

# HAUSBANK MÜNCHEN

 **HAUSBANK MÜNCHEN**  
*Wir beeindruckten durch Leistung*





**„Finanzierungen für  
Wohnungseigentümer-  
gemeinschaften  
aus Sicht der Banken“**

**HAUSBANK MÜNCHEN**

**Josef Schraufstetter**

**Vorstand**

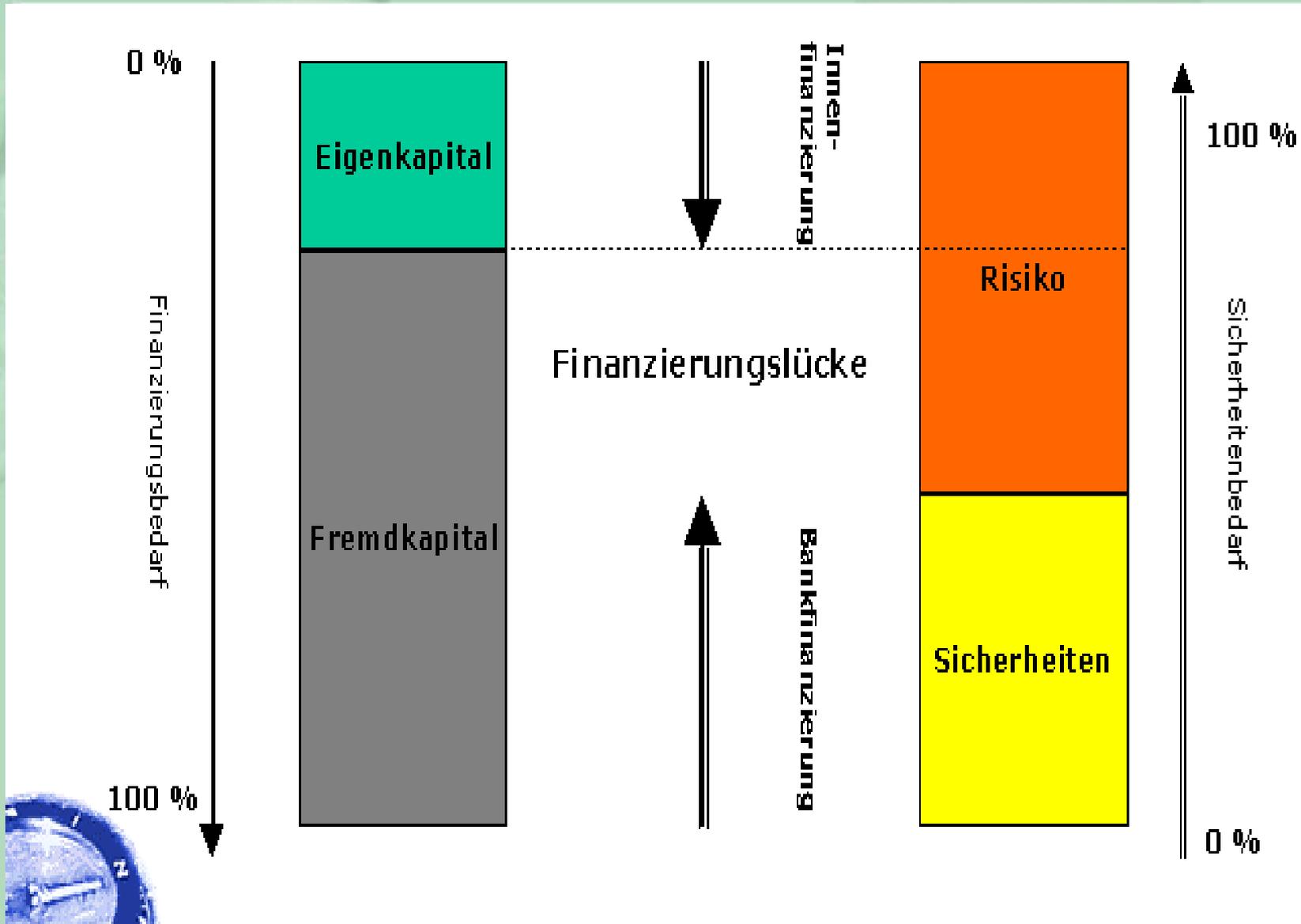


# Entscheidungskriterien über Kredite

- Wie kann die Mittelverwendung überprüft werden?
- Ist die Rückzahlung gesichert?
- Welche Sicherheiten können gestellt werden?

