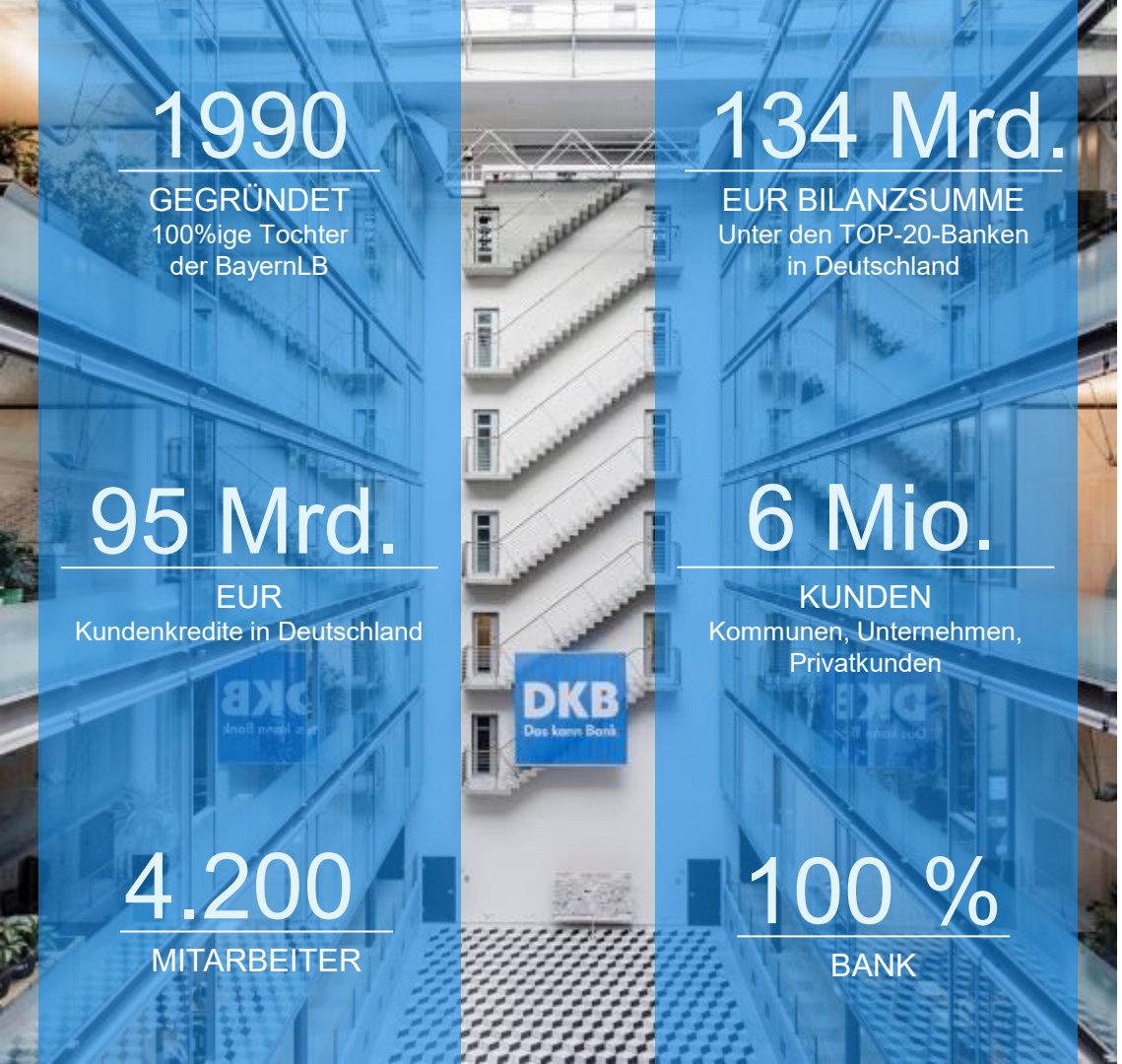
WEG-Finanzierung rechtssicher einsetzen

Ablauf einer Beantragung und Beschlussfassung

Leipzig, 28.10.2025

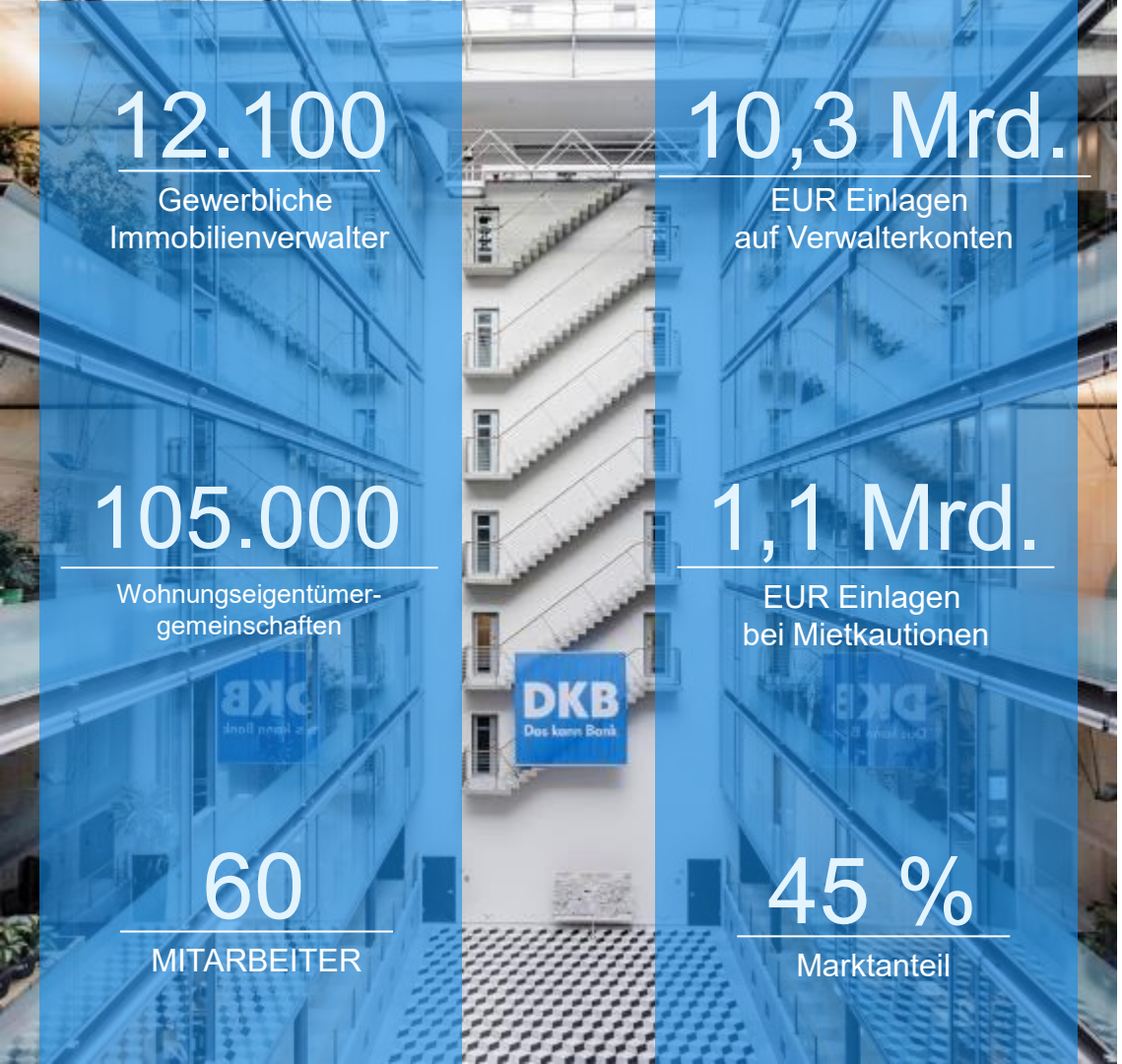
DKB
Das kann Bank



Zahlen, bitte!

Bank ist nicht gleich Bank – und viele Banken wissen gar nicht, wofür sie eigentlich stehen. Wir schon.

Seit unserer Gründung 1990 stehen wir für unseren Namen: Kredite für Deutschland. Für alles, was Menschen heute und in Zukunft zum Leben brauchen.



