

Haftungsfolgen bei der Finanzierung von energetischen Sanierungen in WEGs

Tipps zur erfolgreichen Haftungsfolgenabschätzung

Sobald eine Sanierungsmaßnahme beschlossen wurde, steht die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) vor der entscheidenden Frage: Wie sollen die anfallenden Kosten finanziert werden, die weder durch vorhandene Rücklagen noch durch öffentliche Fördermittel gedeckt werden können? Der WEG stehen dafür verschiedene Finanzierungswege zur Verfügung. Wichtig ist, dass die Gemeinschaft das Haftungsrisiko der jeweiligen Finanzierungsoption versteht und richtig abschätzen kann. Das Factsheet erläutert Haftungsfolgen bei der Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen und gibt Hinweise für das Risikomanagement in der Gemeinschaft.

Für die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen stehen der WEG mehrere Möglichkeiten zur Verfügung:

1 Gemeinschaftliche Finanzierung über ein WEG-Darlehen bzw. Verbandsdarlehen

Die Eigentümerinnen und Eigentümer nehmen gemeinsam einen Kredit auf und zahlen ihn über entsprechend höhere monatliche Hausgeldzahlungen zurück. Die WEG muss dabei nicht geschlossen auftreten. Die Kreditangebote geben jedem Mitglied die Möglichkeit, selbst zu entscheiden, ob es sich am Verbandskredit beteiligt – vorausgesetzt, eine Mindesthöhe wird erreicht. Dabei handelt es sich weiterhin nicht um Einzelverträge, sondern um einen gemeinsamen Kredit der WEG. Mitglieder, die nicht teilnehmen, zahlen ihren Anteil stattdessen direkt als Sonderumlage aus Eigenmitteln. Von der gemeinschaftlichen Haftung sind sie dadurch jedoch nicht befreit.



Hinweis: Vor der Beschlussfassung muss über das Haftungsrisiko aufgeklärt und es muss klar begrenzt werden. Die Aufklärung ist eine rechtliche Voraussetzung und muss im Versammlungsprotokoll dokumentiert werden. Idealerweise informiert der Verwaltungsbeirat oder die Hausverwaltung die Mitglieder bereits vor der Versammlung, damit alle Beteiligten die Details in Ruhe prüfen und Rückfragen stellen können.

2 Individuelle Finanzierung für alle Parteien über eine Sonderumlage

Durch Beschluss einer Sonderumlage wird die Finanzierungslücke auf die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verlagert. In der Regel entscheidet die Gemeinschaft mit einfacher Mehrheit, wenn die Maßnahme sachgerecht ist und den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Der Beschluss verpflichtet die Eigentümerinnen und Eigentümer zur Zahlung – damit stehen die notwendigen Mittel für das Sanierungsvorhaben bereit. Jedes Mitglied trägt den eigenen Anteil entsprechend dem geltenden Verteilungsschlüssel, meist nach den Miteigentumsanteilen. Je nach Vereinbarung zahlen die Eigentümerinnen und Eigentümer den Betrag entweder auf einmal oder in festgelegten Raten. Individuell festgelegte Fristen ermöglichen es dabei, auf die unterschiedliche Liquidität der WEG-Mitglieder Rücksicht zu nehmen. Ob die Sonderumlage aus Eigenkapital oder über einen privat aufgenommenen Kredit finanziert wird, bleibt jedem Mitglied selbst überlassen.

3 Mischform

Einige Landesförderbanken bieten eine koordinierte Alternative zum Verbandskredit an. Sie bündeln die Anträge der einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer, prüfen sie gemeinsam und vergeben die Kredite zeitgleich. Die WEG-Verwaltung koordiniert die Antragstellung und begleitet die Finanzierung. Dabei schließt jede Eigentümerin und jeder Eigentümer einen eigenen Kreditvertrag und haftet ausschließlich für den eigenen Kreditanteil. Für die Eigentümerinnen und Eigentümer bietet das Instrument Zugang zu einem Privatkredit – auch für kleinere Summen und ohne detaillierte Bonitätsprüfung oder grundbuchliche Besicherung. Allerdings muss die gebündelte Kreditantragstellung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Die Auszahlung erfolgt zeitgleich direkt an die Verwaltung – das vermeidet Verzögerungen im Prozess.

Haftung im Innen- und Außenverhältnis

In der Eigentümerversammlung muss aufgeklärt werden: Wie haftet die Eigentümergemeinschaft als Ganzes und wie unterscheidet sich das von der anteiligen Haftung der einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer? Je nach Finanzierungsweg ist zwischen der Haftung im Außen- und im Innenverhältnis zu unterscheiden.

