

## Textbausteine für den Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft über die Finanzierung von baulichen Veränderungen bzw. Erhaltungsmaßnahmen

Die Wohnungseigentümer beschließen zur Finanzierung der Kosten der unter ... näher bezeichneten Baumaßnahme die Inanspruchnahme eines von der Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähigem Verband aufzunehmenden Darlehens bei der Bremer Aufbau-Bank GmbH (BAB) mit folgenden Konditionen:

Darlehensart:	Annuitätendarlehen
Darlehenssumme:	_____
Auszahlungsbetrag:	_____
Bereitstellungsprovision:	_____
Laufzeit:	_____
Zinssatz, nominal, p.a.:	_____
Tilgung, p.a.:	_____ (zzgl. ersparter Zinsen)
Tilgungsbeginn:	_____
Leistungsrate (monatlich):	_____

Der Zinssatz kann sich ändern, da das Darlehen grundsätzlich zu dem am Tag der Zusage geltenden Zinssatz zugesagt wird. Liegt der Zinssatz am Tag der Zusage höher als der oben angegebene Zinssatz, soll das Darlehen nur in Anspruch genommen werden, wenn der Zinssatz nicht mehr als ... % p.a. beträgt.

Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, die für die Darlehensaufnahme notwendigen Verhandlungen zu führen, Anträge zu stellen und den Darlehensvertrag mit Wirkung für die Wohnungseigentümergeinschaft abzuschließen.

Nach §9a Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz haftet jeder Wohnungseigentümer einem Gläubiger im Außenverhältnis nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnungseigentümer sind jedoch im Innenverhältnis der Wohnungseigentümergeinschaft nach §§28 und 14 Wohnungseigentumsgesetz z.B. im Falle der Zahlungsunfähigkeit eines oder mehrerer Wohnungseigentümer verpflichtet, eventuelle Fehlbeträge auszugleichen. Über diese Haftung ist die Wohnungseigentümergeinschaft aufgeklärt worden und trotz des Risikos der Nachschusspflicht mit der Darlehensaufnahme einverstanden.

Sofern zur Absicherung des Darlehens eine Abtretung in Höhe der fälligen Leistungen (inkl. Nebenkosten) des auf dem Hausgeldkonto jeweils befindlichen Guthabens erforderlich ist, wird der Verwalter beauftragt und ermächtigt, für die Wohnungseigentümergeinschaft eine entsprechende Abtretungserklärung abzugeben.

Zur Absicherung der Finanzierung und zur Erfüllung der der BAB obliegenden Pflichten nach dem Geldwäschegesetz ist der BAB auf Anforderung eine Auflistung der Eigentümer (inkl. Adresse, Geburtsdatum und Miteigentumsanteil) einzureichen. Der Verwalter wird zur Weitergabe dieser Daten an die BAB beauftragt und ermächtigt.

Die BAB speichert diese Daten im Rahmen des Vertragsverhältnisses.

---

Bei dieser Beschlussvorlage handelt es sich nicht um eine 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.

Sofern die Baumaßnahme eine bauliche Veränderung betrifft, ist der Beschluss mit einer qualifizierten Mehrheit (d.h. 2/3 der abgegebenen Stimmen, die der Hälfte der Miteigentumsanteile entsprechen) zu treffen (§21 Abs. 2 WEG).

### Wichtig: Kostentragungsregel

Die Kosten der Baumaßnahme werden entsprechend §16 Abs. 2 WEG nach Miteigentumsanteilen getragen. Der Verwalter darf den Beschluss erst ausführen, wenn er bestandskräftig geworden ist.