

Muster „Beschlüsse einer Wohnungseigentümergeinschaft zur Aufnahme eines KfW-Förderdarlehens“

Das nachfolgende Muster enthält Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) über die Aufnahme eines KfW-Förderdarlehens zur Finanzierung der Kosten energetischer Maßnahmen an einer Wohnanlage.

Das Muster ist lediglich als unverbindliche Orientierungs- und Formulierungshilfe zu verstehen, die keine Rechtsberatung darstellt oder eine solche ersetzt. Es berücksichtigt keine besonderen Umstände des Einzelfalles und befreit den Verwender nicht von der Prüfung, ob es den zur Zeit gültigen Gesetzen oder der aktuellen Rechtsprechung genügt. Eine individuelle Rechtsberatung vor Verwendung des Musters wird dringend empfohlen.

Muster:

TOP 1.1:

Die WEG hat im Rahmen der energetischen/ barrierereduzierenden Modernisierungsmaßnahme an dem Wohngebäude Angebote von verschiedenen Unternehmen eingeholt.

Die WEG beschließt gemäß des Angebots vom der Firma in folgende Maßnahmen:

-

-

Die Kosten für diese Maßnahmen belaufen sich auf ca. EUR

Hinzu kommen Kosten für die

- Beauftragung eines Architekten von ca. EUR

- Energetische Voruntersuchung von ca. EUR

- ...

Die **Gesamtkosten der Maßnahmen** belaufen sich auf ca. EUR

TOP 1.2:

Die Wohnungseigentümer haben eingehend die Art und Dringlichkeit der zu finanzierenden Maßnahme, die eingeholten Finanzierungsangebote (insbesondere Kreditkonditionen), Kosten und Nutzen der Sanierung/ Barrierereduzierung für die einzelnen Wohnungseigentümer sowie deren individuelle Belastung erörtert.

Es wurde der Rückgriff auf Instandhaltungsrücklagen und eine Sonderumlage zur Finanzierung der unter Top 1.1 genannten Maßnahme besprochen.

Die Finanzierung der unter TOP 1.1 beschlossenen Maßnahmen erfolgt daher nach folgenden Grundsätzen:

- **Rückgriff auf Instandhaltungsrückstellungen von EUR** :
 - o Die Instandhaltungsrückstellung umfasst zum einen Betrag von EUR . Hiervon werden EUR für die Modernisierungsmaßnahmen umgewidmet.
 - o Der Verwalter wird angewiesen, diesen Betrag vom Festgeldkonto auf das Konto umzubuchen.
 - o Zur Auffüllung der Instandhaltungsrückstellung ist ab dem Jahr in den Wirtschaftsplan statt eines auf die Instandhaltungsrückstellung entfallenden Betrags von EUR ein Betrag von EUR einzustellen.

ODER

Ein Rückgriff auf Instandhaltungsrücklagen kommt nicht in Betracht, da ansonsten die Liquidität der WEG nicht mehr gewährleistet ist.

- **Sonderumlage von EUR** :
 - a) Die auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Teilbeträge sind nach Miteigentumsanteilen zu berechnen. Die jeweilige Höhe ergibt sich aus der beigefügten Tabelle. Diese ist Bestandteil dieses Beschlusses.
[Die Tabelle hätte die Spalten „Nummer der Einheit gem. Aufteilungsplan“, „Name des Eigentümers“, „Anteil pro Einheit“ sowie den einzelnen Sonderumlagebetrag zu enthalten].
 - b) Die Sonderumlage ist mit dem Tag der Beschlussfassung fällig und anteilig von den Wohnungseigentümern spätestens bis zum auf das Konto der Gemeinschaft Nr. bei der (Name des Kreditinstituts) (BLZ) einzuzahlen.

ODER

Eine Sonderumlage für die Modernisierungsmaßnahmen kommt nicht in Betracht, weil die Erhebung einer solchen die einzelnen Wohnungseigentümer finanziell stark belasten oder gar die Leistungsfähigkeit einkommensschwächerer Wohnungseigentümer überfordern würde.

- **Darlehensfinanzierung von EUR** :
 - in Höhe eines **Teilbetrages von EUR** durch ein **KfW-Förderdarlehen „Energieeffizient Sanieren“** und/ oder **„Altersgerecht Umbauen“** gemäß den Förder Eckwerten zur Finanzierung der energetischen und barriere-reduzierenden Modernisierung von Wohngebäuden im Eigentum von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) durch die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen.
Für die Darlehensfinanzierung ist von der WEG ein Eigenkapitalanteil von mind. 10 % der Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahmen gemäß den zugrundeliegenden Fördereckwerten zu erbringen.
 - in Höhe eines **Teilbetrages/ des restlichen Teilbetrages von EUR** durch weitere Bankdarlehen/ Barmittel/ sonstiges Eigenkapital.

