

## Wohnpark Westhoven in Köln-Porz

25 Häuser mit 6  
bis 16 Etagen,  
573 Wohnungen,  
6 Gewerbeeinh.  
und ca. 550 Pkw-  
Stellplätze innen

Baujahr  
1973 – 75  
Sanierungen  
seit 2005



## Finanzierungsdaten

- \* Jahresetat 3 Mio €, davon 410 T € für Rückstellung
- \* Wohngeldbeispiel 120 qm 510 € / Monat

### 1. Herausforderung

Dachsanierungen seit 12 Jahren, bislang **ca. 5 Mio €**  
Teilweise finanziert über moderate Sonderzahlungen  
Noch offen : **ca. 600 T€**

### 2. Herausforderung

Brandschutzsanierung 2007 / 8 für **ca. 2,2 Mio €**  
Türen, Flucht-/Rettungswege, Leitungen

## 3. Herausforderung : **Betonsanierung**

- 2005** Betonblumenkübel bröckeln → Sachverständiger
- 2006** Schätzung 2 Mio € → Nein, nur Teillösung  
Alu-Abdeckung für Kübel, rund 200 T €
- 2013** Dächer weit fortgeschritten → Sachverständiger
- 2014** Plakatives Ausmaß der Schäden ca. 3,7 Mio €
- 2015** Musterprojekt für zwei Häuser mit Leistungsverz.  
und Ausschreibung, Hochrechnung auf Anlage
- 2016** Sehr detaillierter Beschluss über **6 Mio € bei  
Realisierungszeit von 10 Jahren**  
Finanzierung per **Sonderumlage 50 – 110 €**

## 4. Herausforderung : **Finanzierung in 3 Jahren**

Fassaden im Blick, zehn Jahre Bauzeit ? → Verwaltung

Ausschreibung für Kredit → Bank für Wohnungswirtschaft

<i>Nettodarlehensbetrag</i>	<i>5.715.000 EUR</i>
<i>Angenommene Auszahlung am</i>	<i>01.04.2018</i>
<i>Gebundener Sollzinssatz p. a.</i>	<i>2,750 %</i>
<i>Sollzinsbindung bis</i>	<i>10.03.2028</i>
<i>Effektiver Jahreszins</i>	<i>2,79 %</i>

**2017** Beschluss mit freier Entscheidung ab 2018

10 Jahre lang 36 – 112 € pro Monat oder

3 Jahre im März 1246 – 3915 €



## Erste Ergebnisse



**Danke für die  
Aufmerksamkeit**

**1. Die auf einzelne Wohnungseigentümer entfallenden Sonderumlagenbeträge werden durch die Inanspruchnahme eines von der Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähigem Verband aufzunehmendes Bankdarlehen der ... nach folgenden Maßgaben ersetzt: Grundlage ist der Darlehensvorschlag vom ..., der den Eigentümern mit den Einladungsunterlagen übermittelt wurde und dieser Niederschrift als Anlage beigefügt ist. Der Nominalzins beträgt ..., Der Effektivzins beträgt....., das Darlehen hat eine Laufzeit von..... Jahren und Wird gemäß Zins- und Tilgungsplan mit den jährlichen Zahlungen zum Ablauf Der Laufzeit vollständig getilgt.**

**2. Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, den Darlehensvertrag zu Diesen Konditionen namens und im Auftrage sowie für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft (rechtsfähiger Verband) mit der Bank abzuschließen. Inhalt der der Verwaltung erteilten Ermächtigungen sind insbesondere auch die dem Darlehensvertrag beigefügten besonderen Form- und Inhaltsangaben, die der möglichen Geltung der §§ 491 ff. BGB (Verbraucherdarlehensvertrag) geschuldet sind.**

**3. Der Verwalter ist ermächtigt, dem Darlehensgeber sämtliche Wohnungseigentümer mit Vor- und Nachnamen, Anschrift und Höhe der Miteigentumsanteile bekannt zu geben. Dies gilt auch für die Wohnungseigentümer, die im Innenverhältnis an der Darlehensaufnahme nicht teilnehmen. Ferner dürfen etwaige Zahlungsrückstände der Wohnungs-/Teileigentümer auf Beitragsforderungen des rechtsfähigen Verbands (Hausgeld gem. Wirtschaftsplan, Anteile an Sonderumlagen, Salden von Jahresabrechnungen) der letzten 3 Kalenderjahre dem Darlehensgeber offenbart werden.**

