



# Kreditaufnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft



*Oliver Elzer, Dr., Richter am Kammergericht*

*Rechtsanwalt Christoph von Arnim*





# I. Anlass für eine größere Finanzierung





# Bauliche Maßnahmen/Veränderungen

- Erhaltungsmaßnahmen (Instandsetzung und/oder Instandhaltung), z.B. des Treppenhauses
- modernisierende Instandsetzungen, z.B. neue Fenster
- Erfüllung gesetzlicher Auflagen, z.B. Rauchmelder
- Modernisierungen, vor allem Energieeinsparung
  - in 3 Jahren im Durchschnitt pro Einheit 1.875,00 EUR
  - in 5 Jahren im Durchschnitt pro Einheit 5.000,00 EUR
    - 25 Milliarden deutschlandweit
- altersgerechter Umbau

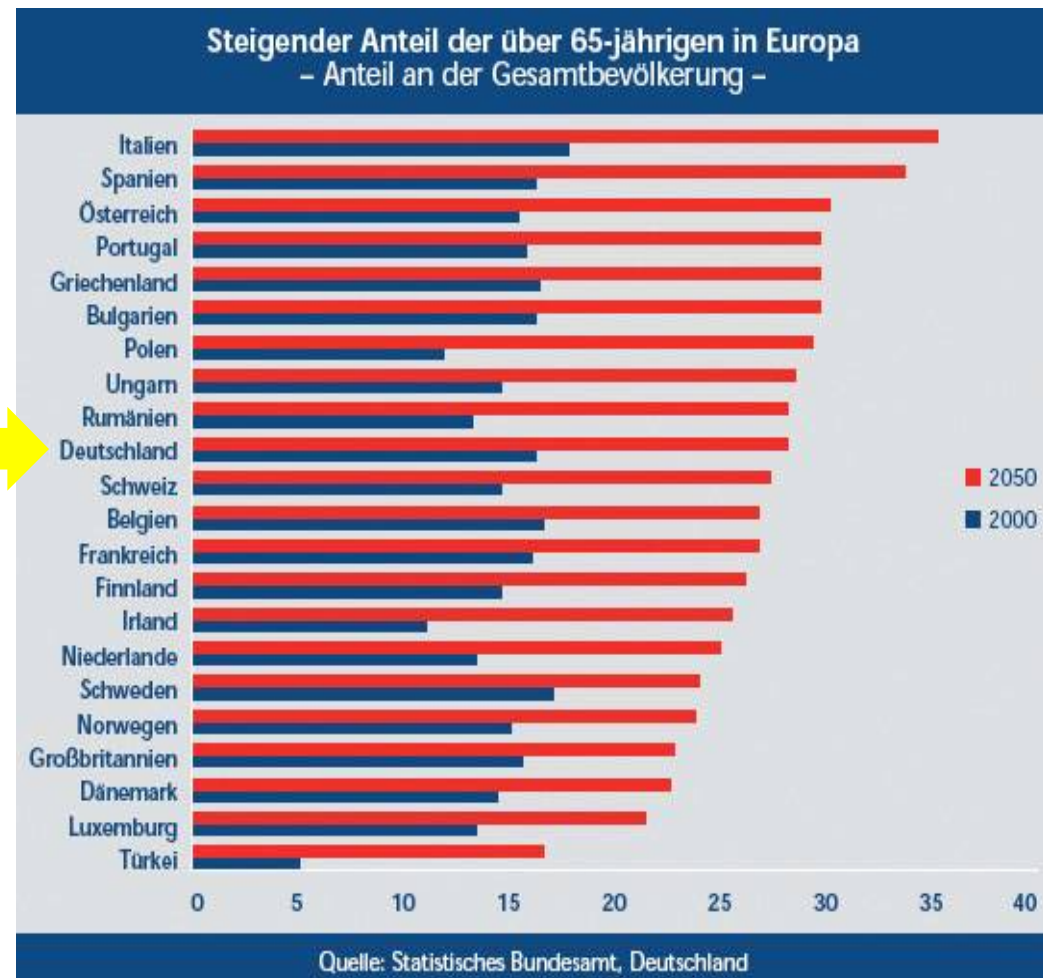




## Altersgerechter Umbau

2050 wird es doppelt so viele 60-Jährige wie Neugeborene geben. Ein Drittel der Bundesbevölkerung wird das 65. Lebensjahr überschritten haben, elf Prozent der Deutschen werden dann 80 Jahre und älter sein.

Nach einer Studie des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) sind nur rund ein Prozent aller Wohnungen in Deutschland altersgerecht angepasst.