Haftung der Gemeinschaft im Außenverhältnis: Gegenüber der Bank haftet die WEG mit ihrem Verwaltungsvermögen, insbesondere der Erhaltungsrücklage und den künftigen Hausgeldforderungen. Kann die Gemeinschaft ihre Zahlungen nicht leisten, haften die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht gemeinsam für die gesamte Schuld. Vielmehr sieht § 9a Abs. 4 WEG vor: Jedes Mitglied haftet nur für seinen eigenen Anteil entsprechend seinem Miteigentumsanteil. Die Bank kann von einer einzelnen Eigentumspartei maximal deren prozentualen Anteil an der Restschuld fordern.



Praxisbeispiel Außenhaftung

Die WEG nimmt für eine energetische Sanierung ein Bankdarlehen in Höhe von 800.000 Euro auf. Mit der Wohnung von Frau S. ist ein Miteigentumsanteil i. H. v. 16,5/1.000tel verbunden.

Mit Abschluss des Darlehensvertrags übernimmt Frau S. einen anfänglichen Schuldanteil von 13.200 Euro. Hinzu kommen die vertraglich vereinbarten Zinsen. Bis zu diesem Betrag haftet sie gegenüber der Bank. Diese Außenhaftung greift aber erst dann, wenn die WEG mit den vereinbarten Zahlungen an die Bank in Verzug gerät und die Bank daraufhin das Darlehen kündigt.

Berechnung: Anfänglicher Schuldanteil Frau S. = $(16,5/1.000) \times 800.000 \text{ Euro} = 13.200 \text{ Euro} + \text{Zinsen}$

Haftung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Innenverhältnis: Die Haftung der einzelnen WEG-Mitglieder gegenüber der Gemeinschaft unterscheidet sich von der Haftung gegenüber Dritten wie einer Bank oder einem Dienstleister. Man spricht in diesem Fall von einer sogenannten Binnenhaftung. In diesem Innenverhältnis haften die WEG-Mitglieder gegenüber der WEG dafür, dass sie alle beschlossenen Zahlungen wie Hausgeld oder WEG-Darlehensraten pünktlich und vollständig beglichen.

Wird eine Partei mit ihren Raten säumig, greift die interne Nachschusspflicht innerhalb der Gemeinschaft: Die übrigen Mitglieder müssen den fehlenden Betrag zunächst zusätzlich aufbringen. Zahlt ein Mitglied seine Raten nicht, kann die WEG die offenen Beträge rechtlich einfordern. Dafür kann sie zum Beispiel ein Mahnverfahren einleiten oder im äußersten Fall die Zwangsversteigerung der Wohnung beantragen. Gleichzeitig muss die Gemeinschaft sicherstellen, dass sie ihre laufenden Ausgaben und Kreditraten weiterhin bezahlen kann. Das gilt

ähnlich wie bei ausbleibenden Hausgeldzahlungen.

Wichtig: Vor dem Beschluss über den Verbandskredit muss die WEG auf dieses Risiko hingewiesen werden. Die Information muss im Versammlungsprotokoll dokumentiert werden.

Die Nachschusspflicht ist keine Besonderheit des WEG-Darlehens – sie besteht auch, wenn einzelne Eigentümerinnen oder Eigentümer ihre Hausgeldzahlungen nicht leisten und die Gemeinschaft ihre laufenden Zahlungsverpflichtungen dennoch erfüllen muss. Das Verbandsdarlehen schafft daher kein neues Haftungsrisiko, sondern nutzt die bereits bestehende Finanzierungs- und Haftungsstruktur der WEG.

Risiken und Folgen bei Zahlungsausfällen

Vorbehalte gegen ein WEG-Darlehen betreffen insbesondere das Risiko, dass einzelne Eigentümerinnen oder Eigentümer ihre erhöhten Hausgeldvorschüsse nicht mehr bezahlen können. In diesem Fall greifen folgende Mechanismen:

- **Liquiditätssicherung durch die WEG:** Da die WEG gegenüber der Bank zur Zahlung der Darlehensraten verpflichtet ist, muss sie kurzfristige Zahlungsausfälle einzelner Mitglieder zunächst aus der eigenen Liquidität überbrücken. Reichen die Mittel nicht aus, kann die Gemeinschaft durch eine Sonderumlage zusätzliche Mittel bereitstellen. Solange die Raten so bedient werden, bleibt der Verband zahlungsfähig. Die übrigen Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten den Nachschuss in der Regel zurück, sobald die Gemeinschaft die ausstehenden Zahlungen von den säumigen Eigentümerinnen oder Eigentümern eingezogen hat.
- **Sicherheiten der Bank:** Zur Absicherung eines WEG-Darlehens verlangen Banken meist, dass die Gemeinschaft ihre Ansprüche auf Hausgeldzahlungen an die Bank abtritt. Häufig wird zusätzlich die Erhaltungsrücklage verpfändet. Bleiben Darlehensraten

aus, kann die Bank die abgetretenen Hausgeldforderungen direkt gegenüber säumigen Eigentümerinnen und Eigentümern geltend machen. Eine Absicherung über die Grundbücher der einzelnen Wohnungen ist bei WEG-Darlehen dagegen unüblich.

