

FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN VON GRÖßEREN/UMFASSENDEEN MAßNAHMEN



ÜBERBLICK



ANSPRUCH

- Jeder Wohnungseigentümer hat einen **Anspruch** darauf, dass
 - **ausreichend hohe Mittel** zur Bewirtschaftung der Wohnungseigentumsanlage angesammelt werden.

... **UND PFLICHT**

- Die Kehrseite dieses Anspruches ist, dass
 - sich jeder Wohnungseigentümer an der Ansammlung ausreichend hoher Mittel auch **beteiligen muss**;
 - sich jeder Wohnungseigentümer **pflichtwidrig verhält** und Schadenersatz schuldet, wenn er an entsprechenden Beschlussfassungen nicht teilnimmt oder diese in den möglichen Wegen nicht herbeiführt.

VERWALTUNGSBEIRAT

- Die Verwaltungsbeiräte sollten sich daher regelmäßig darüber **informieren**,
 - ob die Mittel der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausreichen, um **laufende** und **besondere** Verbindlichkeiten zu bedienen.
 - Die Häufigkeit des Nachfragens hängt vom Ausmaß der vorhandenen Mittel ab.
 - Möglich ist z.B. die Einsichtnahme im „www“.

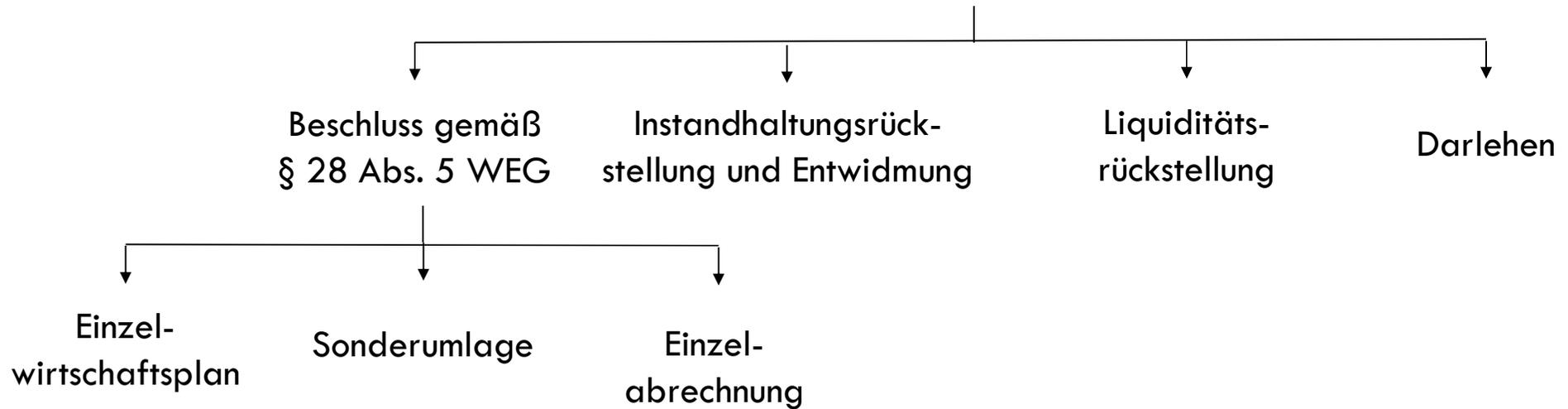
VERWALTER

- Fehlen Mittel oder droht das, **muss** der Verwalter (oder subsidiär der Verwaltungsbeirat) ausnahmsweise eine Versammlung einberufen.
- Auf der Versammlung ist zu klären, welche Wege für eine Mittelaufbringung beschritten werden sollen.

FRÜHZEITIG AN AUSREICHENDE MITTEL DENKEN

- Die Wohnungseigentümer jeder Wohnungseigentumsanlage müssen sich frühzeitig und regelmäßig mit der Frage beschäftigen, ob für die Bewirtschaftung ihrer Wohnungseigentumsanlage (Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Kosten für die Erhaltung der Wohnungseigentumsanlage) **jederzeit** ausreichende Mittel zur Verfügung stehen.
- Hierfür sind durch die Wohnungseigentümer entsprechende Wege zu gehen. Diese müssen nicht **überall** dieselben sein.

