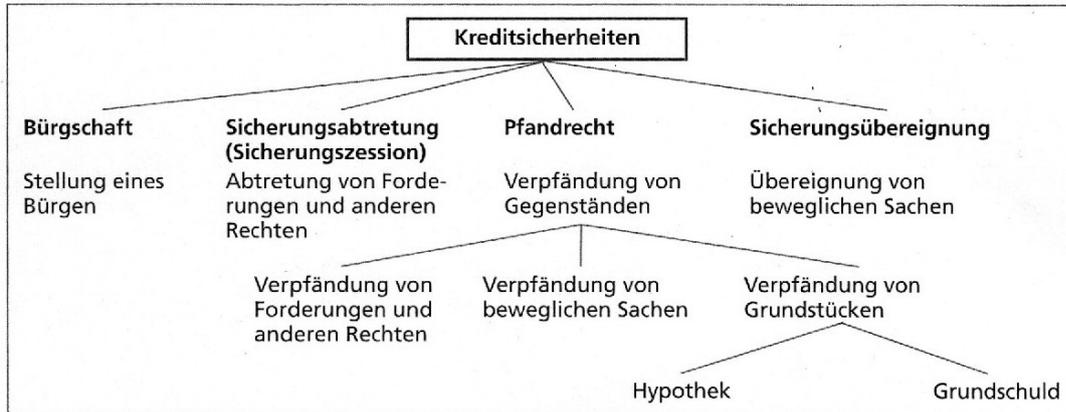


Übersicht

Die Kreditsicherheiten

➔ **Überblick über die Kreditsicherheiten**



➔ **Die Bürgschaft**

➔ **Wesen der Bürgschaft**

Die Bürgschaft ist ein Vertrag, durch den sich der Bürge verpflichtet, dem Gläubiger für die Erfüllung der Verbindlichkeiten des Schuldners einzustehen. Der Vertrag verpflichtet nur den Bürgen (einseitig verpflichtender Vertrag).

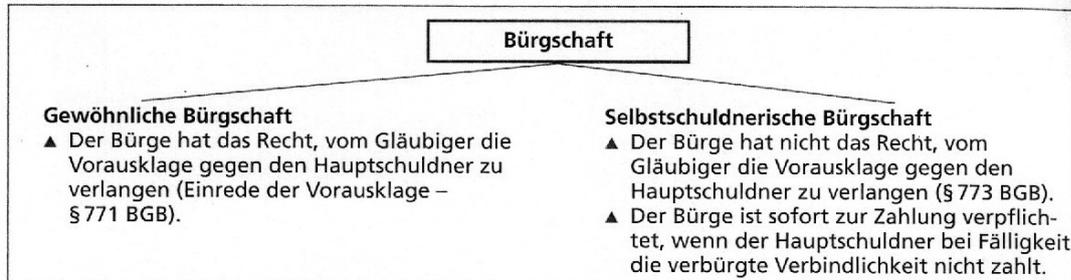


Wenn und soweit der Bürge den Gläubiger befriedigt, geht die Forderung gegen den Hauptschuldner auf ihn über.

Ist der Bürge kein Kaufmann, muss er die Bürgschaftserklärung schriftlich abgeben. Ist der Bürge Kaufmann, kann er sich im Rahmen seines Handelsgeschäftes auch mündlich verbürgen. Kreditinstitute verlangen stets schriftliche Bürgschaftserklärungen.

Übersicht

➔ Arten der Bürgschaft



Eine **gewöhnliche Bürgschaft** liegt vor, wenn im Bürgschaftsvertrag keine besonderen Vereinbarungen getroffen worden sind.

Eine **selbstschuldnerische Bürgschaft** liegt vor, wenn

- ▲ der Bürge als Privatperson im Bürgschaftsvertrag auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat oder
- ▲ der Bürge Kaufmann ist und die Bürgschaft für ihn ein Handelsgeschäft darstellt.

Besondere Arten der Bürgschaft

Die **Ausfallbürgschaft** (Schadlosbürgschaft) ist eine im BGB nicht geregelte Art der Bürgschaft. Der Gläubiger kann den Bürgen nur in Anspruch nehmen, wenn er nachweist, dass er bei der verbürgten Forderung einen Verlust erlitten hat. Ein Ausfall gilt als eingetreten, wenn der Gläubiger ohne Erfolg versucht hat, durch Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen des Hauptschuldners Befriedigung zu erlangen, und dabei nicht oder nicht in voller Höhe befriedigt worden ist.

Eine **modifizierte Ausfallbürgschaft** liegt vor, wenn im Bürgschaftsvertrag eine Vereinbarung getroffen wurde, wann der Ausfall als eingetreten gelten soll (z. B. „Der Ausfall wird als eingetreten angesehen bei Zahlungseinstellung des Hauptschuldners“ oder „spätestens einen Monat nach Kreditfälligkeit“).

Die **Mitbürgschaft** ist eine gemeinschaftliche Bürgschaft mehrerer Personen für dieselbe Verbindlichkeit. Die Bürgen haften gesamtschuldnerisch. Der Gläubiger kann nach seiner Wahl jeden Bürgen ganz oder teilweise in Anspruch nehmen. Der in Anspruch genommene Bürge hat neben der Forderung gegen den Hauptschuldner einen Ausgleichsanspruch gegenüber den anderen Mitbürgen.

Die **Teilbürgschaft** ist ebenfalls eine gemeinschaftliche Bürgschaft mehrerer Personen für dieselbe Verbindlichkeit. Jeder Bürge haftet nur für den von ihm verbürgten Teilbetrag.

Die **Rückbürgschaft** ist eine Bürgschaft gegenüber einem anderen Bürgen. Der Rückbürge haftet dem anderen Bürgen für dessen Rückgriffsansprüche gegenüber dem Hauptschuldner.

Bei einer **Nachbürgschaft** haftet der Bürge dem Gläubiger dafür, dass ein anderer Bürge (Vor- oder Hauptbürge) seine Verpflichtungen erfüllt.

Übersicht

► Bürgschaften

Zur Besicherung von Krediten nehmen die Kreditinstitute nur **selbstschuldnerische Bürgschaften** an. Sie können damit den Bürgen sofort in Anspruch nehmen, wenn der Kreditnehmer (Hauptschuldner) seinen Verpflichtungen nicht nachkommt.

