

Die Bank, die Ihre Sprache spricht.

Effektives Management von Fremdgeldern Finanzierung von Wohnungseigentümergeinschaften

Anja Spaude, Deutsche Kreditbank AG

Erfurt, 28. März 2009

Deutsche Kreditbank AG

Gründung 1990

seit 1995 100%ige Tochter der BayernLB

15 Standorte in den neuen

Bundesländern, 2 Niederlassungen

für das Gebiet der alten Bundesländer

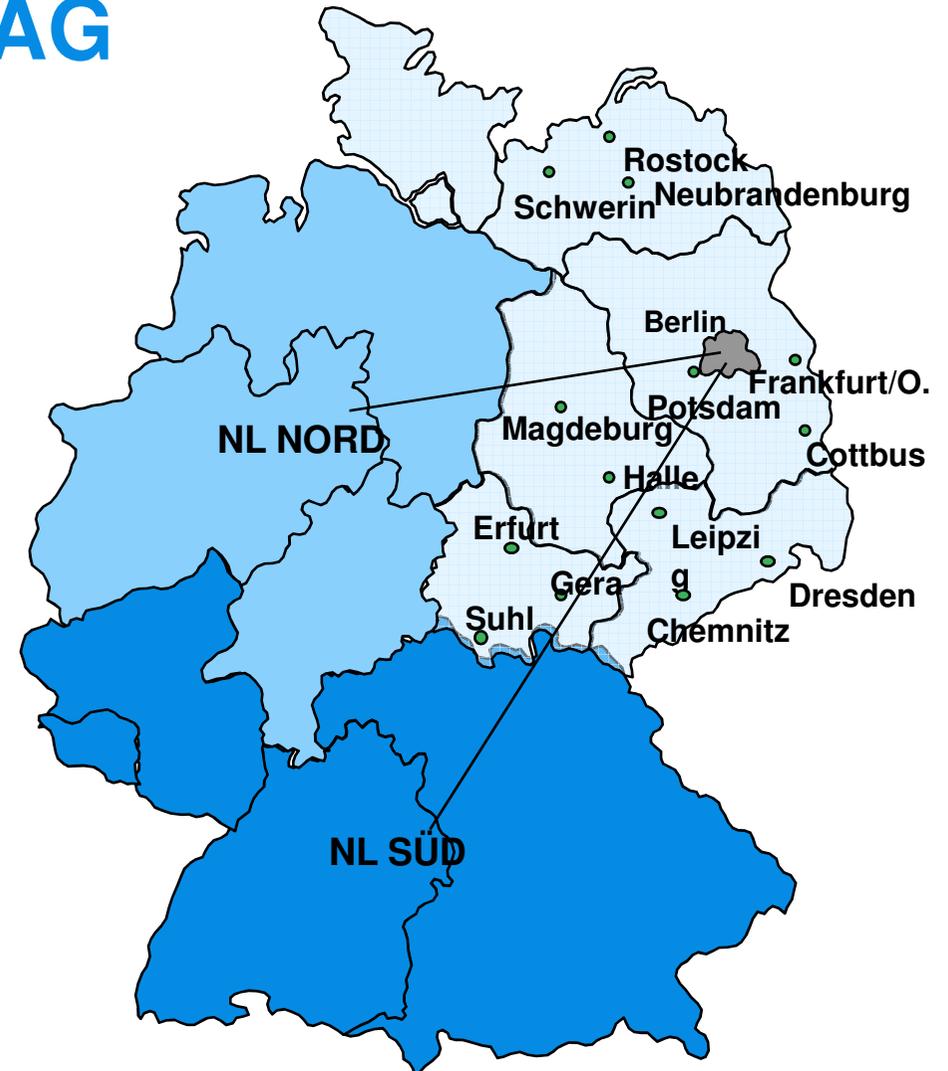
Konzentration auf ausgewählte

Zielbranchen

Direktbank im deutschsprachigem Raum

Bilanzsumme 40,6 Mrd. (2007)