12.100
Gewerbliche Immobilienverwalter

10,3 Mrd.
EUR Einlagen auf Verwalterkonten

105.000
Wohnungseigentümer-gemeinschaften

1,1 Mrd.
EUR Einlagen bei Mietkautionen

60
MITARBEITER

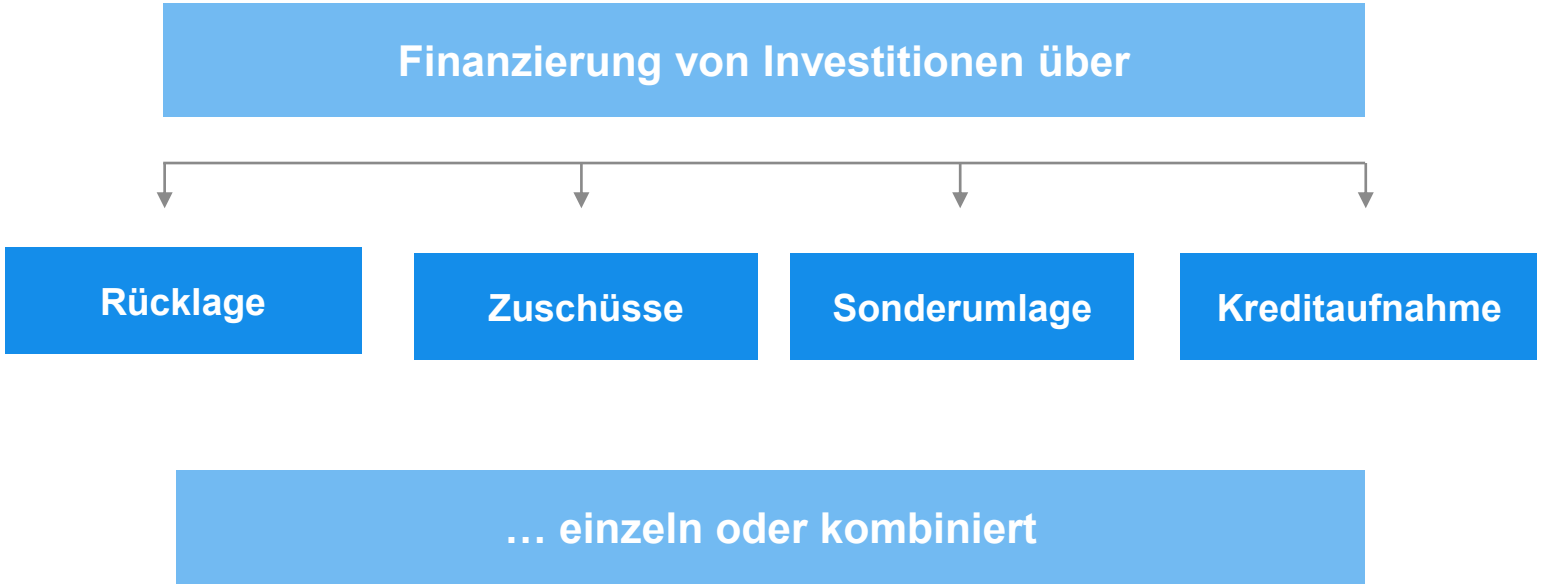
45 %
Marktanteil

(Verwalter-) Zahlen, bitte!

Bank ist nicht gleich Bank – und viele Banken wissen gar nicht, wofür sie eigentlich stehen. Wir schon.

Als Marktführer in der Branche bieten wir maßgeschneiderte Produkte und Dienstleistungen für unsere Kunden.

Möglichkeiten der Investitionsfinanzierung



DKB
Deutsche Kreditbank AG

Verwalter
Ladesäulen
Beschluss
Unsicherheit
Energetische Sanierung
Fördermittel
Dach
Fenster
Modernisierung
WEG-Finanzierung
Erhaltungsrücklage
Investition
GEG
Balkone
Barrierereduzierung
Antrag
Sonderumlage

Kreditaufnahme

Rechtliche Voraussetzungen

§ 9a (1) WEG:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen**, vor Gericht klagen und verklagt werden.

§ 9b (1) WEG:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, **beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer**.

