

Willkommen zum Haufe Online-Seminar

Kreditaufnahme im Wohnungseigentumsrecht

– Modernisierungen und bauliche
Maßnahmen sicher finanzieren

Richter am Kammergericht Dr. Oliver Elzer, Berlin

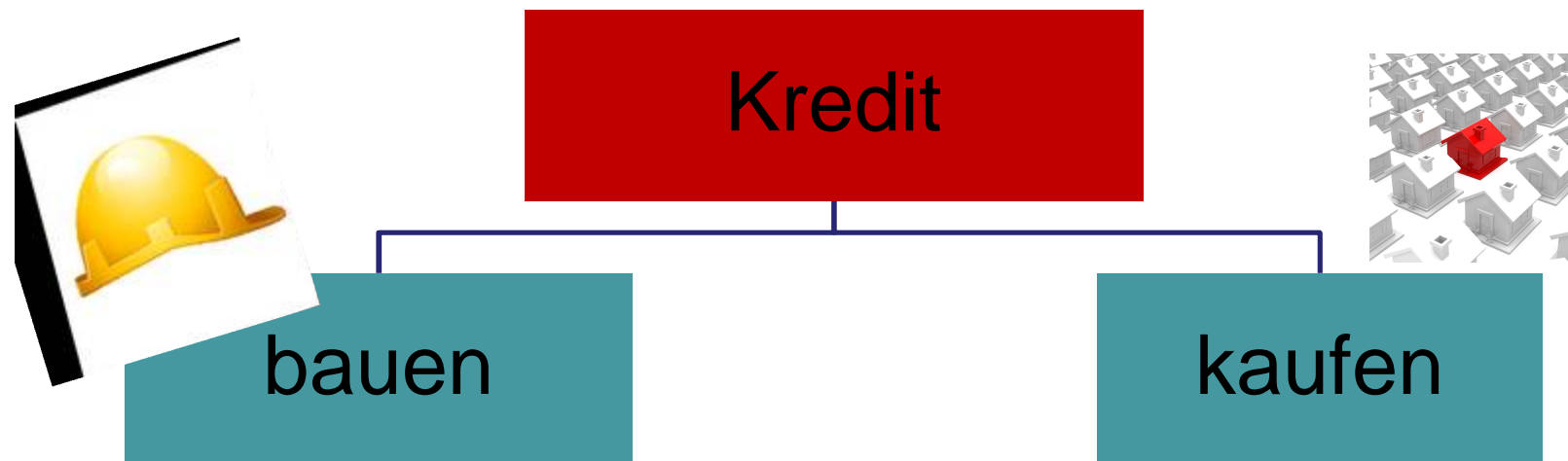




- I. Anlass für größere Finanzierungen
- II. Rechtliche Grundlagen für Modernisierungen und bauliche Veränderungen
- III. Alternativen zum Kredit
- IV. Rechtsfragen zum Kredit
- V. Angebote der kfw
- VI. Ausblick



