

## WEG Finanzierung leicht gemacht

Exklusiv für Wohnungseigentümer-  
gemeinschaften: Das WEG Baugeld.



# Die clevere Finanzierung für Wohnungseigentümergeinschaften!

## Das WEG Baugeld – unkompliziert und passgenau

Selbst bei umsichtiger Planung der Finanzen kann es vorkommen, dass eine WEG nicht über ausreichende Rücklagen für eine wichtige Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahme verfügt. Mit dem WEG Baugeld der TEN31 Bank AG vermeiden Sie bequem und in wenigen Schritten teure Sonderumlagen. Gemeinsam zum Baugeld:



Für jede Maßnahme am Gemeinschaftseigentum



Keine Einzelprüfung der Wohnungseigentümer



Keine Sicherheiten oder Bürgschaften erforderlich



Keine Pflicht, das Giro-Konto der WEG bei uns zu führen



Sonderumlage wird durch WEG Baugeld komplett ersetzt

## Es geht schneller und bequemer, als Sie vielleicht denken:

### 1. Schritt: Sie erhalten ein unverbindliches Angebot

Sie sind gewerblicher Immobilien- oder Hausverwalter? Dann fordern Sie doch ein unverbindliches Angebot zur Finanzierung an. Gerne können Sie uns die ausgefüllte Checkliste auf Seite 3 per E-Mail zusenden oder uns telefonisch kontaktieren. Gerne beantworten wir alle Fragen zum WEG Baugeld.

### 2. Schritt: Die Eigentümerversammlung beschließt die Finanzierung

Stellen Sie das Angebot auf einer Eigentümerversammlung vor. Wir unterstützen Sie mit den notwendigen Materialien und Tipps (siehe Seite 5-7). Mit einfacher Mehrheit beschließen die Wohnungseigentümer die Finanzierung und beauftragen Sie als bevollmächtigten Verwalter, den Darlehensvertrag abzuschließen.

### 3. Schritt: Das Baugeld wird beauftragt

Ist der Beschluss gefasst, schicken Sie uns bitte alle Unterlagen zu (siehe Seite 4). Die Auszahlung des WEG Baugelds erfolgt, sobald die Anfechtungsfrist abgelaufen ist.

# Gerne erstellen wir Ihnen ein Angebot – schnell und unkompliziert

## Wofür soll das Baugeld genutzt werden?

Für ein Angebot benötigen wir ein paar grundsätzliche Informationen zu Ihrer WEG. Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns. Wir melden uns zeitnah und unverbindlich.

**Unsere Ansprechpartner sind für Sie da!**

**TELEFON:** +49 (0) 89 809 1346 0

**EMAIL:** [realestate@ten31.com](mailto:realestate@ten31.com)

### Angaben zur WEG:

Straße(n) und Hausnummer(n):

Postleitzahl / Ort der WEG:

Anzahl der Wohn- und Gewerbeinheiten:

Anzahl der Miteigentümer:

(EHELEUTE ETC. ZÄHLEN ALS 1 ET)

Darlehenssumme:

### Art der Maßnahme(n):

- Dachsanierung
- Tiefgaragensanierung
- Fenster/Balkone
- Fassadensanierung
- Brandschutz
- Sonstiges

# Ihre Checkliste für das WEG Baugeld

Wir unterstützen Sie während des gesamten Prozesses – und darüber hinaus.

Name/Beschreibung der WEG:

## 1. Für die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung:

- Beschluss zur Darlehensaufnahme (Vorlage auf Seite 5)
- Rechtsbelehrung (Vorlage auf Seite 5 und 6)
- Häufige Fragen zur WEG Finanzierung (Vorlage auf Seite 7)

## 2. Nach der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung:

- Unterzeichnetes Protokoll der ETV mit der Beschlussfassung zur Darlehensaufnahme
- Letzte Gesamtabrechnung
- Aktueller Wirtschaftsplan
- Übersicht Hausgeldschulden (sofern relevant)
- Aktueller Kontoauszug des Girokontos der WEG, auf dem der Kontoinhaber eindeutig hervorgeht
- Aktueller Auszug aus dem Handelsregister (nicht älter als 3 Monate) oder Gewerbeschein des Verwalters
- Beglaubigte Kopie (z. B. durch die Hausbank) eines gültigen Personalausweises des Geschäftsführers/Inhabers oder Legitimation über IDNow

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.