§ 9a (4) WEG:

Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer…

DKB
Deutsche Kreditbank AG

Finanzierungen für Wohnungseigentümergemeinschaften

Kostengünstig, schnell und unkompliziert mit der WEG-Finanzierung der DKB

- ✓ einfache Beantragung durch den Verwalter
- ✓ keine Bonitätsprüfung der einzelnen Eigentümer
- ✓ keine Stellung von Sicherheiten
- ✓ bis zu 15 Jahre Finanzierungslaufzeit
- ✓ keine Betragsbegrenzung für die WEG (Finanzierung bis zu 50.000 Euro je Eigentümer)
- ✓ Sondertilgungen: jährlich bis zu 10 % der Darlehenssumme möglich
- ✓ Planungssicherheit: Konditionsangebote 3 Monate gültig

Infos unter:
www.dkb.de/weg-finanzierung

Einholung unverbindliches Konditionsangebot

Ganz einfach unter www.dkb.de/weg-finanzierung

DKB
Deutsche Kreditbank AG

Klassifiziert als Intern – SBK2

Konditionsangebot

DKB
Deutsche Kreditbank AG

WEG Kronenstr. 8/10
c/o Hausverwaltung Maxe GmbH
Prenzlauer Allee 175
10117 Berlin

Berlin, 15.06.2021

Konditionsinformation für Ihre WEG-Finanzierung

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne unterbreiten wir Ihnen eine unverbindliche Konditionsinformation zur anteiligen Finanzierung der Sanierungsarbeiten (Gesamtkosten: EUR) für die oben genannte Wohnungseigentümergemeinschaft - bestehend aus mindestens 2 voneinander wirtschaftlich unabhängigen Miteigentümern.

Auf Basis der genannten Rahmendaten ergeben sich folgende Kreditkonditionen:

Nominalbetrag:	195.000,00 EUR
Auszahlung:	100 %
Nominalzins:	1,60 % p.a.
Effektiver Jahreszins (gemäß PAngV):	1,61 % p.a.
Zinsbindungsdauer (in Jahren):	15
Rate (monatlich):	1.219,29 EUR

Das Darlehen ist am Ende der Laufzeit vollständig getilgt.

An die genannten Konditionen halten wir uns bis zum 15.09.2021 gebunden. Dieses Schreiben stellt keine Darlehenszusage dar. Eine verbindliche Darlehenszusage kann erst nach Einreichung aller notwendigen Unterlagen und Genehmigung durch unsere Gremien abgegeben werden.

Unsere Voraussetzungen zur Gewährung einer WEG-Finanzierung und die einzureichenden Unterlagen finden Sie im beigefügten Informationsblatt.

Bei Fragen sind wir gern Ihr Ansprechpartner.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Deutsche Kreditbank AG
Team Verwalter

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.

<u>Enthält Informationen über</u>:

- ✓ Nominal- und Effektivzins (inkl. Zinsgarantie)
- ✓ Laufzeit
- ✓ Monatliche Rate
- ✓ Hinweis Tilgung am Laufzeitende
- ✓ Antwort auf wichtige Fragen
- ✓ Hinweise zur Beschlussfassung (BGH-Urteil)

DKB
Deutsche Kreditbank AG

Klassifiziert als Intern – SBK2

Beschlussinhalte (Beispiel)

Beschlussantrag:

In Kenntnis der damit verbundenen Risiken beschließen die Wohnungseigentümer zur **Finanzierung der/des … *(Maßnahme)*** die Aufnahme eines Darlehens **bei der DKB** zu folgenden Konditionen gemäß unverbindlichem **Angebot vom … *(Datum)***.

Darlehenssumme: …
Monatliche Annuitätenrate: …
Laufzeit des Darlehens: …
Das Darlehen wird innerhalb der Laufzeit vollständig getilgt.
Zinssatz nominal: …
Zinssatz effektiv: …

An diese Konditionen hält sich die **DKB** bis zum **… *(Datum)*** gebunden.

Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, die erforderlichen Verträge zu schließen und zu verwalten.