I. Anlass für eine größere Finanzierung

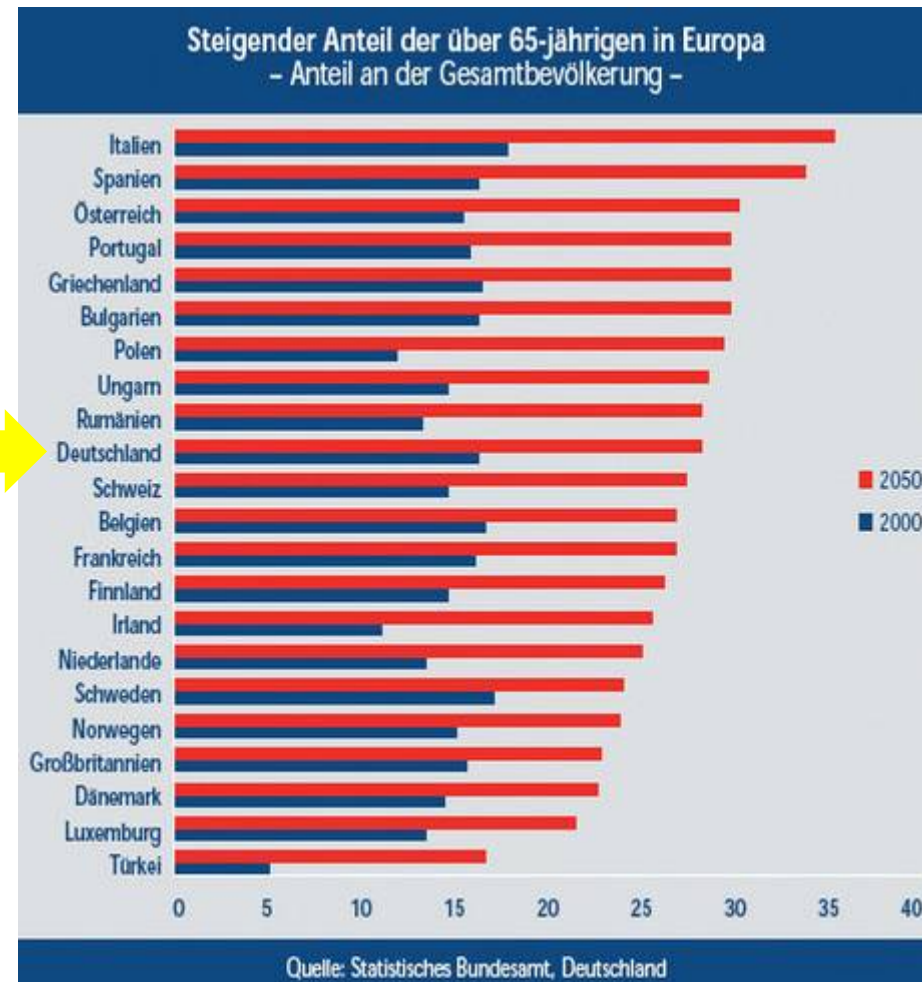


- Erhaltungsmaßnahmen (Instandsetzung und/oder Instandhaltung), z.B. des Treppenhauses
- modernisierende Instandsetzungen, z.B. neue Fenster
- Erfüllung gesetzlicher Auflagen, z.B. Rauchmelder
- Modernisierungen, vor allem Energieeinsparung
 - in 3 Jahren im Durchschnitt pro Einheit 1.875,00 EUR
 - in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

Altersgerecht umbauen?

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.



Ist Ihre WEG-Anlage vorbereitet?

- 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

- Die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft erstreckt sich auch darauf, als Eigentümerin in Abt. I des Grundbuchs eingetragen werden zu können.
- Die ordnungsgemäße Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft bei der Auflassungserklärung kann nachgewiesen werden durch einen Eigentümerbeschluss, durch den der Verwalter zu dem Eigentumserwerb für die Gemeinschaft ermächtigt wird (§ 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG).
- Ein solcher Eigentümerbeschluss ist von dem Grundbuchamt als wirksam zu behandeln, wenn der Eigentumserwerb im Rahmen der Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung liegt. Davon kann bei einem Erwerb einer Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit in der eigenen Anlage ausgegangen werden.

- Der Erwerb von Immobiliareigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft stellt unter bestimmten Voraussetzungen eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung dar.
- Im Rahmen der einer Wohnungseigentümergeinschaft verliehenen Teilrechtsfähigkeit ist auch von der Grundbuchfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft auszugehen.

- Die Wohnungseigentümergeinschaft ist auch hinsichtlich des Erwerbs einer realen Arrondierungsfläche rechts- und grundbuchfähig.
- Das Grundbuchamt hat nicht zu prüfen, ob das Rechtsgeschäft als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung angesehen werden kann.