über 1.200 Mitarbeiter



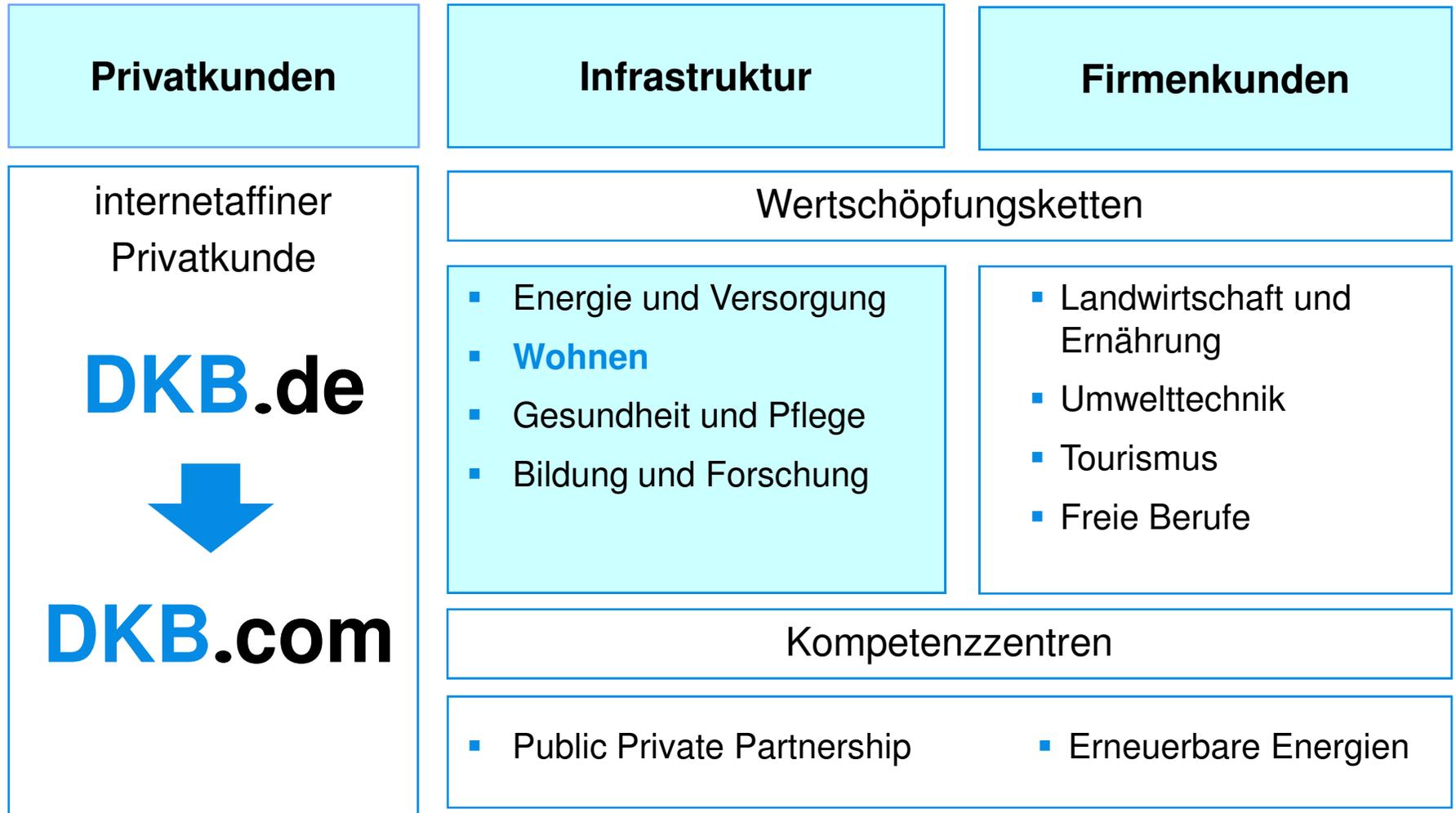
Das DKB Team



- Biathlon
- Bobfahren
- Eisschnelllauf
- Frauenfußball
- Handball
- Kanusport
- Leichtathletik
- Skispringen
- Volleyball



Kundengruppen und Zielbranchen



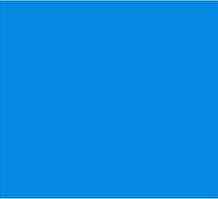
Cash-Management

▶ **DKB Cash** = privates Girokonto

- ✓ **kostenloses Online-Konto**
- ✓ **kostenlose Bargeldabhebung weltweit mit der VisaCard**
- ✓ **kostenloses VisaCard-Guthabenkonto mit täglicher Verfügbarkeit und 2,55% p.a. Guthabenverzinsung**
- ✓ **kostenlose DKB-Visa-Card + Partnerkarte**
- ✓ **kostenlose ec(Maestro)-Karte + Partnerkarte**
- ✓ **Kontoauszug und Kreditkartenabrechnung monatlich online**
- ✓ **Guthabenverzinsung auf dem Online-Konto von 0,5% p.a.**
- ✓ **7,90% p.a. DKB Cash-Kredit**

+ attraktive DKB Plus-Prämien





1. Effektives Management von Fremdgeldern

Verwaltung von Fremdgeldern

§ 27 WEG – Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ...