Die Kreditinstitute bevorzugen bei Firmenkrediten die Besicherung durch **betraglich unbegrenzte Bürgschaften**, da der Bürge dann für alle Verbindlichkeiten des Kreditnehmers gegenüber dem Kreditinstitut haftet. Oft sind Bürgen jedoch nicht

dazu bereit, sondern bestehen darauf, nur betragsmäßig begrenzte Risiken einzugehen. In solchen Fällen wird eine **Höchstbetragsbürgschaft** vereinbart. Dabei wird ein die Hauptforderung übersteigender Sicherheitszuschlag für Nebenleistungen, insbesondere Zinsen und Kosten, eingerechnet. Der Bürge haftet bis zum benannten Bürgschaftsbetrag.

Kreditinstitute verlangen in der Regel, dass der Bürge im **Bürgschaftsvertrag** folgenden **Vereinbarungen** zustimmt:

- Die Bürgschaftsverpflichtung erlischt nicht bei vorübergehender Abdeckung des Schuldsaldos.
- Die Bürgschaft gilt zeitlich unbefristet.
- Die Ansprüche des Kreditinstituts gegen den Kreditnehmer gehen weder ganz noch teilweise auf den Bürgen über, bevor nicht der Kredit vollständig abgedeckt ist. Zahlungen des Bürgen gelten bis dahin als Sicherheitsleistung.
- Verbürgen sich mehrere Personen für eine Kreditschuld, so ist ihre Bürgschaft eine Mitbürgschaft.

Nach dem BGB ist für Bürgschaftserklärungen die **Schriftform** vorgeschrieben. Ist der Bürge Kaufmann, kann er sich auch mündlich verbürgen. In der Praxis des Kreditgeschäfts verlangen die Kreditinstitute aber auch in diesem Fall aus Beweisgründen eine schriftliche Bürgschaftserklärung.

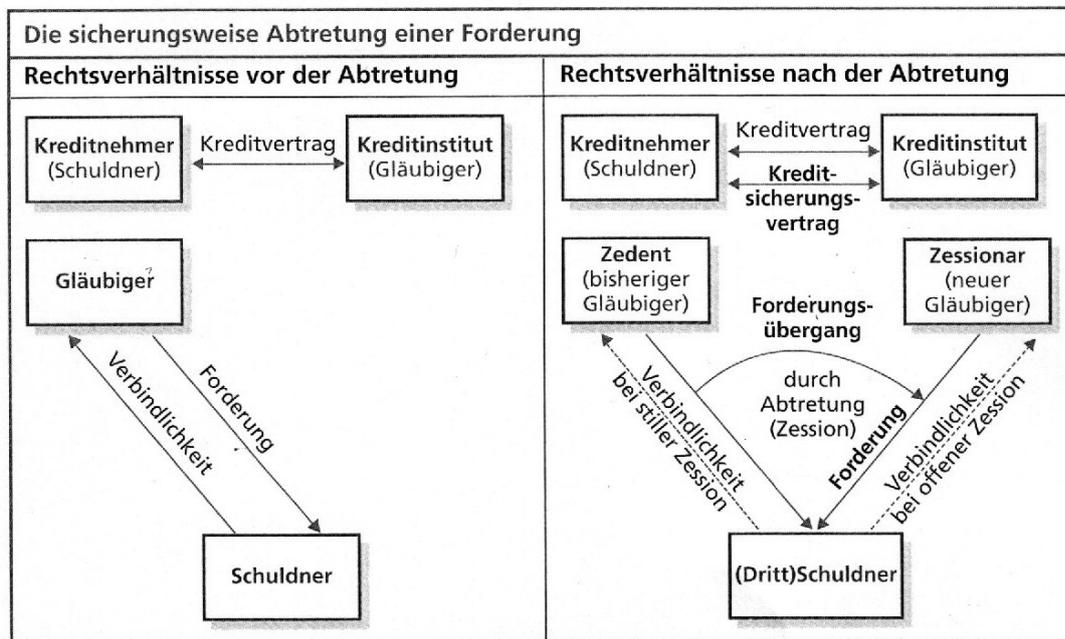
→ **Die Sicherungsabtretung (Zession)**

→ **Wesen der Abtretung**

Zur Sicherung von Bankkrediten können Forderungen und andere Rechte des Kreditnehmers sicherungsweise an das Kreditinstitut übertragen (abgetreten) werden.

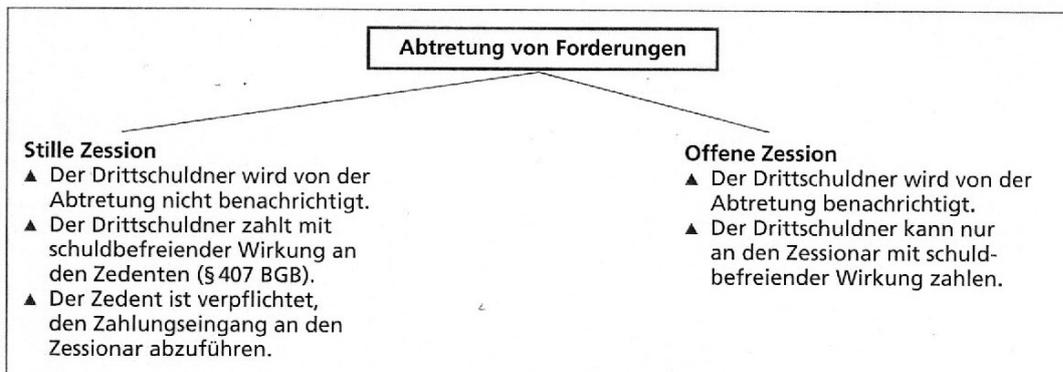
Der Abtretungsvertrag wird zwischen dem Gläubiger der Forderung (**Zedent**) und dem Sicherungsnehmer (**Zessionar**) ohne Mitwirkung des **Drittschuldners** geschlossen. Er ist formfrei gültig. Die Abtretung ist ohne Benachrichtigung des Drittschuldners rechtswirksam. Mit Abschluss des Abtretungsvertrags tritt der neue Gläubiger an die Stelle des bisherigen Gläubigers.

