

# Sanierung in der WEG!

Sonderumlage oder doch WEG-Kredit?

# Sanierung / Finanzierung aktuell



Die Suche nach Finanzierungslösungen bei Sanierungsprojekten in Wohnungseigentümergeinschaften ist und wird mehr denn je ein Thema ....

- Rücklage?
- Sonderumlage?
- WEG-Kredit?



# Der WEG-Kredit – Grundsätzliche Merkmale (1)



- ⇒ **WEG** ist **Kreditnehmer** gegenüber der Bank
- ⇒ **Blankokredit** d.h. keine Grundbucheintragungen u. keine SCHUFA-Auskunft einzelner Eigentümer erforderlich
- ⇒ Eigentümer hat keine Rechtsbeziehung zur Bank
- ⇒ Kreditanteil wird von den Teilnehmern über ein **erhöhtes Hausgeld** zurückbezahlt
- ⇒ Laufzeit i.d.R. 10 Jahre (ggfs. auch 5 oder 15 Jahre) – komplette Tilgung in der Laufzeit; längere Laufzeit u.U. möglich, nicht überall kpl. Zinssicherheit
- ⇒ Jeder Eigentümer kann seinen Anteil anstatt der Kreditaufnahme selbst einbringen – **nicht alle müssen am DL teilnehmen**

# Der WEG-Kredit – Grundsätzliche Merkmale (2)



- ⇒ Aufwertung der Immobilie und Verlagerung der Kreditrückzahlung bei Verkauf sowie Schonung des Geldvermögens und liquider Mittel durch Kreditteilnahme
- ⇒ Kreditanteil wird von den Teilnehmern über ein erhöhtes Hausgeld zurückbezahlt
- ⇒ Verwaltung wird per Beschluss zur Kreditaufnahme ermächtigt
- ⇒ **Schuldzinsen** sind im Falle einer Vermietung **steuerlich** ansetzbar – individuelle steuerliche Situation berücksichtigen
- ⇒ Verschiedene Ausstattungsmerkmale sind möglich: Sondertilgungsoption, verlängerte bereitstellungsfreie Zeit, Zeitplan Maßnahme beachten!
- ⇒ Schonung der Rücklage und Beseitigung von „Damoklesschwertern“ aus Protokollen sind Vorteile beim Verkauf

# Der WEG-Kredit – Rechtlicher Hintergrund



## Rechtsgrundlage WEG – Kredit

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom **25.09.2015** Aktenzeichen V ZR 244/14) zum wiederholten Male einer Darlehensaufnahme durch eine WEG positiv beschieden. Im o.a. Urteil wurden jedoch gegenüber vorherigen BGH-Urteilen folgende Punkte präzisiert und müssen in dem entsprechenden Protokoll der Eigentümerversammlung schriftlich festgehalten werden.

