

Exklusiv für Wohnungseigentümergeinschaften



## WEG Finanzierung leicht gemacht

Ohne Sonderumlage zum Ziel



2018



# Kennen Sie schon das WEG Baugeld?

## Die clevere Finanzierung für Wohnungseigentümergeinschaften!

Selbst bei umsichtiger Planung der Finanzen kann es vorkommen, dass eine WEG nicht über ausreichende Rücklagen verfügt, die sie für eine wichtige Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahme benötigt.

Oftmals führt die dann notwendige Sonderumlage zu einer erheblichen Belastung für die Wohnungseigentümer.

Hierfür haben wir die passende Lösung: **Das WEG Baugeld der WEG Bank AG!**

- ☞ Kreditaufnahme durch die WEG
- ☞ Keine Sicherheiten oder Bürgschaften erforderlich
- ☞ Sonderumlage wird durch WEG Baugeld komplett ersetzt
- ☞ Keine Einzelprüfung der Wohnungseigentümer
- ☞ Keine Pflicht das Giro-Konto der WEG bei uns zu führen

## Es geht schneller und bequemer, als viele denken: 1, 2, 3.

### 1. Schritt: Vorgespräch

In einem kurzen telefonischen oder persönlichen Vorgespräch möchten wir zunächst die Situation der WEG genau verstehen. Gemeinsam klären wir die Rahmenbedingungen der Finanzierung und beantworten gerne alle Rückfragen zum WEG Baugeld.

### 2. Schritt: Angebot und Beschlussfassung

Der Verwalter erhält von uns direkt im Anschluss an das Vorgespräch ein Angebot. Dieses stellt er der Versammlung der Wohnungseigentümer zur Beschlussfassung vor. Mit einfacher Mehrheit beschließen die Wohnungseigentümer die Finanzierung und beauftragen und bevollmächtigen den Verwalter, den Darlehensvertrag mit uns zu schließen.

Für die Erstellung des Darlehensvertrags reicht uns der Verwalter nach Beschlussfassung die erforderlichen Unterlagen ein. Diese haben wir in einer Checkliste in dieser Info-Broschüre übersichtlich für Sie zusammengefasst.

### 3. Schritt: Auszahlung

Sobald die Anfechtungsfrist abgelaufen ist, die relevanten Daten zur WEG vorliegen und der Darlehensvertrag unterschrieben ist, kann die Auszahlung des WEG Baugeld erfolgen.



# Klare Antworten auf häufige Fragen



## Vorbereitung der Beschlussfassung über ein WEG Baugeld

Für einen harmonischen Verlauf der Versammlung der Wohnungseigentümer ist es wichtig, dass alle Miteigentümer umfassend und vollständig über das WEG Baugeld informiert sind. Häufige Fragen sind in diesem Zusammenhang:



**Frage:** *Welche Mehrheit ist für den Beschluss erforderlich?*

**Antwort:** Der Beschluss über die Darlehensaufnahme erfolgt mit einer einfachen Mehrheit.



**Frage:** *Gehen die Miteigentümer besondere Haftungsrisiken ein?*

**Antwort:** Nein. Beim WEG Baugeld der WEG Bank AG haftet jeder Miteigentümer gegenüber der Bank ausschließlich in Höhe seines Miteigentumsanteils.



**Frage:** *Welche Sicherheiten verlangt die WEG Bank AG?*

**Antwort:** Die WEG Bank AG verlangt keinerlei Sicherheiten. Weder von der WEG noch von den Wohnungseigentümern.



**Frage:** *Welche Auskünfte benötigt die WEG Bank AG über die Miteigentümer?*

**Antwort:** Die WEG Bank AG benötigt keinerlei persönliche Auskünfte über die Bonität der Miteigentümer. Das WEG Baugeld wird auch nicht der SCHUFA gemeldet.