# Erwerb von Immobilieneigentum

- Erwerb
  - eines Wohnungs- oder Teileigentums in der WEG-Anlage
  - eines Grundstücks zur „Arrondierung“, z.B. für Stellplätze oder für die Müllbehälter
- durch Kaufvertrag
- durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung





## II. Alternativen zum Kredit





# Sonderumlage

- Sonderumlagen und Rückgriff auf Instandhaltungsrückstellung
  - 🧠 Die Eigentümer haben die Wahl, ob sie für eine Maßnahme die Mittel aus einer Instandhaltungsrückstellung nutzen oder eine Sonderumlage beschließen.
  - 🧠 Es besteht kein Anspruch darauf, die Rückstellung auszuschöpfen.
  - 🧠 Die Erhebung einer Sonderumlage zur Finanzierung einer Instandhaltung ist grundsätzlich auch dann zulässig, wenn die Instandhaltungsrückstellung für die Finanzierung einer Instandhaltung ausreichend wäre.





# Instandhaltungsrückstellung

- Eine Instandhaltungsrückstellung ist grundsätzlich zweckgebunden.
  - Sie hat den gesetzlichen Zweck, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums zu sichern, deren Entstehung dem Grunde nach sicher, der Höhe und der Fälligkeit nach aber ungewiss ist.
  - Die Instandhaltungsrückstellung soll sicherstellen, dass auch bei plötzlich auftretendem hohem Reparaturbedarf die notwendigen Mittel vorhanden sind.
  - Die Instandhaltungsrückstellung hat ferner den Sinn, das zahlungsschwache Miteigentümer über vertretbare Kleinbeträge Reparaturen langfristig mitansparen, damit sie nicht wegen einer sonst erforderlichen, ggf hohen Sonderumlage zahlungsunfähig werden.





# Umwidmung

- Grundsätzlich widerspricht es der Zweckbestimmung einer Instandhaltungsrückstellung, wenn diese für andere Maßnahmen verwendet wird. Die h.M. lässt in mehr oder minder engen Grenzen allerdings Ausnahmen zu.
- In der Instandhaltungsrückstellung gebundene Mittel können jedoch dann für andere Zwecke verwendet werden, wenn sie eine angemessene Höhe übersteigen.
- Erforderlich ist mithin der Erhalt einer „eisernen Reserve“. Deren Höhe lässt sich nicht abstrakt festlegen, sondern hängt von den Umständen des Einzelfalls, etwa dem Zustand der Anlage, ihrem Alter und ihrer Reparaturanfälligkeit ab.





## III. Kreditbeschluss





# Zentrale Fragestellungen

- Besitzen die Wohnungseigentümer eine Kompetenz, über einen Kreditvertrag und seine Bedingungen zu beschließen?
- Wenn ja, was muss beachtet werden?
- Wer schließt den Kreditvertrag?
- Was ist zu beachten?





# Kreditbeschluss: Überblick

- Vertragsschluss: Über „ob“ und „wie“ zu einem Kredit bedarf es eines Beschlusses der Wohnungseigentümer, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Kredit aufnimmt
- Beschluss muss ausgeführt werden
  - Ermächtigung des Vertragsschließenden
    - Verwalter
    - Wohnungseigentümer





## Kreditbeschluss: Probleme

- besondere Beschlussanforderungen?
  - Quorum? [-]
- Ordnungsmäßigkeit?
  - Kredit (Höhe) und Kreditkonditionen: Höhe der Zinsen, Laufzeit, Bedingungen des Institutes
  - finanzierende Maßnahme: wirtschaftlichen Vernünftigkeit, Kosten-Nutzen-Analyse; Nachhaltigkeit; einzuwerbende oder einwerbbares Fremdmittel





# Überforderung/Übervorteilung?

- Systemzerstörung
  - nur Wohngeld geschuldet?
- individuelle Mittelaufbringung günstiger für Wohnungseigentümer?
  - ältere Rechtsprechung: Hausgeld für 3 Monate
  - m.E.: Abwägung im Einzelfall
    - schnelle Mittelaufbringung
    - alles aus einer Hand
    - Kredit ggf. günstiger als Barmittel, vgl. z.B. Leasing
    - Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
  - a.A. stets nicht ordnungsmäßig





## Weitere Problemfelder

- Auskünfte und Selbstauskünfte
- Realsicherheiten
  - Wohnungseigentümer sind Grundstückseigentümer
  - Gemeinschaft der Wohnungseigentümer besitzt meist keine Immobilien
  - es gibt nach geltendem Recht keine Kompetenz, einen Wohnungseigentümer zu zwingen, sein Eigentum als Sicherheit für den Verband zu stellen





# Verwalter und Kredit



- Ohne ausdrückliche Ermächtigung kein Handeln möglich
  - Kreditvertrag
  - Überziehungskredit!
- Ermächtigung sollte so konkret wie möglich sein
- Ermächtigung sollte für den jeweiligen Verwalter erteilt werden
- Ermächtigung sollte extra beschlossen werden





## § 492 Abs. 4 BGB

<sup>1</sup>Die Absätze 1 und 2 gelten auch für die Vollmacht, die ein Darlehensnehmer zum Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags erteilt. <sup>2</sup>Satz 1 gilt nicht für die Prozessvollmacht und eine Vollmacht, die notariell beurkundet ist.





## § 492 Abs. 1 und Abs. 2 BGB: Wesentliche Inhalte

Die vom Darlehensnehmer zu unterzeichnende Vertragserklärung muss angeben:

1. den Nettodarlehensbetrag, gegebenenfalls die Höchstgrenze des Darlehens,
2. den Gesamtbetrag aller vom Darlehensnehmer zur Tilgung des Darlehens sowie zur Zahlung der Zinsen und sonstigen Kosten zu entrichtenden Teilzahlungen,
3. die Art und Weise der Rückzahlung des Darlehens oder, wenn eine Vereinbarung hierüber nicht vorgesehen ist, die Regelung der Vertragsbeendigung,
4. den Zinssatz und alle sonstigen Kosten des Darlehens, die, soweit ihre Höhe bekannt ist, im Einzelnen zu bezeichnen, im Übrigen dem Grunde nach anzugeben sind, einschließlich etwaiger vom Darlehensnehmer zu tragender Vermittlungskosten,
5. den effektiven Jahreszins.
6. die Kosten einer Restschuld- oder sonstigen Versicherung, die im Zusammenhang mit dem Verbraucherdarlehensvertrag abgeschlossen wird,
7. zu bestellende Sicherheiten.





# IV. Haftung





# FPS



## Berlin

Kurfürstendamm 220  
10719 Berlin  
Tel +49 (0)30-88 59 27-0  
Fax +49 (0)30-88 22 260

[berlin@fps-law.de](mailto:berlin@fps-law.de)



## Düsseldorf

Königsallee 62  
40212 Düsseldorf  
Tel +49 (0)211 - 30 20 15 - 0  
Fax +49(0)211 - 30 20 15 - 90

[duesseldorf@fps-law.de](mailto:duesseldorf@fps-law.de)



## Frankfurt am Main

Eschersheimer Landstraße 27  
60322 Frankfurt  
Tel +49 (0)69 - 95 95 7 - 0  
Fax +49 (0)69 - 95 95 7 - 455

[frankfurt@fps-law.de](mailto:frankfurt@fps-law.de)



## Hamburg

Große Theaterstraße 42  
D-20354 Hamburg  
Tel +49 (0)40 - 37 89 - 01 0  
Fax +49 (0)40 - 36 62 - 98

[hamburg@fps-law.de](mailto:hamburg@fps-law.de)





# Haftungskonzept des WEG

- Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft
  - Haftung des Verbandes mit dem ihm zugeordneten Verwaltungsvermögen (§ 10 Abs. 7 WEG), einschließlich Hausgeldern, Instandhaltungsrücklage und Sonderumlagen
  - keine Insolvenzfähigkeit des Verbandes
  - unbeschränkte Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer im Innenverhältnis
  - Wohnungseigentümergeinschaften sind keine „schlechten Schuldner“
- Haftung der Wohnungseigentümer
  - anteilige Außenhaftung der Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen (§ 10 Abs. 8 Satz 1 WEG)
  - Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft - bei Ausfall einzelner Eigentümer bleibt es bei der anteiligen Außenhaftung, aber im Innenverhältnis besteht die Pflicht der solventen Eigentümer, die Gemeinschaft mit ausreichend liquiden Mitteln auszustatten





## Haftung bei Eigentümerwechsel

- Der ausgeschiedene Eigentümer haftet nach § 10 Abs. 8 Satz 1 2. HS i.V.m. § 160 HGB analog für alle bis zu seinem Ausscheiden begründeten Verbindlichkeiten, die innerhalb von 5 Jahren nach dem Ausscheiden fällig werden – d.h. auch für nach dem Ausscheiden fällig werdende Annuitäten.
- Der neu eintretende Eigentümer haftet für alle ab seinem Eintritt fällig werdenden Verbindlichkeiten.





# V. Banktechnische Behandlung





# Zugangsschwierigkeiten

- Die Wohnungseigentümergeinschaft ist ein Verband ohne Mindestkapital und Sicherheiten.
- Es existieren keine Kriterien zum Rating von Wohnungseigentümergeinschaften.
- Unabhängig von der gesetzlichen Haftungskonzeption sind die mit der Kreditvergabe an eine Wohnungseigentümergeinschaft verbundenen Bearbeitungskosten immens hoch.
- Diese ergeben sich daraus, dass aufgrund fehlender Sicherheiten die Eigentümer in die Finanzierung mit einbezogen werden, d.h. es findet eine Bonitätsprüfung jedes einzelnen Eigentümers statt.
- Diese Kosten können nicht über einen erhöhten Zins ausgeglichen werden, da der Markt diesen nicht annimmt.





## Restriktionen

- Insbesondere die Kosten für Sanierungen im Bereich der Energieeffizienz, aber auch im altersgerechten Umbau sind meist sehr hoch.
- Die Darlehenshöhe ist deshalb mit Rücksicht auf § 18 KWG begrenzt.
- Grundvoraussetzung ist eine ordentliche Bewirtschaftung.
- Es muss eine Instandhaltungsrücklage über einen gewissen Zeitraum angesammelt worden sein.
- Die Gemeinschaft muss durch ihre Mitglieder mit ausreichend Liquidität ausgestattet worden sein (keine Wohngeldrückstände).





# Bestehende Finanzierungsangebote

- Banken bieten im Wesentlichen zwei Modelle an
  - Kreditvergabe an die Wohnungseigentümergeinschaft (Verbandsdarlehen) oder
  - Finanzierung des Verbandes durch Einzeldarlehen an die Wohnungseigentümer





# Bestehende Finanzierungsangebote

- Kreditangebote an Wohnungseigentümergeinschaften:
  - Kreditantrag durch Verwalter, der durch bestandskräftigen Beschluss der WEG ermächtigt wurde
  - Hausgeldkonto wird bei der Bank geführt und es liegen keine Beanstandungen vor oder keine Wohngeldrückstände
  - Verwalter muss Bank-Kunde sein
  - Darlehenshöhe auf 250.000 € beschränkt, keine Sicherheiten, Begrenzung der Laufzeit auf max. 5 Jahre
  - Vereinzelt ist die Darlehensvergabe an weitere Voraussetzungen gebunden, z.B. Einreichung von Eigentümerlisten, Laufzeit der Verwalterbestellung, Darstellung von durchgeführten und geplanten Sanierungsmaßnahmen





# Bestehende Finanzierungsangebote

- Kreditangebote an die Wohnungseigentümer:
  - Antragstellung erfolgt nach Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümerversammlung entweder durch die Eigentümer selbst oder durch den Verwalter als Koordinator
  - Darlehenshöhe pro Eigentümer ist begrenzt auf 25.000 € bzw. 50.000 €
  - keine Sicherheiten notwendig
  - eine Bank bietet Finanzierungsberatung gegen Zahlung einer Gebühr von 2 % der Bausumme





# Erfolgreiche Darlehensaufnahme

- Vereinfachte Bonitätsprüfung entsprechend § 18 KWG
- Darlehensraten sind in den Wirtschaftsplan aufzunehmen, ggf. ist ein Puffer zu bilden
- Beschluss von Sonderumlagen im Einzelfall, um Zahlungsausfälle zu vermeiden
- Jährliche Vorlage einer aktuellen Eigentümerliste bei der Bank





# VI. Rechtspolitische Aktivitäten





# Bestehende Förderprogramme

- KfW-Förderprogramme
  - Kredit- und Zuschussvariante im Bereich CO<sub>2</sub>-Sanierung und
  - Kreditvariante im Bereich altersgerechtes Umbauen – hier ab 2010 auch Zuschussvariante





# Rechtspolitische Aktivitäten

- Verschiedene Vorschläge zur Erleichterung der Darlehensaufnahme für Wohnungseigentümergeinschaften
  - Ausfallbürgschaften der Länder
  - Darlehensvergabe über Landesförderinstitute
  - Förderung einer Initialberatung
  - Stärkung der Eigenmittelanlage
  - Entgeltliche Finanzierungsberatung
  - Schaffung allgemeingültiger Kriterien zum Rating von Wohnungseigentümergeinschaften anhand der Liquiditätsausstattung





Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit!