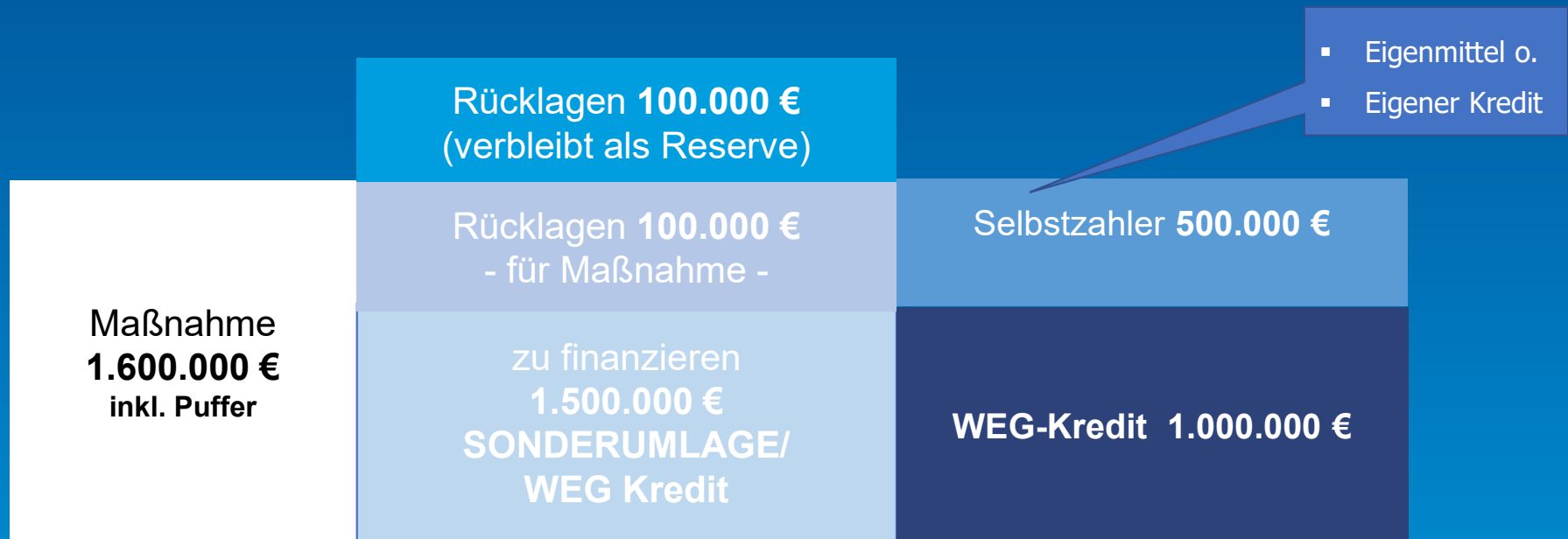
1. Ordnungsmäßigkeit eines Darlehensvorschlages
2. Laufzeit, Rückführung eines WEG-Darlehens **i.d.R.** maximal 10 Jahre
3. Detaillierte Aufklärung der Eigentümer über WEG-Darlehen

# Der WEG-Kredit - Haftung



- ⇒ Gesetzliche Regelung im WEG §9a Abs. 4; **kein Unterschied zur Sonderumlage**
- ⇒ Anteilige Kreditrate wird Bestandteil des Hausgeldes
- ⇒ Wie auch ohne Kredit ist der Verwalter zum Einziehen der Hausgelder und Betreiben der Rückstände verpflichtet und betreibt das Mahnwesen
- ⇒ Im Falle der Versteigerung bekommt die GdWE aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG 5% des festgesetzten Wertes, sodass hohe Sonderumlagen im Vergleich zum Hausgeldrückstand je nach Objekt u.U. das größere Risiko sind
- ⇒ **FAZIT: Die Haftung des WEG-Kredits setzt auf das bestehende Konstrukt der Haftung auf, das jeder Eigentümer seit Kauf der ETW hat**