Mittelaufbringung in einer Wohnungseigentumsanlage



SORTIERUNG NACH „QUALITÄT“ I

Verwaltungs- und Betriebskosten

- Wirtschaftsplan + Einzelwirtschaftsplan
- Abrechnung + Einzelabrechnung
- Bei **Engpässen:**
 - Liquiditätsrückstellung
 - Umwidmung der Instandhaltungsrückstellung
 - Sonderumlage („Nachtragshaushalt“)

Erhaltungskosten im weiteren Sinne

- Instandhaltungsrückstellung
- Bei **Engpässen:**
 - Sonderumlage
 - Umwidmung der Liquiditätsrückstellung
 - Kredit

SORTIERUNG NACH „QUALITÄT“ II

Modernisierung und Erwerb von Grundstücken/Wohnungseigentumsrechten

- Instandhaltungsrückstellung (Umwidmung)
- Sonderumlage
- Kredit



WIRTSCHAFTSPLAN: DIE LAUFENDE BEWIRTSCHAFTUNG UND IHRE KOSTEN



ÜBERBLICK

- Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der
 - die **voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben** bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und
 - die **Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zur → Instandhaltungsrückstellung** enthält.
- Die Wohnungseigentümer müssen den Wirtschaftsplan und die Einzelwirtschaftspläne durch Beschluss genehmigen.

ÜBERBLICK

- Bei der Schätzung der voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben und der Höhe der jeweiligen Beitragsleistung zur Instandhaltungsrückstellung besteht ein **Ermessen**.
- Das Ermessen ist weit und erlaubt für die Höhe der Einnahmen und Ausgaben **großzügige** Schätzungen. Ein Wirtschaftsplan verstößt nur dann gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn er zu wesentlich überhöhten Hausgeldforderungen oder zu erheblichen Nachzahlungspflichten führt. Ganz „außergewöhnliche“, nach den bisherigen Erfahrungen nicht zu erwartende Posten dürfen allerdings nicht berücksichtigt werden.

ÜBERBLICK

- Ist ein Zahlungsausfall zu erwarten (= ein Wohnungseigentümer wird voraussichtlich das Hausgeld nicht bedienen können), ist der Zahlungsausfall zu berücksichtigen und der Bemessung des Hausgelds zu Grunde zu legen.
- **Beispiel:**
 - Bei 10 Wohnungseigentümern werden 50.000 EUR gebraucht.
 - Jeder Wohnungseigentümer hat einen 10/100 MEA.
 - 5 Wohnungseigentümer sind insolvent.
 - Das Hausgeld muss dann 100.000 EUR betragen, also für jeden Wohnungseigentümer 10.000 EUR.

TIPP

- Der Verwaltungsbeirat sollte – vor allem, wenn es keine → **Liquiditätsrückstellung** gibt – in der Regel darauf hinwirken, dass die Schätzung der voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben eine eher **großzügige** ist.
- Im Einzelfall kann es sich anbieten, das Hausgeld **nicht monatlich** zu zahlen, sondern z.B. eine quartalsweise Zahlung zu beschließen.

MUSTER GENEHMIGUNGSBESCHLUSS

Die Wohnungseigentümer genehmigen die Entwürfe des Verwalters für den Gesamtwirtschaftsplan und die Einzelwirtschaftspläne für das ____ (Jahr) vom ____ (Datum) – wie sie der Niederschrift anhängen.

Die Wirtschaftspläne gelten fort, bis die Wohnungseigentümer über neue Wirtschaftspläne beschließen, längstens 1 Jahr.

ABRECHNUNG ÜBER DEN WIRTSCHAFTSPLAN



ÜBERBLICK

- Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.
- Die Wohnungseigentümer müssen die Abrechnung und die Einzelabrechnungen durch Beschluss genehmigen und die darauf folgenden „Abrechnungsspitzen“ damit begründen.

ÜBERBLICK

- Über die Abrechnung können keine Mittel generiert werden, denen nicht bereits Verbindlichkeiten gegenüber stehen.
- Die Abrechnung muss mithin „exakt“ sein.