**Frage:** *Wer unterschreibt den Darlehensvertrag mit der Bank?*

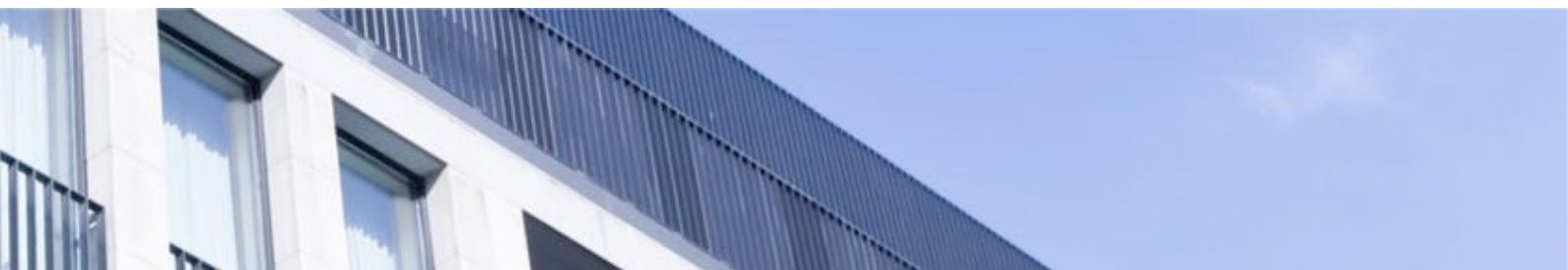
**Antwort:** Der Verwalter unterzeichnet den Darlehensvertrag mit der WEG Bank AG im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft. Hierzu muss er durch einen Beschluss der Versammlung der Wohnungseigentümer beauftragt und bevollmächtigt sein.



**Frage:** *Wann kann das WEG Baugeld ausgezahlt werden?*

**Antwort:** Sofern die Wohnungseigentümer einen entsprechenden Beschluss gefasst haben, kann das WEG Baugeld in der Regel sofort mit Ablauf der Anfechtungsfrist durch die WEG Bank AG bereitgestellt werden.

**Haben Sie weitere Fragen zum WEG Baugeld oder zu Details der Kreditaufnahme durch eine WEG? Sprechen Sie uns an, wir sind gerne für Sie da!**





## Beschlussvorschlag: Darlehensaufnahme

**Für die Beschlussfassung in der Versammlung passen Sie bitte den Text in den eckigen Klammern auf die jeweilige WEG bzw. Finanzierung an:**

*Die Versammlung der Wohnungseigentümer beschließt zur Vermeidung einer Sonderumlage zur Finanzierung der [Beschreibung der Maßnahme einfügen] ein Darlehen bei der WEG Bank AG aufzunehmen, welches die WEG Bank AG mit den folgenden Konditionen angeboten hat:*

*[Darlehensbetrag]*

*[Vertragslaufzeit in Monaten]*

*[Zinssatz nominal] / [Zinssatz effektiv]*

*Der Zinssatz ist für die gesamte Darlehenslaufzeit fest, es ergibt sich somit keinerlei Risiko einer Zinsänderung für die Wohnungseigentümergeinschaft.*

*Nach dem Ende der Laufzeit ist das Darlehen vollständig getilgt.*

*Die monatliche Darlehensrate inkl. Zins und Tilgung beträgt für die Wohnungseigentümergeinschaft [bitte Rate einfügen] und wird Bestandteil des Gesamtwirtschaftsplans. Die Rate wird [nach Miteigentumsanteilen] verteilt.*

*Die WEG Bank AG verlangt keinerlei Sicherheiten von den Wohnungseigentümern oder der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Verwalter hat die Wohnungseigentümer über ihre Haftungsverhältnisse belehrt und diese Belehrung auf einem der Einladung zur Versammlung beigefügten und dem im Protokoll als Anhang aufgenommenen Merkblatt niedergelegt. Die Wohnungseigentümer haften für die Leistung der Darlehensrate lediglich wie für jeden anderen Bestandteil des Wirtschaftsplans nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes. Eine weitergehende Haftung ist ausdrücklich ausgeschlossen.*

*Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft (teilrechtsfähiger Verband) den Darlehensvertrag mit der WEG Bank AG zu unterzeichnen. Der Verwalter ist jedoch von der Pflicht zur Umsetzung des Beschlusses freigestellt, solange die Anfechtungsfrist gegen den Beschluss noch nicht abgelaufen ist.*

Sollten Sie weitere Unterstützung bei der Anpassung oder Formulierung eines geeigneten Beschlussantrags benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bei dieser Beschlussvorlage und dem zugehörigen Merkblatt handelt es sich nicht um Rechtsberatung, sondern um eine Formulierungshilfe, welche ggf. auf die jeweilige WEG anzupassen ist. Eine Gewähr für die Rechtssicherheit des Beschlusses können wir verständlicherweise nicht übernehmen.



# Merkblatt zur Belehrung und Aufklärung



## Bitte stellen Sie den Eigentümern dieses Merkblatt bereits mit der Einladung zur Versammlung zur Verfügung, und legen Sie es dem Protokoll als Anhang bei.