Übersicht



➔ Arten der Abtretung

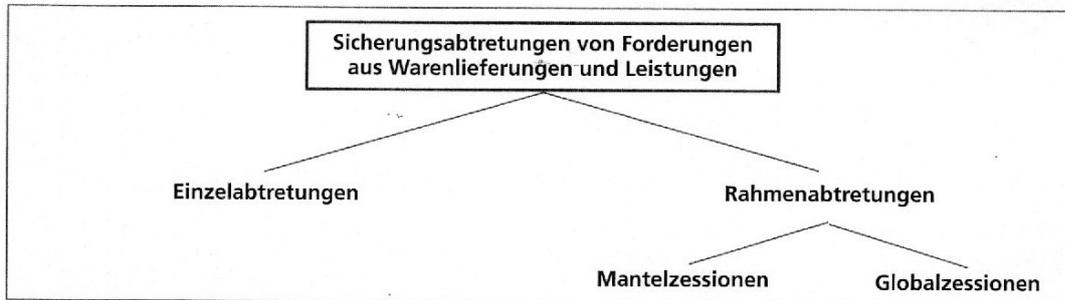
Eine Forderung kann mit Wissen oder ohne Wissen des Drittschuldners abgetreten werden.



Sicherungsabtretungen von Forderungen werden meistens als stille Zessionen vereinbart. Der Vorteil für den Zedenten besteht darin, dass sein Schuldner keine Kenntnis von der Kreditaufnahme erhält. Das Kreditinstitut hat ein **Recht auf Offenlegung** der Zession, das **vertraglich nicht ausgeschlossen** werden kann.

Bei Sicherungsabtretungen von Forderungen aus Warenlieferungen und Leistungen können **einzelne Forderungen (Einzelabtretungen)** oder aufgrund eines Vertrages **laufend Forderungen bis zu einer festgesetzten Höhe abgetreten werden (Rahmenabtretungen)**.

Übersicht



Bei der Mantelzession tritt der Kreditnehmer bestehende Forderungen gegen mehrere Drittschuldner ab und verpflichtet sich, laufend weitere Forderungen zur Sicherung des Kredits abzutreten.

Bei der Globalzession tritt der Kreditnehmer alle gegenwärtigen und künftig entstehenden Forderungen gegen bestimmte Drittschuldner ab. Im Gegensatz zur Mantelzession gehen die künftigen Forderungen bereits im Augenblick ihrer Entstehung auf das Kreditinstitut über.

Risiken bei der Sicherungsabtretung

Bei einer Abtretung ist für das Kreditinstitut nachteilig, dass der Drittschuldner auch dem Zessionar gegenüber alle **Einreden** geltend machen kann, die er gegen den Gläubiger (Zedenten) vorbringen kann, z. B. Einrede der Zahlungsverweigerung wegen falscher oder mangelhafter Lieferung. Kreditinstitute verlangen daher stets eine gewisse Überdeckung des Kredits durch Zessionen, z. B. für die Einräumung eines Kontokorrentkredits in Höhe von 200 000 EUR Forderungsabtretungen in Höhe von 250 000 EUR.

Stille Zessionen, die vor allem bei der Abtretung von Forderungen aus Warenlieferungen und Leistungen vorkommen, bergen besondere Risiken:

- ▲ Der Zedent könnte die Forderung bereits an ein anderes Kreditinstitut abgetreten haben. Der zweite Zessionar erwirbt die Forderung trotz guten Glaubens nicht (Grundsatz der zeitlichen Vorrangigkeit).
- ▲ Der Zedent könnte die Vereinbarungen im Abtretungsvertrag verletzen, indem er Zahlungseingänge von seinen Schuldnern erhält und sie nicht an das Kreditinstitut abführt.
- ▲ Der Zedent könnte Forderungen abtreten, die überhaupt nicht existieren.

Übersicht

Sowohl bei stillen als auch bei offenen Zessionen können sich Risiken für das Kreditinstitut ergeben, wenn Forderungen abgetreten werden oder abgetreten werden sollen, die mit einem verlängerten **Eigentumsvorbehalt** belastet sind. Erheben sowohl ein Lieferant aus seinem Eigentumsvorbehalt als auch ein Kreditinstitut aus einer Sicherungsabtretung Anspruch auf eine Forderung, gilt der Grundsatz der zeitlichen Vorrangigkeit (Prioritätsprinzip).

Zu beachten ist jedoch die Entscheidung des Bundesgerichtshofs, dass ein Globalzessionsvertrag, der zeitlich vor einer Eigentumsvorbehaltsregelung abgeschlossen wurde, in den meisten Fällen unwirksam ist, weil den Kreditinstituten bekannt sein muss, dass bei Warenlieferungen ohne sofortige Bezahlung grundsätzlich ein Eigentumsvorbehalt für den Lieferanten vereinbart wird. Kreditinstitute lassen sich daher in der Praxis ein Anwartschaftsrecht auf die abzutretende Forderung zusichern.

Beispiel für die Kollision von verlängertem Eigentumsvorbehalt und Sicherungsabtretung

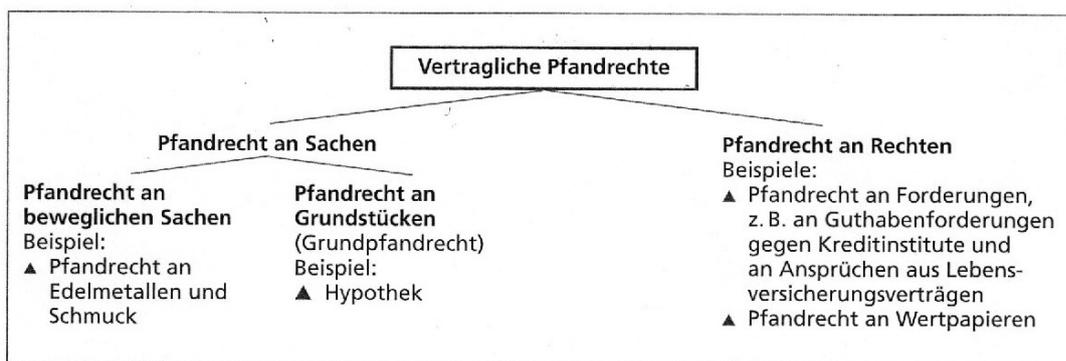
Ein Hersteller liefert am 1. Oktober Waren an einen Großhändler und vereinbart einen verlängerten Eigentumsvorbehalt. Der Großhändler verkauft die Waren am 15. Oktober an einen Einzelhändler und schließt am 20. Oktober mit einem Kreditinstitut einen Vertrag über die sicherungswise Abtretung dieser Forderung. Die Forderung ist nicht an das Kreditinstitut, sondern aufgrund des zeitlich vorher vereinbarten Eigentumsvorbehalts bei Entstehen an den Lieferanten abgetreten.