MUSTER GENEHMIGUNGSBESCHLUSS

Die Wohnungseigentümer genehmigen die Entwürfe des Verwalters für die Abrechnung und die Einzelabrechnungen für das _____ (Jahr) vom _____ (Datum) – wie sie der Niederschrift anhängen.

SONDERUMLAGE |

ÜBERBLICK

- Es kann unmittelbar nach § 28 Abs. 5 WEG, jedenfalls aber entsprechend dieser Bestimmung unterjährig beschlossen werden, dass die Wohnungseigentümer Geld an den Verband Wohnungseigentümergeinschaft zu zahlen haben.

ÜBERBLICK

- Die Möglichkeit einer solchen „Sonderumlage“ ist allgemein anerkannt. Für ihren Sinn und Zweck ist zu unterscheiden.
 - Zum einen gibt es **Ausfallsonderumlagen**. Dieses ist der Fall, wenn das Hausgeld und damit das Verwaltungsvermögen nicht reichen, die laufenden Ausgaben für Betriebs- und Verwaltungskosten und die Lasten zu bestreiten.
 - Zum anderen kommen Sonderumlagen zur Finanzierung u.a. von „Baumaßnahmen“ oder zum Kauf von Immobilien in Betracht.

Sonderumlage

**Baumaßnahme oder Kauf von
Grundeigentum**

↓

Grundsätzlich ist die
erforderliche Summe zu
generieren; auch hier
besteht aber Ermessen.

Ausfallsonderumlage
„Nachtragshaushalt“

↓

hier gelten die
Grundsätze des
Wirtschaftsplans

MUSTER SONDERUMLAGE

Zum Ausgleich für den Ausfall von Hausgeldzahlungen in Höhe von 33.000 EUR wird als Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2017 eine Sonderumlage in Höhe von insgesamt 40.000 EUR bestimmt.

Die auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Teilbeträge sind nach Miteigentumsanteilen zu berechnen. Die jeweilige Höhe ergibt sich wie folgt:

[Tabelle mit den Spalten: Nr. der „Einheit“ gemäß Aufteilungsplan, Name des Eigentümers und Anteil pro „Einheit“].

MUSTER SONDERUMLAGE

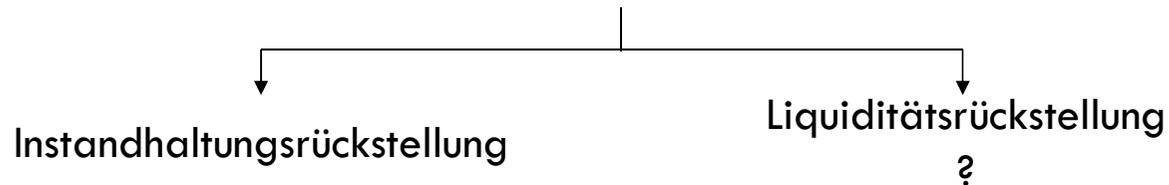
Die Sonderumlage ist mit dem Tag der Beschlussfassung _____ (Datum) fällig und anteilig von den Wohnungseigentümern spätestens bis zum ____ (Datum) auf das Konto Nr. _____ bei der _____ - Bank der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einzuzahlen.

Etwas anderes gilt, sofern ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt ist.

RÜCKSTELLUNGEN



Rückstellung(en)



§ 21 Abs. 5 WEG: Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:

...

4. die Ansammlung einer **angemessenen** Instandhaltungsrückstellung;

