



5. Trierer Fachseminar für Wohnungseigentumsrecht

18. November 2011

Ist die Kreditaufnahme eine mögliche
Finanzierungsform für energetische
Maßnahmen bei einer
Wohnungseigentümergeinschaft?

Richter am Kammergericht Dr. Oliver **Elzer**

Literaturhinweise

- **Abramenko**, Die Eigentümergemeinschaft als Darlehensnehmerin, ZMR 2011, 173
- **Blankenstein**, Kreditaufnahme bei Maßnahmen der Instandsetzung und Modernisierung, DWE 2011, 6
- **Bub**, Kreditaufnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft, ZWE 2010, 246
- **Elzer**, Kreditaufnahme durch den Verband Wohnungseigentümergeinschaft, NZM 2009, 57



I. Anlass für eine größere Finanzierung

Bauliche Maßnahmen/Veränderungen

- **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**

Altersgerechter Umbau

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.



Erwerb von Immobilieneigentum

- 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



II. Alternativen zum Kredit

Sonderumlage

- **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.

Instandhaltungsrückstellung

- 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.



III. Kreditabschluss

Zentrale Fragestellungen

- 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?

BGH, Urteil vom 18. 2. 2011 – V ZR 197/10

Eine Befugnis zur Kreditaufnahme bei der Besorgung seiner Geschäfte steht dem Verwalter nach § 27 Absatz 1 WEG nicht zu; hierfür bedarf es vielmehr eines ermächtigenden oder genehmigenden Beschlusses der Wohnungseigentümer.

Kreditbeschluss: Überblick

- **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

Kreditbeschluss: Probleme

- 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
 - Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
 - Minderansicht (Bub): stets nicht ordnungsmäßig

AG Ettlingen, Urteil vom 23. 4. 2010, 4 C 17/09

nachfolgend LG Karlsruhe, Urteil vom 19. 7. 2011, 11 S 75/10

Seit der Reform des WEG ... hat sich die Rechtslage ... dahingehend gewandelt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband einen Kredit aufnehmen kann. Ein Eingriff in die individuelle Rechtszuständigkeit der einzelnen Wohnungseigentümer liegt dadurch nicht vor (Dr. Elzer in NZM 2009, S. 57). Vielmehr spricht die Neufassung des § 22 Abs. 2 WEG dafür, dass der Gesetzgeber den Wohnungseigentümern gerade erleichtern wollte, Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Dies ohne Zustimmung aller Wohnungseigentümer, lediglich mit der erforderlichen Mehrheit. Hierdurch sollte ein Modernisierungstau durch die Verweigerung einzelner Wohnungseigentümer gerade vermieden werden.

LG Bielefeld, Beschluss 15. 6. 2011, 23 T 442/10

gegen die Entscheidung ist Beschwerde eingelegt, OLG Hamm – I 15 Wx 251/11

Die Aufnahme eines Kredites zur (langfristigen) Finanzierung von Instandhaltungsmaßnahmen entspricht in der Regel nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Nur wenn ein vorübergehender, dringend notwendiger und nicht anders regelbarer Finanzierungsbedarf besteht und der darlehensfinanzierte Betrag eine bestimmte Höhe nicht übersteigt, kann eine Kreditaufnahme einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen. Die Höhe eines Kontokorrentkredits darf die Summe der Hausgeldzahlungen aller Wohnungseigentümer für drei Monate nicht übersteigen.

Weitere Problemfelder

- 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

Verwalter und Kredit



- 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

§ 492 Abs. 4 BGB

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.



IV. Banktechnische Behandlung

Zugangsschwierigkeiten

- Die Wohnungseigentümergeinschaft ist ein Verband ohne Mindestkapital und Sicherheiten.
- Es existieren keine Kriterien zum Rating von Wohnungseigentümergeinschaften.
- Unabhängig von der gesetzlichen Haftungskonzeption sind die mit der Kreditvergabe an eine Wohnungseigentümergeinschaft verbundenen Bearbeitungskosten immens hoch.
- Diese ergeben sich daraus, dass aufgrund fehlender Sicherheiten die Eigentümer in die Finanzierung mit einbezogen werden, d.h. es findet eine Bonitätsprüfung jedes einzelnen Eigentümers statt.
- Diese Kosten können nicht über einen erhöhten Zins ausgeglichen werden, da der Markt diesen nicht annimmt.