Das Pfandrecht

Wesen des Pfandrechts

Das Pfandrecht ist ein zur Sicherung einer Forderung bestimmtes dingliches Recht an fremden Sachen oder Rechten, das den Gläubiger berechtigt, sich durch Verwertung des verpfändeten Gegenstandes zu befriedigen.

Arten des vertraglichen Pfandrechts



Bestellung eines Pfandrechts an einer beweglichen Sache

Zur Bestellung eines Pfandrechts an einer beweglichen Sache sind erforderlich

- ▲ die Einigung zwischen dem Eigentümer (Verpfänder) und dem Gläubiger (Pfandnehmer) über die Entstehung des Pfandrechts und
- ▲ die Übergabe der Sache an den Pfandgläubiger (Faustpfandprinzip).

Bestellung eines Pfandrechts an einem Grundstück

Zur Bestellung eines Grundpfandrechts (Hypothek, Grundschuld) sind erforderlich

- ▲ die Einigung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Gläubiger über die Entstehung des Grundpfandrechts und
- ▲ die Eintragung der Grundpfandrechtsbestellung im Grundbuch.

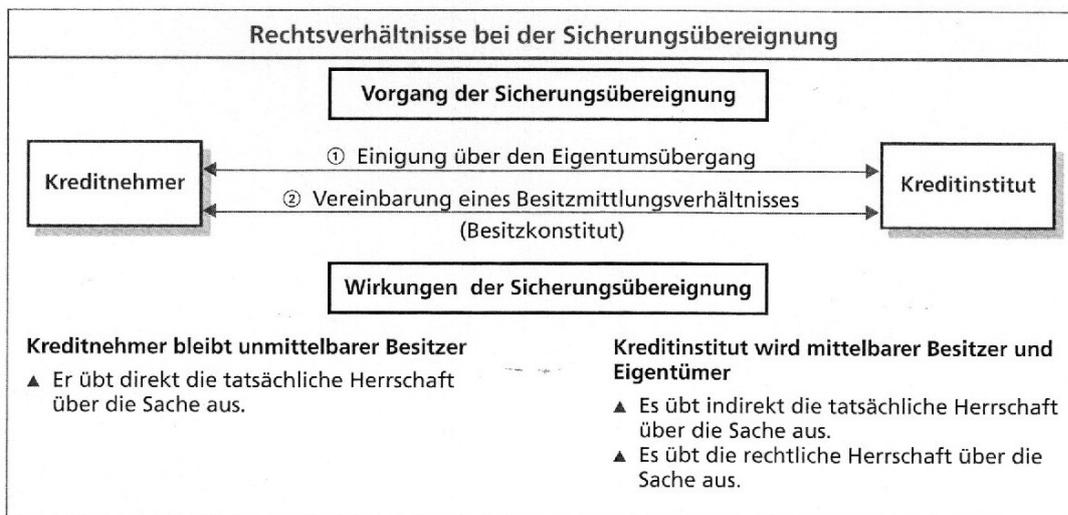
Übersicht

Die Sicherungsübereignung

Wesen der Sicherungsübereignung

Die Sicherungsübereignung ist die Übereignung von beweglichen Sachen an das Kreditinstitut zur Sicherung eines Kredits.

Die Sicherungsübereignung ist gesetzlich nicht geregelt. Sie wurde aus der Praxis heraus als Ersatz für die Pfandrechtsbestellung entwickelt. Sie ist die geeignete Form der Kreditbesicherung in den Fällen, in denen der Kreditnehmer Sicherheiten anbietet, die er zur Ausübung seines Berufs oder zur Fortführung seines Unternehmens weiterhin benötigt. Der unmittelbare Besitz kann nicht übertragen werden.

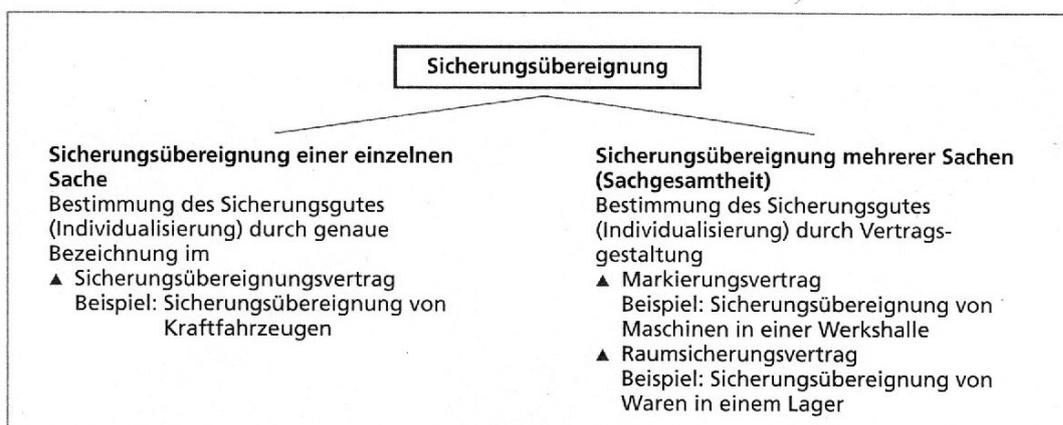


Bei jeder Sicherungsübereignung sind **zwei Erfordernisse** zu beachten:

- ▲ Der **Sicherungsgeber und der Sicherungsnehmer** müssen sich über die **Eigentumsübertragung am Sicherungsgut einig sein**.
- ▲ Das **Sicherungsgut muss im Sicherungsübereignungsvertrag genau bestimmt sein (Individualisierung)**. Jeder Außenstehende muss allein mithilfe der Vertragsunterlagen in der Lage sein, das Sicherungsgut eindeutig zu identifizieren.

Arten der Sicherungsübereignung

Sowohl eine einzelne Sache als auch eine Sachgesamtheit können sicherungsübereignet werden.



Übersicht

► **Sicherungsübereignungen**

Sicherungsübereignungen von Maschinen und Einrichtungsgegenständen

Werden Maschinen sicherungsübereignet, erfolgt die genaue Kennzeichnung durch Markierung, z. B. Anbringen von Schildern mit bestimmten Buchstaben, Zahlen oder Zeichen (**Markierungsvertrag**) und/oder durch Angabe der Fabrikmarken, Typbezeichnungen und Herstellernummern im Sicherungsübereignungsvertrag.

Werden Betriebseinrichtungen von Gewerbetreibenden oder Praxiseinrichtungen von Ärzten sicherungsübereignet, erfolgt die genaue Kennzeichnung durch Beschreibung im Sicherungsübereignungsvertrag.