INSTANDHALTUNGSRÜCKSTELLUNG

ÜBERBLICK

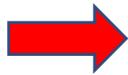


FRAUNHOFER-INFORMATIONSZENTRUM RAUM UND BAU IRB

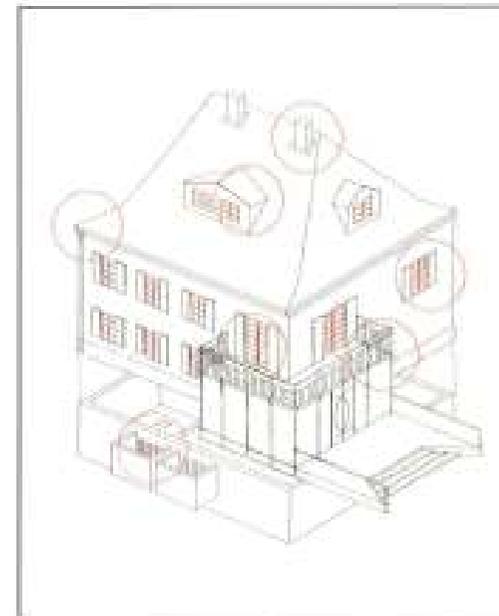
- „Durch regelmäßige Instandhaltung kann man vorzeitige und große Verluste vermeiden“.
- Was für den Autobesitzer selbstverständlich ist, muss dem Hausbesitzer oft erst zum Bewusstsein gebracht werden: „regelmäßige Pflege lohnt sich!“
- Leitfaden zur Bauinstandhaltung.

4. Checkliste für 1/2- und 1-jährliche Inspektion

Gebäude-Einzelteil	mittlere Lebensdauer in Jahren	Inspektion jeweils		Kostenklasse	Zustand I-IV	Bemerkungen u.a. – Schadensumfang – Kostenschätzung – Termine
		1/2 jährlich	1 jährlich			
Kunststoff-Dachbahnen	20/30		X	B		
Dachanschlüsse	15/20		X	C		
Dachentwässerung	15/25	X		C		
Sonnenschutz	15/20		X	C		
Holzanstrich außen	3/5		X	B		
Metallanstr. außen	3/5		X	B		
Heizungs-Kessel	15/40		X	B		
– Ventile u. Regelanl.	30/40		X	C		
– Heizöltank	15/30		X	A		
– Brenner	10/15		X	B		
Fußbodenheizung	10/30	X		A		
Warmwasserboiler	10/20	X		C		
Pumpen	10/15	X		C		
Sicherungen	5/10		X	C		
Elektrogeräte	15/20		X	C		
Klingel- und Rufanl.	10/20		X	C		
Blitzschutzanlage	40/80		X	B		
Antennenanlage	5/20		X	C		
Fernsprechanlage	10/30		X	C		
Feuerlöscher	5/20	X		C		
Holzzaun	20/30		X	C		
Kiesbeläge	15/30		X	C		
offene Holzkonstr.	10/15		X	B		



LEITFADEN ZUR BAUINSTANDHALTUNG INSPEKTION UND WARTUNG IHRES HAUSES – RATSCHLÄGE ZUR PFLEGE UND WERTERHALTUNG



Das Bundesbauministerium informiert

INSTANDHALTUNGSRÜCKSTELLUNG

SINN UND ZWECK

- Die Instandhaltungsrückstellung dient größeren und kleineren Instandhaltungs- oder Instandsetzungsaufwänden sowie modernisierenden Instandsetzungen, deren Entstehung dem Grunde nach sicher, der Höhe und der Fälligkeit nach aber ungewiss ist.

INSTANDHALTUNGSRÜCKSTELLUNG

SINN UND ZWECK

- Die Instandhaltungsrückstellung darf ferner für Gutachter- und andere im Zusammenhang mit einer Erhaltungsmaßnahme stehende Kosten eingesetzt werden, grundsätzlich aber nicht für etwaige Sonderhonorare des Verwalters für eine Erhaltungsmaßnahme.

INSTANDHALTUNGSRÜCKSTELLUNG

SINN UND ZWECK

- Die Instandhaltungsrückstellung hat also den Zweck, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums zu sichern und soll sicherstellen, dass auch bei plötzlich auftretendem hohem Reparaturbedarf immer die hierfür notwendigen Mittel vorhanden sind und die Wohnungseigentumsanlage nicht wegen fehlender Mittel verwaht.
- Die Instandhaltungsrückstellung hat ferner den Sinn, dass zahlungsschwache Miteigentümer über vertretbare Kleinbeträge Reparaturen langfristig mitansparen, damit sie nicht wegen einer sonst erforderlichen, ggf. hohen → Sonderumlage zahlungsunfähig werden.