II. Rechtliche Grundlagen für Modernisierungen und bauliche Veränderungen

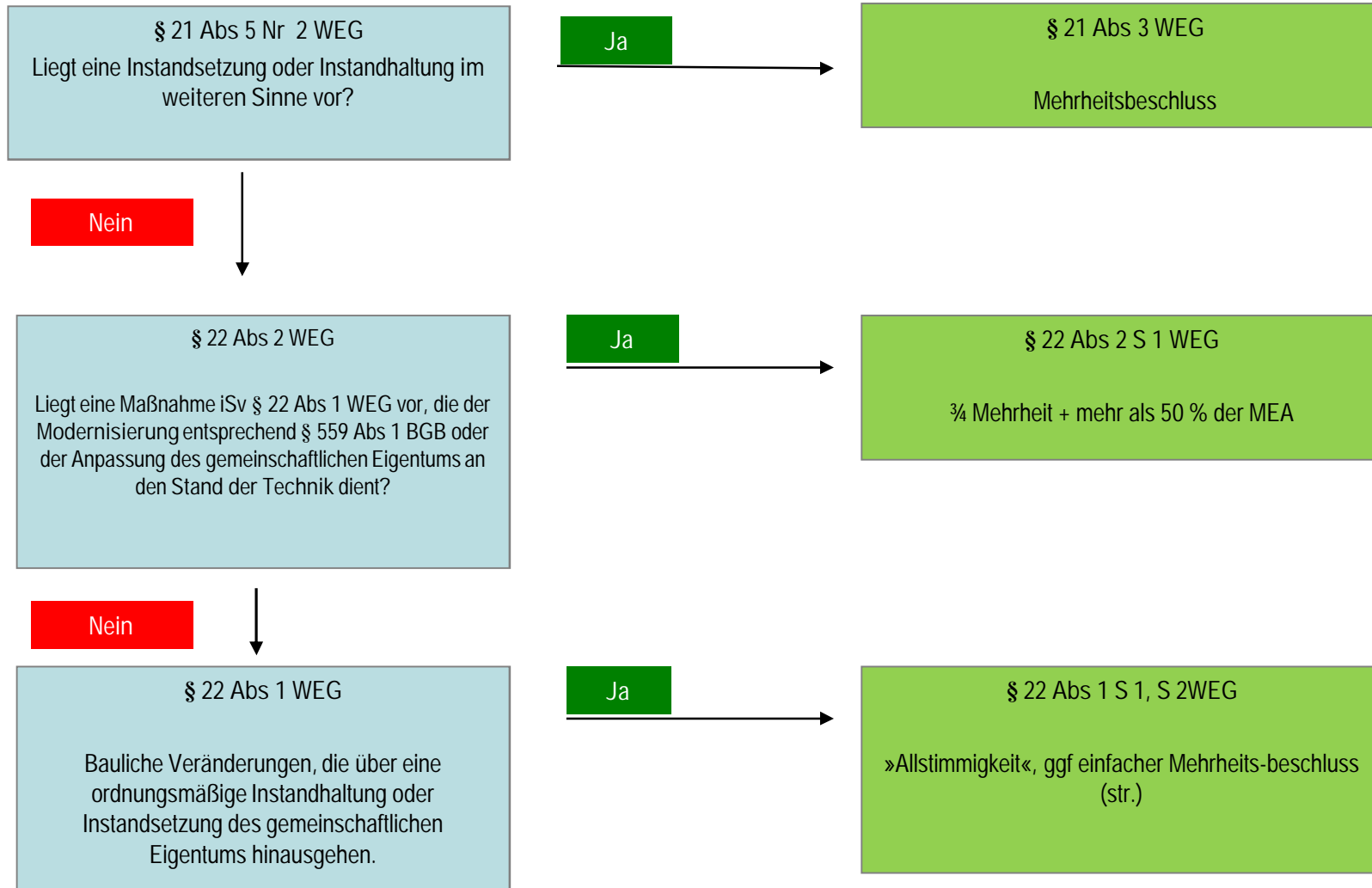
§ 22 Abs. 1 bis Abs. 3 WEG

(1) 1Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. 2Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

(2) 1Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. 2Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(3) Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4.

Prüfungsüberblick



Instandsetzungen

im engeren Sinne

§ 21 V Nr . 2 WEG

im weiteren Sinne

Ersatzbeschaffungen

erstmalige ordnungsmäßige Herstellung des Gemeinschaftseigentums

§ 22 III WEG: modernisierende Instandsetzungen

gesetzliche Auflagen

§ 554a BGB: Barrierefreiheit

- (1) Der Mieter kann vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.
- (2) Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. § 551 Abs. 3 und 4 gilt entsprechend.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.



