

# Der WEG-Kredit Baustein für Sanierungsmaßnahmen

17. Kölner Beiratsforum



Köln 28. Oktober 2023

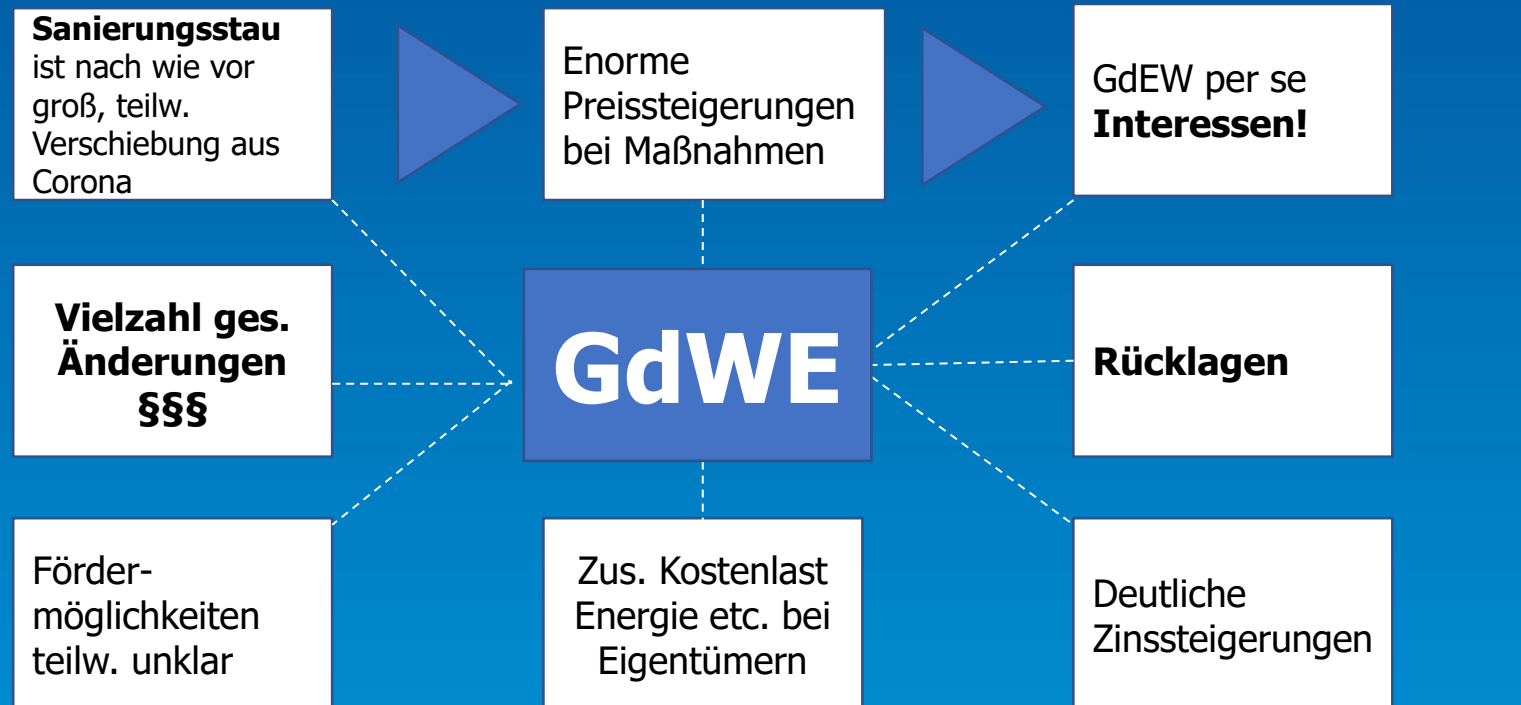


- Sitz der Bank in Mannheim – bundesweit aktiv
- Spezialisierung auf **WohnungsEigentümerGemeinschaften**
- Mitglied in Verbänden der Wohnungswirtschaft
- Kleines Produktportfolio
  - ✓ WEG-Kredit
  - ✓ GdWE-Konten (Hausgeld / Rücklage)
  - ✓ Mietkautionen (Virtualisierung)

# 1. Themen in der GdWE bei Sanierungsprojekten



## Aktuelles Umfeld und Herausforderungen für die GdEW, Beiräte und Verwaltung



## 2. „Motivation“ für eine Sanierung in der GdWE

---



### 1. Schadensbilder an einzelnen Gewerken

- Bsp. Stränge, Dächer,

### 2. Auflagen von Amts wegen

- Brandschutz, Gesundheitsamt (Legionellen), „Einsturzgefahr“, ...

### 3. Grundsätzliche energetische Sanierung

### 4. Gesetzliche Anforderungen §§ („Heizung“, Brandschutz, .... )

### 5. ....

# 3. Sanierung / Finanzierung (1)



Die Suche nach Finanzierungslösungen bei Sanierungsprojekten in einer GdWE ist und wird mehr denn je ein Thema ....

## Bausteine:

- Rücklage
- Sonderumlage
- WEG-Kredit
  
- Fördermittel?