Sicherungsübereignungen von Waren und Vorräten

Werden Waren oder Vorräte sicherungsübereignet, schließen das Kreditinstitut und der Kreditnehmer einen **Raumsicherungsvertrag**. Im Raumsicherungsvertrag werden die Waren oder Vorräte genau bezeichnet und der Aufbewahrungsort angegeben (Beispiel: „Der Kreditnehmer übereignet dem Kreditinstitut die gesamten Rohholzbestände, die auf dem Lagerplatz 1 vor dem Sägewerk liegen.“). Unter Umständen wird dem Sicherungsübereignungsvertrag zur genauen Bestimmung des Lagerortes eine Skizze beigelegt.

Zu unterscheiden sind

- die **Sicherungsübereignung eines Lagers mit festem Bestand**,
- die **Sicherungsübereignung eines Lagers mit wechselndem Bestand**.

Im Raumsicherungsvertrag für die Sicherungsübereignung eines Lagers mit wechselndem Bestand ist zu vereinbaren, wann und wodurch **Lagerauffüllungen in das Sicherungseigentum des Kreditinstituts** übergehen (Beispiel: „Alle künftig zu übereignenden Rohholzbestände gehen in das Sicherungseigentum des Kreditinstituts über, sobald sie auf den Lagerplatz 1 vor dem Sägewerk verbracht sind.“).

Der Kreditnehmer ist verpflichtet, dem Kreditinstitut **monatliche Bestandsmeldungen** zu machen.

Der Kreditnehmer ist meistens **berechtigt, dem Lager Sicherungsgut zu entnehmen**. Entnimmt er Sicherungsgut zum Zwecke der Verarbeitung, erfolgt die Verarbeitung im Auftrag des Kreditinstituts. Entnimmt er Waren zum Verkauf, erfolgt der Verkauf im eigenen Namen, aber für Rechnung des Kreditinstituts (kommissionsweiser Verkauf).

Ein im Raumsicherungsvertrag festgelegter Mindestbestand muss grundsätzlich eingehalten werden.

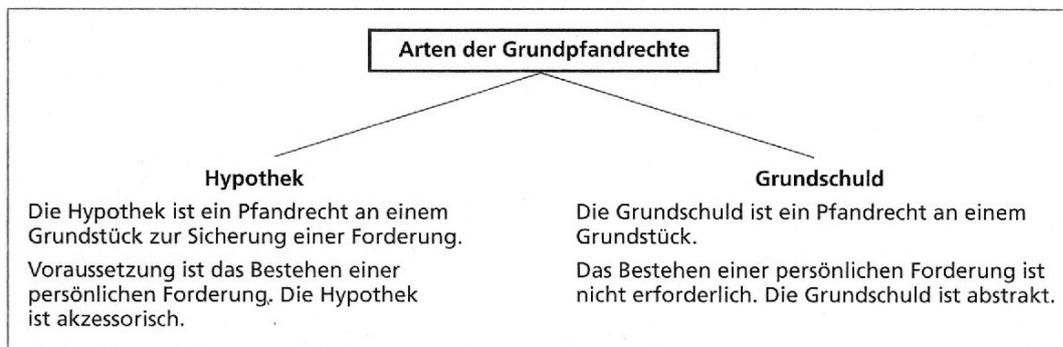
Übersicht

Risiken bei der Sicherungsübereignung

- ▲ **Preisrückgang und Verwertungsschwierigkeiten** können den Wert des Sicherungsgutes mindern. Die Kreditinstitute versuchen, sich gegen diese Gefahren durch eine Überdeckung zu schützen.
- ▲ Das Sicherungsgut kann bereits vorher einem anderen Kreditinstitut übereignet worden sein (**Gefahr der Doppelübereignung**). Das Kreditinstitut würde dann kein Eigentum erwerben, da ein gutgläubiger Erwerb nur bei Übergabe nach § 932 BGB, nicht aber durch Besitzkonstitut nach § 930 BGB möglich ist.
- ▲ Auf dem Sicherungsgut kann ein **Eigentumsvorbehalt** lasten. Das Kreditinstitut erwirbt dann kein Eigentum, da ein gutgläubiger Erwerb nur bei Übergabe, nicht aber durch Besitzkonstitut möglich ist. Im Sicherungsübereignungsvertrag wird daher vereinbart, dass dem Kreditinstitut ein Anwartschaftsrecht auf Eigentumserwerb übertragen wird. Das Kreditinstitut behält sich das Recht vor, Verbindlichkeiten bei den Lieferanten für Rechnung des Kreditnehmers zu bezahlen.
- ▲ Der Wert der Kreditsicherung kann durch ein gesetzliches **Vermieterpfandrecht** oder gesetzliches **Verpächterpfandrecht** beeinträchtigt werden, da ein solches Pfandrecht dem Sicherungseigentum vorgeht, wenn die Einbringung der Sachen vor der Sicherungsübereignung erfolgte. Kreditinstitute sind bei Sicherungsübereignung von Sachen, die sich auf einem gemieteten oder gepachteten Grundstück oder in gemieteten oder gepachteten Räumen befinden, bemüht, eine Verzichtserklärung des Vermieters oder Verpächters zu erhalten. Ist dies nicht möglich, muss das Kreditinstitut die regelmäßige und pünktliche Bezahlung der Miete oder der Pacht überwachen, um die Ausübung des gesetzlichen Pfandrechts zu verhindern.

➔ Überblick über die Grundpfandrechte

Grundpfandrechte sind Belastungen von Grundstücken. Der Gläubiger des Grundpfandrechts kann Zahlung aus dem Grundstück verlangen. Der Grundstückseigentümer muss die **Zwangsvollstreckung** in sein Grundstück dulden, wenn die Kreditverpflichtungen nicht erfüllt werden. Grundpfandrechte werden daher als **dingliche Verwertungsrechte** bezeichnet.



➔ Das Grundstück

► Begriff des Grundstücks

Ein Grundstück ist ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch mit eigenem Grundbuchblatt geführt wird.

Übersicht

Von dem **rechtlichen Begriff Grundstück** ist der **vermessungstechnische Begriff Flurstück** zu unterscheiden. Grundstücke werden nach rechtlichen Gesichtspunkten im **Grundbuch** erfasst, das beim **Amtsgericht (Grundbuchamt)** geführt wird (in Baden-Württemberg bei den Gemeinden). Flurstücke werden nach Lage, Größe und Nutzungsart im **Kataster** erfasst, das bei der **Vermessungsverwaltung (Katasteramt)** geführt wird.