Finanzierungen für Wohnungseigentümergemeinschaften

Einzureichende Unterlagen:

- ✓ DKB-Kreditantrag für eine WEG
- ✓ Kostenvoranschlag bzw. Gesamtkostenaufstellung für die geplante Maßnahme
- ✓ aktueller Beschluss über die Verwalterbestellung der jeweiligen WEG
- ✓ Gewerbeerlaubnis nach §34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO
- ✓ Protokoll der Eigentümerversammlung mit bestandskräftigem Beschluss über die Aufnahme des beantragten Kredits durch die/den Verwalter*in im Namen der WEG und über dessen Rückführung
- ✓ Teilungserklärung
- ✓ aktuelle Eigentümerliste der WEG
- ✓ aktueller Wirtschaftsplan der WEG
- ✓ aktuelle Jahresabrechnung
- ✓ Nachweis über vorhandene Instandhaltungsrücklage (wenn nicht bei DKB)
- ✓ ggf. Aufstellung der Zahlungsrückstände der Eigentümer*innen in den letzten 3 Jahren

Kreditaufnahme

BGH-Rechtsprechung

BGH-Urteil vom 25.09.2015 (V ZR 244/14) zur Ordnungsmäßigkeit von WEG-Finanzierungen

Auszug aus der anschließenden Pressemitteilung des Bundesgerichtshofs vom 25.09.2015:

„Auch die Beschlussfassung über die Aufnahme eines Darlehens muss gewissen Anforderungen genügen. Der Beschluss muss Angaben über die zu finanzierende Maßnahme, die Höhe des Darlehens, dessen Laufzeit, die Höhe des Zinssatzes bzw. des nicht zu überschreitenden Zinssatzes enthalten und erkennen lassen, ob die Tilgungsraten so angelegt sind, dass der Kredit am Ende der Laufzeit getilgt ist. Ferner muss vor der Beschlussfassung wegen des in die Zukunft verlagerten Risikos der Zahlungsunfähigkeit einzelner Wohnungseigentümer die im Innenverhältnis bestehende Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer Gegenstand der Erörterung in der Wohnungseigentümerversammlung gewesen sein. Dies ist in dem Protokoll der Eigentümerversammlung zu dokumentieren.“

DKB
Deutsche Kreditbank AG

ALLE REDEN VON NACHHALTIGKEIT. WIR FINANZIEREN SIE!

Gemeinsam sind wir

#geldverbesserer

WEG-Zukunftsdarlehen mit Sonderzins

Förderung zukunftsweisender Investitionen am Gemeinschaftseigentum mit besonders günstigen Konditionen:

Sonderkonditionen

- ✓ Energetische Sanierungen
- ✓ Altersgerechter Umbau
- ✓ Einbau neuer Heizungs- und Lüftungsanlagen
- ✓ Maßnahmen zur Verbesserung des Einbruchschutzes
- ✓ Maßnahmen zur Förderung der Elektromobilität