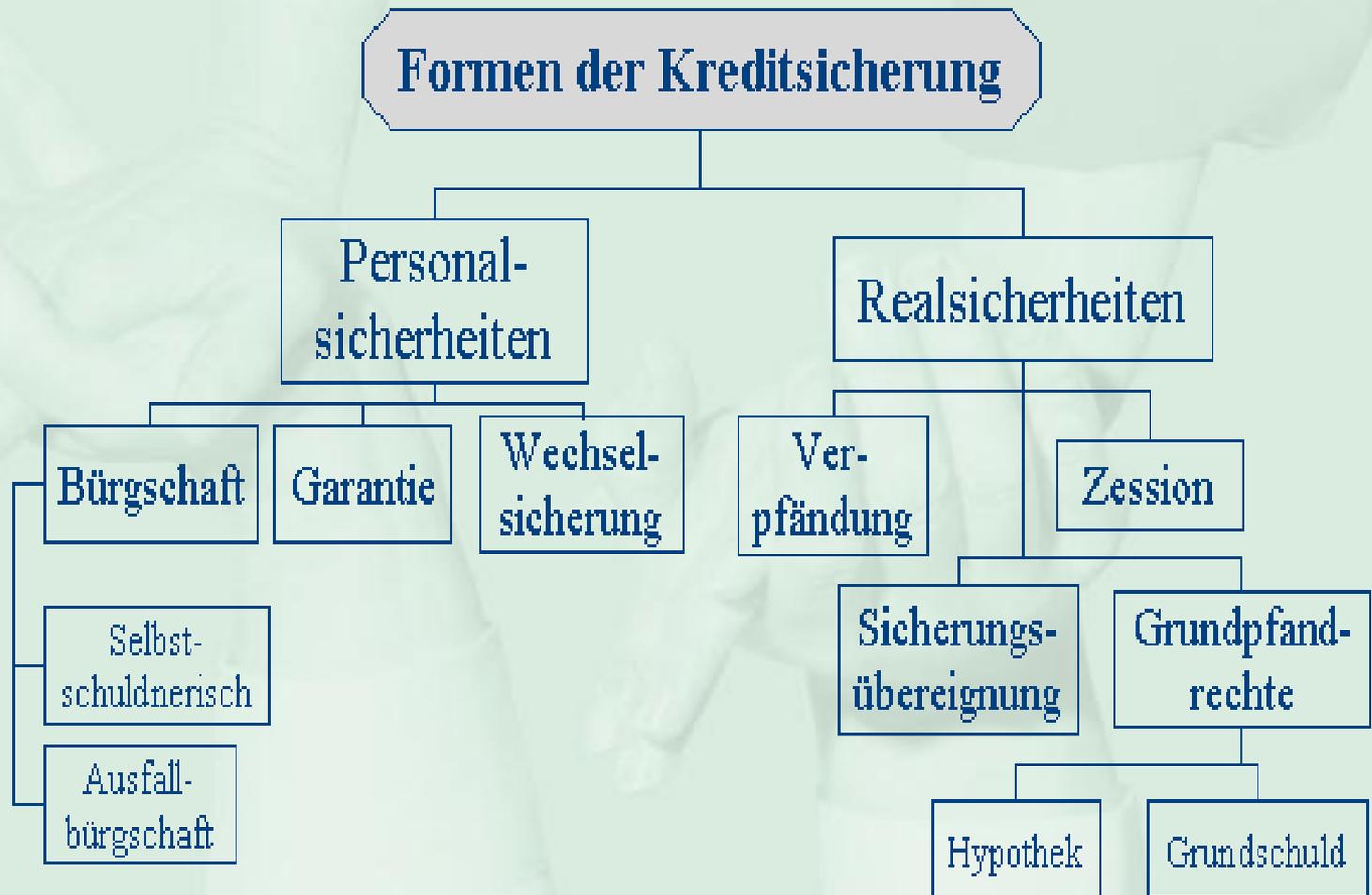


# Finanzierungsbedarf





# Kreditsicherheiten





# Systematische Planung der Kreditaufnahme

- Welche Unterlagen benötigt die Bank zur Überprüfung der Kapitaldienstfähigkeit? (Bonitätsnachweis / § 18 Kreditwesengesetz)?
- In welchem Zeitraum soll der Kredit zurückgezahlt werden?
- Welche sonstigen Kreditbedingungen sind zu beachten?