**Höchstrichterliche Entscheidungen zur Darlehensaufnahme durch die WEG:** Der Bundesgerichtshof (BGH) hat befunden, dass die Darlehensaufnahme durch den rechtsfähigen Verband der Wohnungseigentümer grundsätzlich mit einfachem Mehrheitsbeschluss zulässig und möglich ist (vgl.: BGH, Urt. v. 25.9.2015 - V ZR 244/14, ZMR 2015, 956).

In einer weiteren Grundsatzentscheidung hat der BGH an die Darlehensaufnahme durch den rechtsfähigen Verband der Wohnungseigentümer besondere Anforderungen gestellt. Hierzu gehört insbesondere, dass die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung über ihre sich aus der Darlehensaufnahme ergebende Haftung zu belehren sind und diese Belehrung im Protokoll zu dokumentieren ist (vgl. BGH, Urt. v. 28.9.2012 - V ZR 251/11, ZMR 2013, 127).

**Haftung der Wohnungseigentümer:** Die Darlehensrate wird Bestandteil des Wirtschaftsplans und des Hausgeldes. Somit haften die Wohnungseigentümer für die Zahlung der Darlehensrate exakt wie für alle anderen Zahlungsverpflichtungen der WEG wie z.B. Müllabfuhr, Wasserversorgung, Hausmeisterdienstes, Wartungsverträge, Versicherungsprämie, etc. Die Haftung eines Wohnungseigentümers für von der WEG geschuldete Zahlungen teilt sich auf in das Außen- und das Innenverhältnis.

Im Außenverhältnis (also z.B. gegenüber den Stadtwerken, einem Handwerksunternehmen oder einer kreditgebenden Bank) haftet jeder Wohnungseigentümer gemäß seinem Miteigentumsanteil für alle Zahlungsverpflichtungen, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind (§10 Abs. 8 WEG). Für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 des Handelsgesetzbuches (HGB) entsprechend anzuwenden, wonach der Eigentümer auch nach seinem Ausscheiden aus der Wohnungseigentümergeinschaft für die Dauer von 5 Jahren haftet, sofern binnen dieser Frist Ansprüche des Kreditgebers nach § 197 Abs. 1 Nr. 3-5 BGB rechtskräftig festgestellt werden (u.a. durch Urteil). Die Haftung des Wohnungseigentümers ist indes ausdrücklich auf den seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Teilbetrag begrenzt.

Im Innenverhältnis (also gegenüber der WEG selbst bzw. den anderen Wohnungseigentümern) haben alle Wohnungseigentümer während ihrer Zugehörigkeit zur Gemeinschaft eine theoretisch betraglich unbegrenzte Nachschusspflicht zur Deckung aller Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft. Etwaige Zahlungsausfälle einzelner Wohnungseigentümer müssen also durch die solventen Wohnungseigentümer, notfalls durch eine Sonderumlage, aufgefangen werden. Auch hier ist die Haftung der Wohnungseigentümer für ein Darlehen der WEG exakt identisch wie für alle anderen Zahlungsverpflichtungen der WEG.

Die WEG Bank AG verlangt von den Wohnungseigentümern im Rahmen der Kreditvergabe keinerlei Sicherheiten. Die Wohnungseigentümer gehen im Rahmen der Darlehensaufnahme bei der WEG Bank AG keine besondere Haftung ein, die über die normale, ohnehin bestehende Haftung eines Wohnungseigentümers für alle Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft hinausgeht.

**Abwägung der Angemessenheit und Vor- und Nachteile einer Darlehensaufnahme:** Es obliegt den Wohnungseigentümern abzuwägen, ob die Verschiebung der Maßnahme zur möglichen Ansparung ausreichender Finanzmittel der Darlehensaufnahme vorzuziehen ist.

Weiterhin obliegt es den Wohnungseigentümern abzuwägen, ob die möglichen Nachteile des Zahlungsausfalls einzelner Wohnungseigentümer bei Erhebung einer Sonderumlage zur Finanzierung der Maßnahme dem Risiko des Ausfalls einzelner Wohnungseigentümer während der (ggf. auch langjährigen) Darlehenslaufzeit vorzuziehen ist.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Allgemeinen der Ausfall eines Wohnungseigentümers bei Erhebung einer Sonderumlage die verbleibenden (solventen) Wohnungseigentümer betraglich ungleich härter trifft als wenn die solventen Wohnungseigentümer für einen begrenzten Zeitraum die Zins- und Tilgungsleistung des ausgefallenen Wohnungseigentümers ausgleichen müssen.