III. Alternativen zum Kredit

- Der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bleibt die Entscheidung überlassen, ob zur Tilgung von Verwaltungsschulden
 - Darlehen aufnimmt,
 - Sonderumlagen erhebt oder
 - auf vorhandene, wenngleich für andere Zwecke gebildete Rücklagen zurückgreift.

- 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.

- Unter einer Sonderumlage ist die Ergänzung eines Wirtschaftsplans für ein bestimmtes Wirtschaftsjahr durch Erhebung weiterer Beiträge zu verstehen.
- Jede Sonderumlage muss einen Zweck haben und diesen wenigstens grob benennen.

- Eine Sonderumlage ist mit Stimmenmehrheit zu beschließen.
- Als Mussinhalt eines Sonderumlagenbeschlusses sind folgende Punkte anzuführen:
 - Angabe eines Kostenverteilungsschlüssels
 - Gesamthöhe der Sonderumlage
 - Betragsmäßige Bestimmung.

Beschluss Nr. 17/2010

- I. Zum Bezahlung der mit Beschluss Nr. 16/2010 beschlossenen Renovierung des Treppenhauses wird als Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2010 eine Sonderumlage in Höhe von insgesamt 40.000,00 EUR bestimmt.
- II. Die auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Teilbeträge sind nach Miteigentumsanteilen zu berechnen. Die jeweilige Höhe ergibt sich wie folgt: [Tabelle mit den Spalten: Nummer der Einheit gem. Aufteilungsplan, Name des Eigentümers und Anteil pro Einheit].
- III. Die Sonderumlage ist mit dem Tag der Beschlussfassung (TT.MM.JJJJ) fällig und anteilig von den Wohnungseigentümern spätestens bis zum (TT.MM.JJJJ) auf das Konto der Gemeinschaft Nr. _____ bei der ____ - Bank einzuzahlen. Etwas anderes gilt, sofern dem Verwalter eine gesonderte Einzugsermächtigung erteilt ist.

Grundlage: § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG

Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:

...

4. die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung.

Eckpunkte zur Instandhaltungsrückstellung

- Gibt es in jeder WEG-Anlage eine (genügende)? Nein.
- Kann in jeder WEG-Anlage eine (genügende) verlangt werden? Ja.
- Wem steht sie vermögensrechtlich zu ? Der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Wie hoch muss sie sein? Ermessen (Beschaffenheit der Anlage; Größe der Anlage; bauliche Besonderheiten; das Alter des Gebäudes; Reparaturanfälligkeit ; der zu erwartende Instandsetzungsbedarf und der dazu erforderliche Kapitaleinsatz; wirtschaftlichen Verhältnisse der Wohnungseigentümer)

- 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.

Beschluss Nr. 17/2010

- I. Die Wohnungseigentümer sind sich einig, dass zur Bezahlung der mit Beschluss Nr. 16/2010 beschlossenen Anbaus zweier Aufzüge (auch) auf Mittel der Instandhaltungsrückstellung zurückgegriffen werden soll.
- II. Die Instandhaltungsrückstellung umfasst zum (TT.MM.JJJJ) einen Betrag von (■ ■ ■). Hiervon werden (■ ■ ■) umgewidmet.
- III. Der Verwalter wird angewiesen, diesen Betrag vom Festgeldkonto (■ ■ ■) auf das Konto (■ ■ ■) umzubuchen.
- IV. Zur Auffüllung der Instandhaltungsrückstellung ist ab dem Jahr 2011 in den Wirtschaftsplan statt eines auf die Instandhaltungsrückstellung entfallenden Betrags von (■ ■ ■) ein Betrag von (■ ■ ■) einzustellen.



IV. Rechtsfragen zum Kredit

- 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?

- 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 Vertragschließenden
 - Verwalter
 - Wohnungseigentümer

- 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
 - a.A. stets nicht ordnungsmäßig

Überforderung/Übervorteilung?