- **Zwangsversteigerung als letzte Konsequenz:** Begleicht eine Eigentümerin oder ein Eigentümer die Rückstände dauerhaft nicht, kann die WEG ihre Forderungen gerichtlich durchsetzen und gegebenenfalls die Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums veranlassen. Bei Hausgeldrückständen besteht ein gesetzliches Vorzugsrecht in der Zwangsversteigerung (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG). Im Rahmen der gesetzlichen Rangfolge erhält die WEG ihre Forderungen aus dem Versteigerungserlös vorrangig vor vielen anderen Gläubigern. Die WEG hat somit sehr gute Aussichten, ausstehende Beträge aus dem Versteigerungserlös zurückzuerhalten.



Praxisbeispiel Binnenhaftung: Finanzierung von Zahlungsausfällen bei WEG-Darlehen und Sonderumlage

Eine WEG beschließt eine Dachsanierung. Nach Verwendung der Rücklagen und Abzug der Förderung bleibt ein Finanzbedarf i. H. v. 1.000.000 Euro, der über ein WEG-Darlehen gedeckt wird. Mehrere WEG-Mitglieder können ihre laufenden Darlehensraten nicht zahlen. Die WEG deckt die fehlenden Beträge vorübergehend aus dem Hausgeldkonto. Da diese Rücklage nicht ausreicht, beruft die Verwaltung eine Eigentümerversammlung ein. Dort beschließen die Eigentümerinnen und Eigentümer eine Sonderumlage bzw. eine Nachschusszahlung, um die Liquidität der Gemeinschaft zu sichern und die fehlenden Mittel auszugleichen.

Nachschusspflicht beim WEG-Darlehen: Das Darlehen beträgt 1.000.000 Euro. Davon können WEG-Mitglieder mit einem Miteigentumsanteil von insgesamt 100/1.000tel ihren Anteil nicht begleichen. Ihre monatlichen Darlehensraten betragen zusammen ca. 1.550 Euro. Die Verwaltung schätzt, dass durch den Ausfall ein zusätzlicher Finanzbedarf von 9.300 Euro entsteht. Dieser soll im laufenden Wirtschaftsjahr durch ca. sechs Raten abgedeckt werden. Die WEG beschließt daher eine Sonderumlage zur Liquiditätssicherung in Höhe von 9.300 Euro. Frau M. hat einen Miteigentumsanteil von 32/1.000tel. Somit entfällt ein Betrag von **297,60 Euro** auf sie.

Berechnung: Anteil der Nachschusspflicht Frau M. = $(32/1.000) \times 9.300 \text{ Euro} = 297,60 \text{ Euro}$

Nachschusspflicht bei der Sonderumlage: In diesem Fall fällt die Berechnung bei einer Finanzierung über eine **Sonderumlage** anders aus. Mehrere WEG-Mitglieder zahlen die beschlossene Sonderumlage nicht. Auf sie entfallen Miteigentumsanteile von insgesamt 100/1.000tel. Dadurch entsteht ein Fehlbetrag von 100.000 Euro. Diese Liquiditätslücke muss durch Nachschüsse ausgeglichen werden. Die WEG beschließt daher eine Sonderumlage zur Liquiditätssicherung i. H. v. 100.000 Euro. Auf Frau M. entfällt gemäß ihres Miteigentumsanteils von 32/1.000tel ein Anteil von **3.200 Euro**.

Berechnung: Anteil der Nachschusspflicht Frau M. = $(32/1.000) \times 100.000 \text{ Euro} = 3.200 \text{ Euro}$

Ausfall säumiger WEG-Mitglieder bei der Liquiditäts-Sonderumlage: In diesem Fall sollte die WEG bei der Berechnung der Höhe der Sonderumlage zur Liquiditätssicherung einen angemessenen **Sicherheitszuschlag** berücksichtigen. Damit beugt sie einem Zahlungsausfall bei den beschlossenen Nachschüssen vor. Alternativ kann die Verwaltung die Höhe der erforderlichen Sonderumlage so berechnen, dass die Anteile der säumigen WEG-Mitglieder nicht berücksichtigt werden. Die Sonderumlage fällt dann entsprechend höher aus und schließt so die Finanzierungslücke auch ohne deren Zahlungen.