HÖHE



INSTANDHALTUNGSRÜCKSTELLUNG

ANGEMESSENHEIT

- Bei der Bemessung des jährlichen Beitrags zur Instandhaltungsrückstellung, für die Art und Weise ihrer Aufbringung (Raten, Sonderumlage, Kredit) und für die Höhe der Instandhaltungsrückstellung haben die Wohnungseigentümer ein Ermessen. Ihr Ermessen können die Wohnungseigentümer bis zu seiner oberen Grenze ausschöpfen.
- Die Höhe wird maßgeblich vom Zustand einer Wohnungseigentumsanlage/der geprägt, der in einem → Instandsetzungsplan dokumentiert sein sollte.

INSTANDHALTUNGSRÜCKSTELLUNG

ANGEMESSENHEIT

- Prüfsteine für die Ermittlung einer angemessenen Höhe können u.a. sein:
 - der zu erwartende Instandsetzungsbedarf und der dazu erforderliche Kapitaleinsatz,
 - die Beschaffenheit der Wohnungseigentumsanlage/der bauliche Zustand der Wohnungseigentumsanlage,
 - die Größe der Wohnungseigentumsanlage,

INSTANDHALTUNGSRÜCKSTELLUNG

ANGEMESSENHEIT

- Prüfsteine für die Ermittlung einer angemessenen Höhe können u.a. sein:
 - die Lage der Wohnungseigentumsanlage in der Umwelt,
 - bauliche Besonderheiten der Wohnungseigentumsanlage,
 - das Alter des Gebäudes,
 - eine ggf. gegebene Reparaturanfälligkeit und
 - die wirtschaftlichen Verhältnisse der Wohnungseigentümer.

INSTANDHALTUNGSRÜCKSTELLUNG

ANGEMESSENHEIT

- Nicht Grenze, allenfalls Anhaltspunkt für die Höhe einer Rückstellung ist § 28 der II. Berechnungsverordnung (§ 28 der II. Berechnungsverordnung legt fest, welche Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche im Anwendungsbereich der Verordnung höchstens angesetzt werden dürfen).
- Die Instandhaltungsrückstellung bezieht sich aber nicht auf die im Sondereigentum stehenden Wohnungen, sondern auf das gemeinschaftliche Eigentum. Die Größe der Wohnung ist somit kein geeigneter Parameter für die Bemessung.

INSTANDHALTUNGSRÜCKSTELLUNG

ANGEMESSENHEIT

- Einen weiteren Anhaltspunkt für die Berechnung einer angemessenen Höhe der Instandhaltungsrückstellung bietet die sog „Peter’sche Formel“. Sie wurde empirisch ermittelt und beruht auf der Auswertung von statistischen Daten. Die Peter’sche Formel geht davon aus, dass im Laufe von ca. 80 Jahren Lebensdauer eines Gebäudes Instandhaltungskosten **in Höhe des 1,5fachen der Herstellungskosten** anfallen. Hiervon sollen je nach Ausstattung 65 – 70 % auf das gemeinschaftliche Eigentum entfallen.

INSTANDHALTUNGSRÜCKSTELLUNG

ANGEMESSENHEIT

- Zu beachten ist, dass die Peter'sche Formel die Instandhaltungsrückstellung für **neuere** Wohnungseigentumsanlagen (bezugsfertig nach 1990) zu hoch ansetzt. Durch die Anknüpfung an früher geltende Baukosten dürfte die Rücklagenzuführung für ältere Objekte in der Regel hingegen eher zu **niedrig** sein. Probleme bei der Anwendung der Peter'schen Formel sind außerdem die Ermittlung der Herstellungskosten für Altbauten sowie regionale Preisunterschiede.

INSTANDHALTUNGSRÜCKSTELLUNG

ANGEMESSENHEIT: FAUSTFORMEL

- Als „Faustformel“ für die Berechnung einer angemessenen Höhe der Instandhaltungsrückstellung gilt für Neuanlagen eine jährliche Zuweisung zur Instandhaltungsrückstellung von 0,8 bis 1,0 % des Kaufpreises ab Baufertigstellung.

SANIERUNGSPLAN/INSTANDSETZUNGSPLAN

- Zur Planung und Koordinierung verschiedener Arbeiten können sich die Wohnungseigentümer eines Instandsetzungsplans (Sanierungsplans) bedienen. Soweit es um die Prognose der anstehenden Maßnahmen im Sinne einer Bedarfsermittlung geht, ist es dabei Aufgabe des Verwalters, einen solchen Plan zu erstellen und zu führen.
- Einen verbindlichen Instandsetzungsplan, haben allerdings die Wohnungseigentümer zu **beschließen**.