# Der WEG-Kredit - Finanzierungsaufbau und Beispiel



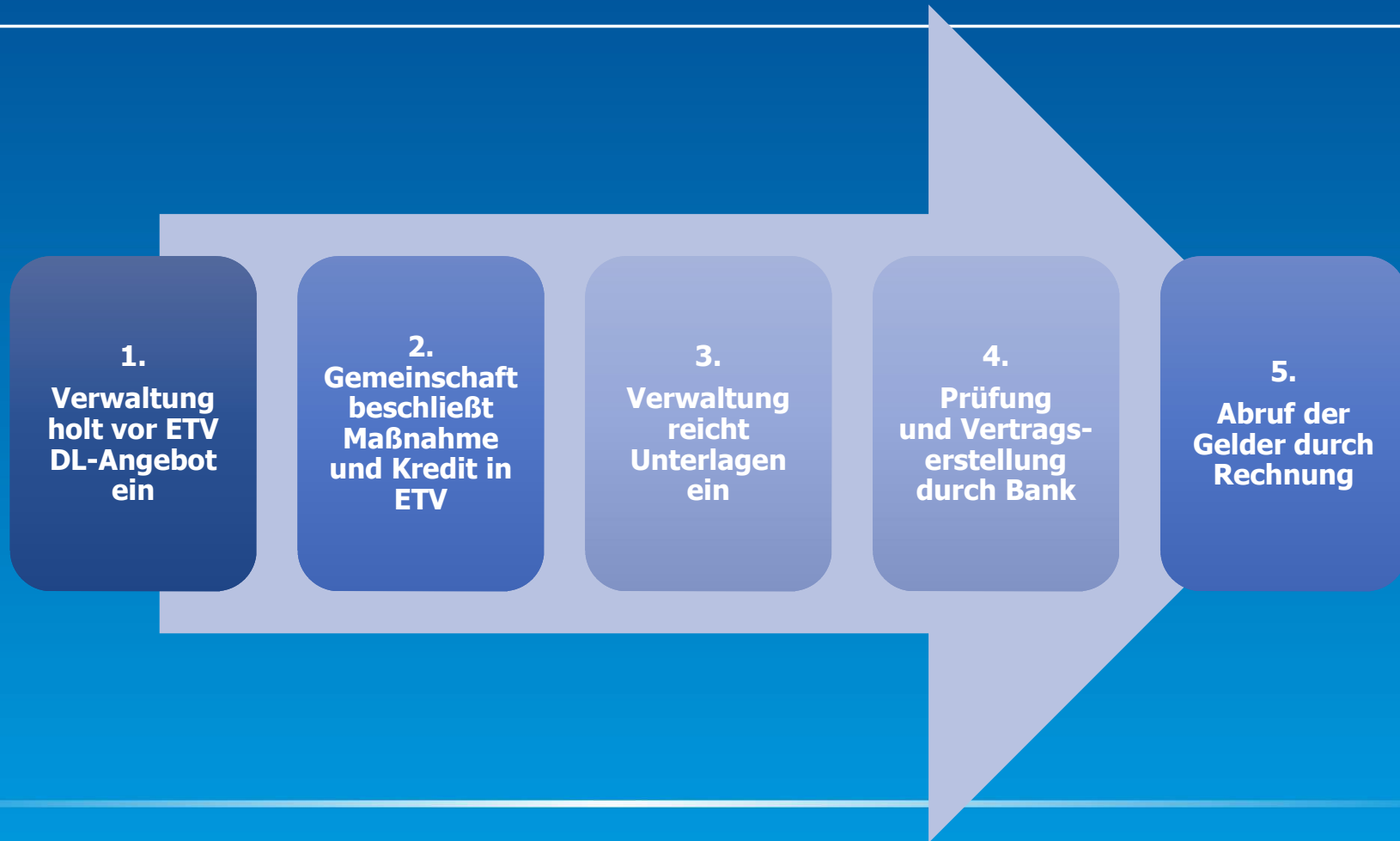
Fördermittel könnten nach Beendigung d. Maßnahme der Rücklage zugeführt werden und evtl. monatliche Belastung senken durch Reduzierung der Zuführung

# Der WEG-Kredit – Unterschiede bei Finanzierungsangeboten



- ⇒ Prüfung der **max. Finanzierungssumme**: pro Einheit oder pro Eigentümer?
- ⇒ **Mindestkreditsumme** (nach Selbstzahlern) beachten, sonst Ablehnung bei der Kreditprüfung
- ⇒ Ist **Zinsbindung** für komplette Laufzeit **fix** oder Zinsänderungsrisiko nach 10 J. wg. Restschuld?
- ⇒ Müssen Rücklagen verwendet werden?
- ⇒ Ist Verlegung des Girokontos der WEG erforderlich und Voraussetzung für Kreditvergabe?
- ⇒ Gibt es Optionen für die Fördermittel? Zwischenfinanzierung, Einbringen DL etc.

# Grundsätzlicher Ablauf





# Vielen Dank

**Sandra Mummert**  
Vertrieb Wohnungswirtschaft  
[sandra.mummert@bfw-bank.de](mailto:sandra.mummert@bfw-bank.de)  
T +49 621 3974 6821

BfW - Bank für Wohnungswirtschaft AG  
Erzbergerstraße 10  
68165 Mannheim  
[www.bfw-bank.de](http://www.bfw-bank.de)