



DER **WEG** FINANZIERER

B a u z e n t r u m  
M ü n c h e n

## **Finanzierungen für WEGs:**

Was Hausverwalter berücksichtigen sollten

Präsentiert von :

Thomas Ruf

# Kurzüberblick

---

- Welche Voraussetzungen sollte eine Hausverwaltung erfüllen?
- Wann entspricht die Aufnahme eines WEG Darlehens ordnungsgemäßer Verwaltung und wann nicht?
- Welche Informationen müssen der Eigentümergeinschaft vorliegen, damit alle Informationspflichten für einen Beschluss erfüllt sind
- Der Markt - Welche Möglichkeiten gibt es und wie komplex ist es?



# Gewerbezulassung

---

Wohnimmobilienverwalter ist, wer gewerbsmäßig das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes oder für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume im Sinne des § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwalten will  
(§ 34c Absatz 1 Satz 1 **Nummer 4 GewO**).

Darlehensvermittler ist, wer gewerbsmäßig den Abschluss von Darlehensverträgen, mit Ausnahme von Verträgen im Sinne von § 34i Absatz 1 Satz 1 GewO, vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen will  
(§ 34c Absatz 1 Satz 1 **Nummer 2 GewO**).

Für die Vermittlung von Darlehensverträgen, die weder als Finanzanlagen noch als Immobiliendarlehen einzuordnen sind, besteht eine Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GewO, z. B. für die Vermittlung oder die Gelegenheit zum Abschluss nicht dinglich besicherter Gebäuderenovierungs- und Modernisierungsdarlehen.

Im Rahmen der Tätigkeit als Darlehensvermittler sollte auch eine entsprechende Vermögensschadenhaftpflicht abgeschlossen werden.



# Aufnahme eines WEG Darlehens

---

**Wir schauen uns folgende Punkte an:**

Wann entspricht die Aufnahme eines WEG Darlehens **nicht** ordnungsgemäßer Verwaltung?

Wann entspricht die Aufnahme eines WEG Darlehens ordnungsgemäßer Verwaltung?



# Aufnahme eines WEG Darlehens

---

Allgemein liegt es in der Kompetenz der Wohnungseigentümer, die Aufnahme eines Kredites zur Deckung des Finanzbedarfs der Wohnungseigentümergeinschaft zu beschließen.

Im Detail heftig umstritten ist allerdings die hiervon zu trennende Frage, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen die Aufnahme eines Kredites, bei dem es nicht nur um die Deckung eines kurzfristigen Finanzbedarfes in überschaubarer Höhe geht, den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht.

Nach anderer Ansicht kann eine Kreditaufnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft 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 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.



# Aufnahme eines WEG Darlehens nicht ordnungsgemäßer Verwaltung

---

**Unzumutbare Belastung für die Eigentümer:** Wenn das Darlehen eine übermäßige oder unzumutbare finanzielle Belastung für die Eigentümer darstellt, ist es nicht ordnungsgemäß. Besonders Eigentümer mit begrenzten finanziellen Mitteln könnten dadurch in finanzielle Schwierigkeiten geraten. Hier ist eine genaue Abwägung erforderlich, ob der Darlehensbetrag im Verhältnis zu den monatlichen Hausgeldzahlungen und den Rücklagen steht.

**Ungünstige Darlehenskonditionen:** Ein Darlehen mit sehr hohen Zinsen, kurzen Laufzeiten oder ungünstigen Rückzahlungsmodalitäten entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Wenn es bessere Alternativen gibt (wie z. B. eine Sonderumlage oder ein Darlehen zu besseren Konditionen), sollten diese vorrangig geprüft werden.

**Unzureichende oder fehlende Information der Eigentümer:** Wenn die Eigentümer nicht ausreichend über die Notwendigkeit des Darlehens, die Höhe, die Kosten, die Zinsen und die Risiken informiert wurden, können sie keine fundierte Entscheidung treffen. Eine Darlehensaufnahme, die ohne vollständige Information oder mit fehlenden Details beschlossen wird, entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.



# Aufnahme eines WEG Darlehens nicht ordnungsgemäßer Verwaltung

---

**Fehlende Alternativprüfung:** Wenn die Hausverwaltung oder die Eigentümergeinschaft keine alternativen Finanzierungsmöglichkeiten geprüft hat, etwa die Möglichkeit einer Sonderumlage, könnte dies als mangelnde Sorgfalt bewertet werden. Die ordnungsgemäße Verwaltung erfordert, dass wirtschaftlich sinnvolle Alternativen abgewogen werden.

