

## Haftungsfrage

Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind.



# WEG-Finanzierung

## Der schnelle Weg zum WEG-Kredit

Der Kapitaldienst eines Darlehens ist Teil des monatlichen Hausgeldeinzuges und wird nicht gesondert eingezogen. Hausgeldschulden betreffen alle erforderlichen Zahlungsverpflichtungen der Eigentümer laut gültigem Wirtschaftsplan.

Sollte ein Eigentümer seinen Hausgeldverpflichtungen nicht nachkommen, setzt bei der Verwaltung der Mahnprozess ein, um die Schulden zu begleichen.

**FAZIT:** Dies bedeutet, dass die Haftung der WEG bei einer Kreditaufnahme gleichbedeutend einer Sonderumlage oder anderen Verträgen, z. B. Wartungsvertrag für Aufzüge, gemeinschaftlich ist.

## Der schnelle Weg zum WEG-Kredit

Bank für Wohnungswirtschaft AG  
M7, 24 - 68161 Mannheim

Kundenbetreuung  
Tel.: 0621/10772 93  
E-Mail: [Kundenbetreuung@bfw-bank.de](mailto:Kundenbetreuung@bfw-bank.de)

[www.bfw-bank.de](http://www.bfw-bank.de)

## Ist eine WEG kreditfähig?

**BGH, 28.09.2012:** Grundsätzlich kann eine WEG eine Darlehensaufnahme beschließen (Beschlusskompetenz gegeben).

**Zusätzlich § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG:** Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeiträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen.

**BGH vom 25.09.2015 (V ZR 244/14):** Weitere Aspekte für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit einer Kreditaufnahme sind die Kreditkonditionen, die Laufzeit des Darlehens und die Rückzahlungsbedingungen. Weitere Merkmale sind die Laufzeit sowie die Aufklärung der WEG-Eigentümer im Hinblick auf die Haftungsfragen.

**FAZIT:** Somit ist die generelle Möglichkeit zur Aufnahme eines Kredites durch die WEG als Kreditnehmer in seiner Form als juristischer Verband gegeben.



## Welche Maßnahmen sind typisch für eine Finanzierung?

- Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden
- Bauliche Maßnahmen zur Gebrauchswertverbesserung (z. B. Sanitärinstallation, Wasserversorgung)
- Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
- Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung baulicher Mängel durch Reparatur und Erneuerung (z. B. Fenster, Fassade, Lifterneuerung)
- Ersatz veralteter Heizungen

## Merkmale des WEG-Kredites bei der Bank für Wohnungswirtschaft AG

WEG-Kredite vergeben sicherlich viele Banken – der Unterschied liegt in den Details. Der WEG-Kredit der Bank für Wohnungswirtschaft AG ist mit folgenden Merkmalen zu umschreiben:

- Kreditnehmer wird die WEG
- *keine Eintragung von Sicherheiten im Grundbuch*
- *keine Schufa-Auskünfte*
- Maßnahmenabhängiger Tilgungsplan
- Zinssatz fest über bis zu 10 Jahren (in sehr begründeten Ausnahmen auch längere Laufzeiten möglich)
- *keine Notwendigkeit das laufende WEG-Konto bei der Bank für Wohnungswirtschaft AG zu unterhalten*

## Mögliche Bestandteile einer WEG-Finanzierung

Es muss jedem Eigentümer freigestellt sein, den Kreditanteil entsprechend seinem 1.000stel selbst beizutragen. In der Praxis wird deshalb zum Beispiel beschlossen, dass bis zu einer gewissen Frist jeder Eigentümer – statt am Kredit teilzunehmen – seinen rechnerischen Anteil aus Eigenmitteln einbringen kann.

	<b>Rücklagen 12.000 €</b> <small>zu Reserve</small>	
	<b>Rücklagenverw. 25.000 €</b>	
<b>Maßnahme 325.000 €</b>	<b>zu finanzieren 300.000 €</b>	<b>Eigenzahler 120.000 €</b>
		<b>WEG-Kredit 180.000 €</b>

## Kreditarrife – Alleskönner

### Tarif Classic:

Für alle Maßnahmen und Laufzeiten.

### Tarif ECO:

Bankeigener Fördertarif von energetischen Maßnahmen gem. den Förderkriterien der KfW Bank.

