

# Bank für Wohnungswirtschaft AG

Werte erhalten. Zukunft sichern.



# **Kreditaufnahme durch die WEG**

Was professionelle Verwalter wissen sollten

- I. Rechtlicher Hintergrund zur WEG-Finanzierung**
- II. Praktische Durchführung einer WEG-Finanzierung**
- III. Was bedeutet ein WEG-Kredit für die Miteigentümer?**

## Rechtlicher Hintergrund zur WEG-Finanzierung

- Es war einmal...
  - WEG war keine eigene Person vor dem Gesetz
  - Alle Eigentümer waren gemeinsam Kreditnehmer
  - Alle Miteigentümer mussten Kreditvertrag unterschreiben
  
- ... und jetzt ist das so:
  - WEG ist eine eigene Rechtsperson
  - Einzelner Eigentümer hat KEINE Rechtsbeziehung zur Bank
  - Die WEG ist der Kreditnehmer

## Rechtlicher Hintergrund zur WEG-Finanzierung

- BGH 28.09.2012: Grundsätzlich erlaubt ...
  - Eine WEG kann eine Darlehensaufnahme beschließen (Beschlusskompetenz gegeben)
  - Zusätzlich § 27 Abs. 1 Nr. 4  
„Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen.“

## Rechtlicher Hintergrund zur WEG-Finanzierung

- ... es gibt aber dennoch ein paar Anforderungen
  1. Miteigentümer dürfen nicht zur Offenlegung ihrer privaten Vermögensverhältnisse gezwungen sein
  2. Miteigentümer dürfen nicht in die Stellung eines Bürgen, Sicherheitengebers, etc. „gemogelt“ werden
  3. Anforderungen an Verbraucherschutz müssen beachtet werden

Bei Nichtbeachtung (1+2): Beschluss NICHTIG!

## Rechtlicher Hintergrund zur WEG-Finanzierung

### Knackpunkt ist jetzt noch die Ordnungsmäßigkeit

- Durch Rechtsprechung noch nicht hinreichend bewertet
- Kriterium muss „gesunder Menschenverstand“ sein
- Angemessenheit der Kreditaufnahme
  - Ist eine Darlehensaufnahme überhaupt notwendig?
  - Ist eine Dringlichkeit gegeben?
  - Ist die Belastung für die Wohnungseigentümer ausgewogen?
  - Ist die WEG objektiv in der Lage, den Kredit zu bedienen?
- Abwägung der Interessen der Wohnungseigentümer
  - Kapitalanleger / Eigennutzer
  - Selbstleister / Baugeld-Interessenten

## Rechtlicher Hintergrund zur WEG-Finanzierung

Was ist beim Beschluss insbesondere zu beachten?

- Beschluss durch einfache Mehrheit
- Kreditnehmer ist die WEG
  - Der Verwalter muss beauftragt und bevollmächtigt werden, den Kreditvertrag im Namen der WEG abzuschließen
- Die Miteigentümer bleiben komplett außen vor
- Beachten Sie die Anforderungen an die Bestimmtheit!
- Falls erforderlich müssen „Selbstzahler“ angemessen berücksichtigt werden

## Praktische Durchführung einer WEG-Finanzierung



## Praktische Durchführung einer WEG-Finanzierung

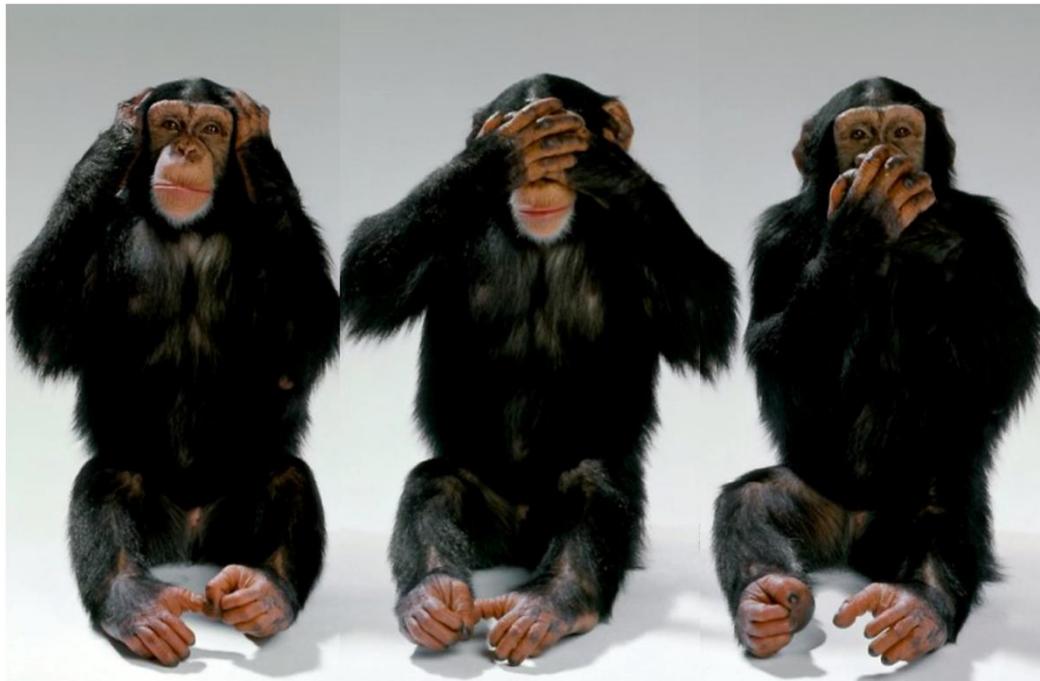
- WEG-Finanzierungen können für letztlich JEDE Maßnahme in Anspruch genommen werden, z.B.:
  - Fassadensanierung
  - Balkonsanierung
  - Dachsanierung
  - Rohrsanierung
  - Aufzugsanierung
  - Tiefgaragensanierung
  - BHKW
  - Infrastruktur zur Medienversorgung

