

# Der Bankkredit als Finanzierungsmöglichkeit für WEG's - Wesentliche Punkte vor, während und nach der Eigentümerversammlung

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

## Das Wesentliche im Überblick

- 1.) Zahlen / Fakten / Hintergründe
- 2.) Punkte vor der ETV
- 3.) Punkte während der ETV
- 4.) Punkte nach der ETV

## 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 ) <sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> 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 die WEG ausbezahlt oder den einzelnen Sonder- / Teileigentümern aufgrund ihres anteiligen Anspruchs am Bausparkredit angeboten.  
Höhe des Bausparkredits ohne dingliche Absicherung:  
max. € 10.000 <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Der Immobilienverwalter , Ausgabe 3 / 2013 , Stuttgart 2013, Seite 32

## Punkte vor der ETV

- ⇒ Aufgaben des Verwalters bei der Umsetzung der geplanten Maßnahme wurden bei einer vorherigen ETV bereits klar festgelegt ( Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung bis Leistungsphase 8 Bauüberwachung im Sinne § 34 HOAI Fassung 2013 ) / Was steht hierzu im Verwaltervertrag ?  
( technische Verwaltung / Leistungen im Bereich Finanzen )
- ⇒ Formulierung von Tagesordnungspunkten, welche die geplante Maßnahme präzise beschreiben ( Detailliertes Sanierungskonzept, Wirtschaftlichkeitsberechnung, Finanzierungsplan, Kostenrahmen, zeitlicher Ablauf )

- ⇒ Aufnahme des Tagesordnungspunktes auf die Tagesordnung der nächsten ordentlichen / außerordentlichen Eigentümerversammlung ( Antragsrecht für jeden Eigentümer im Sinne § 21 Absatz 4 WEG )
  
- ⇒ Ladungsfrist beachten:  
2 Wochen Mindest - Ladungsfrist gemäß § 24 Absatz 4 WEG ist nur eine Soll-Vorschrift.  
Besonderheit: ETV in der Ferienzeit  
( LG Karlsruhe; Urteil v. 25.10.2013; Az. 11 S 16 / 13
- ⇒ Einberufung in der Regel nur mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf möglich ( mehr als zwei Wochen )
- ⇒ Ausnahme: Angelegenheit von besonderer Dringlichkeit

## Punkte während der ETV

- ⇒ Abstimmungsprinzip zu Beginn der ETV festlegen  
( Kopf- ; Objekt - ; Wertprinzip )
  
- ⇒ Mehrheit, mit der ein Beschluss gefasst werden kann
  - Instandhaltung / Instandsetzung: einfache Mehrheit
  - Modernisierende Instandsetzung: einfache Mehrheit
  - Modernisierende bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 2 WEG
  - Doppelt qualifizierte Mehrheit

- ⇒ Teilnahmerecht bei der ETV / Ausübung des Stimmrechtes bei Ehegatten und Erbengemeinschaften, denen eine Wohnung gehört
  
- ⇒ Formulierung der Beschlüsse einer Wohnungseigentümergeinschaft zur Aufnahme eines Darlehens / KfW – Förderkredits auf Grundlage des DDIV - Musterbeispiels<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e . V . ; Kompendium Energetische Sanierung; 2. überarbeitete und aktualisierte Auflage; Musterbeispiel; Berlin 2014; Seite 63;

## Punkte nach der ETV

- ⇒ Der Beginn der Maßnahme erfolgt erst, nachdem die Anfechtungsfrist / Monatsfrist nach Beschlussfassung abgelaufen ist
- ⇒ Beschlüsse unverzüglich in die Beschlussammlung eintragen  
Unverzüglich = § 121 Abs. 1 BGB ohne schuldhaftes Verzögern

Zeitraumen:

Bestenfalls am nächsten Tag

Ein Zeitraum zwischen 2 bis 3 Wochen erscheint als zu lange <sup>4</sup>

<sup>4</sup> Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung; Publikation “ Die Beschlussammlung im Wohnungseigentumsrecht “; Seite 4

- ⇒ Regelmäßige und umfassende Kommunikation mit allen Beteiligten während der gesamten Planungs- und Ausführungsphase( Fachplanern, Energieberatern, Architekten, Mitarbeiter der ausführenden Unternehmen sowie Eigentümer )
  
- ⇒ Beschluss einer von der Teilungserklärung abweichenden Kostenverteilung, welche “ ..... der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt “  
( § 16 Absatz 4 WEG ; z.B. Verglasung der Balkonen )  
Wohnungseigentümer, die einer Maßnahme gemäß § 22 Abs. 1 WEG nicht zustimmen , sind immer von den damit verbundenen Kosten sowie den Folgekosten ( Betriebskosten ) befreit, nicht jedoch von den Rückbaukosten => doppelt qualifizierte Mehrheit

## Ihre Fragen

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Für Rückfragen stehen wir Ihnen  
gerne unter 08151 / 6518881  
sowie unter [josef.huber@huber-reichel.de](mailto:josef.huber@huber-reichel.de)  
zur Verfügung