Ausgangssituation

Wohnungsgröße 80 m²

Heizölverbrauch je m² und Jahr: 15 Liter Öl

Preis je Liter Heizöl 0,65 €, aktuelle Rücklagenzuweisung 75,-- € / Monat

modernisiert werden sollen:

Fenster / Haustüranlage, Dach, Außenwanddämmung und Heizungsanlage

Baukosten je WE ca. 20.000,-- € Energieersparnis ca. 50 %

Finanzierungsoption : KfW Energieeffizient Sanieren

Konditionen Stand 10.11.2009 (* eff. 1,76%)

(Zins 1,75 %* Laufzeit 20 Jahre + 5 % Tilgungszuschuss)

Quelle: Arbeitsgruppe – Energie & Betriebswirtschaft Holding AG, Michael Eschenbrenner, Schloss – Salem www.AGEB-AG.de

Überforderung/Übervorteilung?

Finanzierung durch Sonderumlage mit 20.000,-- € / WE	Aufstockung der Rücklage, um in 10 Jahren zu modernisieren	Finanzierung über einen KfW – Kredit
Rücklagenzahlung 75,-- €	neue Rücklagenzuweisung 166,-- €	Kapitaldienst ca. 5,8 % aus 20.000,-- € / 12 Monate 96,40 €
Heizkosten nach Modernisierung 32,50 €	Heizkosten 65,--	Heizkosten nach Modernisierung 32,50 €
Gesamtaufwand Rücklagenzahlung und Heizöl = 107,50-- €; + X?	Gesamtaufwand Rücklagenzahlung und Heizöl = 231,-- €	Gesamtaufwand Rücklagenzahlung und Heizöl = 128,90 €

Quelle: Arbeitsgruppe – Energie & Betriebswirtschaft Holding AG, Michael Eschenbrenner , Schloss – Salem www.AGEB-AG.de

- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit Verbandsvermögen
 - Wohngeld, Salden, Sonderumlage
- Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 8 S. 1 Hs. 1 WEG:
 - Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind.

- Außenverhältnis
 - möglich, wenn Vertragspartner damit einverstanden ist
 - dürfte kaum praktisch sein
- Innenverhältnis
 - möglich, wenn sich Mehrheiten finden
 - Restrisiko bleibt aber immer, wenn andere Wohnungseigentümer insolvent werden

- 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

Kreditbeschluss I

1. Die Mittel für ... [Benennung der konkreten Maßnahme, am besten durch Verweisung auf einen anderen Beschluss, z. B. eine Baumaßnahme] sollen durch Aufnahme eines Darlehens i. H. v. ... EUR durch die Wohnungseigentümergeinschaft ... [Name nach § 10 Abs. 6 Satz 4 WEG] aufgebracht werden. Der Zins darf ... % nicht übersteigen, die Tilgung soll auf ... Jahre angelegt sein.
- [2. Der Darlehensvertrag muss vorsehen, dass ein anteiliger Darlehensbetrag von jedem Wohnungseigentümer i. H. seines Miteigentumsanteils bis 2 Monate nach Abschluss des Darlehensvertrages abgelöst werden kann. Als Folge muss mit dem Darlehensgeber vereinbart werden, dass dieser den ablösenden Wohnungseigentümer von einer Haftung nach § 10 Abs. 8 Satz 1 Hs. 1 WEG und jeglichen weiteren, gegen die Wohnungseigentümergeinschaft gerichteten Ansprüchen freistellt.]
- [3. Die Wohnungseigentümer sind sich einig, dass im Fall einer Ablösung (i. S. v. Ziffer 2) jegliche Innenhaftung des Ablösenden - vor allem im Rahmen einer Sonderumlage für das Darlehen oder über den Wirtschaftsplan - ausscheiden soll. Insbesondere Zins- und Tilgungsleistungen sowie etwaige Nebenleistungen im Rahmen der Erstellung des Wirtschaftsplans sowie der Jahresabrechnung sind nur anteilig von den Eigentümern zu tragen, die sich wegen ihres Betrags gegenüber der Bank nicht abgelöst haben.]

Kreditbeschluss II

4. Der jeweilige Verwalter wird gemäß § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG ermächtigt, im Namen und Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft ... [Name nach § 10 Abs. 6 Satz 4 WEG] einen Darlehensvertrag zu einem Nettodarlehensbetrag von 1.200.000,00 EUR zu schließen.

