

# Finanzierung in der WEG

Wenn die Rücklage nicht ausreicht ...



16. April 2024 | Yvonne Hube

**DKB**  
Das kann Bank

**Verwalter**

**Ladesäulen** Beschluss **Unsicherheit**

Energetische Sanierung **Fördermittel**

Dach

Fenster

**WEG-Finanzierung**

Erhaltungsrücklage Investition **GEG** Balkone

**Barrierereduzierung** Antrag Sonderumlage

**Modernisierung**

# Finanzierungen für Wohnungseigentümergeinschaften

*Kostengünstig, schnell und unkompliziert mit der WEG-Finanzierung der DKB*

- ✓ einfache Beantragung durch den Verwalter
- ✓ keine Bonitätsprüfung der einzelnen Eigentümer
- ✓ keine Stellung von Sicherheiten
- ✓ bis zu 15 Jahre Finanzierungslaufzeit
- ✓ Finanzierung bis zu 80% der Investitionskosten
- ✓ keine Betragsbegrenzung für die WEG (Finanzierung bis zu 50.000 Euro je Eigentümer)
- ✓ Sondertilgungen: jährlich bis zu 10 % der Darlehenssumme möglich
- ✓ bei Bedarf: Vorfinanzierung von Fördermitteln
- ✓ Planungssicherheit: Konditionsangebote 3 Monate gültig

Infos unter:  
[www.dkb.de/weg-finanzierung](http://www.dkb.de/weg-finanzierung)

