



Der WEG-Kredit: Kreditvergabe, Besicherung, bankenrechtliche Aspekte

Fachforum 15.05.2014

Silke Wolf, Bayerischer Bankenverband



Überblick

- Ordnungsmäßige Verwaltung und Sanierungsmaßnahmen
- Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft
- Rechtskraft des Beschlusses einer Wohnungseigentümergeinschaft
- Finanzierung der Sanierungsmaßnahme
- Finanzierung der Wohnungseigentümer



Ordnungsmäßige Verwaltung und Sanierungsmaßnahmen

- Die Wohnungseigentümer können eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen. (§ 21 Abs. 3 WEG)
- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung ... nach dem Verhältnis seines Anteils am Wohnungseigentum zu tragen. (§ 16 Abs. 2 WEG)
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann gegenüber Dritten selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. (§ 10 Abs. 6 WEG)



Ordnungsmäßige Verwaltung und Sanierungsmaßnahmen

- Was ist Instandhaltung und Instandsetzung (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG)?
 - Alle Maßnahmen, die darauf gerichtet sind, den bestehenden Zustand der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Einrichtungen und Anlagen zu erhalten bzw. einen früheren Zustand wiederherzustellen.
 - Für die Beschlussfassung ist eine einfache Mehrheit ausreichend. (§ 21 Abs. 3 WEG)



Ordnungsmäßige Verwaltung und Sanierungsmaßnahmen

- Was ist modernisierende Instandsetzung (§ 22 Abs. 3 WEG)?
 - Alle Maßnahmen, die durch einen schon bestehenden oder absehbaren Instandsetzungsbedarf veranlasst sind, mit denen die vorhandene Anlage oder Einrichtung über die bloße Reparatur hinaus technisch auf einen aktuellen Stand gebracht werden soll.
 - Für die Beschlussfassung ist die einfache Mehrheit ausreichend (§ 21 Abs. 3 WEG)



Ordnungsmäßige Verwaltung und Sanierungsmaßnahmen

- Was ist eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG?
 - Bauliche Veränderungen gehen über die Instandhaltung und Instandsetzung hinaus. Sie verändern den vorherigen Zustand oder gestalten das gemeinschaftliche Eigentum um.
 - Erforderlich ist grundsätzlich die Zustimmung aller Wohnungseigentümer; nur Wohnungseigentümer, die nicht benachteiligt werden, müssen nicht zustimmen.



Ordnungsmäßige Verwaltung und Sanierungsmaßnahmen

- Wann liegt eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG vor?
 - Es muss sich um Maßnahmen der Modernisierung entsprechend § 555 b Nr. 1-5 BGB oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik handeln und darf die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligen.
 - Beschlussfassung mit einer Mehrheit von drei Viertel der stimmberechtigten Eigentümer und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile. (qualifizierte Mehrheit)



Ordnungsmäßige Verwaltung und Sanierungsmaßnahmen

- Modernisierungsmaßnahmen gem. § 555 b Nr. 1-5 BGB sind bauliche Veränderungen, durch die
 - in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (Energetische Modernisierung),
 - nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird,
 - der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
 - der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
 - die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden.



Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft

- Vorbereitung der Beschlussfassung durch den Verwalter:
 - Einholung von regelmäßig 3 Kostenvoranschlägen
 - Abfassung der Tagesordnung und Entwerfen der Beschlussanträge (jeder Sanierungsbeschluss muss eine Kostentragungsregelung enthalten)
 - Einberufung der Versammlung
 - Bei vermietetem Wohnungseigentum Hinweis auf Ankündigungspflicht (§ 555 a Abs. 2, § 555 c BGB), auf Möglichkeit der Mieterhöhung (§ 559 Abs. 1 BGB); Umlage der Betriebskosten für die neue Anlage auf Mieter möglich?



Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft

- Durchführung und Leitung der Versammlung durch den Verwalter
 - Feststellung der Beschlussfähigkeit
 - Klärung der zur Beschlussannahme erforderlichen Mehrheiten
 - Bei mehreren geplanten Maßnahmen oder bei gleichzeitiger Regelung der Kostentragung ist zu erörtern, ob Paketbeschlüsse oder Einzelbeschlüsse zu fassen sind (§ 16 Abs. 6 WEG ist zu vermeiden!)
 - Feststellung und Verkündung des Ergebnisses



Rechtskraft des Beschlusses einer Wohnungseigentümergeinschaft

- Der Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft erwächst in Rechtskraft, wenn er nicht innerhalb von einem Monat durch Klage angefochten wird (§ 46 Abs. 1 WEG)
- Dies gilt auch für eine fehlerhafte Beschlussfeststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses; der Beschluss ist lediglich anfechtbar, nicht nichtig.



Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

- Ein Beschluss über die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen entspricht nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die erforderlichen Mittel bereits aufgebracht sind oder die Aufbringung der Mittel durch die Wohnungseigentümer gesichert ist.
 - Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage
 - Finanzierung über Sonderumlage



Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

- Es liegt in der Kompetenz der Wohnungseigentümer, die Aufnahme eines Kredits zur Deckung des Finanzbedarfs einer Wohnungseigentümergeinschaft zu beschließen (BGH v. 28.8.2012 – VZR 251/11, BGHZ 195, 22)
- Fraglich ist, ob die Beschlussfassung zur Aufnahme eines Kredits den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung genügt.
 - Bisherige untergerichtliche Rechtsprechung: enge Grenzen
 - Voraussetzung ist, dass eine Pflicht zur gemeinsamen Kostentragung und die allgemeine Treuepflicht der Miteigentümer eine Darlehnsaufnahme praktisch zwingend gebieten.



Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

- Bereits entstandene (laufende) Kosten und zwingend notwendige Ausgaben (z.B. Ausgaben für Heizmaterial im Winter) dürfen grds. durch Darlehen abgedeckt werden. Die Darlehenshöhe muss in angemessenem Verhältnis zur Wirtschaftskraft der Gemeinschaft stehen. (OLG Hamm v. 14.5.2012 – 15 WX 251/11)
- Die Kreditkonditionen (insb. Kreditzinsen und Laufzeit des Kredites) müssen angemessen sein.
- Erforderlich ist eine Abwägung aller maßgeblichen Umstände: Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümergeinschaft versus Selbstbestimmungsrecht des Wohnungseigentümers.



Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

- Fraglich, ob Wohnungseigentümer den auf ihn entfallenden Anteil des Darlehens aus eigenen Mitteln oder durch Darlehen zu günstigeren Konditionen aufbringen kann.
- Umfassender Beschluss für Erteilung der Verwaltervollmacht erforderlich (§ 492 Abs. 4 BGB).
- Keine gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer; auch nicht durch Beschluss begründbar (§ 10 Abs. 8 WEG).
- Keine grundpfandrechtliche Sicherheit für die Wohnungseigentümergeinschaft möglich



Finanzierung der Wohnungseigentümer

- Voraussetzungen für eine direkte Finanzierung der einzelnen Wohnungseigentümer:
 - Unterzeichneter Dienstleistungsvertrag mit dem Kreditinstitut (Koordination der einzelnen Anträge)
 - Rechtskräftiger Beschluss der WEG über die Durchführung von Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum
 - Umfassende Verwaltervollmacht
 - Verwalter wirkt mit bei der Kreditbeantragung und koordiniert die Gesamtfinanzierung
 - Vollständiger Antrag auf Förderung durch KfW, falls gewünscht
 - Bestätigung des Verwalters über erfolgte Wohngeldzahlungen (3 Jahre)



Finanzierung der Wohnungseigentümer

- Weitere Erleichterungen bei der Finanzierung der einzelnen Wohnungseigentümer
 - Einmalig für alle Kreditnehmer: Projektbeschreibung inkl. Kostenvoranschläge, Angebote und Darstellung der Gesamtfinanzierung
 - Auszahlung der Einzeldarlehen auf Konto der WEG
 - Nachweis der Umsetzung der Maßnahmen über Rechnungen und Bestätigungen von Sachverständigen
 - Häufig: Entfall der Grundschuldeintragung für selbstnutzende Eigentümer bei Darlehen bis z.B. 50 TEUR, bankübliche Sicherheiten
 - Haftung jedes Wohnungseigentümers nur für die Rückzahlung seines Kredites.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Silke Wolf

Bayerischer Bankenverband

Schäfflerstr. 8

80333 München

info@bayerischer-bankenverband.de