Der Gesamtbetrag aller von der Gemeinschaft zur Tilgung des Darlehens sowie zur Zahlung der Zinsen und sonstigen Kosten zu entrichtenden Teilzahlungen beträgt (■ ■ ■). Das Darlehn ist monatlich, beginnend mit dem (■ ■ ■) i.H.v. (■ ■ ■) zurückzuzahlen. Der Zinssatz beträgt (■ ■ ■) die sonstigen Kosten (■ ■ ■). Der effektive Jahreszins beträgt (■ ■ ■) Sicherheiten sind nicht zu bestellen.

5. Dem Kreditgeber sind vom Verwalter sämtliche Wohnungseigentümer mit Namen und Adresse, Geburtsdatum und Höhe der Miteigentumsanteile bekannt zu geben. Dies gilt auch für die Wohnungseigentümer, die nach Ziffer 2 ein Lösungsrecht besitzen. Ferner dürfen die Hausgeldrückstände der letzten 3 Jahre offenbart werden.



- 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

¹Die Absätze 1 und 2 gelten auch für die Vollmacht, die ein Darlehensnehmer zum Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags erteilt. ²Satz 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.

Folgerungen?

- Ist der Verbandskredit ein Verbraucherkredit?
 - nach zurzeit h.M. ja!
- Handelt der Verwalter für den Verband mit einer Vollmacht?
 - Nein!
- Ist § 492 Abs. 4 BGB für eine Ermächtigung parallel anwendbar?
 - Schutzzweck? Schutz der hinter dem Verband stehenden Wohnungseigentümer?
- Muss das alles Verwalter interessieren?
 - Ja! Ist die Form verpasst, ist die Vollmacht unwirksam!

Auswirkungen einer erfolgreichen Anfechtung

- Vertrag
 - Ermächtigung des Verwalters aus anderem Grunde
 - Ermächtigung aus angefochtenen Beschluss
 - Rechtscheinvollmacht
 - Rückabwicklung
- **Tipp:** Beschließen, dass Kreditvertrag erst nach Bestandskraft geschlossen wird.

Zusammenfassung

- Der Verband Wohnungseigentümergeinschaft ist in der Lage, einen Darlehensvertrag zu schließen.
- Ob der Verband als kreditwürdig anzusehen ist, müssen die Kreditgeber befinden.
- Die Wohnungseigentümer besitzen als Willensbildungsorgan des Verbandes die Kompetenz, über eine Kreditaufnahme zu beschließen. Ein Beschluss ist nicht nichtig und kann in Bestandskraft erwachsen.
- Ob der Beschluss über eine Kreditaufnahme ordnungsmäßig ist, lässt sich nur anhand einer Einzelfallabwägung bestimmen.

Welche Banken sind hier bereits tätig?

- Hausbank München
 - www.hausbank.de
- DKB Deutsche Kreditbank AG
 - www.dkb.de
- Aareal-Bank AG
 - www.aareal-bank.com
- Diverse Volksbanken
 - Z.B. Volksbank Hegau: www.volksbank-hegau.de

- *Elzer*
 - Kreditaufnahme durch den Verband Wohnungseigentümergeinschaft, NZM 2009, 57
- *Heckeler*
 - Konjunkturpaket für Wohnungseigentümergeinschaften, ZWE 2010, 16
- Fischenvorträge *Bubund Derleder*,
 - ZWE 2010, Heft 3 oder 4
- *Deckert*, Die Eigentumswohnung (div. Beiträge)
- Siehe auch
 - Arbeitsgruppe – Energie & Betriebswirtschaft Holding Aktengesellschaft; www.AGEB-AG.de



V. Angebote der KfW

Kredit und Investitionszuschuss

Förderung mit Darlehn

Antrag über eine Hausbank



Antragsteller sind:

**alle Träger von
Investitionsmaßnahmen
an Wohngebäuden
(eigengenutzt oder
vermietet)**

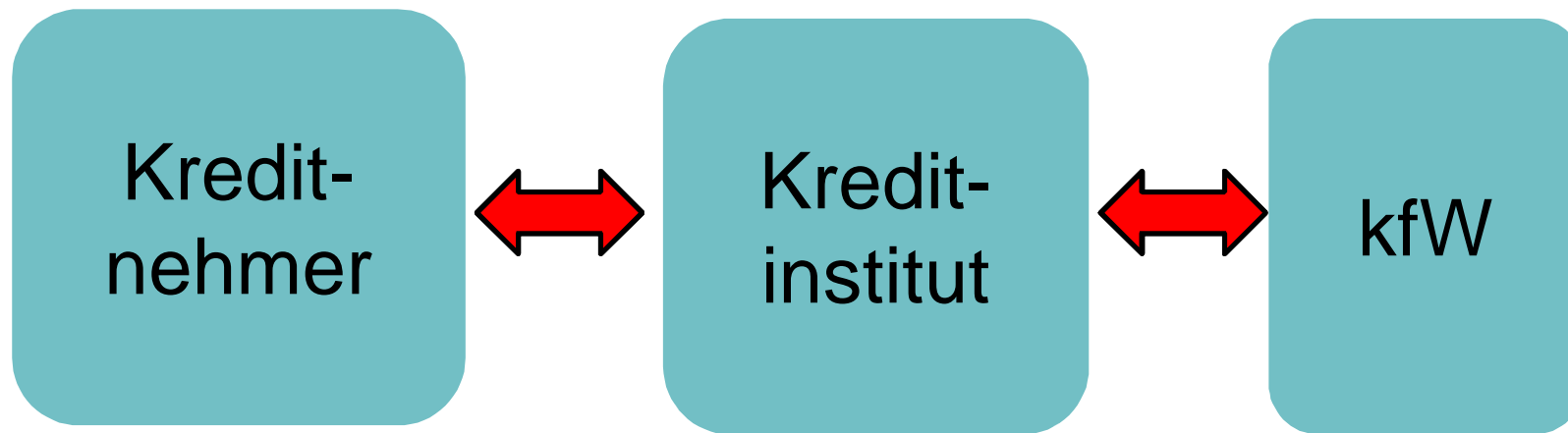
Förderung mit Investitionszuschuss

Antrag direkt an die KfW

Antragsteller sind

- Eigentümer
- Erwerber
- Wohnungseigentümerge-
meinschaften

Bankdurchleitungsprinzip



Antragstellung

- Zeitpunkt der Antragstellung
 - Vor Beginn der Baumaßnahmen
- Zusage und Auszahlung durch KfW
 - Refinanzierungszusage innerhalb von wenigen Tagen (3 bis 8 Bankarbeitstage)
 - Auszahlung der Darlehensmittel über durchleitende Bank

- Ziel ist die Verbesserung des Energieverbrauchs bestehender Immobilien.
- Das Programm kann
 - von den einzelnen Wohnungseigentümern,
 - aber auch vom Verband in Anspruch genommen werden.
- Die KfW stellt langfristige, zinsgünstige Darlehen bereit, bei denen in den ersten Jahren keine Tilgung gezahlt werden muss.
- Der Förderbeitrag beträgt je Wohneinheit maximal 75.000,00 Euro.

KfW-Darlehn: Was wird finanziert?

- Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden, für die eine Baugenehmigung oder ein Bauantrag mit Datum bis zum 31.12.1994 besteht.
- Das Förderprogramm umfasst
 - sowohl einzelne Maßnahmen,
 - als auch die energetische Sanierung bis auf das Neubauniveau eines KfW-Effizienzhauses.



VI. Ausblick

- Gutachten: Die Finanzierung von energetischen Sanierungen und altersgerechten Umbauten durch Wohnungseigentümergeinschaften
- Dort wird u.a. vorgeschlagen:
 - geförderte Modernisierungsrücklage
 - Schaffung einer geförderten Initialberatung, die neben Energieberatung auch eine Wirtschaftlichkeitsanalyse umfasst
 - bessere Aufklärung von Eigentümern und Verwaltern durch Schaffung von Informationsblättern und Musterverträgen
 - geförderte Verwaltersonderversgütung = Schaffung von Fördermöglichkeiten für eine Verwaltersonderversgütung im Rahmen der Energieeffizienzsanierung [und des altersgerechten Umbaus] als Teil der Gesamtinvestitionskosten

Vielen Dank.

Besuchen Sie uns im Internet:
www.haufe.de/immobilien

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung:
immobilien-office@haufe.de

 **Haufe**
•••