TOP 1.3:

Die WEG beschließt hinsichtlich der unter TOP 1.2 aufgeführten Finanzierungsmittel weiter:

- **Aufnahme des KfW-Förderdarlehens von EUR** :
- a) Die Darlehenskonditionen des Förderdarlehens sind in dem KfW-Förderprogramm Nummer festgelegt.
(ggf) Informationen zu diesem KfW-Förderprogramm waren dem Einberufungsschreiben zu dieser Wohnungseigentümerversammlung als Anlage beigefügt /
(ggf) Im Einberufungsschreiben zu dieser Wohnungseigentümerversammlung wurde auf die auf der Homepage der KfW abrufbaren Informationen zu diesem KfW-Förderprogramm hingewiesen.
- b) Die Festschreibung des Zinssatzes für das KfW-Förderdarlehen erfolgt erst nach Eingang und Bearbeitung des Antrags bei der das KfW-Förderdarlehen bewilligenden Stelle, der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen – rechtliche unselbstständige Anstalt in der Landesbank Hessen-Thüringen –Girozentrale, (WIBank) und Zusage durch die KfW.

Aktuell geltende Konditionen (Stand:)::

Auszahlung	100 %.
Sollzins (Effektivzins) pro Jahr	% (%)
Zinsbindung	10 Jahre
Laufzeit	10 Jahre
tilgungsfreie Anlaufzeit	1 Jahr
danach Tilgung	innerhalb der Laufzeit in gleichbleibenden Annuitätsraten
Bereitstellungszinsen	3 % p.a.

In der Anlaufzeit sind Sollzinsen aus dem ausbezahlten Darlehensbetrag zu zahlen.

- c) Erhöht sich der Sollzins bei Darlehenszusage um mehr als 1 Prozentpunkt gegenüber dem aktuellen Sollzins bei Beschlussfassung, ist über die Aufnahme des KfW-Förderdarlehens erneut zu beschließen.
- d) Das KfW-Förderdarlehen ist am Ende der Laufzeit getilgt.
- e) Haftungsrisiko des jeweiligen Eigentümers bei einer Darlehensfinanzierung:

(1) Für die Verbindlichkeiten aus diesem KfW-Förderdarlehen haftet die Wohnungseigentümergeinschaft. Daneben haftet jeder Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 8 WEG nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für diese Verbindlichkeiten.

(2) Sollten während der Laufzeit des KfW-Förderdarlehens einzelne Wohnungseigentümer zahlungsunfähig werden, besteht im Innenverhältnis der Wohnungseigentümergeinschaft eine Nachschusspflicht der übrigen Eigentümer. Diese Nachschusspflicht wurde heute eingehend erörtert; insbesondere auch der Fall, dass Wohneinheiten während der Laufzeit des Darlehens verkauft werden und somit neue Eigentümer für die bestehenden Darlehensverbindlichkeiten mithaften.

TOP 1.4: Vollmachten des Verwalters/ Vertretungsberechtigten der WEG

- a) Der Verwalter/ Vertretungsberechtigte der WEG wird bevollmächtigt, nach Eintritt der Bestandskraft der Beschlüsse unter TOP 1.1 – 1.3 im Namen und in Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft einen Darlehensvertrag mit der WIBank zu den nach den Fördereckwerten zur Finanzierung der energetischen und barriere-reduzierenden Modernisierung von Wohngebäuden im Eigentum von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) und zu den nach den KfW-Förderprogrammen geltenden Bedingungen zu schließen. Daneben erhält der Verwalter/ Vertretungsberechtigte der WEG Zustellungsvollmacht für alle Rechtshandlungen im Rahmen der Darlehensgewährung.

- b) Der Verwalter/ Vertretungsberechtigte der WEG wird bevollmächtigt, der WIBank und der KfW die für den Erhalt und die Zusage des Förderdarlehens nach den Programmvorschriften erforderlichen Unterlagen und Angaben vorzulegen und mitzuteilen. Anzugeben sind insbesondere auch sämtliche Wohnungseigentümer mit Namen und Adresse, Geburtsdatum und Höhe der Miteigentumsanteile. Handelt es sich bei dem Wohnungseigentümer um ein im Handelsregister eingetragenes Unternehmen, sind Firma, Wirtschaftszweig, Handelsregistereintrag und Nummer/Ort des Registergerichts anzugeben.

Der Verwalter/ Vertretungsberechtigte der WEG wird von der Verpflichtung zur sofortigen Umsetzung der Beschlüsse zu TOP 1.1, 1.2 und 1.3 bis zur Bestandskraft dieser Beschlüsse befreit.