SANIERUNGSPLAN/INSTANDSETZUNGSPLAN

- Ein Instandsetzungsplan enthält eine Prognose, zu welchen Zeitpunkten welche Instandsetzungsmaßnahmen voraussichtlich erforderlich werden und wie ihnen zu begegnen ist.
- In einen Instandsetzungsplan sind sämtliche bekannten Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums einzustellen bzw. erwartete Reparaturen. Die in den Instandsetzungsplan aufgenommenen Daten sind bei neuen Erkenntnissen anzupassen.

ÜBERBLICK

- Erfassung des Zustandes der Bauteile
- Abgleich mit Lebenserwartung
- Schätzung der Baukosten
- Ableitung des Sanierungsbedarfs
- Planung der Reihenfolge
- Planung der Finanzierung

ÜBERBLICK

- Tagesordnungspunkt auf 1. Versammlung
 - Beschluss, dass es Dritter mit der Erstellung eines Instandsetzungsplans beauftragt werden soll
 - Beschluss, dass der Verwalter Angebote einholen soll
- Tagesordnungspunkt auf 2. Versammlung
 - Klärung, woher die Mittel für eine Instandsetzungsplanung kommen sollen
 - Beschluss, wer mit der Erstellung eines Instandsetzungsplans beauftragt werden soll
 - Ermächtigung des Verwalters für Vertragsschluss

ÜBERBLICK

- Tagesordnungspunkt auf 3. Versammlung
 - Vorstellung der Instandsetzungsplanung durch Sachverständigen
 - Berechnung der angemessenen Höhe der Instandhaltungsrückstellung
 - Klärung, in welchem Zeitraum die notwendige Summe anspart werden soll
 - Klärung der entsprechenden Position für Wirtschaftsplan (Schlüssel: Größe der MEA)

MUSTER: BEAUFTRAGUNG SACHVERSTÄNDIGE

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer soll mit _____ einen Vertrag zur Erstellung eines Instandsetzungsplans zu einer Vergütung von maximal _____ aufgrund seines Angebots vom _____, Anlage zu dieser Niederschrift, schließen. Die Mittel für die Vergütung des Sachverständigen werden der Instandhaltungsrückstellung entnommen. Der Verwalter ist ermächtigt, namens und in Vollmacht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Vertrag mit dem Sachverständigen zu schließen.

MUSTER FÜR ENTNAHME AUS DER INSTANDHALTUNGSRÜCKSTELLUNG

Der Verwalter wird für den Fall, dass das Verwaltungsvermögen nicht ausreicht, die Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft ____ [Name] zu bedienen, ermächtigt, einmalig [alternativ: zweimalig] Teile der Instandhaltungsrückstellung in Höhe von 3/12 der für das Jahr ____ [Angabe des Jahres] insgesamt geplanten Zuführung zu Mitteln zur Bedienung von Betriebs- und Verwaltungskosten umzuwidmen. Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats ist unverzüglich schriftlich über den konkreten Anlass und die Höhe der umgewidmeten Mittel zu informieren. Ist absehbar, dass die umgewidmeten Mittel nicht ausreichen, ist eine Versammlung einzuberufen; deren Gegenstand sind die Information über die Vermögenslage und Mittel, einer Illiquidität entgegenzutreten. Ferner ist zu klären, wie die Instandhaltungsrückstellung wieder aufgefüllt wird.

EXKURS: ANLAGE DER RÜCKSTELLUNG

- Ob die der Instandhaltungsrückstellung zuzurechnenden Mittel anzulegen sind und ggf. „wie“, ist grundsätzlich zu beschließen.
- Fehlt es an einer Entscheidung, wird der Verwalter als verpflichtet angesehen, jedenfalls größere Beträge, die nicht in naher Zukunft benötigt werden, verzinslich anzulegen.