## Praktische Durchführung einer WEG-Finanzierung

- Welche WEGs können Kredit bekommen?
  - Nahezu JEDE!
  - Eine „normale“ WEG mit einer „normalen“ Maßnahme ab fünf Miteigentümern kann im Regelfall immer eine WEG-Finanzierung bekommen.
  - Bestelldauer Verwaltung sollte nicht zu kurz sein
  - Professionelle Verwaltung zwingend erforderlich

## Praktische Durchführung einer WEG-Finanzierung

- Was will die Bank von den Eigentümern wissen?



## Praktische Durchführung einer WEG-Finanzierung

- Was will die Bank von der WEG wissen?

### 1. Legitimierung: Teilungserklärung

### 2. Bonität / Risiko

- Gesamtabrechnungen
- Wirtschaftspläne
- Hausgeldschulden
- Anzahl Wohneinheiten / Miteigentümer
- Versammlungsprotokolle

## Praktische Durchführung einer WEG-Finanzierung

- Schritt 1
  - Der Verwalter kontaktiert die Bank, und fordert ein unverbindliches Angebot für einen WEG-Kredit an
  - Der Verwalter bespricht das Angebot mit dem Verwaltungsbeirat
  - Die Eigentümerversammlung beschließt die Maßnahme und die Aufnahme des WEG-Kredits

## Praktische Durchführung einer WEG-Finanzierung

- Schritt 2
  - Nach der Versammlung läuft die Anfechtungsfrist (1 Monat)
  - Der Verwalter stellt in dieser Zeit der Bank alle notwendigen Unterlagen zur Verfügung (siehe oben)
  - Bank erstellt nach Prüfung den Kreditvertrag

## Praktische Durchführung einer WEG-Finanzierung

- Schritt 3
  - Sofern keine Anfechtung erfolgt ist, verschickt die Bank den Kreditvertrag
  - Verwalter unterzeichnet Kreditvertrag im Namen der WEG
  - Bank kann Geld bereitstellen

## **Was bedeutet ein WEG-Kredit für die Miteigentümer?**

- Sonderumlage kann vermieden werden
- Kein Aufwand für den Einzelnen
- Keine Belastung der persönlichen Bonität (SCHUFA)
- Keine Stellung von Sicherheiten
- Im Regelfall günstigere Konditionen

## Was bedeutet ein WEG-Kredit für die Miteigentümer?

- Begebe ich mich in ein hohes Haftungsrisiko?
  - NEIN! Jeder Miteigentümer haftet nur mit seinem Anteil
  - Haftungsrisiko wäre bei einer Sonderumlage evtl. GRÖSSER
  - Miteigentümer haften auch anderweitig
    - Hausmeister-Vertrag
    - Vollwartung Aufzugsanlage
    - Rechnung Fensterbauer
    - Lieferung von Öl
    - ...

## Was bedeutet ein WEG-Kredit für die Miteigentümer?

- Leidet die Verkäuflichkeit meiner Wohnung?
  - Darlehensrate ist Teil des Hausgelds
  - Einheiten in sanierter Anlage besser verkäuflich
  - Betrag i.d.R. relativ gering

Beispiel: Anlage mit 40 Eigentümern finanziert 50% der  
Balkonsanierung (100.000) über 10 Jahre

→ Kreditrate pro ET pro Monat: unter € 30,00



Bank für Wohnungswirtschaft AG  
Arastrasse 2  
85579 Neubiberg

**Olaf Bodde**  
(Vorstand)

089 558 904 120  
0176 158 904 12

[olaf.bodde@bfw-bank.de](mailto:olaf.bodde@bfw-bank.de)