Flurstück und andere vermessungstechnische Begriffe

Flurstück ist die kleinste vermessungstechnische Einheit der Katasterführung. Ein Flurstück wird auch als **Parzelle** bezeichnet.

Mehrere Flurstücke bilden eine **Flur**. Für jede Flur führt das Katasteramt eine **Flurkarte** (Katasterhandzeichnung).

Die zusammenhängenden Fluren eines Gebietes heißen **Gemarkung**. Eine Gemarkung ist das Gebiet einer Gemeinde. Für jede Ge-

markung führt das Katasteramt eine Gemarkungskarte.

Ein Grundstück kann mit einem Flurstück identisch sein. Es kann aber auch mehrere Flurstücke umfassen.

Das Katasteramt führt neben den Gemarkungs- und Flurkarten das **Liegenschaftsbuch**. Im Liegenschaftsbuch werden die Flurstücke eines Eigentümers innerhalb einer Gemeinde zusammengefasst.

Das Grundbuch

Wesen und Bedeutung des Grundbuchs

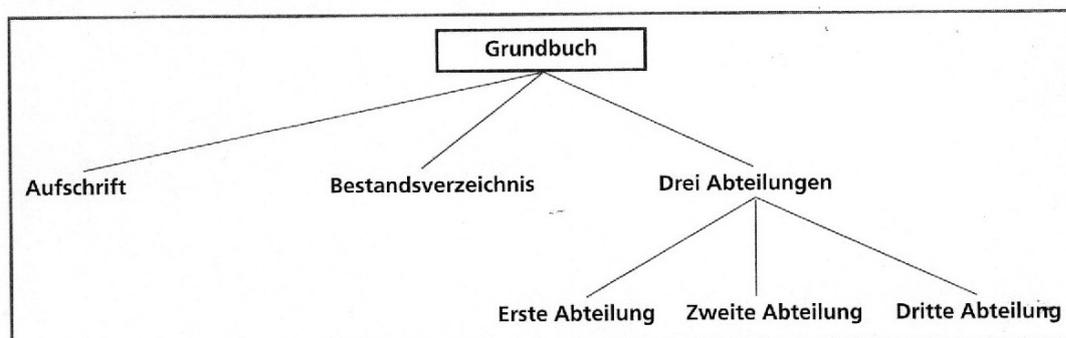
Das Grundbuch ist ein amtliches Register, das die Rechtsverhältnisse eines Grundstücks der Öffentlichkeit darlegt. Es gibt Auskunft darüber,

- ▲ wer **Eigentümer eines Grundstücks** ist,
- ▲ welche **Lasten und Beschränkungen auf einem Grundstück** ruhen.

Das Grundbuch ist ein **öffentliches Register**. Jeder, der ein **berechtigtes Interesse** darlegt, kann

- in das Grundbuch und in Urkunden, auf die sich Grundbucheintragungen gründen oder beziehen, Einsicht nehmen und
- beglaubigte Grundbuchabschriften verlangen.

Das Grundbuch (Grundbuchblatt) besteht aus **drei Teilen**.



Neben dem Grundbuchblatt führt das Grundbuchamt für jedes Grundstück eine **Grundakte**. Sie enthält:

- die **Urkunden und gerichtlichen Protokolle**, die zu Eintragungen geführt haben,
- ein **Handblatt**, das eine genaue, laufend vervollständigte Abschrift des Grundbuchblattes ist.

Übersicht

Die Aufschrift dient der rechtlichen Identifizierung des Grundstücks bzw. des Wohnungseigentums oder des Erbbaurechts. Sie nennt das das Grundbuch führende Amtsgericht, den Grundbuchbezirk und die Blattnummer.

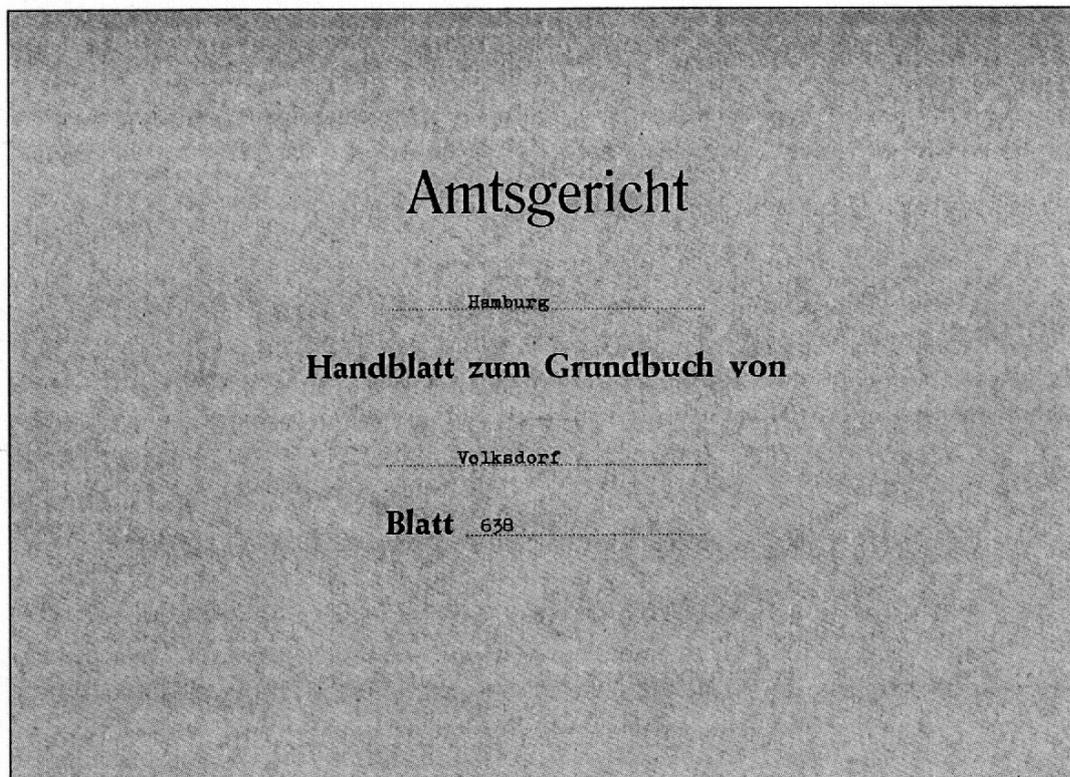
Das Bestandsverzeichnis dient der tatsächlichen Kennzeichnung des Grundstücks. Es nennt die Gemarkung, die Nummern der Flurkarte, des Flurstück und des Liegenschaftsbuchs, die Wirtschaftsart und Lage des Grundstücks, die Größe des Grundstücks und Bestand und Zuschreibungen sowie Abschreibungen.