➔ „**eingenommene Gelder zu verwalten**“

(§ 27 WEG, Abs. 1, Satz 6)

➔ „**.... Konten zu führen**“

(§ 27 WEG, Abs. 3, Satz 5)

➔ „**.... von seinem Vermögen gesondert zu halten**“

(§ 27 WEG, Abs. 5)



Verwaltung von Fremdgeldern

Aber:

Was ist darüber hinaus zu beachten?

Geltende Rechtsprechung ...

Urteil des OLG Celle vom 14.04.2005 (AZ: 4 W 7 / 04):

- **spekulative Anlage** der Instandhaltungsrücklage
- **einstimmiger Beschluss der Eigentümer** lag vor
- eingetretener **Verlust**

Urteil:

Verwalter ist **schadenersatzpflichtig**, da ein Verstoß gegen die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Verwaltung des Rücklagekapitals vorliegt.

Auszug:

„... verpflichtet, ... auf Bedenken gegen die vorgesehene Anlageform hinzuweisen und ihre Mitwirkung von einem weiteren einstimmigen Beschluss ... abhängig zu machen, mit dem trotz Bedenken der Verwalterin die Zustimmung zu dieser speziellen Anlage erteilt wird.“

Geltende Rechtsprechung ...

Urteil des BayOLG (AZ: NJW RR 95, 530)

- **verzinsliche Anlage** von Geldbeträgen, die nicht in naher Zukunft benötigt werden, insbesondere Instandhaltungsrücklage
- bei schuldhafter Verletzung dieser Pflicht
= Schadenersatzanspruch gegen den Verwalter

Geltende Rechtsprechung ...

Urteil des OLG Düsseldorf vom 01.12.1995

(AZ: 3 Wx 322 und 342 / 95):

- Anlage der Instandhaltungsrücklage in Form eines Bausparvertrages (auch teilweise) = unzulässig, da Vorsorge für Großreparaturen
- Gelder müssen **kurzfristig verfügbar** sein

Verwaltung von Fremdgeldern

**Anforderungen an die Verwaltung von Fremdgeldern
gemäß geltender Rechtsprechung:**



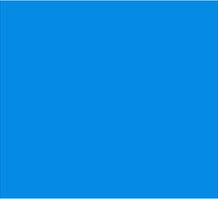
risikoarm



verzinslich



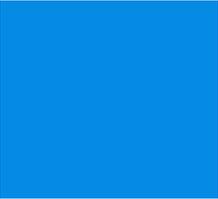
kurzfristig verfügbar



Verwaltung von Fremdgeldern

Lösung:

Mündelsichere Anlage?



Verwaltung von Fremdgeldern

Anforderungen an eine mündelsichere Anlage:

§ 1806 BGB verzinslich

§ 1807 BGB risikolos + wertbeständig



Verwaltung von Fremdgeldern

Mündelsichere Anlageformen:

➔ **Schuldverschreibungen** (von Bund, Ländern und Gemeinden)

➔ **Pfandbriefe** (durch inländ. Grundschulden/Hypotheken gedeckt)

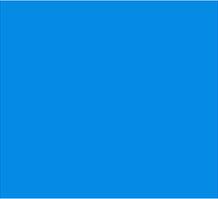
➔ **Festgelder, Sparbücher, Tagesgelder, Girokonten**

(bei einer inländischen öffentlichen Sparkasse, die zur Anlage von Mündelgeld für geeignet erklärt ist oder bei einem Kreditinstitut, das einer ausreichenden Sicherungseinrichtung angehört)

Verwaltung von Fremdgeldern

Mündelsichere Anlageformen:

- risikoarm
- verzinslich
- kurzfristig verfügbar ???



Verwaltung von Fremdgeldern

F A Z I T:

**Nicht alle mündelsicheren Anlageformen
sind zur Anlage von Fremdgeldern geeignet!**

Das DKB-Hausverwalterpaket

mündelsicher, da:

- ✓ **gesetzliche Entschädigungseinrichtung**
des Bundesverbandes Öffentlicher Banken Deutschlands GmbH
- ✓ **freiwilliger Einlagensicherungsfonds**
des Bundesverbandes Öffentlicher Banken Deutschlands

+

kurzfristig verfügbar, da:

