

Die Bedeutung von Sanierungs-Krediten bei WEG's

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

Das Wesentliche im Überblick

- 1.) Zahlen / Fakten / Hintergründe
- 2.) Prüfkriterien vor Kreditbeantragung
- 3.) Argumente für die Eigentümerversammlung

1.) Zahlen / Fakten / Hintergründe

55,92 % aller Wohnungen in Deutschland sind nicht saniert;
Bei 26,81 % aller Wohnungen wurde eine Sanierungsmaßnahme bereits durchgeführt.

Demgegenüber sind 69,29 % aller Wohnungen in
Wohnungseigentümergeinschaften unsaniert; In 20,87 % aller
Wohnungen wurde eine Sanierungsmaßnahme durchgeführt¹.

⇒ 6.443.970 der ca. 9.300.000 Eigentumswohnungen in der
Bundesrepublik Deutschland sind unsaniert

¹ Dachverband Deutscher Immobilienverwalter; Kompendium Energetische Sanierung; 2. Überarbeitete und aktualisierte Auflage; Februar 2014; Seite 15
aus: InWIS (2012) : Eigene Abfragen und Berechnungen auf Grundlage der Datenbasis Gebäudebestand; Institut für Wohnungen und Umwelt (2010)

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 ²

Die WEG - Gebäude beherbergen insgesamt 1.509.011 Wohnungen

⇒ dies entspricht etwa jeder vierten Wohnung im Freistaat Bayern

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

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 München³

³ 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 der Förderbanken einzelner Bundesländer für Wohnungseigentümergeinschaften

- 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 ⁴

⁴ Der Immobilienverwalter , Ausgabe 3 / 2013 , Stuttgart 2013, Seite 32

- Weitere Förderprogramme:

Bayerisches Modernisierungsprogramm
(BayernLabo – Bayerische Landesbodenkreditanstalt)

Förderprogramm Energieeinsparung FES
(Landeshauptstadt München)

Programme “ Energieeffizient Sanieren “
und “ Altersgerecht Umbauen “
(KfW – Bankengruppe)

2.) Prüfkriterien vor Kreditbeantragung

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 28.09.2012 festgestellt, dass der WEG im Hinblick auf die Darlehensaufnahme Beschlusskompetenz besitzt.

⇒ Offene Frage: Wann genügt ein Beschluss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung ?

ACHTUNG : Keine Berechtigung der Wohnungseigentümergeinschaft, die gesamtschuldnerische Haftung der einzelnen Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer per Mehrheitsbeschluss zu beschließen. Diese gesamtschuldnerische Haftung ist nur möglich, wenn sich einzelne Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft dazu selbst persönlich verpflichten.

Grundsatz : Haftungsbegrenzung auf die anteilige Haftung jeder einzelnen Wohnungseigentümerin und jedes einzelnen Wohnungseigentümers in Höhe seines Miteigentumsanteils (§ 10 Absatz 8 WoEiG)

Darf ein Verwalter einen WEG - Kredit ohne Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung aufnehmen ?

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.
(LG Köln, Urteil vom 26.08.2010, Az. 29 S 177 / 09)

Muss der Verwalter die WEG über die mögliche Inanspruchnahme von Fördermitteln beraten ?!

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.

(AG Oberhausen; Urteil vom 07.07.2013; Az. 34 C 79 / 12)

**Hat ein Eigentümer, der seinen Anteil aus Eigenmitteln aufbringt,
einen Freistellungsanspruch für Verbindlichkeiten
der WEG aus dem aufgenommenen WEG – Kredit ?**

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)

3.) Argumente für die Eigentümersammlung

Die 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 ...“

Haftung im Außenverhältnis (gegenüber Kreditinstitut):
Im Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 10 Absatz 8 WoEiG)

Haftung im Innenverhältnis (gegenüber WEG):
Nachschusspflicht in Höhe des Anteils säumiger Miteigentümer

**Eigentümer, die ihren Anteil an der Sanierungsmaßnahme
aus Eigenmittel erbringen möchten,
können dies (unter Umständen) tun**

Das Darlehen wird in voller Darlehenshöhe von der WEG aufgenommen. Einzelnen Wohnungseigentümern wird von dem Kreditinstitut das Recht zur Sondertilgung entsprechend ihrer Miteigentumsanteile gewährt. Des weiteren räumt der Darlehensgläubiger eine im Außenverhältnis wirkende Befreiung von der Haftung der einzelnen Wohnungseigentümer nach § 10 Absatz 8 WoEiG ein.

Klassische Fehler können vermieden werden

- TOP auf Tagesordnung der ETV
- Beschlussfassung über den TOP
Festlegung der wesentlichen Rahmenbedingungen
der Kreditaufnahme im Beschlussantrag
(vgl. hierzu BGH; Urteil vom 25 . 09 . 2015; Az: V ZR 244 / 14)
 - Angaben über die zu finanzierende Maßnahme
 - Darlehenshöhe
 - Laufzeit
 - Höhe des Zinssatzes bzw. des nicht zu überschreitenden Zinssatzes

- Beratung über das Risiko der Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer mit entsprechendem Hinweis im Protokoll der Eigentümerversammlung (vgl. hierzu BGH; Urteil vom 25 . 09 . 2015; Az: V ZR 244 / 14)
- Verkündung des gefassten Beschlusses
- Umgehende Eintragung in die Beschluss – Sammlung
- Abwarten der Anfechtungsfrist von einem Kalendermonat ab Beschlussfassung (§ 46 (1) WoEiG) vor Auftragsvergabe

Danke für ihre Aufmerksamkeit

Für Rückfragen stehe ich ihnen
im Anschluss gerne persönlich
sowie unter 08151 / 6518881

bzw. josef.huber@huber-reichel.de
zur Verfügung