

HAUSBANK MÜNCHEN

 **HAUSBANK MÜNCHEN**
Wir beeindruckten durch Leistung





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

HAUSBANK MÜNCHEN

Josef Schraufstetter

Vorstand

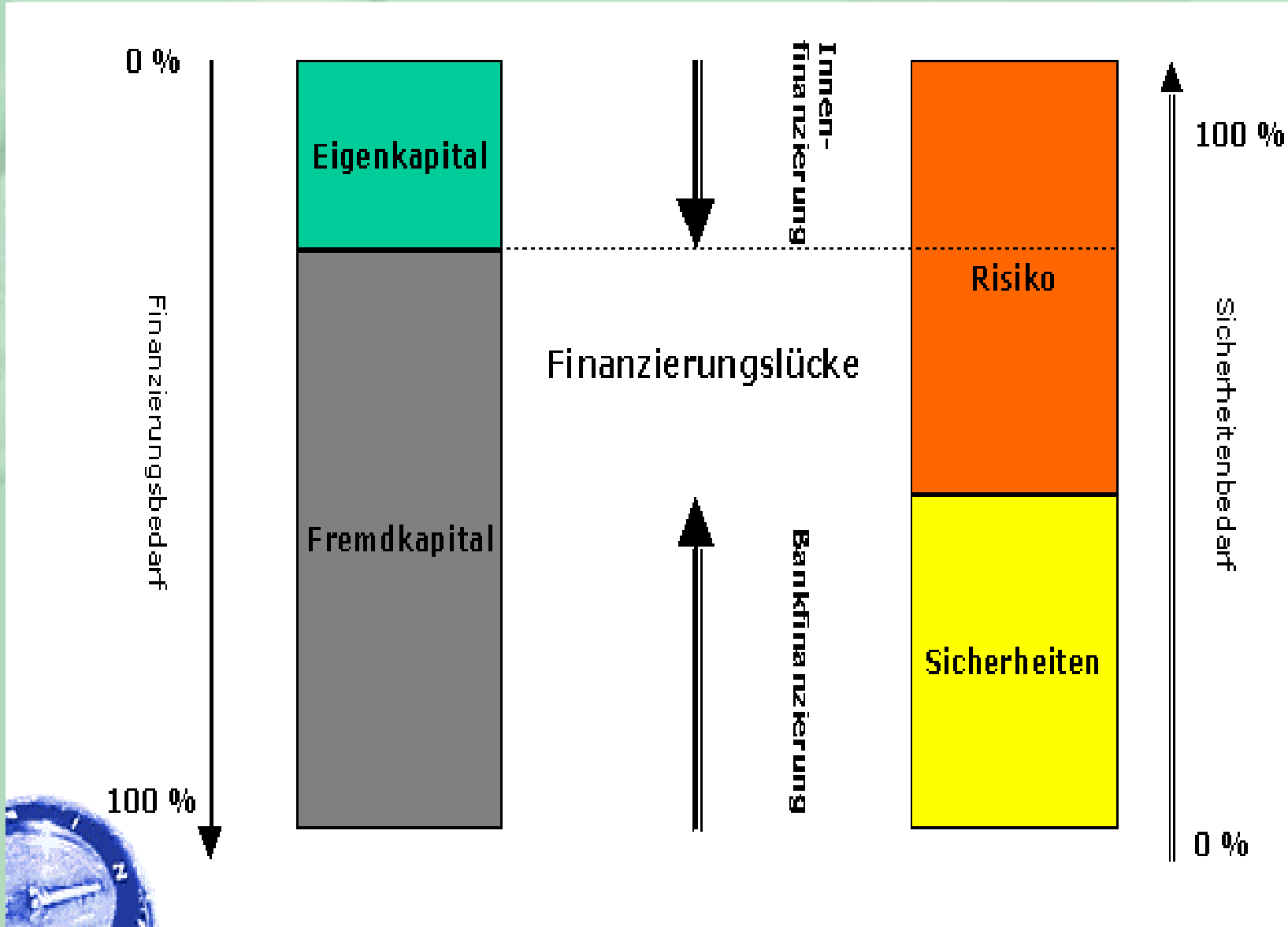


Entscheidungskriterien über Kredite

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

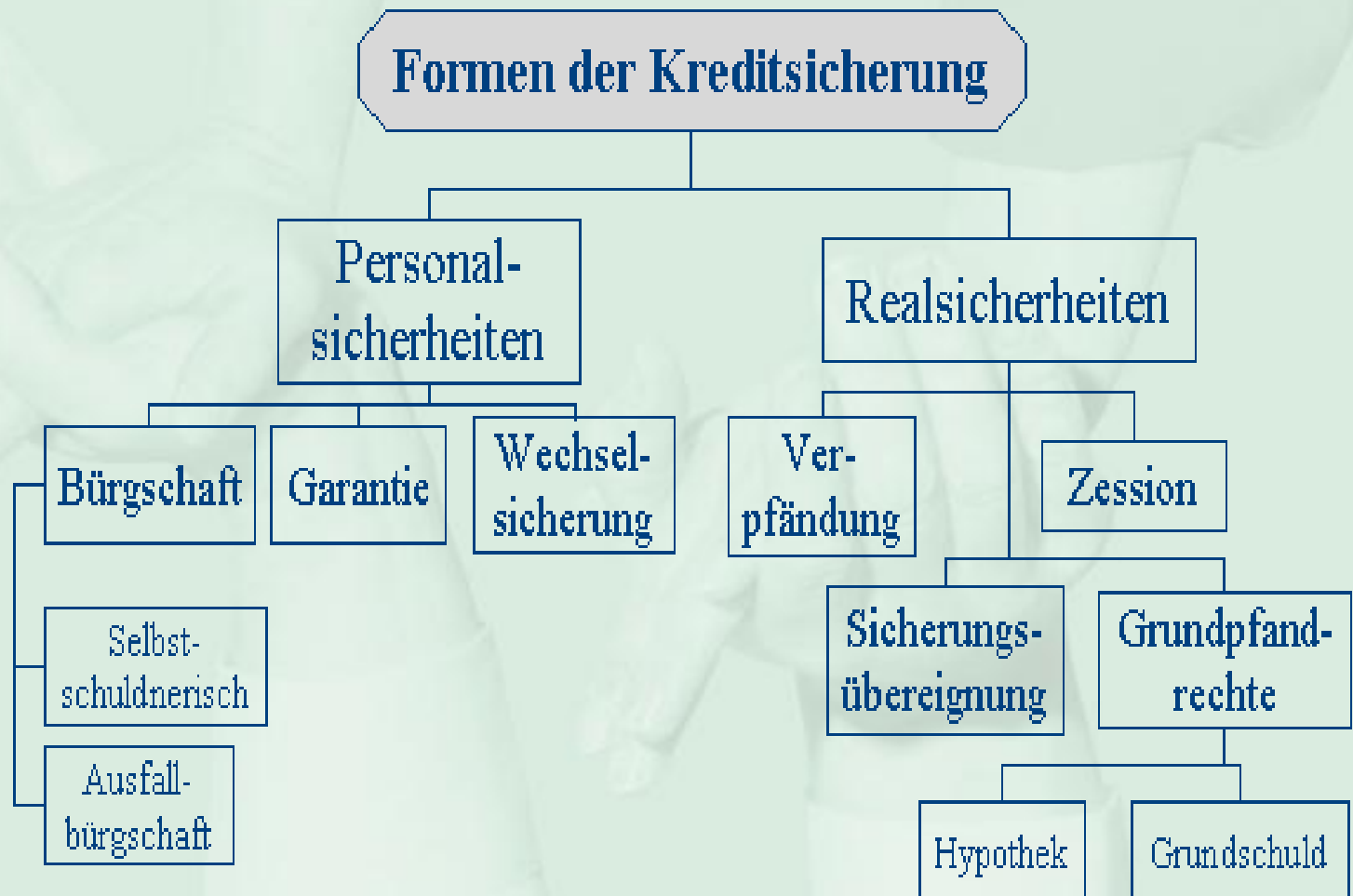


Finanzierungsbedarf





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



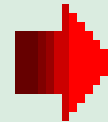
Darlehen und Aval

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



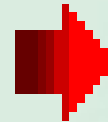
Leistungsstörungen der Finanzierung

Wichtigste Maßnahme

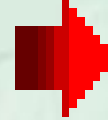


Information der Bank

Möglichkeiten

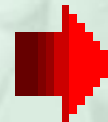


Tilgungsaussetzung

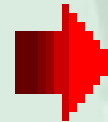


Reduzierung der Raten

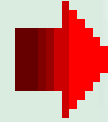
**Kosten aufgelaufener
Tilgungsrückstände**



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

