

10. und 11. April 2008

Das Beitragsinkasso und Finanzierungsmöglichkeiten der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft

10. und 11. April 2008

1. Die Bedeutung von Hausgeldschulden nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes

- *Verwaltungsvermögen nach § 10 Abs. 7*

Das Verwaltungsvermögen ist der teilrechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugeordnet.

- Konten
- Rücklagen
- Umlagen
- Geräte und Werkzeuge
- Forderungen und Verbindlichkeiten
- Vorräte

10. und 11. April 2008

-Teilschuldnerische Außenhaftung nach § 10 Abs. 8

Haftungsmasse ist das Verwaltungsvermögen der WEG

Wohnungseigentümer haftet persönlich nur bis zur Höhe seines Miteigentumsanteils am Gemeinschaftseigentum (Haftungsbeschränkung)

- Pflicht jedes Wohnungseigentümers zur ordnungsgemäßen Verwaltung (BGH-Urteil vom 02.06.2005, Az.: V ZB 32/05)

Beschlussfassungen zur erforderlichen Finanzausstattung

10. und 11. April 2008

- Wirtschaftsplan
- Sonderumlagen
- Verfolgung von Zahlungsrückständen

Bei Verstößen gegen dieses Grundprinzip der Finanzausstattung haftet jeder Wohnungseigentümer für entsprechende Schäden Dritter grundsätzlich als Gesamtschuldner.

- *Haftungszeitraum und Nachhaftung*

Verbindlichkeiten, die während der Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraumes fällig geworden sind.

10. und 11. April 2008

Begrenzte Nachhaftung nach § 160 HGB

- Erwerber und Veräußerer haften gesamtschuldnerisch
- Haftungszeitraum ist auf fünf Jahre begrenzt

Keine Insolvenzfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft

10. und 11. April 2008

2. Möglichkeiten der Optimierung des Beitragsinkasso

Regelungen in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung

Zahlungsmodalitäten

Verzugsregelungen

Abändernde Beschlüsse, die bis zum 01.07.2007 gefasst wurden, sind vereinbarungsersetzende Zitterbeschlüsse und sind nichtig.

Regelungen zu Zahlungsmethoden und Zahlungsfristen sowie Verzugsregelungen im Verwaltervertrag sind unwirksam.

10. und 11. April 2008

Erweiterte Beschlusskompetenz bei Geldangelegenheiten

§ 27 Abs. 7 WEG ist eine Spezialnorm zur Begründung einer Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für Regelungen, die den Zahlungsverkehr innerhalb der Gemeinschaft konkretisieren.

Die Neuregelung steht nicht unter einem Vereinbarungsvorbehalt.

Fälle: Fälligkeit von Hausgeldzahlungen
Verzug bei Hausgeldzahlungen
Verzug bei Sonderzahlungen
Umzugspauschalen usw.
Teilnahme an Lastschriftverfahren

10. und 11. April 2008

- Möglichkeiten:
- Vorfälligkeits- und Verfallsklauseln
 - Einführung von Sondergebühren
 - Kosten für besondere Verwaltungsaufwendungen, die nicht Bestandteil des Verwalterhonorars sind
 - Einsicht in Beschlussammlung
 - Bescheinigungen § 25a EStG
 - Kosten für Ersatzzustellvertreter
 - Pauschalen für Verwaltungsbeirat
 - Gebühren bei Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren
 - Höhe der Verzugszinsen bei Hausgeldrückständen
 - Verrechnungs-, Auszahlungs- und Nachzahlungsbeschlüsse bei Abrechnungsspitzen
 - Vertragsstrafen bei Verstoß gegen Vermietungsbeschränkungen

10. und 11. April 2008

- Vertragsstrafen bei Verstößen gegen die Hausordnung

Grenzen der Beschlussfassung: Maßnahmen müssen der ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen

Optimierung der Beitreibung von Hausgeldern

Ermächtigung des Verwalters in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung

Regelungen im Verwaltervertrag

Beschluss durch die Eigentümerversammlung

10. und 11. April 2008

Hausgeldklage oder gerichtliches Mahnverfahren

Problem: Liquidität der teilrechtsfähigen Gemeinschaft

Beschlüsse zur Sonderumlage – Kalkulation des
Ausfallrisikos

3. Die Kreditaufnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft

Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft nach § 10
Abs. 6 WEG

Abschluss von Darlehensverträgen im eigenen Namen des Verbandes

Finanzierung von Instandsetzungsmaßnahmen am
Gemeinschaftseigentum oder bei Kontoüberziehung

Wer wird Darlehensnehmer?

Rechtsfähige Gemeinschaft oder
die Wohnungseigentümer
als Gemeinschaft

10. und 11. April 2008

Die Wohnungseigentümer nehmen im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums als Gemeinschaft am Rechtsverkehr teil.

Es handelt der rechtsfähige Verband durch seine Handlungs- bzw. Vertretungsorgane.

Vertragspartnerin des Darlehensgebers ist die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft.

Unterzeichnung des Darlehensvertrages: Verwalter bei Verhinderung oder Fehlen Gesamtheit der Wohnungseigentümer oder per Mehrheitsbeschluss ermächtigter Wohnungseigentümer

10. und 11. April 2008

Die Grenzen der Willensbildungsebene

Ein Beschluss über die Aufnahme von Fremddarlehen im Namen der rechtsfähigen Gemeinschaft entspricht grundsätzlich nicht ordnungsgemäßer Verwaltung i. S. § 21 Abs. 3 WEG.

Allenfalls wird eine kurzfristige Kreditaufnahme zugelassen, wenn diese die Summe der Hausgeldzahlungen aller Eigentümer für drei Monate nicht übersteigt und nur zur Überbrückung eines kurzfristigen Liquiditätsengpasses dient.

Höchstsumme ist im Beschluss zu benennen.

10. und 11. April 2008

Darlehen über größere Summen bedürfen der Zustimmung aller Eigentümer.

Ein Mehrheitsbeschluss ist nicht nichtig, aber anfechtbar (Zitterbeschluss).

Nichtiger Beschluss: Verpflichtung von einzelnen Eigentümern zur Aufnahme individueller Darlehen zur Verwaltung von Gemeinschaftseigentum.

10. und 11. April 2008

Abschluss des Darlehensvertrages setzt entsprechende Legitimation voraus.

Gemeinschaftsordnung
Verwaltervertrag
Eigentümerbeschluss

Der ohne Ermächtigung geschlossene Darlehensvertrag ist schwebend unwirksam.

Versagen die Eigentümer die Genehmigung, ist Schuldner der Bank der WEG-Verwalter.

Vollmacht des Verwalters ist dringendst zu empfehlen.

10. und 11. April 2008

Die Aufnahme oder auch Gewährung von Darlehen ohne Beschluss und in Unkenntnis der Wohnungseigentümer stellt einen Grund zur sofortigen Abberufung und Kündigung des Verwalters dar (OLG Karlsruhe, Beschluss vom 10.09.1997 NZM 1998 S. 768).