Restriktionen

- Insbesondere die Kosten für Sanierungen im Bereich der Energieeffizienz, aber auch im altersgerechten Umbau sind meist sehr hoch.
- Die Darlehenshöhe ist deshalb mit Rücksicht auf § 18 KWG begrenzt.
- Grundvoraussetzung ist eine ordentliche Bewirtschaftung.
- Es muss eine Instandhaltungsrücklage über einen gewissen Zeitraum angesammelt worden sein.
- Die Gemeinschaft muss durch ihre Mitglieder mit ausreichend Liquidität ausgestattet worden sein (keine Wohngeldrückstände).

Bestehende Finanzierungsangebote

- Banken bieten im Wesentlichen zwei Modelle an
 - Kreditvergabe an die Wohnungseigentümergeinschaft (**Verbandsdarlehen**) oder
 - Finanzierung des Verbandes durch **Einzeldarlehen** an die Wohnungseigentümer

Bestehende Finanzierungsangebote

- Kreditangebote an Wohnungseigentümergeinschaften:
 - Kreditantrag durch Verwalter, der durch bestandskräftigen Beschluss der WEG ermächtigt wurde
 - Hausgeldkonto wird bei der Bank geführt und es liegen keine Beanstandungen vor oder keine Wohngeldrückstände
 - Verwalter muss Bank-Kunde sein
 - Darlehenshöhe auf 250.000 € beschränkt, keine Sicherheiten, Begrenzung der Laufzeit auf max. 5 Jahre
 - Vereinzelt ist die Darlehensvergabe an weitere Voraussetzungen gebunden, z.B. Einreichung von Eigentümerlisten, Laufzeit der Verwalterbestellung, Darstellung von durchgeführten und geplanten Sanierungsmaßnahmen

Bestehende Finanzierungsangebote

- Kreditangebote an die Wohnungseigentümer:
 - Antragstellung erfolgt nach Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümerversammlung entweder durch die Eigentümer selbst oder durch den Verwalter als Koordinator
 - Darlehenshöhe pro Eigentümer ist begrenzt auf 25.000 € bzw. 50.000 €
 - keine Sicherheiten notwendig
 - eine Bank bietet Finanzierungsberatung gegen Zahlung einer Gebühr von 2 % der Bausumme

Erfolgreiche Darlehensaufnahme

- Vereinfachte Bonitätsprüfung entsprechend § 18 KWG
- Darlehensraten sind in den Wirtschaftsplan aufzunehmen, ggf. ist ein Puffer zu bilden
- Beschluss von Sonderumlagen im Einzelfall, um Zahlungsausfälle zu vermeiden
- Jährliche Vorlage einer aktuellen Eigentümerliste bei der Bank



V. Rechtspolitische Aktivitäten

BT-Drucksache 17/6288

60 Jahre Wohnungseigentumsgesetz

- 5. Welche Kenntnisse hat die Bundesregierung über Umsetzungsprobleme von Wohnungseigentumsgemeinschaften in Bezug auf energetische Modernisierungen sowie den altersgerechten Umbau, und was will sie gegen diese Umsetzungsprobleme unternehmen?
- 6. Inwiefern und durch welche konkreten Maßnahmen fördert die Bundesregierung die energetische Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen?
- 7. Inwiefern und durch welche konkreten Maßnahmen will die Bundesregierung die Herstellung von altersgerechtem Wohnraum in Wohnungseigentumsgemeinschaften erleichtern?

BT-Drucksache 17/6288

60 Jahre Wohnungseigentumsgesetz

Die Bundesregierung bietet sowohl für die Energiesparberatung als auch für investive Maßnahmen eine Reihe von Fördermöglichkeiten an, insbesondere über die KfW-Privatkundenbank sowie das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle („BAFA“, im Internet unter www.bafa.de). Diese Programme können auch von Wohnungseigentümern in Anspruch genommen werden. Die Förderung erfolgt in Form von Zuschüssen oder zinsverbilligten Darlehen, die zum Teil mit Tilgungszuschüssen gekoppelt sind. Zuschüsse werden direkt bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder dem BAFA beantragt.