Das finanzielle Risiko einer Nachschusspflicht ist bei der Finanzierung von Maßnahmen über ein WEG-Darlehen deutlich geringer ist als bei einer ausschließlichen Finanzierung über eine Sonderumlage. Zudem können viele Eigentümerinnen und Eigentümer überschaubare monatliche Belastungen besser tragen als eine hohe Einmalbelastung. Für WEG-Mitglieder,

die zum Beispiel aufgrund ihres hohen Alters Schwierigkeiten haben, einen Kredit aufzunehmen, ist ein WEG-Darlehen oft die einzige Möglichkeit, große Sanierungen mittragen zu können. In jedem Fall muss die konkrete Finanzierung zu der jeweiligen WEG und ihren Mitgliedern passen.



Praxisbeispiel: Wie WEG-Mitglieder persönliche Haftung bei Krediten ausschließen oder begrenzen können

Haftungsbeschränkung für WEG-Mitglieder in der Außenhaftung

Es wird ein WEG-Darlehen von 1.000.000 Euro benötigt. Unter den Eigentümerinnen und Eigentümern gibt es drei unterschiedliche Haltungen zur Darlehensaufnahme.

- **Eigentümergruppe 1:** Möchte sich nicht am Darlehen beteiligen, sondern eine Sonderumlage zahlen.
- **Eigentümergruppe 2:** Befürwortet ein Darlehen mit Tilgung über eine Erhöhung des monatlichen Hausgeldes.
- **Eigentümergruppe 3:** Kann die Sonderumlage nicht zahlen und fürchtet eine zusätzliche monatliche Belastung durch Darlehensraten.

Finanzierungsmöglichkeiten der WEG im Überblick

WEG-Darlehensaufnahme nur für Eigentümergruppe 2 ist nicht möglich: Ein WEG-Darlehen kann nur die WEG als Verband aufnehmen. Damit haften grundsätzlich alle Eigentümerinnen und Eigentümer gegenüber der Bank entsprechend ihrem Miteigentumsanteil. Alternativ könnte die Eigentümergruppe 2 persönliche Einzeldarlehen aufnehmen. Für individuelle Ratenkredite in dieser Größenordnung fallen in der Regel höhere Zinssätze an als für ein WEG-Darlehen. Die Bank wird im Fall des Privatkredits auch eine dingliche Sicherung verlangen, etwa die Eintragung einer Grundschuld oder Hypothek im Grundbuch.

Sofortige Enthftung einzelner WEG-Mitglieder durch Sondertilgung: Soweit Sondertilgungen zulässig sind, können einzelne WEG-Mitglieder ihre Anteile direkt an den Kreditgeber zahlen. Die anteilige persönliche Schuld dieser WEG-Mitglieder gegenüber der Bank ist dann erfüllt. Die zahlenden WEG-Mitglieder können von der Bank nicht mehr neben der WEG in die Haftung genommen werden. Die Haftung der WEG bleibt bestehen, verringert sich aber um die geleisteten Zahlungen. Wenn keine Sondertilgungen vereinbart sind, können WEG-Mitglieder ihre persönliche Haftung gegenüber der Bank erst reduzieren, wenn sie ihren Anteil am Darlehen vollständig zurückgezahlt haben.

In diesem Praxisbeispiel kann die WEG ein Darlehen aufnehmen, das Sondertilgungen zulässt. Die Eigentümergruppe 1 zahlt ihren Anteil an der Darlehensschuld in voller Höhe als Sondertilgung. Dadurch verbleibt als Darlehensschuld nur noch der Anteil der Eigentümergruppe 2. Kann ein Mitglied dieser Gruppe seinen Anteil nicht zahlen, müssen die übrigen WEG-Mitglieder im Rahmen ihrer Nachschusspflicht für die Finanzierungslücke eintreten. Ist absehbar, dass mehrere WEG-Mitglieder nicht zahlen können, sollte die WEG prüfen, ob der Umfang der geplanten Maßnahme angepasst werden kann. Mit der Eigentümergruppe 3 kann ansonsten eine Absicherung der WEG, zum Beispiel die Teilabtretung einer eingetragenen Grundschuld, vereinbart werden.

Stand: 10/2026



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

Die Veröffentlichung dieser Publikation erfolgt im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie. Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) unterstützt die Bundesregierung in verschiedenen Projekten zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele im Rahmen der Energiewende.

Kontakt

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
Chausseestraße 128 a
10115 Berlin

+49 30 66 777-0
weg@gebaeudeforum.de
www.gebaeudeforum.de/weg-praxisguide

Alle Rechte sind vorbehalten. Die Nutzung steht unter dem Zustimmungsvorbehalt der dena.