Prüfung der Fördermöglichkeiten

Einbindung einer Energieberaters:
www.energie-effizienz-experten.de

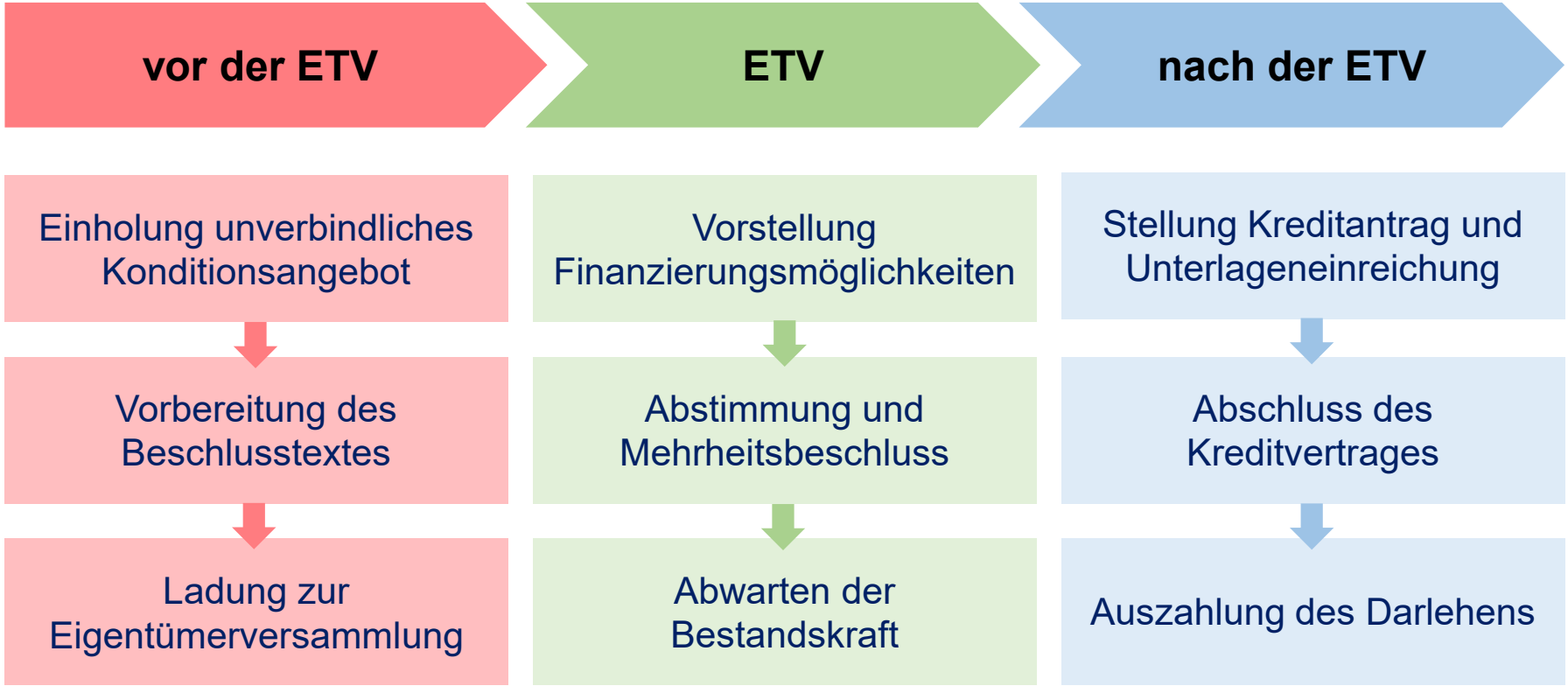
Für eine Reihe von energetischen Sanierungsmaßnahmen kann eine Förderung beim **BAFA** bzw. der **KfW** beantragt werden. Nähere Informationen dazu finden Sie unter www.bafa.de und www.kfw.de. Die Förderung kann in Form eines **Investitionszuschusses** oder als **Darlehen** erfolgen.

Beachten Sie hierbei, dass nur wenige Banken die Darlehensbeantragung an die KfW durchleiten. Zuschüsse hingegen können unabhängig von einem Bankpartner direkt beim BAFA oder der KfW beantragt werden.

Darüber hinaus bieten auch einige **Förderbanken der Bundesländer** spezielle Programme. Informieren Sie sich, welche Förderungen in Ihrem Bundesland angeboten werden. Die Verwalterverbände geben hierzu ebenfalls gern Auskunft.

Klassifiziert als Intern – SBK2

Ablauf einer Kreditaufnahme in der WEG



Hinweise aus der Praxis

Hinweise zur Beschlussfassung

- Beauftragung und Ermächtigung des Verwalters zum Abschluss der Kreditverträge
- Wenn Beschlussfassung auf Planungsbasis, Berücksichtigung einer Baukostenreserve
- Beachtung der Angebotsfrist der Finanzierung -> DKB: Konditionsangebot mit 3 Monaten Zinsbindung
- Belehrung zur Nachschusspflicht muss nachweislich erfolgt sein

Hinweise zum Kreditantrag

Gesamt-Investitionskosten

- umfassen alle Kosten gemäß DIN 276 (u.a. Baukosten, Planungskosten)
- Kosten für den Energieberater
- Kosten für den Verwalter
- „Eigenleistungen“ (z.B. die durch Hausmeister und eigene Firmen erbracht werden)

Eigenkapital als Bestandteil der Finanzierung

- Rücklagen der WEG → Nachweis vor Auszahlung der Finanzierung z.B. anhand eines Kontoauszuges
- Sonderumlagen → Nachweis vor Auszahlung z.B. anhand eines Kontoauszuges
- Zuschüsse → Nachweis vor Auszahlung / Vorlage der Zusage

Persönliche Ansprechpartner

Julia Teuscher-Bergien

Leiterin Team Verwalter Südost
E-Mail: suedost.verwalter@dkb.de

Ulrike Linke

Leiterin Team Verwalter Spezial
E-Mail: spezial.verwalter@dkb.de

Klassifiziert als Intern – SBK2

Das kann Bank