# Beschluss zur Darlehensaufnahme

Die Versammlung der Wohnungseigentümer beschließt zur Vermeidung einer Sonderumlage zur Finanzierung der [Beschreibung der Maßnahme einfügen] ein Darlehen bei der TEN31 Bank AG aufzunehmen, welches die TEN31 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  und wird Bestandteil des Wirtschaftsplans.

Die Rate wird nach  Miteigentumsanteilen verteilt.

Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Darlehensvertrag mit der TEN31 Bank AG zu unterzeichnen. 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 TEN31 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

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 TEN31 Bank AG verlangt von den Wohnungseigentümern im Rahmen der Kreditvergabe keinerlei Sicherheiten. Die Wohnungseigentümer gehen im Rahmen der Darlehensaufnahme bei der TEN31 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.

# Häufige Fragen, klare Antworten.

Die TEN31 Bank AG ist Ihr Partner und unterstützt Sie gerne bei Fragen und Unklarheiten.

## **Welche Laufzeiten sind möglich?**

Grundsätzlich sind alle Laufzeiten von 1 bis 10 Jahren möglich. Längere Laufzeiten können nach individueller Rücksprache mit dem Verwalter erfolgen.

## **Wie hoch ist der Eigenkapitaleinsatz der WEG?**

Die TEN31 Bank finanziert bis zu 100 % der Maßnahme. Die WEG muss daher kein eigenes Eigenkapital einsetzen.

## **Welche Sicherheiten verlangt die TEN31 Bank AG?**

Die Bank vergibt ein Blankodarlehen an die WEG. Daher werden keine Sicherheiten von der WEG und den Wohnungseigentümern verlangt.

## **Einige Eigentümer möchten sich nicht an den Zins- und Tilgungszahlungen beteiligen. Ist dies möglich?**

Grundsätzlich ist es möglich, dass Eigentümer ihren Anteil als Sonderumlage einbringen. Diese Eigenzahler nehmen nicht an den monatlichen Zins- und Tilgungszahlungen teil. Die Innen- und Außenhaftung bleibt jedoch unverändert bestehen (siehe Merkblatt zur Belehrung und Aufklärung, Seite 6).

## **Wann kann das WEG Baugeld ausgezahlt werden?**

Sofern die Wohnungseigentümer einen entsprechenden Beschluss gefasst haben, kann das WEG Baugeld in der Regel sofort mit Ablauf der Anfechtungsfrist durch die TEN31 Bank AG bereitgestellt werden.

## **Welche Mehrheit ist für den Beschluss erforderlich?**

Der Beschluss über die Darlehensaufnahme erfolgt mit einer einfachen Mehrheit.

## **Gehen die Miteigentümer besondere Haftungsrisiken ein?**

Nein. Beim WEG Baugeld der TEN31 Bank AG haftet jeder Miteigentümer gegenüber der Bank ausschließlich in Höhe seines Miteigentumsanteils.

## **Welche Sicherheiten verlangt die TEN31 Bank AG?**

Die TEN31 Bank AG verlangt keinerlei Sicherheiten. Weder von der WEG noch von den Wohnungseigentümern.

## **Welche Auskünfte benötigt die TEN31 Bank AG über die Miteigentümer?**

Die TEN31 Bank AG benötigt keinerlei persönliche Auskünfte über die Bonität der Miteigentümer. Das WEG Baugeld wird auch nicht der SCHUFA gemeldet.

## **Wer unterschreibt den Darlehensvertrag mit der Bank?**

Der Verwalter unterzeichnet den Darlehensvertrag mit der TEN31 Bank AG im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft. Hierzu muss er durch einen Beschluss der Versammlung der Wohnungseigentümer beauftragt und bevollmächtigt sein.

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!

# TEN31<sup>BANK</sup>

TEN31 BANK AG  
ALTE LANDSTRASSE 27  
85521 OTTOBRUNN

TEL: 089 809 1346 – 0

FAX: 089 809 1346 – 99

EMAIL: [realestate@ten31.com](mailto:realestate@ten31.com)

WEB: [real-estate.ten31.com](http://real-estate.ten31.com)

Die TEN31 Bank AG wurde 2016 als WEG Bank AG gegründet. Damals entstand die Idee einer Spezialbank, die sich auf die besonderen Anforderungen der Wohnungswirtschaft fokussiert. Unter dem Motto "Immer einen Schritt voraus" geht die Bank von Beginn an innovative Wege. Als eine der ersten Banken in Europa setzt die TEN31 Bank AG beispielsweise auch auf den Einsatz digitaler Währungen im Alltag.