# Finanzierungsarten

- Kontokorrent
- Darlehen und Aval
- Programmkredite



# Kontokorrent

- zur Begleichung von laufend anfallenden Bewirtschaftungskosten
- bis zur Höhe einer Vorauszahlungssumme von 3 Monaten gemäß Wirtschaftsplan (BayObLG vom 9.8.1990)



# Kontokorrent

bei Hausbank München:

- bestandskräftiger Beschluss der Wohnungseigentümer
- keine zeitliche Begrenzung erforderlich



# Kontokorrent

bei Hausbank München:

- Höchstbetrag je WEG  
= EUR 50.000,--
- Protokoll der Eigentümerversammlung mit entsprechendem Beschluss



# Kontokorrent

- **Verwaltervertrag mit Ermächtigung zur Kreditaufnahme**
- **Aktueller Wirtschaftsplan**
- **Eigentümerliste**



# kurzfristige Überziehung

- Kreditgeschäft ist schwebend unwirksam
- Haftung liegt beim Verwalter
- WEG ist gegenüber der Bank als ungerechtfertigt bereichert anzusehen



# kurzfristige Überziehung

bei Hausbank München:

- bis zu EUR 25.000,-- ohne Besicherung
- bis zu EUR 200.000,--, wenn eine nach den AGB's aufrechenbare Instandhaltungsrücklage vorhanden ist



# kurzfristige Überziehung

bei Hausbank München:

- bis zu 80 % einer fällig gestellten Sonderumlage, aber bis zu max. EUR 100.000,-- wenn Sonderumlagenbeschluss bereits bestandskräftig geworden ist.



# Darlehen und Aval

- Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer
- Aufnahme von Darlehen/Aval entspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung



# Darlehen und Aval

- Beschluss ist anfechtbar
- bestandskräftig gewordener Beschluss ist für sämtliche Wohnungseigentümer rechtsverbindlich



# Darlehen und Aval

bei Hausbank München:

- Beschluss über die finanzierende Maßnahme muss vorliegen und bestandskräftig sein
- Laufzeit nicht länger als 5 Jahre



# Darlehen und Aval

bei Hausbank München:

- Darlehenssumme soll Höhe des aktuellen Wirtschaftsplans oder EUR 200.000,-- nicht übersteigen
- Rückzahlung durch Aufnahme einer entsprechenden Position im Wirtschaftsplan



# Darlehen und Aval

bei Hausbank München:

- Verwalterbestellung muss noch mind. 3 Jahre fortbestehen
- die zu finanzierende Maßnahme muss mindestens zu 20 % aus der Instandhaltungsrücklage beglichen werden



# Darlehen und Aval

bei Hausbank München:

- Auflistung der Zahlungsrückstände der Eigentümer in den letzten 3 Jahren
- Sanierungsmaßnahmen der letzten 5 Jahre



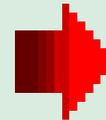
# Darlehen und Aval

- notwendige, aber nicht beschlossene Sanierungsmaßnahmen der letzten 5 Jahre
- Aufstellung der in den nächsten 10 Jahren geplanten Instandsetzungsmaßnahmen



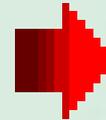
# Leistungsstörungen der Finanzierung

**Wichtigste Maßnahme**

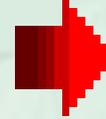


Information der Bank

**Möglichkeiten**

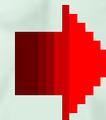


Tilgungsaussetzung

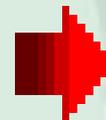


Reduzierung der Raten

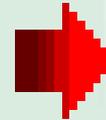
**Kosten aufgelaufener  
Tilgungsrückstände**



Bearbeitungsgebühren



Verzugszinsen



Mahnkosten



# Vorgehen bei Leistungsstörungen

- **Verwaltungsvermögen**
- **Pfändungs- und Überweisungsbeschluss der WEG vertreten durch den Verwalter zustellen**



# Vorgehen bei Leistungsstörungen

- Pfändung der Vorauszahlungsbeträge gemäß Wirtschaftsplan oder von Sonderumlagenbeträgen
- Pfändung des Anspruchs auf Beschlussfassung



# Kreditgewährung gegenüber WEG

- Immobilienverwalter muss der Hausbank München bekannt sein
- Verwaltungsbestand ist bei der Hausbank München zu führen
- Immobilienverwalter sollte bei einem Berufsverband Mitglied sein

**Vielen Dank  
für Ihre  
Aufmerksamkeit**

 **HAUSBANK MÜNCHEN**  
*Wir beeindruckten durch Leistung*