**4. Der Verwalter erhält zur Abgeltung seines Mehraufwands in Zusammenhang mit der Bearbeitung und Abwicklung des Darlehens eine Sondervergütung von ...% der Darlehenssumme, fällig mit dem Zeitpunkt der Auszahlung des Darlehens. Mit dieser Vergütung sind alle Mehraufwendungen des Verwalters während der Laufzeit des Darlehens abgegolten.**

**5. Jeder einzelne Wohnungseigentümer ist berechtigt, seinen Anteil an der Sonderumlage aus eigenen Mitteln aufzubringen, sofern er gegenüber dem Verwalter eine entsprechende unwiderrufliche Erklärung bis zum ... abgibt. In diesem Falle nimmt der betreffende selbst finanzierende Wohnungseigentümer an der Darlehensaufnahme im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer nicht teil und er hat seinen anteiligen Sonderumlagenbetrag beschlussgemäß zum angegebenen Fälligkeitszeitpunkt einzuzahlen. Der Betrag des aufzunehmenden Darlehens ermäßigt sich im Außenverhältnis zum Darlehensgeber um den Betrag der anteiligen selbstfinanzierten Sonderumlagen.**

**6. Der Verwalter wird beauftragt, nach Ablauf der Erklärungsfrist gemäß 3.3 die Darlehensmittel (Sonderumlagenbetrag abzüglich der durch einzelne Wohnungseigentümer selbstfinanzierten Beträge) zur Auszahlung an die Wohnungseigentümergeinschaft abzurufen. Diese Auszahlung ersetzt den Sonderumlagenbetrag der Wohnungseigentümer, die keine Selbstfinanzierung vornehmen.**

noch 6.

**Die betreffenden nicht selbst finanzierenden Wohnungseigentümer sind demnach im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer an der Darlehensaufnahme beteiligt. Die im Zusammenhang mit der Beantragung und Inanspruchnahme des Darlehens der Wohnungseigentümergeinschaft entstehenden einmaligen und laufenden Kosten (insbesondere Zins- und Tilgungsleistungen sowie Nebenleistungen und Sondervergütung des Verwalters) sind von den im Innenverhältnis daran teilnehmenden Wohnungseigentümern, deren anteilige Zahlungspflicht zur beschlossenen Sonderumlage durch die Darlehensaufnahme ersetzt wird, im Rahmen der Kosten der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums untereinander im Verhältnis der jeweiligen Größe der Miteigentumsanteile (*oder nach dem vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel*) zu tragen, dies unter vollständiger Freistellung der übrigen im Innenverhältnis nicht an der Darlehensaufnahme teilnehmenden Wohnungseigentümer.**

**7. Der Verwalter hat dementsprechend die anteilig auf die betreffenden Wohnungseigentümer entfallenden Beträge im Rahmen der Erstellung des Wirtschaftsplanes sowie im Rahmen der Erstellung der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung, ferner für den Fall etwa notwendiger Sonderumlagen, ausschließlich den jeweiligen zahlungspflichtigen Wohnungseigentümern bzw. deren Rechtsnachfolgern zu belasten.**

**8. Die Wohnungseigentümer bestätigen, darüber belehrt worden zu sein, dass auch die Wohnungseigentümer, die die Sonderumlage selbst finanzieren und an dem Darlehen im Innenverhältnis nicht beteiligt sind, gleichwohl im Außenverhältnis zum Darlehensgeber mit ihrem Miteigentumsanteil gemäß § 10 Abs. 8 WEG haften bzw. durch Umlagen im Innenverhältnis anteilig für etwaige Ausfälle anderer Wohnungseigentümer hinsichtlich der Zins- und Tilgungsleistungen aufzukommen haben.**

**9. Der Verwalter wird angewiesen, diesen Beschluss bis zum Eintritt der Bestandskraft nicht umzusetzen.**