Im Bestandsverzeichnis werden auf Antrag außerdem die **Rechte** eingetragen, **die mit dem Eigentum an dem Grundstück verbunden sind**, z. B. Wegerecht an einem fremden Grundstück. Das Recht des „herrschenden“ Grundstücks wird im Bestandsverzeichnis, die Belastung des „dienenden“ Grundstücks wird in der Zweiten Abteilung eingetragen.

Die Erste Abteilung dient der Erfassung der Eigentumsverhältnisse. Sie nennt den Eigentümer, die Grundlage der Eintragung, Veränderungen und Löschungen.

Die Zweite Abteilung dient der Erfassung von Lasten und Beschränkungen mit Ausnahme der Grundpfandrechte. Sie nennt die Art der Last und den Begünstigten bzw. die Art der Beschränkung, Veränderungen und Löschungen.

Die Dritte Abteilung dient der Erfassung von Grundpfandrechten. Sie nennt den Geldbetrag des Grundpfandrechts, die Art und Verzinsung des Grundpfandrechts und den Begünstigten (Berechtigten) sowie Veränderungen und Löschungen.



Übersicht

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Hamburg		Grundbuch von Volksdorf		Blatt 638		Bestandsverzeichnis		Einlegeblatt	
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige Laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch c/d	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
		a	b	3		4			
1	-	Volksdorf	23	1371	214	Hof- und Gebäudefläche Erlengrund 54	-	6	50
2	-	Volksdorf	23	1372	215	Bauplatz Erlengrund 55	-	3	20
3	1,2	Volksdorf	23	1371/A	214	Hof- und Gebäudefläche Erlengrund 54/55	-	9	70
4 zu 3	-	Überwegungsrecht an dem Grundstück Volksdorf Flur 23 Flurstück 1370, eingetragen im Grundbuch von Volksdorf Band 74 Blatt 706 in Abteilung II unter Nr. 2							
5 zu 3	-	Baubeschränkung zu Lasten des Grundstücks Volksdorf Band 75 Blatt 524 - vgl. Nr. 14 der Grundakte							

Grundbuch/Bestandsverzeichnis (Vorderseite)

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Von Volksdorf Band 40 Blatt 57 hierher übertragen am 10. Dezember 1937 <i>Atel Graumann</i>		
2	Von Volksdorf Band 74 Blatt 626 hierher übertragen, der Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses als Bestandteil zugeschrieben und Nr. 1 mit Nr. 2 unter Nr. 3 neu eingetragen am 10. Februar 1942 <i>Atel Graumann</i>		

Fortsetzung auf Einlegeblatt

Grundbuch/Bestandsverzeichnis (und Rückseite)

Übersicht

Erste
Abteilung

Amtsgericht Hamburg		Grundbuch von Volksdorf		Blatt 638	Erste Abteilung	Einlegeblatt	Abt.
1	2	3	4				
1	Anne Margarete Köhler	1,2	Aufgrund des Erbscheins vom 16. November 1934 eingetragen am 13. Januar 1935. Umgeschrieben am 10. Dezember 1937 <i>Abel Graumann</i>				
2	a) Ulrich Behrens b) Gisela Behrens geb. Langer a) und b) zu je 1/2 ideellen Anteil	3	Aufgrund der Auflassung vom 9. August 1968 eingetragen am 27. Oktober 1968 <i>Peters Gisela</i>				

Grundbuch/Erste Abteilung (Vorderseite)

Zweite
Abteilung

Amtsgericht Hamburg		Grundbuch von Volksdorf		Blatt 638	Zweite Abteilung	Einlegeblatt	Abt.
1	2	3	4				
1	3	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung für a) Ulrich Behrens und b) Gisela Behrens geb. Langer. Eingetragen aufgrund der Bewilligung vom 9. August 1968 am 18. August 1968 <i>Peters Gisela</i>					
2	3	Reallast, bestehend in der Zahlung einer lebenslänglichen monatlichen Rente von 800,00 DM (in Worten: Achthundert Deutsche Mark) für Anne Margarethe Köhler. Die Reallast wird gegen Vorlage der Sterbeurkunde der Berechtigten gelöscht. Eingetragen aufgrund der Bewilligung vom 9. August 1968 am 27. Oktober 1968 <i>Peters Gisela</i>					

Grundbuch/Zweite Abteilung (Vorderseite)

Übersicht

Dritte
Abteilung

Amtsgericht Hamburg		Grundbuch von Volksdorf		Blatt 638	Dritte Abteilung	Einlegeblatt	Abt. III
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden				
1	2	3	4				
1	3	DM 100 000,00	Einhunderttausend Deutsche Mark Hypothek, verzinslich mit 10 % jährlich, für die Hypothekenbank in Lübeck. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17. August 1968 eingetragen im Range vor dem Recht Abt. II/2 am 13. November 1968 <i>Peters Gieseler</i>				
2	3	DM 60 000,00	Sechzigtausend Deutsche Mark Grundschuld mit 15 % jährlich zu verzinsen für die Vereinsbank in Hamburg, Hamburg. Der jeweilige Grundstückseigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. September 1968 unter Briefausschluß eingetragen im Range vor dem Recht Abt. II/2 am 15. November 1968 <i>Peters Gieseler</i>				
3	3	DM 80 000,00	Achtzigtausend Deutsche Mark Grundschuld, vom 1. Juli 1979 ab mit 15 % jährlich zu verzinsen, zugunsten der Hamburger Sparkasse, Hamburg. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Juni 1979 eingetragen im Range vor dem Recht Abt. II/2 am 18. Juli 1979 <i>Peters Gieseler</i>				

Grundbuch/Dritte Abteilung (Vorderseite)

Veränderungen			Löschungen		
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
1	DM 100 000,00	Löschungsvormerkung gemäß §§ 1179, 1163 BGB zugunsten des jeweiligen Gläubigers des Rechts Abt. III/2. Gemäß Bewilligung vom 23. September 1968 eingetragen am 15. November 1968 <i>Peters Gieseler</i>			
2	DM 60 000,00	Abgetreten mit den Zinsen seit dem 1. Februar 1970 an die Norddeutsche Hausparkasse, Hamburg. Eingetragen am 10. Februar 1970 <i>Peters Gieseler</i>			

Fortsetzung auf Einlegeblatt

Grundbuch/Dritte Abteilung (Rückseite)

Übersicht

➔ **Elektronisches Grundbuch**

Die Einführung des elektronischen Grundbuchs ermöglicht die papierlose Führung von Grundbüchern und die sofortige Überprüfung der vorhandenen Eintragungen. Zuständig für die Führung der elektronischen Grundbücher sind die jeweiligen Bundesländer.