## 3. Sanierung / Finanzierung (2)

---



### Häufige Herausforderungen!

#### Bausteine:

- **Rücklage:** > bei vielen Maßnahmen nicht ausreichend
- **Sonderumlage:** > kann von „vielen“ Eigentümern nicht erbracht werden  
> Mglw. „Altersproblem“ bei eigenem Kredit
- **Fördermittel:** > je nach Maßnahme sehr unterschiedlich in der Beantragung (mit/ ohne Energieberater)  
> Programmvielfalt

## 4. Mögliche Lösung – Der WEG-Kredit



- ▶ **Die GdWE ist Kreditnehmer** gegenüber der Bank
- ▶ **Eigentümer haben KEINE Rechtsbeziehung zur Bank**
- ▶ **Die GdWE ist vertreten durch** bestellte **Verwaltung**
- ▶ **Laufzeit** in der Regel **10 Jahre (15 Jahre)\*** – komplette Tilgung in der Laufzeit
- ▶ **Keine** Stellung dinglicher **Sicherheiten** (Bsp: Grundbuch-eintragungen/ Bürgschaften) und keine **SCHUFA**-Auskunft einzelner Eigentümer erforderlich
- ▶ **Schuldzinsen** sind im Falle einer Vermietung **steuerlich ansetzbar** – individuelle steuerliche Situation berücksichtigen
- ▶ Jeder Eigentümer kann seinen Anteil anstatt der Kreditaufnahme erbringen – **nicht alle müssen teilnehmen**



## Aktuelle Rechtsprechung WEG – Kredit

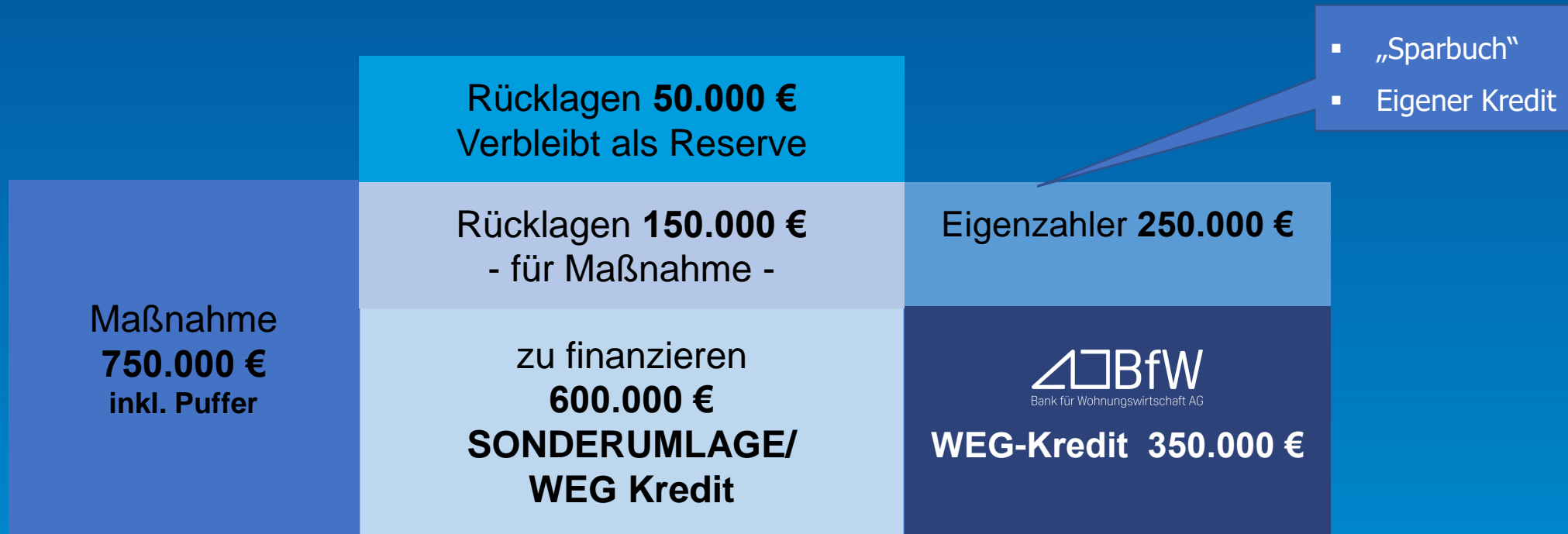
Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom **25.09.2015** Aktenzeichen V ZR 244/14) zum wiederholten Male einer Darlehensaufnahme durch eine GdWE positiv beschieden. Im o.a. Urteil wurden jedoch gegenüber vorherigen BGH-Urteilen folgende Punkte präzisiert und müssen in dem entsprechenden Protokoll der Eigentümerversammlung schriftlich festgehalten werden.

1. Ordnungsmäßigkeit eines Darlehensvorschlages
2. Laufzeit, Rückführung eines WEG-Darlehens i.d.R. maximal 10 Jahre
3. Detaillierte Aufklärung der Eigentümer über WEG-Darlehen (**Haftung**)

Ausführungen Herrn  
RA Thomas Brand  
nach MP



# Der WEG-Kredit – Finanzierungsaufbau



ggf. können Fördermittel beantragt werden!



# Der WEG-Kredit – Grundsätzlicher Ablauf bei BfW AG





- ⇒ Die GdWE besteht aus mindestens 4 Einheiten mit 4 Eigentümern
- ⇒ Die Mindestdarlehenshöhe beträgt (nach Selbstzahlern) mindestens 50.000 Euro
- ⇒ Je **Einheit** 35.000 Euro max. Kredit
- ⇒ Eine 100% Finanzierung ist möglich (ohne Rücklagenverwendung)
- ⇒ Ein Wechsel des Hausgeldkontos ist für die Kreditvergabe nicht erforderlich
- ⇒ Sondertilgungen sind möglich
- ⇒ Zinssatz fest über bis zu zehn Jahren (in sehr begründeten Ausnahmen auch längere Laufzeit möglich)



---

# Vielen Dank