

# Finanzierungen für Wohnungseigentümergeinschaften

Ein Vortrag von Arne Schröder  
Gewerbekundenberater Peine / Salzgitter  
15. Beiratsseminar am 29.11.2018

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.



## Gliederung

- Möglichkeiten der Finanzierung größerer Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen
- Das WEG-Darlehen
- Grundsätzliche Rahmenbedingungen
- Fazit



## Möglichkeiten der Finanzierung größerer Maßnahmen

- Rücklage
- Umlage
- Darlehen



## Das WEG-Darlehen

„Klassische“ Immobiliendarlehen:

- Kreditnehmer = alleiniger (Teil-)Objekteigentümer
- Grundpfandrechtliche Besicherung über eigene Immobilie

WEG Darlehen:

- Kreditnehmer = WEG als rechtsfähige Gemeinschaft
- Keine Besicherung



## Die WEG als Kreditnehmer

- Unsicherheit über Zulässigkeit wurde mit BGH Urteilen vom 28.09.2012 und 25.09.2015 behoben (ZR 251/11 und ZR 244/14)
- Schuldner des Kredites ist die WEG
- Darlehensraten sind in die Wirtschaftspläne aufzunehmen
- Einzelne Eigentümer haften im Außenverhältnis nur in Höhe ihres Miteigentumanteils (§10 Abs. 8 WEG)
- Nachschusspflicht im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung



## Grundsätzliche Rahmenbedingungen

- WEG mit mind. 5 Wohneinheiten
- Verwaltervertrag läuft noch mind. 2 Jahre
- max. 1/3 des Objektes entfällt auf einen Eigentümer
- mind. 2/3 wohnwirtschaftliche Nutzung des Objektes
- max. 25.000 € Kreditvolumen pro Wohneinheit
- mind. 20% der Investitionssumme aus Eigenkapital
- max. 700.000 € Kreditvolumen pro WEG
- Darlehenslaufzeit max. 10 Jahre



## Fazit

- Durchführung von Maßnahmen auch ohne vorherige Rücklagenbildung oder Sonderumlage möglich
- Keine Kleinstdarlehensaufschläge für Einzelfinanzierungen
- Keine Grundbuchbelastung einzelner Eigentümer
- Im Innenverhältnis Nachschusspflicht im Rahmen der gesetzlichen Regelungen
- Im Außenverhältnis Haftung in Höhe des Miteigentumsanteils
- Komplette Umsetzung durch Verwalter

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Arne Schröder  
Gewerbekundenberater PE/SZ  
arne.schroeder@vbbrawo.de

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.