Beim KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ wurde insbesondere mit Blick auf selbstnutzende Wohnungseigentümer eine Zuschusskomponente zusätzlich zu der Förderung durch zinsverbilligte Darlehen eingeführt. Über notwendige und nachhaltige Umbaumaßnahmen informiert die Broschüre „Altersgerecht umbauen – passgenaue Bausteine für Ihr Zuhause“. Sie enthält auch Hinweise für Mitglieder von Wohnungseigentümergeinschaften. Zur Gewährung von Krediten kommen grundsätzlich alle Kreditinstitute in Frage. Sollte ein Kreditinstitut die Beantragung von Fördermitteln der KfW ablehnen, hat der Antragsteller die Möglichkeit, eine andere Bank zu wählen. Er unterliegt in der Wahl der durchleitenden Bank keinen Einschränkungen.

Auch Wohnungseigentümergeinschaften können nach diesem Verfahren in beiden KfW-Programmen Kredite beantragen. Manche Kreditinstitute verlangen jedoch bei der Kreditbeantragung durch eine Wohnungseigentümergeinschaft die Beantragung durch jedes einzelne Mitglied. Einige bundesweit oder regional tätige Kreditinstitute bieten allerdings Finanzierungen an, die auf die besonderen Belange von Wohnungseigentümergeinschaften zugeschnitten sind.

BT-Drucksache 17/6288

60 Jahre Wohnungseigentumsgesetz

- 8. In welcher Höhe und wie häufig wurden seit 2009 Fördermittel der KfW Bankengruppe von Wohnungseigentumsgemeinschaften für die energetische Modernisierung genutzt?
- 9. In welcher Höhe und wie häufig wurden seit 2009 Fördermittel der KfW Bankengruppe von Wohnungseigentumsgemeinschaften für den altersgerechten Umbau genutzt?

BT-Drucksache 17/6288

60 Jahre Wohnungseigentumsgesetz

Nach Schätzung der KfW-Bankengruppe bezogen sich im Jahr 2009 in den Förderprogrammen zum energieeffizienten Bauen und Sanieren sowie zum altersgerechten Umbauen rund 5

Prozent der Zusagen auf

Wohnungseigentümergeinschaften oder

Wohnungseigentümer. Anträge durch einzelne Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft werden statistisch nicht gesondert erfasst.

BT-Drucksache 17/7127

Finanzierung von energetischen Maßnahmen bei Wohnungseigentümergeinschaften

- Wie viele Kreditanträge wurden im Rahmen des KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren“ bisher bewilligt, und wie viele von den Kreditnehmern waren einzelne Wohnungseigentümer, Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) als Verband oder gebündelte Einzelanträge je Eigentumswohnung (bitte nach Stückzahl [Wohnungen] und Volumina [je Wohnung und Gebäude] aufschlüsseln)?
- Hat die Bundesregierung, wie angekündigt, die Empfehlung zur Einrichtung von Landesbürgschaften für die energetische Sanierung von Eigentumswohnungen in WEG an die Bundesländer übergeben?
- In welchen Bundesländern werden Landesbürgschaften für die energetische Modernisierung von WEG übernommen?
- Beabsichtigt die Bundesregierung Bundesbürgschaften auszureichen, um das geringe Ausfallrisiko von WEG für Kreditinstitute zusätzlich abzusichern?
- Welche weiteren Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, um die schwer zu organisierenden Einzelkreditanträge der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer innerhalb eines WEG-Verbandes, bei denen für die Miteigentümer das Risiko der solidarischen Ausfallhaftung (Haftung im Innenverhältnis) besteht, zu erleichtern?

Baden-Württemberg

Durchleitungsangebot der L-Bank für so genannte Verbandsfinanzierungen

- Baden-Württemberg ermöglicht Wohnungseigentümergeinschaften den Zugang zu den Finanzierungsangeboten der KfW, namentlich für energetische Sanierungen oder den behindertengerechten Umbau.
- Der Beschluss des Ministerrats sieht folgende Aufteilung des Gesamtfördervolumens von 70,12 Millionen Euro auf die zentralen Förderbereiche vor:
 - Allgemeine Sozialmietwohnraumförderung: 33 Mio. Euro
 - Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung: 3 Mio. Euro
 - Wohneigentumsförderung 34 Mio Euro
 - **Bürgschaften im Zuge der Durchleitung der KfW-Förderangebote an Wohnungseigentümergeinschaften 0,12 Mio. Euro.**

... Ende



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!