

Der Bankkredit als Finanzierungsmöglichkeit für WEG's - Wesentliche Punkte vor, während und nach der Eigentümerversammlung

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

Das Wesentliche im Überblick

- 1.) Zahlen / Fakten / Hintergründe
- 2.) Punkte vor der ETV
- 3.) Punkte während der ETV
- 4.) Punkte nach der ETV

Zahlen / Fakten / Hintergründe

Von den 3.028.959 Wohngebäuden in Bayern werden per 09.05.2011 291.533 Gebäude in der Eigentumsform “ Gemeinschaft von Wohnungseigentümer “ bewirtschaftet (entspricht 9,6 % der Wohngebäude in Bayern) ¹

Im Jahr 2013 boten sechs Förderbanken einzelner Bundesländer spezielle Programme für Eigentümergemeinschaften an (Bremen, Hamburg, Baden – Württemberg, Schleswig – Holstein, Berlin und das Saarland)

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung ; ZENSUS 2011 – Erste Ergebnisse für Bayern ; München Mai 2013 ; Seiten 22 – 24

- ⇒ 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 die WEG ausbezahlt oder den einzelnen Sonder- / Teileigentümern aufgrund ihres anteiligen Anspruchs am Bausparkredit angeboten.
Höhe des Bausparkredits ohne dingliche Absicherung:
max. € 10.000 ²

² Der Immobilienverwalter , Ausgabe 3 / 2013 , Stuttgart 2013, Seite 32

Punkte vor der ETV

- ⇒ Aufgaben des Verwalters bei der Umsetzung der geplanten Maßnahme wurden bei einer vorherigen ETV bereits klar festgelegt (Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung bis Leistungsphase 8 Bauüberwachung im Sinne § 34 HOAI Fassung 2013) / Was steht hierzu im Verwaltervertrag ?
(technische Verwaltung / Leistungen im Bereich Finanzen)
- ⇒ Formulierung von Tagesordnungspunkten, welche die geplante Maßnahme präzise beschreiben (Detailliertes Sanierungskonzept, Wirtschaftlichkeitsberechnung, Finanzierungsplan, Kostenrahmen, zeitlicher Ablauf)

- ⇒ Aufnahme des Tagesordnungspunktes auf die Tagesordnung der nächsten ordentlichen / außerordentlichen Eigentümerversammlung (Antragsrecht für jeden Eigentümer im Sinne § 21 Absatz 4 WEG)

- ⇒ Ladungsfrist beachten:
2 Wochen Mindest - Ladungsfrist gemäß § 24 Absatz 4 WEG ist nur eine Soll-Vorschrift.
Besonderheit: ETV in der Ferienzeit
(LG Karlsruhe; Urteil v. 25.10.2013; Az. 11 S 16 / 13
- ⇒ Einberufung in der Regel nur mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf möglich (mehr als zwei Wochen)
- ⇒ Ausnahme: Angelegenheit von besonderer Dringlichkeit

Punkte während der ETV

- ⇒ Abstimmungsprinzip zu Beginn der ETV festlegen
(Kopf- ; Objekt - ; Wertprinzip)

- ⇒ Mehrheit, mit der ein Beschluss gefasst werden kann
 - Instandhaltung / Instandsetzung: einfache Mehrheit
 - Modernisierende Instandsetzung: einfache Mehrheit
 - Modernisierende bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 2 WEG
 - Doppelt qualifizierte Mehrheit

- ⇒ Teilnahmerecht bei der ETV / Ausübung des Stimmrechtes bei Ehegatten und Erbengemeinschaften, denen eine Wohnung gehört

- ⇒ Formulierung der Beschlüsse einer Wohnungseigentümergeinschaft zur Aufnahme eines Darlehens / KfW – Förderkredits auf Grundlage des DDIV - Musterbeispiels³

³ Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e . V . ; Kompendium Energetische Sanierung; 2. überarbeitete und aktualisierte Auflage; Musterbeispiel; Berlin 2014; Seite 63;

Punkte nach der ETV

- ⇒ Der Beginn der Maßnahme erfolgt erst, nachdem die Anfechtungsfrist / Monatsfrist nach Beschlussfassung abgelaufen ist
- ⇒ Beschlüsse unverzüglich in die Beschlussammlung eintragen
Unverzüglich = § 121 Abs. 1 BGB ohne schuldhaftes Verzögern

Zeitraumen:

Bestenfalls am nächsten Tag

Ein Zeitraum zwischen 2 bis 3 Wochen erscheint als zu lange ⁴

⁴ Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung; Publikation “ Die Beschlussammlung im Wohnungseigentumsrecht “; Seite 4

- ⇒ Regelmäßige und umfassende Kommunikation mit allen Beteiligten während der gesamten Planungs- und Ausführungsphase(Fachplanern, Energieberatern, Architekten, Mitarbeiter der ausführenden Unternehmen sowie Eigentümer)

- ⇒ Beschluss einer von der Teilungserklärung abweichenden Kostenverteilung, welche “ der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt “
(§ 16 Absatz 4 WEG ; z.B. Verglasung der Balkonen)
Wohnungseigentümer, die einer Maßnahme gemäß § 22 Abs. 1 WEG nicht zustimmen , sind immer von den damit verbundenen Kosten sowie den Folgekosten (Betriebskosten) befreit, nicht jedoch von den Rückbaukosten => doppelt qualifizierte Mehrheit

Ihre Fragen

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

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