

Kreditvergabe an Wohnungseigentümer - Gemeinschaften

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 2.894.875 Wohngebäuden im Freistaat Bayern werden per 09.05.2011 270.742 Gebäude in der Eigentumsform “ Gemeinschaft von Wohnungseigentümer “ bewirtschaftet

⇒ dies entspricht 9,4 % des Wohngebäudebestands im Freistaat Bayern ¹

Die WEG - Gebäude beherbergen insgesamt 1.509.011 Wohnungen

⇒ dies entspricht etwa jeder vierten Wohnung im Freistaat Bayern

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung ; ZENSUS 2011 Gemeindedaten Gebäude und Wohnungen Ergebnisse für Bayern; Kennziffer F / GWZ 1.1 ; München 2014; Seite 14

Per 09.05.2011 gab es in der Landeshauptstadt München einen Wohngebäudebestand mit 135.176 Wohngebäuden und 735.174 Wohnungen. Davon wurden 26.860 Wohngebäude mit 291.235 Wohnungen in der Eigentumsform “ Gemeinschaft von Wohnungseigentümer “ bewirtschaftet

⇒ Dies entspricht 19,9 % der Wohngebäude sowie 40 % des Wohnungsbestands in der Landeshauptstadt München²

² Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Zensus 2011 : Gemeindedaten Gebäude und Wohnungen Ergebnisse für Bayern; Kennziffer F / GWZ 1.1 ; München 2014; Seite 14

Spezielle Programme für Eigentümergeinschaften
von sechs Förderbanken einzelner Bundesländer
(Bremen, Hamburg, Baden – Württemberg, Schleswig – Holstein,
Berlin und Saarland)

- ⇒ 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. € 10.000³
- ⇒ Maximale Höhe der ausgereichten Bankdarlehen in Kombination mit den KfW – Programmen 151 “ Energieeffizient Sanieren – KfW - Effizienzhaus “, 152 “ Einzelmaßnahme “ und 159 “ Altergerechtes Umbauen “ : € 500.000

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

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 in diesem Fall 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 Gebührenschuld 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 Berlin⁴
(Anteil WEG – Gebäude am Gesamtbestand der Wohngebäude
in Berlin per 09.05.2011: 38.458 Gebäude oder 12,35 % ⁵)

- 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

⁴ Das Grundstück Journal des VDBG 8/9 - 2012

⁵ Amt für Statistik Berlin – Brandenburg, Datenerhebung ZENSUS 2011, Potsdam

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

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