**Mangelnde Bonität der WEG:** Ist angesichts der Höhe der Belastung und bereits bestehender Wohngeldausfälle oder aufgrund anderer Umstände absehbar, dass die Wohnungseigentümergeinschaft nicht in der Lage ist, den Kredit sicher zu bedienen, entspricht eine Darlehensaufnahme aufgrund des Risikos für die übrigen Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.



# Aufnahme eines WEG Darlehens ordnungsgemäßer Verwaltung

---

**Notwendigkeit der Maßnahme:** Das Darlehen muss für eine Maßnahme aufgenommen werden, die im Interesse der ordnungsgemäßen Verwaltung liegt. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn es sich um notwendige Instandhaltungen oder Modernisierungen des Gemeinschaftseigentums handelt, die finanziert werden müssen und die Rücklage der Gemeinschaft dafür nicht ausreicht.

**Beschlussfassung:** Die Darlehensaufnahme bedarf eines ordnungsgemäßen Beschlusses der Eigentümersammlung. Das bedeutet, dass die Eigentümer über den Darlehensvertrag sowie die Rahmenbedingungen (z.B. Höhe, Laufzeit, Zinsen) informiert sein müssen und eine Mehrheit für den Beschluss stimmen muss. Die genaue Mehrheit hängt vom Einzelfall und ggf. von den Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung ab, in der Regel ist jedoch eine qualifizierte Mehrheit erforderlich.

**Wirtschaftliche Angemessenheit:** Die Darlehensaufnahme muss wirtschaftlich angemessen und für die Eigentümergemeinschaft zumutbar sein. Ein Darlehen sollte nur aufgenommen werden, wenn keine anderen Finanzierungsmöglichkeiten (z.B. Sonderumlage) zur Verfügung stehen oder wenn es für die Gemeinschaft wirtschaftlich vorteilhaft ist, etwa bei niedrigen Zinsen oder einer langen Laufzeit.

**Umfassende Information der Eigentümer:** Die Eigentümer müssen über die Gründe, die finanziellen Belastungen sowie die Risiken des Darlehens im Vorfeld informiert werden, sodass eine fundierte Entscheidung getroffen werden kann. Die Hausverwaltung spielt hier oft eine wichtige Rolle, indem sie die Konditionen vergleicht und Angebote einholt.

(**ACHTUNG:** § 34c Absatz 1 Satz 1 [Nummer 2](#) GewO.)



# Informationspflichten vor einem Beschluss

---

Vor der Aufnahme eines Kredits durch eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) müssen die Eigentümer umfassend informiert werden, um eine fundierte Entscheidung treffen zu können.

Folgende Punkte sind dabei besonders wichtig:

1. Notwendigkeit und Zweck des Kredits
2. Kreditkonditionen
3. Risiken und Auswirkungen für die Eigentümer
4. Alternativen zur Kreditaufnahme
5. Vergleich mit anderen Finanzierungsangeboten
6. Gesamtkosten und langfristige Auswirkungen
7. Stimmrechte und Beschlussfähigkeit



# Informationspflichten vor einem Beschluss

---

## 1. **Notwendigkeit und Zweck des Kredits:**

Die Eigentümer müssen über den konkreten Grund für die Kreditaufnahme informiert werden. Dies könnte z.B. für Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum sein, die akut notwendig sind. Es sollte erklärt werden, warum die Maßnahme jetzt notwendig ist und warum die Rücklage oder andere Finanzierungsmethoden (wie eine Sonderumlage) nicht ausreichend bzw. realisierbar sind. Je dringlicher eine Maßnahme ist, desto eher treten andere Nachteile einer Finanzierung durch ein Darlehen bei der Abwägung zurück. Erhält die Wohnungseigentümergeinschaft für eine Maßnahme staatliche Fördermittel, die bei einer späteren Ausführung nicht mehr (sicher) zur Verfügung stünden, so ist auch dies zu berücksichtigen.



# Informationspflichten vor einem Beschluss

---

## 2. Kreditkonditionen:

- **Kredithöhe:** Die genaue Höhe des Darlehens und die voraussichtlichen Gesamtkosten sollten klar benannt werden.
- **Zinssatz:** Es ist wichtig, den Zinssatz bzw. des nicht zu überschreitenden Zinssatzes sowie dessen Art (fest oder variabel) zu erläutern und auf mögliche Zinsschwankungen hinzuweisen.
- **Laufzeit:** Die Kreditlaufzeit und die geplante Tilgungsdauer sollten klar dargestellt werden. Um eine dauerhafte Verschuldung der Gemeinschaft mit den damit verbundenen Risiken für die Gläubiger und für die Wohnungseigentümer zu vermeiden, soll die Rückzahlung so angelegt sein, dass der Kredit am Ende der Laufzeit zurückgezahlt ist.
- **Zinsbindung:** Wenn die Zinsbindungsdauer ungleich der Laufzeit ist, dann müssen die Eigentümer über die Notwendigkeit und Folgen einer Anschlussfinanzierung informiert und aufgeklärt werden.
- **Tilgungsplan und monatliche Belastung:** Die Eigentümer sollten erfahren, wie sich die Kreditrückzahlungen auf die monatlichen Hausgeldzahlungen auswirken und bei einer Anschlussfinanzierung entwickeln können.