LIQUIDITÄTSRÜCKSTELLUNG

ÜBERBLICK

- Die Wohnungseigentümer können für den Fall, dass es bei den Mitteln für die Betriebs- und/oder Verwaltungskosten zu einem nicht vorhersehbaren Liquiditätsengpass kommt, eine Liquiditätsrückstellung bilden und den Verwalter ermächtigen, auf diese nach von den Wohnungseigentümern anzuordnenden Maßgaben zuzugreifen.
- Die Liquiditäts- steht neben der Instandhaltungsrückstellung (diese dient den Erhaltungs- und Modernisierungskosten).

DARLEHEN |

ÜBERBLICK

- Ein eigenständiges Finanzierungsinstrument, Mittel z.B. für eine Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahme oder für den Erwerb eines Grundstücks oder Wohnungseigentumsrechts durch den Verband Wohnungseigentümergeinschaft aufzubringen, besteht darin, dass der Verband Wohnungseigentümergeinschaft einen Verbraucherdarlehensvertrag (§§ 491 BGB ff.) schließt.
- Eine solche Kreditaufnahme durch den Verband Wohnungseigentümergeinschaft kann ein sinnvolles und manchmal sogar ein zwingend notwendiges Finanzierungsinstrument sein.
- Für den auf einen solchen Vertrag gerichteten Darlehensbeschluss besteht eine Beschlusskompetenz.

DARLEHENSBECHLUSSE I

- Der Darlehensbeschluss bedarf einer **einfachen** Mehrheit und muss hinreichend **bestimmt** sein. Zu Erreichung einer Bestimmtheit müssen die wesentlichen Rahmenbedingungen des in Aussicht genommenen Darlehensvertrages festgelegt werden. Der Darlehensbeschluss muss dazu Angaben über die zu finanzierende Maßnahme, die Höhe des Darlehens, dessen Laufzeit, die Höhe des bzw. des nicht zu überschreitenden Zinssatzes enthalten und erkennen lassen, ob die Tilgungsraten so angelegt sind, dass das Darlehen am Ende der Laufzeit getilgt ist, oder ob eine Anschlussfinanzierung erforderlich ist.
- Ein Darlehensbeschluss kann, muss aber nicht vorsehen, dass sich einzelne Wohnungseigentümer an Tilgung und Zins nicht beteiligen müssen und von den Kreditkosten sowie – durch entsprechende Vereinbarung mit dem Kreditinstitut – von der quotalen Haftung des § 10 Abs. 8 S. 1 WEG befreit sind. Liegt es so, können diese Wohnungseigentümer im Innenverhältnis allerdings nicht von etwaigen Nachschusspflichten bei Fehlen liquider Mittel des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft befreit werden.

DARLEHENSBECHLUSSE II

- Der Darlehensbeschluss muss ferner **ordnungsmäßiger** Verwaltung entsprechen .
Ob Ordnungsmäßigkeit bejaht werden kann, lässt sich nur nach sorgfältiger Abwägung aller relevanten Umstände des Einzelfalls und unter Berücksichtigung der allseitigen Interessen der betroffenen Wohnungseigentümer feststellen.
- Selbst ein auf Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits gerichteter Verbraucherdarlehensvertrag **kann** – auch wenn hier Zurückhaltung geboten ist – ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.
- Bei der Abwägung zu berücksichtigen sind der Zweck des Darlehens, die Dringlichkeit und Notwendigkeit der zu finanzierenden Maßnahmen, eine Möglichkeit, die notwendigen Mittel gegebenenfalls durch Erhebung einer → Sonderumlage durch oder Rückgriff auf die → Instandhaltungsrückstellung aufzubringen.

DARLEHENSBECHLUSSE III

- Erhält der Verband Wohnungseigentümergeinschaft für eine Maßnahme staatliche Fördermittel, die bei einer späteren Ausführung nicht mehr (sicher) zur Verfügung stünden, so ist auch dies zu berücksichtigen.
- Von Bedeutung ist zudem die Höhe des Darlehensbetrags im Verhältnis zu der Anzahl der Wohnungseigentümer.
- Bei der Bewertung der Belastung, die sich für die einzelnen Wohnungseigentümer aus den Zins- und Tilgungsleistungen für das in Aussicht genommene Darlehen ergeben, ist zu berücksichtigen, ob angesichts des Alters und des Zustands der Wohnungseigentumsanlage mit weiteren finanziellen Belastungen zu rechnen ist, für die die (dann) vorhandene → Instandhaltungsrückstellung nicht ausreichend erscheint, und ob die künftigen Belastungen zusammen genommen noch zumutbar sind.