Ebenso obliegt es den Wohnungseigentümern vor dem Hintergrund der Zusammensetzung der Gemeinschaft abzuwägen, inwieweit einzelne Wohnungseigentümer mit der Erbringung einer ggf. hohen Sonderumlage möglicherweise finanziell überlastet sind und vor diesem Hintergrund der Darlehensaufnahme der Vorzug zu geben ist.





# Checkliste WEG Baugeld - Teil 1

## 1, 2, 3 ... mit wenigen Angaben sind Sie bereits am Ziel.

Diese Angaben und Unterlagen benötigen wir erst **NACH ERFOLGTER BESCHLUSSFASSUNG** zur Darlehensaufnahme.

Um Ihre WEG Finanzierung schnell und unkompliziert abwickeln zu können, benötigen wir nur wenige Angaben und Unterlagen. **Bitte füllen Sie diese Checkliste aus und senden Sie uns eine unterschriebene Version** zu gerne auch eingescannt als PDF an [service@weg-bank.de](mailto:service@weg-bank.de).

### Angaben zur WEG:

Straße(n) und Hausnummer(n), PLZ / Ort: \_\_\_\_\_

Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten \_\_\_\_\_

Anzahl der Miteigentümer (Eheleute etc. zählen als 1 ET) \_\_\_\_\_

Hausgeld p.a. gemäß Wirtschaftsplan \_\_\_\_\_

Zuführung zur Instandhaltungsrückstellung p.a. \_\_\_\_\_

Bestehende Instandhaltungsrückstellung derzeit \_\_\_\_\_

Bestehende Hausgeldschulden derzeit \_\_\_\_\_

IBAN für Auszahlung und Einzug \_\_\_\_\_

Gibt es einzelne Miteigentümer, die mehr als 10% der Miteigentumsanteile an der WEG halten?  JA  NEIN  
(falls ja, benötigt die WEG Bank AG eine Eigentümerliste aus der die Verteilung der Miteigentumsanteile hervorgeht)

### Angaben zur Maßnahme:

Art der Maßnahme(n) \_\_\_\_\_

Gesamtkosten der Maßnahme \_\_\_\_\_

davon aus Rücklage \_\_\_\_\_

davon Sonderumlage \_\_\_\_\_

davon Finanzierung \_\_\_\_\_

Ort / Datum \_\_\_\_\_

Unterschrift: \_\_\_\_\_



# Checkliste WEG Baugeld - Teil 2



## Den Papierkram auf ein Minimum reduziert.

Diese Angaben und Unterlagen benötigen wir erst **NACH ERFOLGTER BESCHLUSSFASSUNG** zur Darlehensaufnahme.

Auch wir kommen nicht ganz ohne Unterlagen aus. Aber wir haben den Aufwand auf das absolute Minimum beschränkt. Zu Ihrer Unterstützung listen wir Ihnen hier nochmals die von uns benötigten Unterlagen auf. Auch diese können Sie uns gerne per E-Mail als PDF an [service@weg-bank.de](mailto:service@weg-bank.de) zusenden.

## Unterlagen zur WEG:

- Unterzeichnetes Protokoll der ETV mit der Beschlussfassung zur Darlehensaufnahme
- Letzte Gesamtabrechnung
- Aktueller Wirtschaftsplan
- Übersicht Hausgeldschulden (sofern relevant)

## Unterlagen zum Verwalter:

- Aktueller Auszug aus dem Handelsregister (nicht älter als 3 Monate) oder Gewerbeschein
- Beglaubigte Kopie (z.B. durch Ihre Hausbank) eines gültigen Personalausweises des Geschäftsführers oder des Inhabers

**Gerne besprechen wir die von uns benötigten Angaben und Dokumente persönlich mit Ihnen und klären eventuelle Rückfragen. Unser Team steht Ihnen für alle Fragen rund um das WEG Baugeld zur Verfügung.**



# Wir geben grünes Licht für WEGs.

## **WEG Bank AG**

Alte Landstraße 27  
85521 Ottobrunn

tel 089 809 1346 - 0  
fax 089 809 1346 - 99  
email [info@weg-bank.de](mailto:info@weg-bank.de)  
web [www.weg-bank.de](http://www.weg-bank.de)



Die **WEG Bank AG** ist Deutschlands einzige Bank, die sich ausschließlich auf die Belange von WEGs und Immobilienverwaltern spezialisiert hat.

Unser Team kann dabei auf viele Jahre erfolgreicher Erfahrung im Umgang mit den Besonderheiten und Anforderungen der WEG Verwaltung zurückgreifen.

**Wir sind für Sie da.**