# Informationspflichten vor einem Beschluss

---

## 3. Risiken und Auswirkungen für die Eigentümer:

- **Sonderumlagen (Eigenkapital oder individuelle Kreditaufnahme):** Den mit einer Darlehensaufnahme der WEG 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 überfordert.
- **Finanzielle Belastung:** Die Eigentümer sollten informiert werden, wie sich die Kreditaufnahme auf ihre laufenden Kosten auswirken wird und wie ihre individuellen Hausgeldzahlungen steigen werden.
- **Folgen eines Zahlungsausfalls:** Es sollte erläutert werden, welche Risiken im Falle eines Zahlungsausfalls eines Miteigentümers der WEG bestehen und dass diese zu weiteren finanziellen Belastungen für die Eigentümer führen.
- **Nachschusspflicht:** Das Risiko einer Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer muss vor der Beschlussfassung erörtert werden. Dies muss aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung hervorgehen.



# Informationspflichten vor einem Beschluss

---

- **Haftungsgrenzen:** Jeder Wohnungseigentümer haftet nach § 10 Abs. 8 WEG nur nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für diese Verbindlichkeiten.

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.

Im Außenverhältnis bleibt es 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. *(Dieser theoretische Ansatz wird jedoch von den Finanzierungsinstituten nicht gewährt.)*

**Wichtig:** Der Wohnungseigentümergeinschaft steht im Rahmen der Zwangsversteigerung ein Rangvorrecht in Höhe von 5% des festgesetzten Wert der zu versteigernden Sondereigentumseinheit vor den eingetragenen Grundpfandgläubigern zu. (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG)



# Informationspflichten vor einem Beschluss

---

- **Risikoanalyse:** Die Verwalterin sollte über die aktuelle wirtschaftliche Situation der Wohnungseigentümergeinschaft, insbesondere über etwaige Wohngeldausfälle bzw. Rückstände informieren. Ohne eine für die Eigentümer transparente Darstellung ihrer tatsächlichen wirtschaftlichen Risiken könnte ein Beschluss über die Aufnahme eines Darlehens nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Zuverlässige Prognosen über die Bonität der Wohnungseigentümer sind 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.
- **Zukünftige Beiträge und Sonderumlagen:** Es sollte bedacht werden, dass die monatliche Hausgeldzahlung durch die Kreditaufnahme erhöht werden sollte, da ansonsten die zukünftige Rücklagenbildung erneut unzureichend ist und die Eigentümer in der Zukunft weitere Kredite oder Sonderumlagen aufbringen müssten.



# Informationspflichten vor einem Beschluss

---

## 4. Alternativen zur Kreditaufnahme:

- **Sonderumlage:** Die Hausverwaltung sollte darlegen, warum eine Sonderumlage nicht sinnvoll oder machbar ist oder ob diese als Alternative in Betracht kommt.
- **Rücklagen:** Wenn Rücklagen vorhanden sind, sollte geklärt werden, ob diese zur Finanzierung der geplanten Maßnahmen ausreichen können oder ob eine teilweise Finanzierung durch Rücklagen möglich ist, um den Kreditbetrag zu verringern. 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
- **Selbstzahler:** Option für einzelne Eigentümer, die Finanzierung selbst zu übernehmen.



# Informationspflichten vor einem Beschluss

---

- 5. Vergleich mit anderen Finanzierungsangeboten:** Es sollte eine Übersicht über verschiedene Kreditangebote und deren Konditionen vorliegen, um sicherzustellen, dass die Gemeinschaft ein günstiges bzw. passendes Angebot auswählt. Alternativ sollten auch Informationen vorliegen, warum ein bestimmtes Angebot ausgewählt wurde.
- 6. Gesamtkosten und langfristige Auswirkungen:** Die Eigentümer sollten über die Gesamtkosten des Darlehens informiert werden, einschließlich Zinsen und Tilgung, sowie über die langfristigen Auswirkungen auf die Finanzen der Gemeinschaft. Bei der Bewertung der Belastung, die sich für die einzelnen Wohnungseigentümer aus den Zins- und Tilgungsleistungen für das in Aussicht gestellte 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. (Längere Laufzeit => kleinere Rate)
- 7. Stimmrechte und Beschlussfähigkeit:** Die Eigentümer sollten über ihre Rechte und die erforderliche Mehrheit zur Beschlussfassung informiert werden, um sicherzustellen, dass die Entscheidung demokratisch und rechtskonform erfolgt.