DARLEHENSBECHLUSSE IV

- Ist angesichts der Höhe der Belastung und bereits bestehender Hausgeldausfälle oder auf Grund anderer Umstände absehbar, dass der Verband Wohnungseigentümergeinschaft nicht in der Lage ist, einen geschuldeten Zins zu zahlen und bei Fälligkeit das zur Verfügung gestellte Darlehen zurückzuzahlen, entspricht eine Darlehensaufnahme auf Grund des Risikos für die übrigen Wohnungseigentümer grundsätzlich keiner ordnungsmäßigen Verwaltung.
- Anders verhält es sich nur dann, wenn die Kreditaufnahme der Durchführung einer keinen Aufschub duldenden Erhaltungsmaßnahme dient, diese nicht aus der Instandhaltungsrückstellung finanziert werden kann und eine Sonderumlage die finanziellen Möglichkeiten der Wohnungseigentümer übersteigt.

DARLEHENSBECHLUS V

- Weitere Aspekte sind die Kreditkonditionen, insbesondere die Höhe der Zinsen und der sonstigen Zusatzkosten, die Laufzeit des Darlehens und die Rückzahlungsbedingungen. Um eine dauerhafte Verschuldung zu vermeiden, muss die Rückzahlung so angelegt sein, dass das Darlehen am Ende der Laufzeit zurückgezahlt ist.
- Zugleich wird eine längere Laufzeit als zehn Jahre nur in Ausnahmefällen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, etwa dann, wenn die Finanzierung einer unaufschiebbaren Maßnahme andernfalls nicht sichergestellt werden kann.

DARLEHENSBECHLUSSE VI

- Vor einem Darlehensbeschluss müssen die Wohnungseigentümer über die im Innenverhältnis gegebenenfalls wegen Hausgeldausfällen bestehende Nachschusspflicht der zahlungsfähigen Wohnungseigentümer – auch derjenigen, die von einer etwaigen „Abwendungsbefugnis“ Gebrauch gemacht haben – vom Verwalter **informiert** werden. Die Wohnungseigentümer dürfen nicht dem Irrtum unterliegen, dass sie unter allen Umständen nur für einen ihrem Miteigentumsanteil entsprechenden Anteil an Zins- und Tilgungsleistungen für das Darlehen haften.
- Tilgung und Zins werden über nach § 28 Abs. 5 WEG begründeten Ansprüche **refinanziert**. Es handelt sich um eigene Kostenposition im Wirtschaftsplan, um einen Teil der Abrechnungsspitze oder um das Ziel einer Sonderumlage.

BERECHNUNG DER KOSTEN EINER BAUMAßNAHME

ÜBERBLICK

- Beschließen die Wohnungseigentümer eine Baumaßnahme, ist stets die **Mittelaufbringung** mitzubeschließen.
- Es muss für jeden Wohnungseigentümer klar sein, mit welchen Mitteln die Maßnahmen bezahlt werden.

ÜBERBLICK

- Es sollte stets beschlossen werden,
 - dass der Verwalter auf die Maßnahme bezogene Verträge erst **dann** schließen soll, wenn die Mittel vorliegen.
- Es sollte stets bedacht werden,
 - ob die Maßnahme **auch dann** ausgeführt werden soll, wenn der ihr zu Grunde liegende Beschluss angefochten ist.

CHECKLISTE: WELCHER MITTEL BEDARF ES U.A.?

- **Werklohn der Unternehmers?**
 - Einheitspreisvertrag?
 - Pauschal-Vertrag?
 - Sicherheitsleistungen (§ 648a BGB)?
 - Nachträge?
- **Baunebenkosten?**
 - Planungskosten für Architekt, Statiker, Ingenieure und Sachverständige?
 - Gerüst
 - Behördliche Gebühren?
 - Versicherungsgebühren (Bauversicherungen)?
 - behördliche Gebühren?

CHECKLISTE: WELCHER MITTEL BEDARF ES

- Sondervergütung Verwalter?
- Entschädigungen Mieter?

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT |