

# WEG Bank AG

Viel mehr, als nur das Gleiche in Grün!



---

Hannover – 15.03.2016

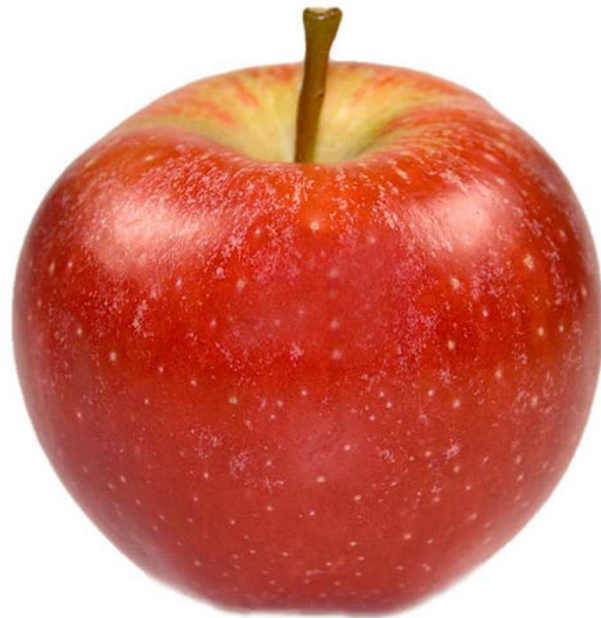
WEG - Finanzierung?  
Leicht gemacht!



Hannover – 15.03.2016

- I. Rechtlicher Hintergrund zur WEG-Finanzierung
- II. Praktische Durchführung einer WEG-Finanzierung
- III. Was bedeutet ein WEG-Kredit für die Miteigentümer?
- IV. Fragen? Anregungen? Feedback?

Zum Aufwärmen: Kleiner Test!





## Rechtlicher Hintergrund zur WEG-Finanzierung



Hannover – 15.03.2016

## Rechtlicher Hintergrund zur WEG-Finanzierung

- Es war einmal... 
  - WEG war keine eigene Person vor dem Gesetz
  - Alle Eigentümer waren gemeinsam Kreditnehmer
  - Alle Miteigentümer mussten Kreditvertrag unterschreiben
  
- ... und jetzt ist das so: 
  - WEG ist eine eigene Rechtsperson
  - Einzelner Eigentümer hat KEINE Rechtsbeziehung zur Bank
  - Die WEG ist der Kreditnehmer



## Rechtlicher Hintergrund zur WEG-Finanzierung

BGH 28.09.2012: Grundsätzlich erlaubt ...

- Eine WEG kann eine Darlehensaufnahme mit einfacher Mehrheit beschließen

(Beschlusskompetenz gegeben)

- Zusätzlich § 27 Abs. 1 Nr. 4

„Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen.“

## Rechtlicher Hintergrund zur WEG-Finanzierung

BGH 25.09.2015: Ordnungsmäßigkeit, wenn ...

- Haftung für Wohnungseigentümer klargestellt
- Konditionen des Kredits ausreichend klar und erläutert
- Dokumentation der Aufklärung ausreichend

Bitte beachten: WEG ist vor dem Gesetz ein Verbraucher. Kriterien an Verbraucherschutz einhalten!

---

---

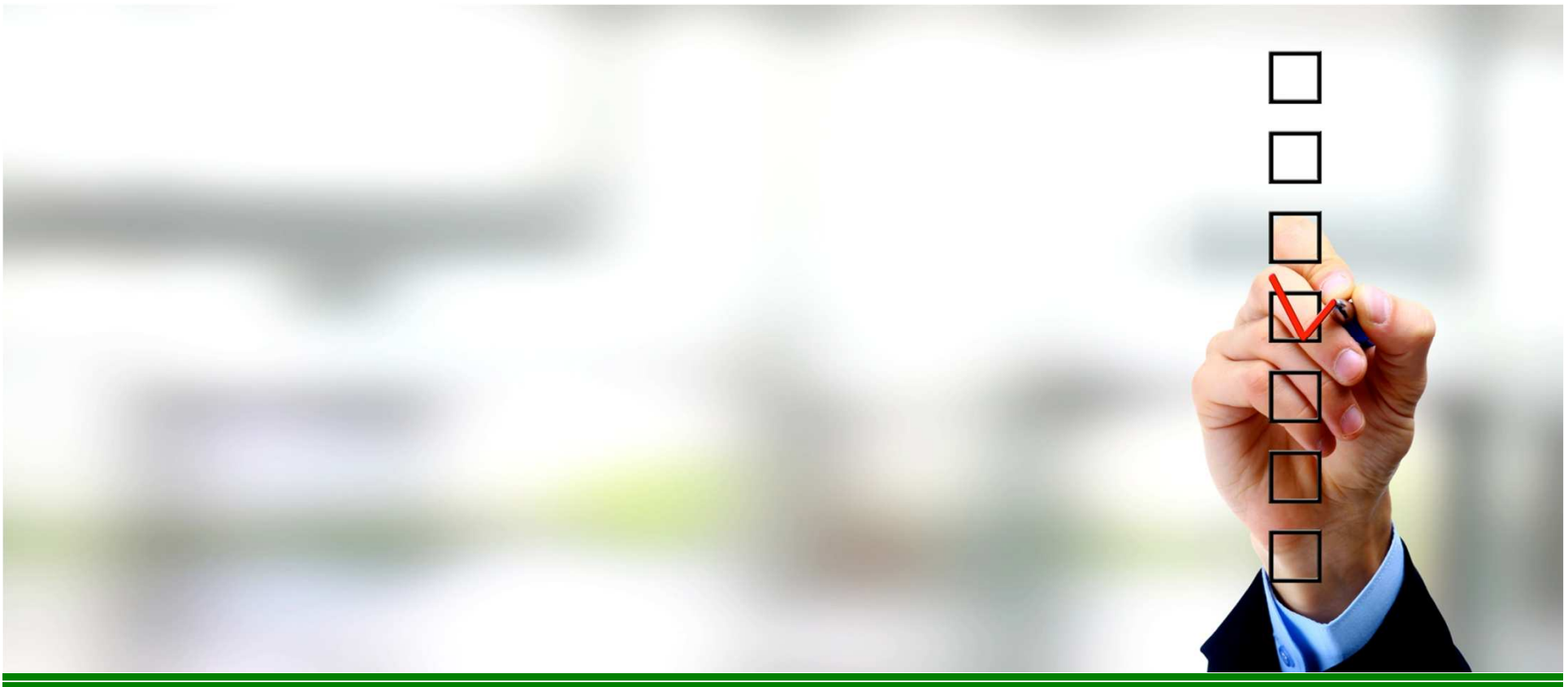


## Rechtlicher Hintergrund zur WEG-Finanzierung

... und das hier geht GAR nicht:

1. Miteigentümer dürfen nicht zur Offenlegung ihrer privaten Vermögensverhältnisse gezwungen sein
2. Miteigentümer dürfen nicht in die Stellung eines Bürgen, Sicherheitengebers, etc. „gemogelt“ werden

## Praktische Durchführung einer WEG-Finanzierung



Hannover – 15.03.2016

## Praktische Durchführung einer WEG-Finanzierung

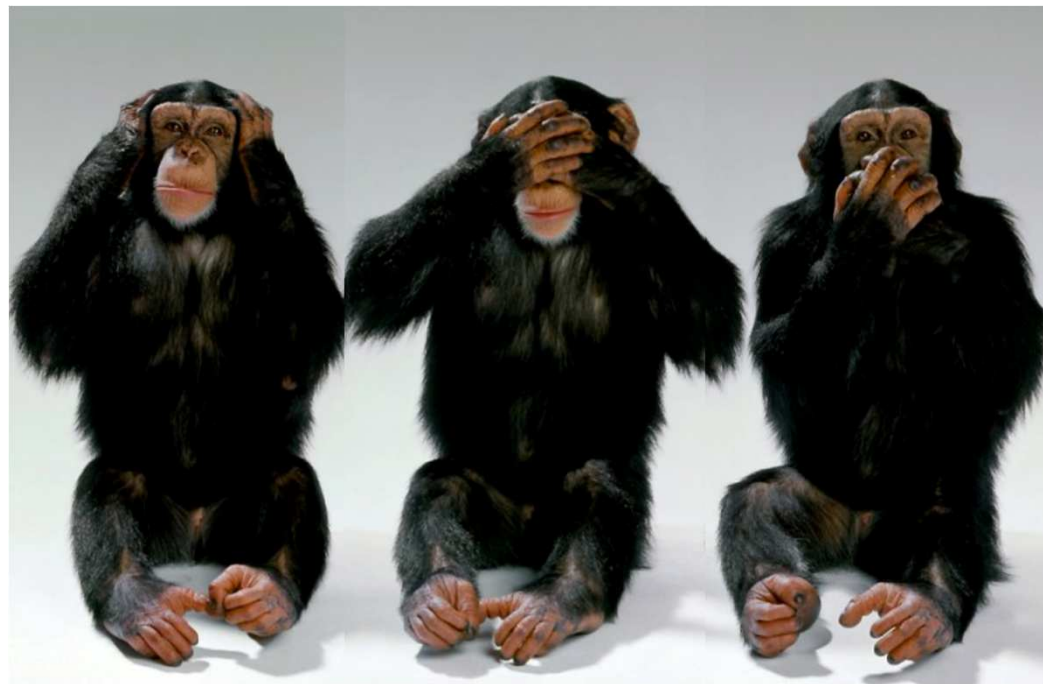
- WEG-Finanzierungen können für letztlich JEDE Maßnahme in Anspruch genommen werden, z.B.:
  - Energetische Maßnahmen
  - Fassadensanierung
  - Balkonsanierung
  - Dachsanierung
  - Rohrsanierung
  - Aufzugsanierung
  - Tiefgaragensanierung
  - BHKW
  - Infrastruktur zur Medienversorgung
  - Etc ...

## Praktische Durchführung einer WEG-Finanzierung

- Welche WEGs können Kredit bekommen?
  - Nahezu JEDE!
  - Eine „normale“ WEG mit einer „normalen“ Maßnahme ab fünf Miteigentümern kann im Regelfall immer eine WEG-Finanzierung bekommen.
  - Bestelldauer Verwaltung sollte nicht zu kurz sein
  - Professionelle Verwaltung zwingend erforderlich

## Praktische Durchführung einer WEG-Finanzierung

- Was will die Bank von den Eigentümern wissen?



## Praktische Durchführung einer WEG-Finanzierung

Was will die Bank von der WEG wissen?

Angaben zur WEG:

- Anzahl WE / GE
- Anzahl Miteigentümer

Unterlagen zur WEG

- Teilungserklärung
- Letzte Gesamtabrechnung
- Aktueller Wirtschaftsplan
- Aufstellung Hausgeldschulden



## Was bedeutet ein WEG-Kredit für die Miteigentümer?



Hannover – 15.03.2016



## Was bedeutet ein WEG-Kredit für die Miteigentümer?

Begebe ich mich in ein hohes Haftungsrisiko?

- NEIN! Jeder Miteigentümer haftet nur mit seinem Anteil
- Haftungsrisiko wäre bei einer Sonderumlage evtl. GRÖSSER
- Miteigentümer haften auch anderweitig
  - Hausmeister-Vertrag
  - Vollwartung Aufzugsanlage
  - Rechnung Fensterbauer
  - Lieferung von Öl
  - ...



## Was bedeutet ein WEG-Kredit für die Miteigentümer?

Leidet die Verkäuflichkeit meiner Wohnung?

- Darlehensrate ist Teil des Hausgelds
- Einheiten in sanierter Anlage besser verkäuflich
- Betrag i.d.R. relativ gering



Beispiel: Anlage mit 40 Eigentümern finanziert 50% der  
Balkonsanierung (100.000) über 10 Jahre

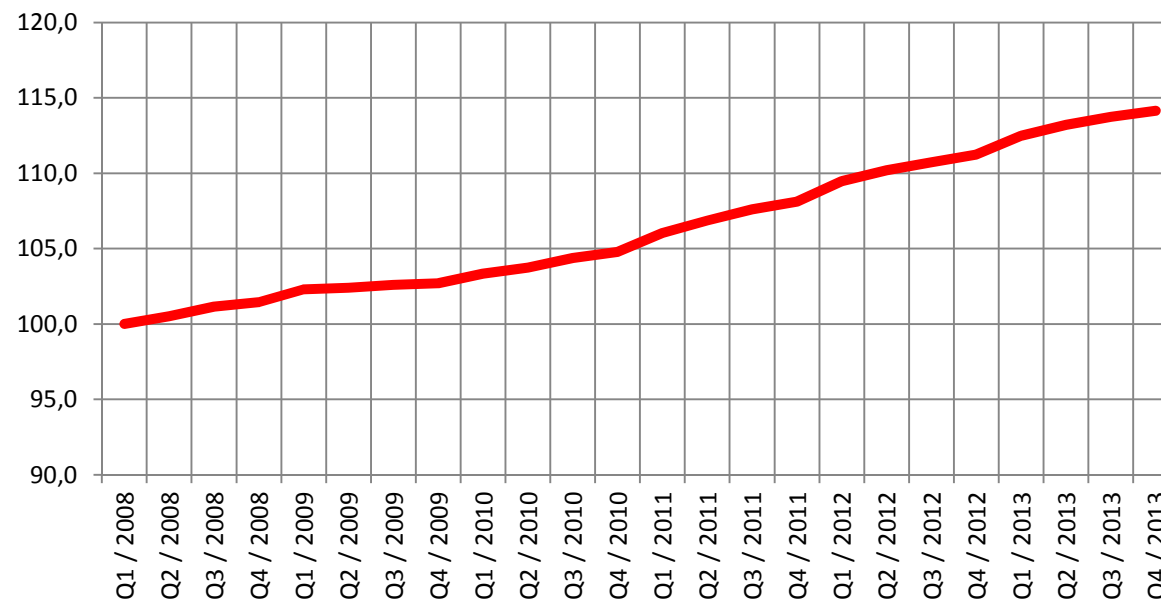
→ Kreditrate pro ET pro Monat: € 25,91

## Was bedeutet ein WEG-Kredit für die Miteigentümer?

- Sonderumlage kann vermieden werden
- Kein Aufwand für den Einzelnen
- Keine Belastung der persönlichen Bonität (SCHUFA)
- Keine Stellung von Sicherheiten
- Im Regelfall günstigere Konditionen

## Was bedeutet ein WEG-Kredit für die Miteigentümer?

### Die Gegenseite zu Zinsen: Baupreisindex



Daten: Statistisches Bundesamt, Baupreisindex für Sanierung von Wohngebäuden

**Fragen? Anregungen? Feedback?**



**Danke!**

## Wir finden eine passende Lösung. Versprochen!



**WEG Bank AG**

Alte Landstraße 27

85521 Ottobrunn

**Matthias von Hauff**

(Vorstand)

+49 89 809 1346 10

+49 176 1600 6156

matthias.vonhauff@weg-bank.de