

Kreditvergabe an Wohnungseigentümergeinschaften

Diplom – Betriebswirt (ebsi) Josef Eduard Huber
Geschäftsführender Gesellschafter
der Huber & Reichel Beratungen GbR

Das Wesentliche im Überblick

- 1.) Zahlen / Fakten / Hintergründe
- 2.) Drei typische Stolpersteine
- 3.) Drei typische Türöffner

Zahlen / Fakten / Hintergründe

Von den 3.028.959 Wohngebäuden in Bayern werden per 09.05.2011 291.533 Gebäude in der Eigentumsform “ Gemeinschaft von Wohnungseigentümer “ bewirtschaftet (entspricht 9,6 % der Wohngebäude in Bayern) ¹

Im Jahr 2013 boten sechs Förderbanken einzelner Bundesländer spezielle Programme für Eigentümergeinschaften an (Bremen, Hamburg, Baden – Württemberg, Schleswig – Holstein, Berlin und das Saarland)

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung ; ZENSUS 2011 – Erste Ergebnisse für Bayern ; München Mai 2013 ; Seiten 22 – 24

- ⇒ Bandbreite reicht von € 15.000 ohne Eintragung im Grundbuch und ohne Eigenkapital bis zu € 50.000 pro selbstnutzenden Wohnungseigentümer
- ⇒ NEU: WEG – Finanzierung über Bausparvertrag
- ⇒ Zuteilung des Bausparvertrags wird entweder als Guthaben an WEG ausbezahlt oder den einzelnen Sonder- / Teileigentümern aufgrund ihres anteiligen Anspruches auf den Bausparkredit angeboten. Höhe des Bausparkredits ohne dingliche Absicherung: max. € 10.000 ²

² Der Immobilienverwalter , Ausgabe 3 / 2013 , Stuttgart 2013, Seite 32

⇒ Maximale Höhe der ausgereichteten Bankdarlehen in Kombination mit den KfW – Programmen 151 “ Energieeffizient Sanieren – KfW - Effizienzhaus “, 152 “ Einzelmaßnahme “ und 159 “ Altergerechtes Umbauen “ : € 500.000

Drei typische Stolpersteine

1.) Entspricht die Kreditaufnahme einer WEG zur Finanzierung längerfristig planbarer Instandsetzungsmaßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung ?

Nach dem Urteil vom 14.05.2012 vom OLG Hamm wird dies verneint, der BGH hat mit Urteil vom 28.09.2013 festgestellt, dass der WEG im Hinblick auf die Darlehensaufnahme Beschlusskompetenz besitzt => Offene Frage: Wann genügt ein Beschluss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung ?

- 2.) Kreditaufnahme durch den Verwalter ohne legitimierenden Beschluss (LG Köln, Urteil vom 26.08.2010, Az. 29 S 177 / 09)
Eine WEG beschließt die Teilsanierung einer Kellerwand. Die Kostenschätzung beträgt ca. € 4.000. Im Zuge der Maßnahme kommt es zu einer deutlichen Kostenmehrung, über die der Verwalter die WEG schriftlich informiert. Den Ausgleich der Mehrkosten (von € 4.000 auf € 18.000) wurde vom Verwalter über das Bankkonto der WEG vorgenommen. Das Gericht entschied, dass eine Kreditaufnahme ohne Beschluss bis zur Höhe von drei monatlichen Hausgeldzahlungen der gesamten WEG ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

3.1.)Beratung der WEG über Fördermittel durch den Hausverwalter (AG Oberhausen; Urteil vom 07.07.2013; Az. 34 C 79 / 12). Die WEG verklagt den bestellten Verwalter wegen angeblich versäumter Antragsfrist bei der Beantragung von Fördermitteln zur Umstellung auf Fernwärmeversorgung. Zunächst hatte die WEG versucht, in eigener Regie die Fördermittel zu beantragen. Ein entsprechender Beschluss zur Beauftragung des Hausverwalters wurde jedoch nicht gefasst. Nach Auffassung des Gerichts war der Hausverwalter nicht zur Beratung über die Fördermittel verpflichtet. Dies wäre Ihm als unerlaubte Rechtsberatung ausgelegt worden.

3.2.) Freistellungsanspruch eines einzelnen Eigentümers, der seinen Anteil aus eigenen finanziellen Mittel finanziert ?
Ein einzelner Eigentümer wird - in der Regel von der finanzierenden Bank - nicht aus der Haftung für den WEG – Kredit entlassen, selbst wenn er seinen Anteil an der Kreditsumme aus Eigenmitteln beisteuern kann und möchte
(Zuteilungsreifer Bausparvertrag, Ausbezahlte Kapital - Lebensversicherung, Guthaben bei Banken)

Drei typische Türöffner

- 1.) Anteilige Haftung der Miteigentümer ist begrenzt
Gemäß § 10 Absatz 8 haftet der einzelne Wohnungseigentümer
“....einem Gläubiger nach dem Verhältnis
seines Miteigentumsanteils (§ 16 Absatz 1 Satz 2)
für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft ...“

ACHTUNG: Bei Kommunalabgaben und Gebühren kann die Kommune zunächst 100 % der Gebührensschuld im Außenverhältnis vom einzelnen Eigentümer einfordern; Dieser kann dann im Innenverhältnis von seinen Miteigentümern den verauslagten Betrag anteilig zurück fordern.

2.) Klassische Fehler vermeiden

- Top auf Tagesordnung der ETV
- Beschlussfassung über den Top
- Verkündung des gefassten Beschlusses
- Umgehende Eintragung in die Beschluss – Sammlung
- Abwarten der Anfechtungsfrist von vier Wochen ab Beschlussfassung
- Erforderlich Stimmenmehrheit (einfach Mehrheit bei Instandhaltung und Instandsetzung / doppelt qualifizierte Mehrheit bei Modernisierung nach § 22 WEG)

3.) Neue Wege der Förderbanken Beispiel Investitionsbank Berlin³
(Anteil WEG – Gebäude am Gesamtbestand der Wohngebäude
in Berlin per 09.05.2011: 38.458 Gebäude oder 12,35 % ⁴)

- Einzelner Eigentümer wird gefördert / individuelle Kreditverträge
- Eigenhaftung des einzelnen Eigentümers zu 100 % für seinen Finanzierungsanteil
- Eigenmittelfinanzierung möglich
- Finanz- und Investitionsplan muss vom Hausverwalter vorgelegt werden

³ Das Grundstück Journal des VDBG 8/9 - 2012

⁴ Amt für Statistik Berlin – Brandenburg, Datenerhebung ZENSUS 2011, Potsdam

Ihre Fragen

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Für Rückfragen stehen wir Ihnen
gerne unter 08151 / 6518881
sowie unter josef.huber@huber-reichel.de
zur Verfügung