- ✓ **Anlage auf Tagesgeldkonten**
kostenfrei und attraktiv verzinst

Das DKB-Hausverwalterpaket

WEG		SEV	
Instandhaltungsrücklagekonten	Hausgeldkonten	Mietenkonten	Mietkautionskonten
<ul style="list-style-type: none"> • Kostenlose Kontoführung • Guthabenzins: 2,55 % p.a.* • Täglich verfügbar • Kostenfreies Electr.-Banking 	<ul style="list-style-type: none"> • Kostenlose Kontoführung • Guthabenzins: 0,50 % p.a.* • Täglich verfügbar • Kostenfreies Electr.-Banking 	<ul style="list-style-type: none"> • Kostenlose Kontoführung • Guthabenzins: 0,50 % p.a.* • Täglich verfügbar • Kostenfreies Electr.-Banking 	<ul style="list-style-type: none"> • Kostenlose Kontoführung • Guthabenzins: 1,00 % p.a.* • Kostenfreies Electr.-Banking
Kostenlose Nutzung der Treuhänderplattform			
<ul style="list-style-type: none"> • Kontoeröffnung – online 	<ul style="list-style-type: none"> • Kontoeröffnung – online 	<ul style="list-style-type: none"> • Kontoeröffnung – online 	<ul style="list-style-type: none"> • Professionelle Verwaltung der Mietkautionen



2. Finanzierung von Wohnungseigentümergeinschaften

Rechtliche Voraussetzungen

Kreditaufnahme

- **§ 10 (6) WEG:** Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaft-lichen Eigentums auch gegenüber Dritten Rechte erwerben und Pflichten eingehen
- **§ 27 (3) Nr. 7 WEG:** Berechtigung des Verwalters zur Vornahme von Rechtsgeschäften (z.B. Kreditverträge) im Namen der WEG, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss der WEG ermächtigt wurde

Rechtliche Voraussetzungen

Haftung

- **§ 10 (7) WEG:**
Haftung des Verwaltungsvermögens für im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums entstandene Verbindlichkeiten
- **§ 10 (8) WEG:**
Haftung der einzelnen Eigentümer entsprechend der Höhe ihres Miteigentumsanteils, wenn Vermögen der WEG zur Bedienung der Forderungen nicht ausreicht

WEG-Finanzierung bei der DKB

Kreditrahmen über max. **EUR 250.000,00** je WEG
(jedoch max. EUR 10.000 je Eigentümer)

EUR 50.000,00 als:

- ✓ **Kontokorrentkredit**
- ✓ **Avalkredit**

Beträge darüber hinaus als:

- ✓ **Annuitätenkredit** → **nom. Zinssatz akt. bei 4,56 % p.a.**



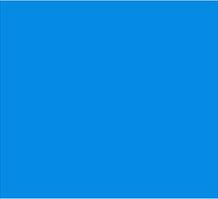
Voraussetzungen für Kreditgewährung bei der DKB

- Bestandskräftiger Mehrheitsbeschluss der WEG über die Aufnahme eines Kredites
- Führung des überwiegenden Fremdgeldbestandes des Verwalters auf Konten bei der DKB
- Führung des Hausgeldkontos der zu finanzierenden WEG bei der DKB seit mindestens 6 Monaten
- Vorlage aller im Kreditantrag benannten Unterlagen



Vorteile

- **Einfache Beantragung der Finanzierung**
- **Keine Einzelbetrachtung der Eigentümer**
 - Arbeitersparnis für den Verwalter und
 - Service für die WEG-Mitglieder
- **keine Stellung von Sicherheiten**



Erneuerbare Energien Fördermöglichkeiten KfW

✓ KfW-Programm Erneuerbare Energien

Programmteil "Standard":

Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Strom bzw. Strom und Wärme in Kraft-Wärme-Kopplung (KWK), z. B. Windkraft- oder Photovoltaikanlagen.

nom. Zinssatz aktuell: 3,30 % - 6,15 % (in Abhängigkeit der Preiskl.)



Energetische Sanierung / Regenerative Energien

Fördermöglichkeiten KfW

✓ Wer wird gefördert?

- In- und ausländische, gewerbliche Unternehmen, die sich mehrheitlich in Privatbesitz befinden
- In- und ausländische, gewerbliche Unternehmen, die sich mehrheitlich in Privatbesitz befinden
- Freiberuflich tätige
- Unternehmen, an denen Kommunen, Kirchen oder karitative Organisationen beteiligt sind
- Natürliche Personen und gemeinnützige Antragssteller, die den erzeugten Strom/die erzeugte Wärme einspeisen

➤ Fazit: WEG nicht antragsberechtigt

Die Bank, die Ihre Sprache spricht.

„Nur wer in der Zukunft denkt,

kann in der Gegenwart erfolgreich sein

(Jürgen Wiltschko)