# ALLE REDEN VON **NACHHALTIGKEIT.** WIR FINANZIEREN SIE!



Gemeinsam sind wir

**#geldverbesserer**





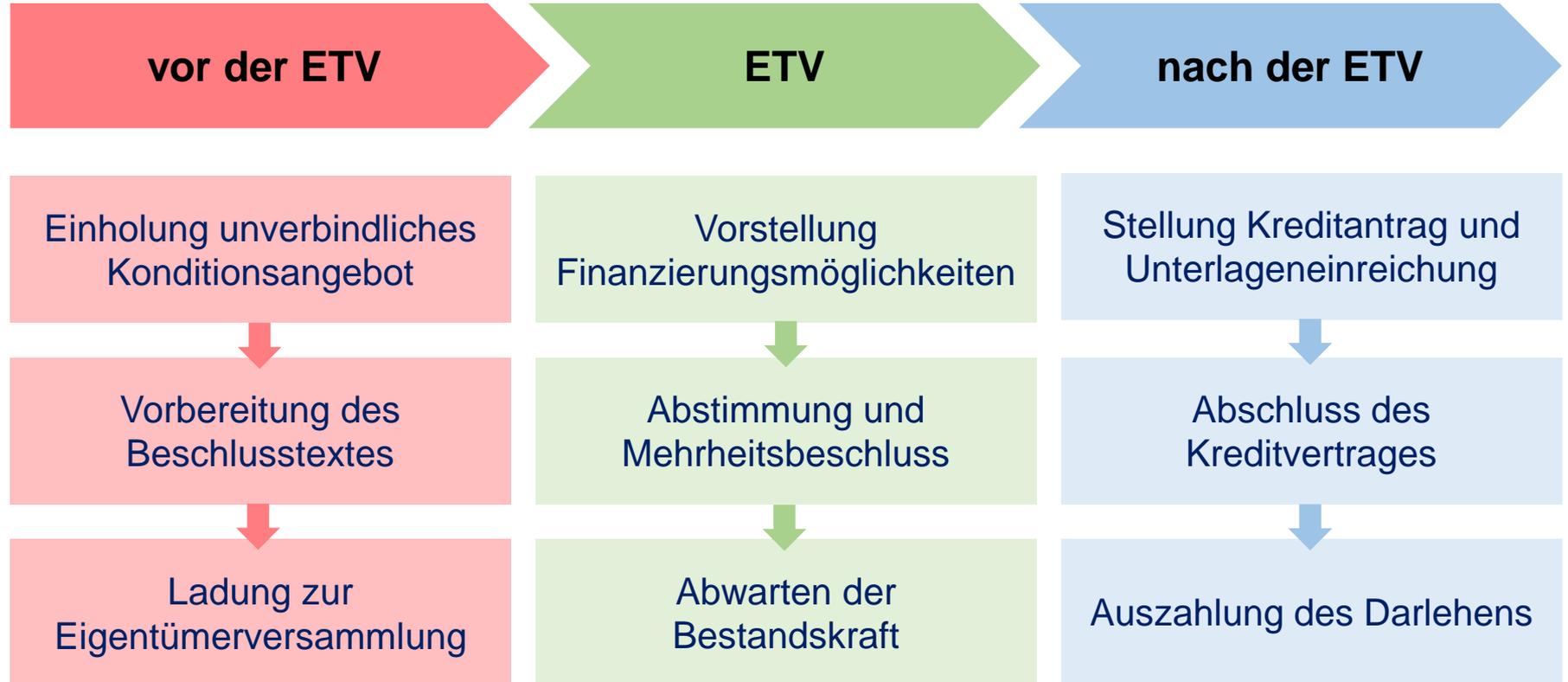
# WEG-Zukunftsdarlehen mit Sonderzins

Fast wie ☺  
**NEU**

Förderung zukunftsweisender Investitionen  
am Gemeinschaftseigentum mit besonders  
günstigen Konditionen:

- ✓ Energetische Sanierungen
- ✓ Altersgerechter Umbau
- ✓ Einbau neuer Heizungs- und Lüftungsanlagen
- ✓ Maßnahmen zur Verbesserung des Einbruchschutzes
- ✓ Maßnahmen zur Förderung der Elektromobilität

# Ablauf einer Kreditaufnahme in der WEG



# Beschlussinhalte

Folgende Inhalte sollten sich im Beschluss über die Aufnahme eines Darlehens durch die Wohnungseigentümergeinschaft wiederfinden:

Laut Urteil des Bundesgerichtshofes vom 25.09.2015 (V ZR 244/14) muss der Beschluss über die Darlehensaufnahme gewissen Anforderungen genügen. Der Beschluss muss Angaben über die zu finanzierende Maßnahme, die Höhe des Darlehens, dessen Laufzeit, die Höhe des Zinssatzes bzw. des nicht zu überschreitenden Zinssatzes enthalten und erkennen lassen, ob die Tilgungsraten so angelegt sind, dass der Kredit am Ende der Laufzeit getilgt ist. Ferner muss vor der Beschlussfassung wegen des in die Zukunft verlagerten Risikos der Zahlungsunfähigkeit einzelner Wohnungseigentümer die im Innenverhältnis bestehende Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer Gegenstand der Erörterung in der Wohnungseigentümerversammlung gewesen sein. Dies ist im Protokoll der Eigentümerversammlung zu dokumentieren.

# Beschlussinhalte (Beispiel)

## Mögliche Formulierung des Beschlusstextes:

TOP ...: Beschreibung der Maßnahme und geplanten Finanzierung (Rücklage/Sonderumlage/Darlehen)

Bei einer Darlehensaufnahme durch eine Wohnungseigentümergeinschaft ist Folgendes zu beachten:

Die Darlehensvergabe erfolgt ohne dingliche Sicherheiten. Im Außenverhältnis der kreditgebenden Bank haftet jeder Wohnungseigentümer nur nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Im Innenverhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft besteht dagegen eine Nachschusspflicht. Diese folgt aus der Verpflichtung der Wohnungseigentümer, für einen ausgeglichenen Etat zu sorgen.

Gibt es Zahlungsausfälle bei Wohnungseigentümern, müssen die daraus resultierenden Fehlbeträge durch entsprechend höhere Beiträge der übrigen Wohnungseigentümer oder, wenn sich eine Finanzierungslücke während des laufenden Wirtschaftsjahres ergibt, durch eine Sonderumlage ausgeglichen werden. Gleiches gilt, wenn einzelne Wohnungseigentümer ihren Anteil an den Zins- und Tilgungsleistungen nicht erbringen und dadurch Deckungslücken entstehen. In diesem Fall müssen die Wohnungseigentümer so lange erhöhte Wohngeldbeiträge leisten, bis die Gemeinschaft über ausreichende Finanzmittel verfügt. Derzeit bestehen in der Eigentümergeinschaft keine Zahlungsrückstände/folgende Zahlungsrückstände ...

# Beschlussinhalte (Beispiel)

## Beschlussantrag:

In Kenntnis der damit verbundenen Risiken beschließen die Wohnungseigentümer zur **Finanzierung der/des ... (Maßnahme)** die Aufnahme eines Darlehens **bei der DKB** zu folgenden Konditionen gemäß unverbindlichem **Angebot vom ... (Datum)**.

Darlehenssumme: ...  
Monatliche Annuitätenrate: ...  
Laufzeit des Darlehens: ...  
Das Darlehen wird innerhalb der Laufzeit vollständig getilgt.  
Zinssatz nominal: ...  
Zinssatz effektiv: ...

An diese Konditionen hält sich die **DKB** bis zum ... **(Datum)** gebunden.

Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, die erforderlichen Verträge zu schließen und zu verwalten.

