sonderumlagen haften die zum Zeitpunkt der Fälligkeit im Grundbuch eingetragenen Eigentümer.

Der Erwerber von Wohnungs- oder Teileigentum haftet für eine nach dem Eigentumswechsel fällig werdende Sonderumlage, auch wenn deren Erhebung vor dem Eigentumswechsel beschlossen wurde (Fortführung von Senat, Beschluss vom 21. April 1988 - V ZB 10/87, BGHZ 104, 197).

## Finanzierungsmöglichkeiten – WEG Kredit

WEG-Kredit: ein flexibler Baustein zur Realisierung von WEG-Maßnahme, 3 Bausteine:

- Entnahme aus Rücklage
- Sonderumlagen Zahlung einzelner Eigentümer
- Rest Finanzierungsbedarf durch WEG-Darlehen



## WEG – Darlehen, Beispiele

### München Ebenauerstraße – Dachsanierung – Energetisch mit Zwischenfinanzierung KFW Gelder

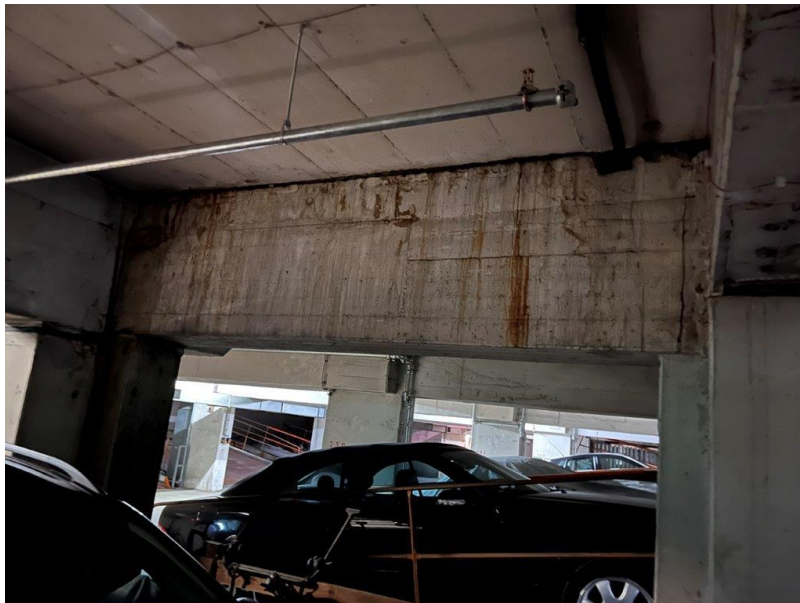


Gesamtsumme: 1.500.000 Euro

- 500.000 Euro Entnahme aus Rücklage
- 8 Eigentümer haben ca. 300.000 Euro Sonderumlage gezahlt
- 300.000 Euro variables Darlehen Zwischenfinanzierung für Förderung
- 400.000 Darlehen, 1,95% Zinsen / 5 Jahre Rückzahlung  
-> monatliche Rate 7.033,33 Euro

## WEG – Darlehen, Beispiele

### München Schleißheimerstraße – Tiefgaragensanierung

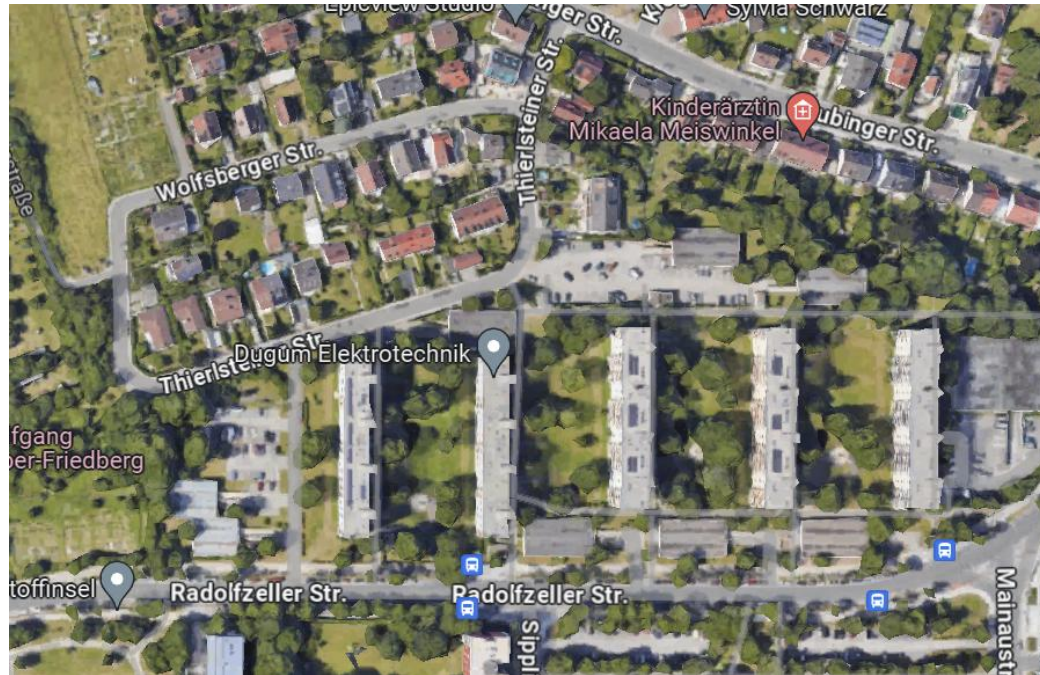


#### Renovierung Tiefgarage, 42 Stellplätze

- Maßnahme 1.200.000 €
- Zu Finanzieren 1.200.000 €,
- keine Rücklagenentnahme
  
- Eigenzahler 21 mit ca. 600.000 €
  
- Konditionen: 4,57 Nominalzins
- 10 Jahre Laufzeit und Rückzahlung
- Monatliche Rate: 12.480 €

## WEG – Darlehen Beispiel

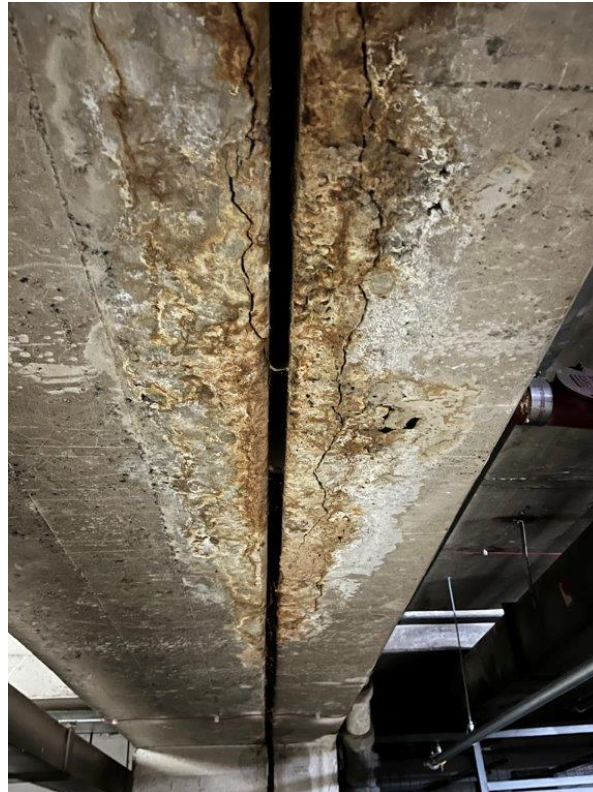
München Aubing:  
WEG mit 540 Wohnungen, 5 Blöcke, davon 4 energetisch saniert,  
Kleine PV Anlage für Eigenstrom, Fassade, Fenster, Kellerdeckendämmung



- Über einen Zeitraum von 6 Jahren 4 Blöcke saniert
- 4 getrennte WEG Darlehen
- Jeweils mit Zwischenfinanzierung über die Hausbank für KfW / BaFa
- Darlehen über die Hausbank
- Zuschüsse der Regierung von Oberbayern, der Stadt München und aus der EU

## WEG – Darlehen, Beispiel

Wohnhaus mit Gewerbeeinheiten nahe Theresienwiese  
179 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten (ca. 20% der Gesamtfläche) 280 TG Stellplätze  
Tiefgaragensanierung, Falleitungssanierung, Abwasserleitungssanierung,  
Brandschutzmängelbeseitigung, Lüftungssanierung, Elektrosanierung

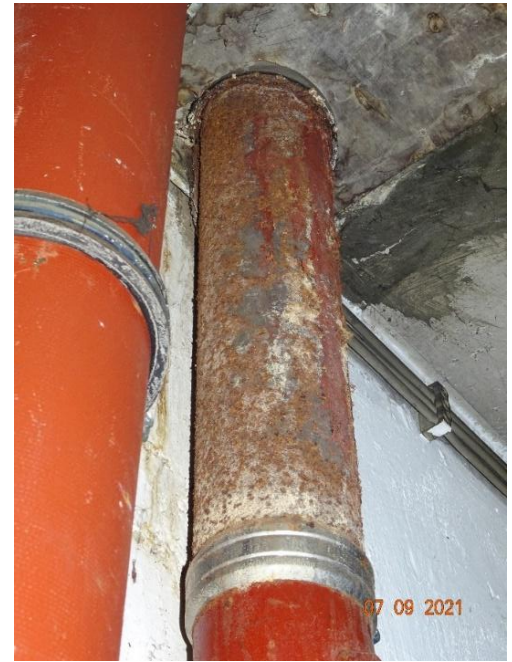
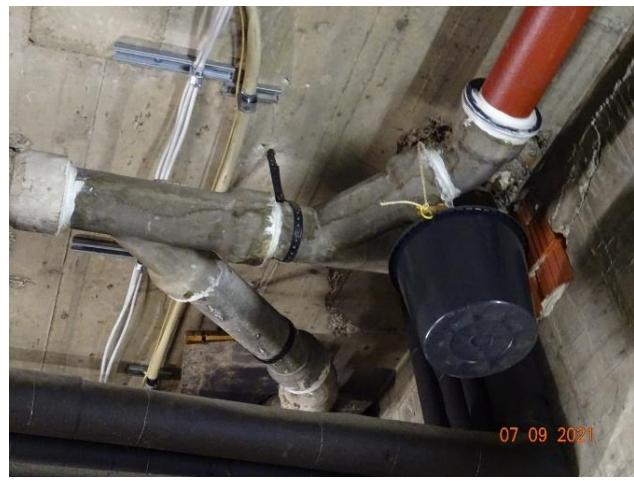
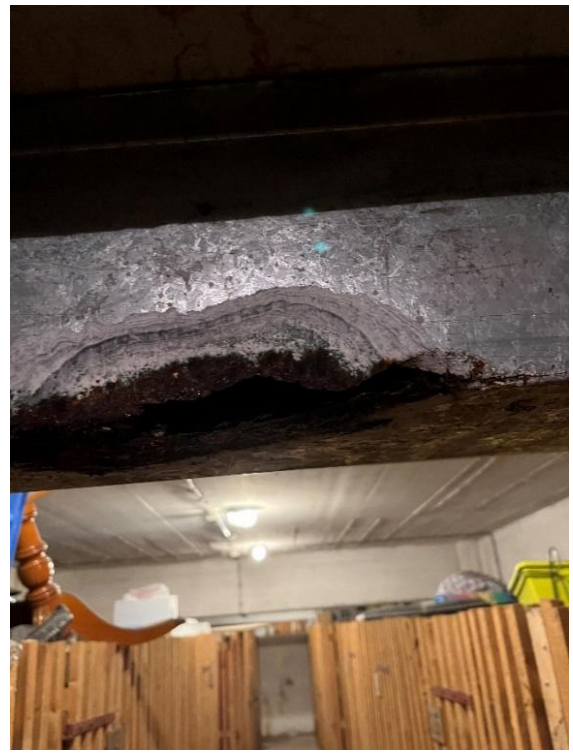


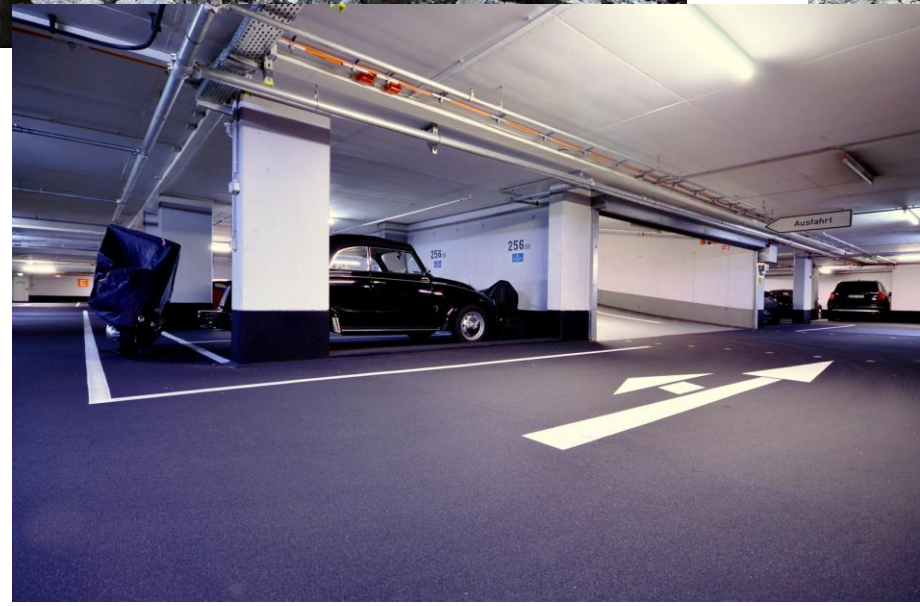
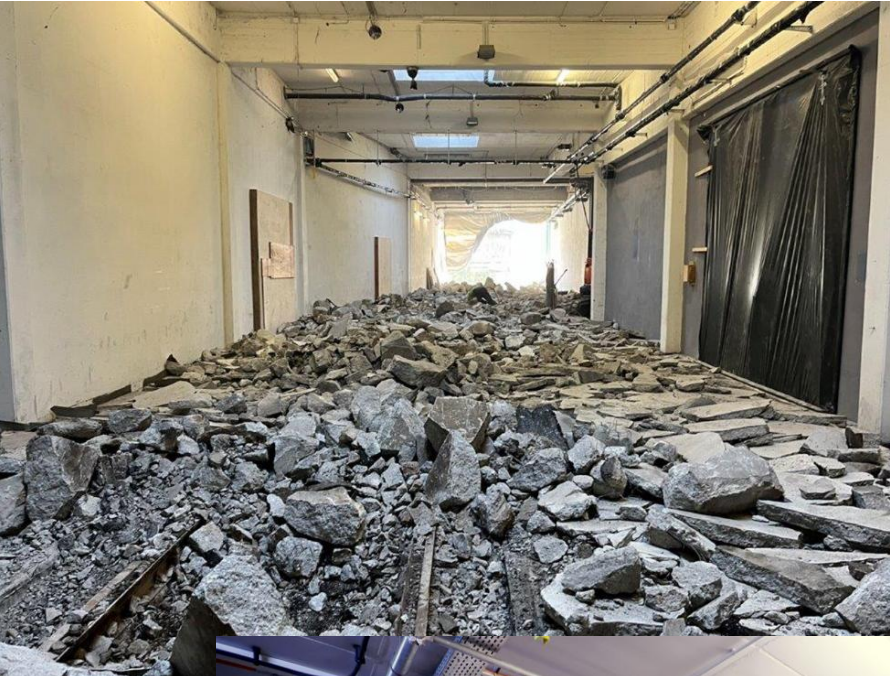
- Gesamtsanierung 13.900.000 €
- Entnahme aus RL 900.000 €
- 32 ET zahlen SU ca. 2.200.000 €
- Darlehen 10.800.000 €
- Rückzahlung 20 Jahre
- Erstlaufzeit 10 Jahre
- 1,85% Zinsen
- Monatliche Rate 65.000 Euro
- Sanierungszeit 3 Jahre

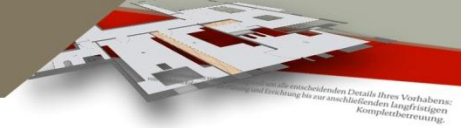


# WEG – Darlehen, Beispiel

## Wohnhaus mit Gewerbeeinheiten nahe Theresienwiese







## Ideen außerhalb der Eigentümerversammlung, Info-Messe, Workshop Ängste vor einem WEG Kredit nehmen



## Ideen außerhalb der Eigentümerversammlung, Sommerfest Ängste vor einem WEG Kredit nehmen



- Begeisterung schaffen
- Ängste nehmen
- Alle Eigentümer mit nehmen

- Die schweigende Masse ist häufig die Größere
- Die lautstarken Gegner sind häufig in der Minderzahl

- In einer Eigentümerversammlung kommen häufig nur die lautstarken Gegner zu Wort



## Ideen außerhalb der Eigentümerversammlung Ängste vor einem WEG Kredit nehmen

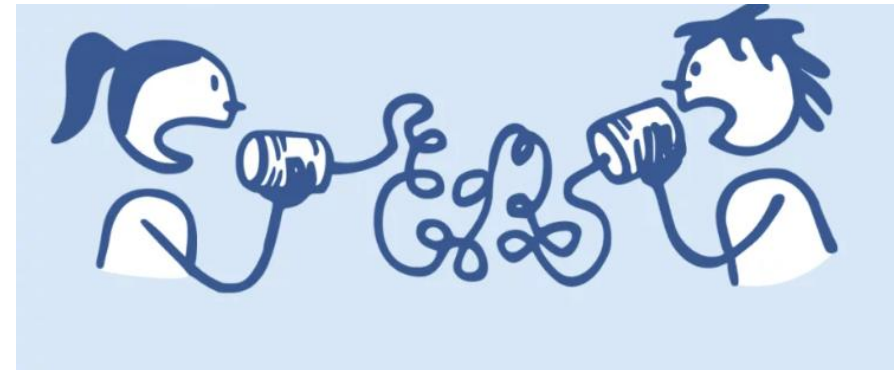


### Mitstreiter suchen:

- Die Erfahrung zeigt, ohne Beirat als Befürworter geht nichts
- Ein Gremium aus interessierten Eigentümern bilden

### Videokonferenz:

- Information zum WEG Kredit geben
- Vorstellung außerhalb der Versammlung
- Ältere ET können Angehörige dabei haben
- Zu Hause, ohne Druck für die ET



## Ideen außerhalb der Eigentümerversammlung Ängste vor einem WEG Kredit nehmen

### Inhalte einer Video Konferenz Vorstellung:

- Erstinformation über ein mögliches Darlehen der WEG
- Eigentümer, welche nicht über die mögliche Sonderumlage verfügen mitnehmen
- Vorstellung wie ein WEG Darlehen funktioniert
- Vorteile gegenüber einer Sonderumlage darstellen
- Vorurteile ausräumen
- Eigentümer die kein Darlehen zurückzahlen möchten, über die Möglichkeit der Sonderumlagenzahlung informieren.

## Banken, die WEG Darlehen anbieten

**TEN31** BANK  
REAL ESTATE

Hausbank

**BfW**  
Bank für Wohnungswirtschaft AG

**DKB**  
Das kann Bank

**Bayern Labo**

- Nicht alle Banken bieten  
Zwischenfinanzierungsmöglichkeiten für Förder - Gelder
- Jede Bank hat unterschiedliche Voraussetzungen, z. B.
  - ✓ erforderliches Eigenkapital
  - ✓ Einschränkung bei Gewerbeeinheiten im Objekt
  - ✓ Höhe des Darlehensbetrags je Einheit
  - ✓ Laufzeit des Darlehens

## Rechtsgrundlage

### Rechtsprechung zum WEG – Kredit:

Der BGH (Bundesgerichtshof) hat mit Urteil vom 25.09.2015, Aktenzeichen V ZR 244/14 einer Darlehensaufnahme durch eine WEG positiv entschieden.

In diesem Urteil wurde jedoch gegenüber vorherigen BGH-Urteilen klargestellt, dass wichtige Punkte den Eigentümern erklärt werden und auch im Protokoll der Eigentümerversammlung aufgenommen werden müssen:

- Ordnungsmäßigkeit eines Darlehensvorschlages
- Laufzeit, Rückführung eines WEG-Darlehens i.d.R. max. 10 Jahre
- Detaillierte Aufklärung der Eigentümer über das WEG-Darlehen

## Rechtsgrundlage

### Frage - was passiert, wenn folgende Sachverhalte eintreten:

- ▲ Die Maßnahme ist dringend
- ▲ Rücklagen stehen zur Verwendung nicht an
- ▲ Nicht alle Eigentümer können die Maßnahme (über **Sonderumlage**) tragen

### Im Ergebnis bedeutet dies:

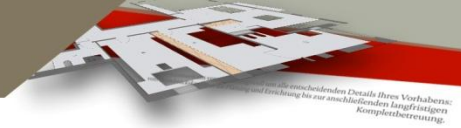
- ▲ Verschleppung der Maßnahme, da nicht alle die Umlage erbringen können
- ▲ Mögliches Schaden- /Verlustpotential steigt weiter an
- ▲ Im besten Falle wird die Maßnahme über Jahre hinweg gestückelt erbracht –  
dadurch aber deutlich teurer
- ▲ Möglicherweise stehen Zwangsversteigerungen an – allerdings unter erheblichen  
Spannungen innerhalb der WEG sowie ebenso verbunden mit einem erheblichen  
Zeitverlust

## Rechtsgrundlage

- GdWE ist Kreditnehmer gegenüber der Bank
- Einzelne Eigentümer haben keine Rechtsbeziehung zur Bank
- Die GdWE ist vertreten durch die Hausverwaltung
- Befugnis des Verwalters im Außenverhältnis ist bei zwei Maßnahmen eingeschränkt und bedarf eines Beschlusses: Darlehensverträge und Grundstückskaufverträge
- Das WEG-Darlehen darf ausschließlich zur Finanzierung von Modernisierungs-, Sondierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen jeglicher Art am Gemeinschaftseigentum dienen

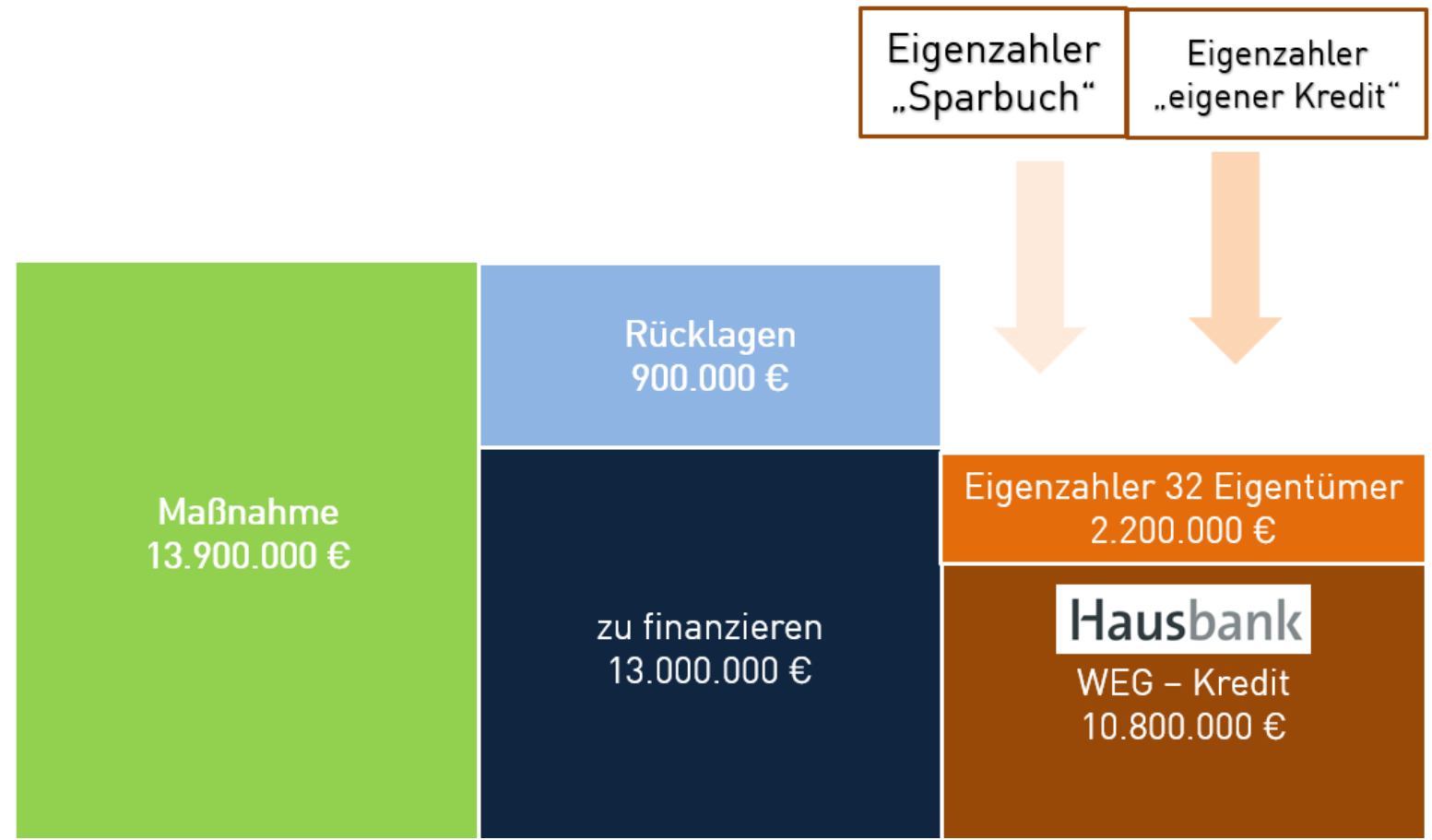
## Rechtsgrundlage

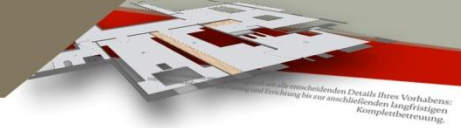
- Keine Schufa Auskunft einzelnen Eigentümer nötig
- Keine Eintragung von dinglichen Sicherheiten
- Darlehenszinsen sind im Falle einer Vermietung steuerlich ansetzbar
- Jeder Eigentümer kann seinen Anteil anstatt der Kreditaufnahme selbst erbringen – nicht alle müssen teilnehmen
- Nur die am Kredit teilnehmenden Eigentümer sind an der Rückzahlung beteiligt



## Erfahrung mit WEG - Darlehen

Wohnhaus mit Gewerbeeinheiten nahe Theresienwiese  
179 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten (ca. 20% der Gesamtfläche) 280 TG Stellplätze





# Erfahrung mit WEG - Darlehen

Wohnhaus mit Gewerbeeinheiten nähe Theresienwiese  
179 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten (ca. 20% der Gesamtfläche) 280 TG Stellplätze

Laufzeit 10 Jahre
Zinssatz 1,75%
Rate monatlich 118.408,33 €
Rate Pro Miteigentumsanteil 11,84 €
Rate Pro kleine Wohnung 22 MEA 260,50€

Laufzeit 15 Jahre
Zinssatz 1,80%
Rate monatlich 82.658,33 €
Rate Pro Miteigentumsanteil 8,27 €
Rate Pro kleine Wohnung 22 MEA 181,84€

Laufzeit 20 Jahre
Zinssatz 1,85%
Rate monatlich 65.000 €
Rate Pro Miteigentumsanteil 6,50€
Rate Pro kleine Wohnung 22 MEA 143,00€

## Notwendige Beschlüsse, Aufklärungen - WEG – Darlehen – Beispiel

### Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen

In der ersten außerordentlichen Eigentümerversammlung 2022 wurde ausführlich über die anstehenden Sanierungsmaßnahmen sowie die Beauftragung der Ingenieurleistungen beraten und beschlossen. Dort wurde ebenfalls bereits im Detail über die Finanzierungsmöglichkeiten berichtet. Die Hausverwaltung hat den Eigentümern die Möglichkeit eines Darlehens, welches die Eigentümergemeinschaft aufnimmt, erklärt. Die entsprechenden Power-Point-Folien hierzu finden Sie im Kundenportal.

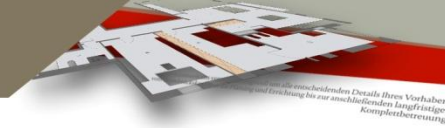
Alle Fachleute haben in dieser Versammlung dargelegt, dass die meisten Maßnahmen dringend erforderlich sind. Die Kosten, wenn die Maßnahmen nicht kurzfristig ausgeführt werden sollten, würden unkalkulierbar steigen. Sowohl bei den Betonschäden, wie auch bei den Abwasserschäden steigen die Schädigungen der Substanz unproportional stark an. Hinzu kommen die ständig steigenden Baupreise. Die Schädigungen lassen teilweise auch keine längere Ansparzeit mehr zu. Hinzu kommt, dass die Eigentümer auch in einer Ansparzeit sehr hohe monatliche Belastungen aufbringen müssten, die Schädigungen aber weiter voranschreiten, der Sanierungsumfang stetig größer werden würde und die Bau- und Materialkosten dauerhaft steigen.

## Notwendige Beschlüsse, Aufklärungen - WEG – Darlehen – Beispiel

### Aufklärung der WEG i. S. d. Verbraucherschutzes – Vorlage Hausbank München

Folgende Belehrung der Wohnungseigentümer hat der Verwalter zwingend vor Beschlussfassung über eine Kreditaufnahme in der Eigentümerversammlung zu erteilen: Grundsätzlich finanziert sich die Wohnungseigentümergeinschaft aus eigenen Mitteln. Wird ein größeres Sanierungsvorhaben notwendig und erweist sich die Instandhaltungsrücklage als nicht ausreichend für die Finanzierung, so steht der Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich die Beschlussfassung über die Erhebung einer Sonderumlage zur Verfügung. Sind nunmehr einzelne Eigentümer nicht in der Lage, ihre anteilige Sonderumlage, sei es aus eigenen Mitteln, sei es aus Bankkredit zu erbringen, droht die Verschleppung der Maßnahme, die aber dringend notwendig ist. Damit erhöht sich die Möglichkeit, dass weiterer Schaden am gemeinschaftlichen Eigentum oder aber am Sondereigentum entsteht. Entscheidet sich die Gemeinschaft angesichts vorstehend erläuteter Liquiditätsprobleme, die Maßnahme in mehreren Abschnitten auszuführen, könnte es zu einer deutlichen Verteuerung der Gesamtkosten kommen. Ein Konflikt im Rahmen der Wohnungseigentümergeinschaft wäre damit wohl nicht mehr zu verhindern. Diese materiellen Voraussetzungen einer Kreditaufnahme werden in der Eigentümerversammlung ausführlich erörtert und erläutert. Für den Fall einer Finanzierung durch Sonderumlage ist nicht auszuschließen, dass sich diese bei einzelnen Eigentümern als uneinbringlich erweist. Diesen Ausfall durch uneinbringlichen Sonderumlagenanteil müssten die übrigen Wohnungseigentümer wiederum auffangen, um die Finanzierung der notwendigen Sanierungsmaßnahme zu sichern. Der drohende Ausfall wäre also durch die übrigen Wohnungseigentümer wiederum im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile durch eine weitere Sonderumlage zu decken. Unter Berücksichtigung dieses Risikos erörtern wir auf der Versammlung, ob die Aufnahme eines Darlehens sinnvoll ist. Hier belehrt der Verwalter über das besondere Haftungsrisiko der Wohnungseigentümer für die eingegangene Darlehensverbindlichkeit der WEG gegenüber dem Kreditinstitut. Können einzelne Wohnungseigentümer in der Zukunft ihre Beiträge nicht ordnungsgemäß entrichten und kommt es dadurch zu einem Zahlungsverzug gegenüber dem Kreditinstitut, müssen die aus der Nichtzahlung resultierenden Fehlbeträge durch entsprechend höhere Beiträge der übrigen Eigentümer ausgeglichen werden. Hierzu trägt der Verwalter allerdings vor, dass die Eigentümergeinschaft bei Zahlungsausfall 5% des Verkehrswertes vor jedem anderen Gläubiger, auch ohne einen eingetragenen Schuldtitel erhält. Die Eigentümer erörtern insoweit die Dringlichkeit der zu finanzierenden Maßnahme. Eine besondere Dringlichkeit wird hier anzunehmen sein. Das Darlehen wird über die Aufnahme der Annuitäten in den Wirtschaftsplan und damit in die Beitragsvorschüsse der Wohnungseigentümer bedient.

Dieser Text kommt bei uns sowohl in die Einladung wie auch in das Protokoll



## Häufige Fragen der Eigentümer

- Die Zinsen bei meiner Bank sind aber niedriger
  - Es handelt sich um einen Kredit ohne Grundschuldeintragung
  - häufig ist der Betrag für ein Darlehenskredit zu gering
  - Zinsen eines Verbraucherkredites sind deutlich höher
  - Einige Eigentümer bekommen keinen Kredit / weiteres Darlehen mehr
- Ich will aber nicht am Darlehen teilnehmen, ich habe freie Grundschulden, daher ist mein Darlehenszins günstiger
  - Das ist gar kein Problem, Sie zahlen einfach den Betrag als Sonderumlage,
- Ich habe das Geld auf der Bank liegen
  - Möglichkeit A) Sie nehmen nicht am Darlehen teil, sondern Zahlen eine Sonderumlage
  - Möglichkeit B) Sie nehmen am Darlehen teil, bekommen Zinsen z. B. Tagesgeld für Ihr Vermögen und bleiben finanziell flexibel
- Dann haften wir ja alle gemeinsam!
  - Das Haftungsrisiko bei einer Sonderumlagenzahlung ist größer

## Häufige Fragen der Eigentümer

- Dann haften wir ja alle gemeinsam!
  - Das Haftungsrisiko bei einer Sonderumlagenzahlung ist größer



Maßnahme 500.000 Euro  
20 Eigentümer / alle gleiche MEA  
= Sonderumlage für jeden 25.000 Euro

Zahlung Sonderumlage

- Ausfall 2 Eigentümer = 50.000 Euro
- Umlage auf verbleibende 18 Eigentümer  
= Zusätzliche Sonderumlage je ET 2.777 Euro
- Sonst kann die Sanierung nicht durchgeführt werden


Verkehrswert der Wohnung 400.000 Euro

- 5% vor allen anderen Gläubigern bei Versteigerung  
= 20.000 Euro

**Mit Rechtsanwalt und Gerichtskosten reicht dieser Betrag nicht aus!**

## Häufige Fragen der Eigentümer

- Dann haften wir ja alle gemeinsam!
  - Das Haftungsrisiko bei einer Sonderumlagenzahlung ist größer



Maßnahme 500.000 Euro  
20 Eigentümer / alle gleiche MEA  
Finanzierung 10 Jahr / 4,59% Zins / 7,80% Tilgung  
= 5.204,17 € mtl. / 260,21 € pro Eigentümer

Zahlung Darlehen

- Ausfall 2 Eigentümer = 520,42 Euro / Monat
- Mahnverfahren nach 3 Raten einleiten
- Schlimmstenfalls Zwangsversteigerung

Verkehrswert der Wohnung 400.000 Euro

- 5% vor allen anderen Gläubigern bei Versteigerung  
= 20.000 Euro

**Mit Rechtsanwalt und Gerichtskosten reicht dieser Betrag auf alle Fälle aus!**

## Abwicklung – Praxistip - Beschluss

Ein Betrag in Höhe von maximal 1.200.000,00 € soll durch ein Bankdarlehen fremdfinanziert werden. Dieser Betrag soll der Erhaltungsrücklage buchhalterisch zugeführt werden. Die mit diesem Umlageschlüssel beschlossenen Sanierungsmaßnahme soll der Erhaltungsrücklage entnommen werden. Die Verwaltung hat im Vorfeld dieses Beschlusses ausführlich über die Risiken der Darlehensaufnahme durch den Verband der Wohnungseigentümer aufgeklärt. Die Eigentümer wünschen trotzdem den folgenden Beschluss:

Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, das Angebot der Hausbank München eG vom 08.07.2024 über ein Darlehen in Höhe von maximal 1.200.000,00 €, Auszahlung 100% mit einem Nominalzins von 4,57 % (anfängl. effektiv 4,67 %) und einer Laufzeit von 10 Jahren namens und im Auftrag der WEG anzunehmen und den Darlehensvertrag abzuschließen. Die Annuitätsraten (Zins und Tilgung i. H. v. monatlich insgesamt maximal 12.480,00 €, wobei sich das Gesamtdarlehen entsprechend reduziert, nicht aber der Betrag pro MEA, wenn Eigentümer Ihren Kostenanteil selbst aus eigenen Mitteln erbringen, werden als Position im jährlichen Wirtschaftsplan ausgewiesen und sind von den Wohnungseigentümern, welche Ihre Kosten nicht aus eigenen Mitteln erbracht haben, im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu zahlen.

Der Vertragsabschluss mit der Bank und die Auftragsvergaben an die Handwerkerfirmen dürfen erst erfolgen, wenn dieser Beschluss bestandskräftig, bzw. eine gegen den Beschluss gerichtete Beschlussmängelklage rechtskräftig abgewiesen ist.

Eigentümer, welche das Darlehen nicht in Anspruch nehmen möchten, müssen dies der Hausverwaltung bis spätestens 22.07.2024 schriftlich per Mail [xy@suedhausbau.de](mailto:xy@suedhausbau.de) oder per Post an die Büroadresse Hohenzollernstraße 150, 80976 München mitteilen. Es zählt der tatsächliche Eingang im Büro Hohenzollernstraße.

Diese mögliche Sonderumlage muss auf das Konto der WEG zum 08.08.2024 eingezahlt werden. Die Darlehenssumme ist um diesen Betrag zu reduzieren.

**Die Hausverwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass Meldungen welche nach dem 22.07.2024 bei der Verwaltung nicht mehr berücksichtigt werden können!**

Die Hausverwaltung wird bevollmächtigt und ermächtigt, einen Darlehensvertrag in der verbleibenden Höhe (Gesamtfinanzierungsbedarf abzüglich Sonderumlagenzahlung der nicht am Darlehen teilnehmenden Eigentümer) mit der Hausbank München abzuschließen.



Wir kümmern uns verantwortungsvoll um alle entscheidenden Details Ihres Vorhabens vom Grundstückskauf über die Planung und Errichtung bis zur abschließenden langfristigen Komplettbetreuung.

Wir kümmern uns um alle entscheidenden Details Ihres Vorhabens vom Grundstückskauf über die Planung und Errichtung bis zur abschließenden langfristigen Komplettbetreuung. Sie sind für uns ein zentraler Bestandteil unserer gemeinsamen Projekte. Wir arbeiten mit Ihnen zusammen, um Ihre Visionen in die Realität umzusetzen. Unsere Experten helfen Ihnen bei jeder Phase des Bauprozesses, um sicherzustellen, dass alles reibungslos abläuft. Wir sind Ihr Partner in jedem Stadium des Bauprojekts und gewährleisten eine reibungslose Zusammenarbeit.

VERTRAUEN ERLEBEN

Wir kümmern uns verantwortungsvoll um alle entscheidenden Details Ihres Vorhabens vom Grundstückskauf über die Planung und Errichtung bis zur abschließenden langfristigen Komplettbetreuung.



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Wir kümmern uns um alle entscheidenden Details Ihres Vorhabens vom Grundstückskauf über die Planung und Errichtung bis zur abschließenden langfristigen Komplettbetreuung.