# Der Markt

Welche Möglichkeiten gibt es und wie komplex ist es?

Aktuell werden WEG Kredite nur von wenigen Instituten wie z.B. DKB, Landesförderbanken oder Spezialbanken angeboten. Einen „Wettbewerb“ oder „Marktransparenz“ gibt es aktuell nicht, da dieses Produkt noch in den Kinderschuhen steckt.

Nachdem das Thema der WEG Finanzierung auf Grund der zukünftig zu erwartenden Investitionen immer mehr in den Vordergrund rücken wird, wird dadurch auch die Erwartungshaltung der WEG an Ihren Verwalter steigen. Um den gesetzlichen Anforderungen zu genügen, reicht es nicht mehr aus, sich auf ein Angebot zu verlassen und zu hoffen, dass dieses zu den individuellen Anforderungen der jeweiligen WEG passt. Die WEG muss über unterschiedliche Angebote unterrichtet und aufgeklärt werden.

Der Markt bietet trotz geringerer Auswahl bereits eine Vielzahl von deutlichen Unterschieden. Darunter zählen z.B.:

- Zinsbindungslängen (Variabel bis langfristig (ca. 15 Jahre)
- Gesamtlaufzeit von 10 bis über 20 Jahre
- Bereitstellungsziinsfreie Zeit (bis zu 36 Monate)
- Tilgungsfreie Anlaufjahre
- Einbindung von Fördermitteln (z.B. KfW)
- Darlehenshöhen je Eigentümer auch über 35.000€
- Nachweis Verwendungszweck
- Ausschluss von Selbstzahlern
- Sondertilgungsoptionen
- Eigenkapitaleinsatz



# Der Markt

---

Welche Möglichkeiten gibt es und wie komplex ist es?

Auf Grund der unterschiedlichen Angebotsmerkmale der Anbietern und der Dynamik im Markt, ist es von ihnen als Hausverwaltung nicht zu erwarten, dass auch dieser Bereich von ihnen professionell wie ihr Tagesgeschäft betreut werden kann und sie die Fragen der WEG zu diesem Thema rechts- und haftungssicher beantworten können.

Sicherlich wäre es auch hier in ihrem Interesse weiterhin als professioneller Ansprechpartner der WEG gegenüber aufzutreten und diesem spezielle Thema, wie auch beim hinzuziehen von Ingenieurdienstleistungen mit Profis zusammen zu arbeiten.



# Vorteile einer Zusammenarbeit

Was wir Ihnen bieten können

Um ihnen und ihrer WEG die Transparenz, Möglichkeiten und Entscheidungsgrundlagen so einfach wie möglich darzustellen, unterstützen wir Sie mit Rat und Tat.



## Kosten- optimierung

Sparen Sie Zeit und Geld.  
Wir holen Angebote ein,  
verhandeln mit dem  
Kreditgeber und vergleichen  
die Angebote und informieren  
die WEG.



## Haftungs- freistellung

Für die Beratung und  
Vermittlung übernehmen wir die  
Verantwortung. Wir stellen die  
Markttransparenz sicher und  
helfen Ihnen Ihre gesetzlichen  
pflichten zu erfüllen.



## Kommunikation auf Augenhöhe

Wir stehen Ihnen als erfahrene  
kompetente Ansprechpartner  
für die Finanzierung von der  
Erstberatung bis zur  
Auszahlung zur Seite.



## Aufklärung & Beratung

Wir beraten die WEG über die  
unterschiedlichen Möglichkeiten  
zur Finanzierung der  
Maßnahmen und zeigen die  
einzelnen Chancen & Risiken  
auf.



## Angebots- vergleich

Wir vergleichen und werten  
die Angebote aus und stellen  
die Vor- und Nachteile der  
WEG vor.



## Abwicklung

Wir arbeiten Hand in Hand  
und übernehmen die  
Kommunikation mit der Bank  
um einen reibungsfreien  
Ablauf zu gewährleisten.





## Vielen Dank für Ihre Zeit

Wir freuen uns von Ihnen zu hören.



[partner@der-weg-finanzierer.de](mailto:partner@der-weg-finanzierer.de)



Freie Finanzierer Beratungs- und Vermittlung GmbH

Regerstr, 1

81666 Gräfelfing



+49 89 69 33 03 270

### Haftungsausschluss / Inhalte der Präsentation

Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle und Prüfung übernehmen wir keine Haftung / Gewähr für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit, Inhalte oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen den Referenten, die sich auf materielle oder ideelle Schäden beziehen oder durch die Nutzung der dargestellten Informationen verursacht werden, sind grundsätzlich ausgeschlossen.