Die Eintragungen werden elektronisch unterschrieben und in einer Datenbank abgelegt. Die Daten können auch von externen Stellen, z. B. von Notaren und Kreditinstituten, über Telefonleitung (DFÜ) abgerufen werden.

Vorteile des elektronischen Grundbuchs sind:

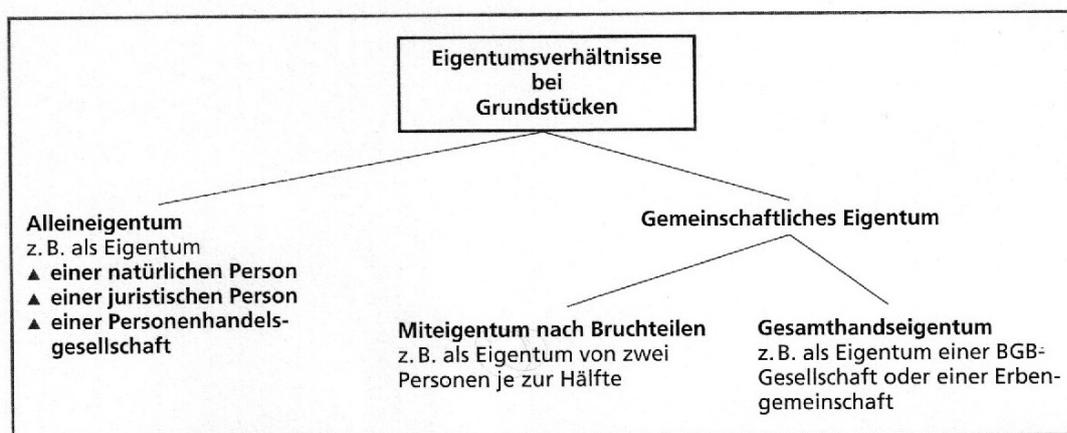
- ▲ Die Grundbuchämter haben jederzeit elektronischen Zugriff auf alle Grundbuchdaten. Sie können Anträge computerunterstützt bearbeiten.
- ▲ Andere Behörden, die auf Grundbuchinformationen zugreifen müssen, können die Möglichkeit der Fernabfrage nutzen.
- ▲ Die Kommunen können die Möglichkeit der Fernabfrage nutzen und – anstelle der bisherigen Grundbuchämter – Einsichtsstellen einrichten, um auch ihren Bürgern Zugang zum elektronischen Grundbuch zu gewähren.
- ▲ Kreditinstitute, Bausparkassen oder Notare können nach Erteilung einer Zulassung Grundbuchdaten per Fernabfrage abrufen. Andere Interessenten können ebenfalls einfacher und schneller an Grundbuchdaten gelangen. Jedes Grundbuchamt kann auch über den Inhalt von Grundbüchern aus anderen Bezirken Auskunft geben.

Originale des Grundbuches sind ausschließlich die elektronisch gespeicherten Eintragungen. Abschriften und beglaubigte Abschriften aus dem Grundbuch heißen „Ausdrucke“ und „amtliche Ausdrucke“. Die am eigenen Drucker gefertigten Ausdrucke stehen diesen „Ausdrucken“ aber nicht gleich, sondern haben nur Informationscharakter.

➔ **Eintragungen in den drei Abteilungen des Grundbuchs**

➔ **Eintragungen in Abteilung I des Grundbuchs**

In **Abteilung I** des Grundbuchs werden die **Eigentumsverhältnisse** bei Grundstücken eingetragen.



Übersicht

Gemeinschaftliches Eigentum

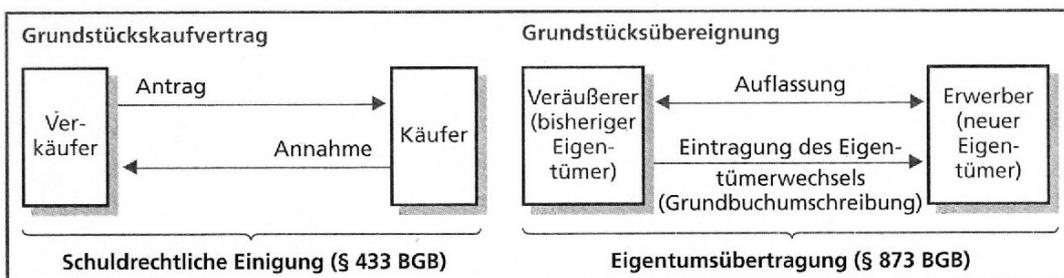
Bei **Miteigentum nach Bruchteilen** steht zwei oder mehr Personen anteilig Miteigentum zu, wobei die Teile nicht real, sondern nur ideell bestimmt sind (Beispiel: Eheleute sind als gemeinsame Grundstückseigentümer „zu je 1/2 ideellen Anteil“ im Grundbuch eingetragen). Jeder Bruchteilseigentümer kann über seinen Miteigentumsbruchteil verfü-

gen, z. B. durch Veräußerung, ohne dass andere Miteigentumsbruchteile berührt werden (§ 741 ff. BGB).

Bei **Gesamthandseigentum** steht zwei oder mehr Personen gemeinsam Miteigentum zu. Es bestehen keine Anteile. Alle Miteigentümer können nur gemeinschaftlich verfü-

In der Ersten Abteilung wird auch die **Grundlage des Eigentumserwerbs** eingetragen. Grundlage des Eigentumserwerbs ist in der Regel die Auflassung.

Die Auflassung ist die dingliche Einigung zwischen Veräußerer und Erwerber über den Eigentumsübergang. Sie muss bei gleichzeitiger Anwesenheit des Veräußerers und des Erwerbers vor einem Notar erklärt werden. In der Praxis wird sie regelmäßig mit in den Grundstückskaufvertrag aufgenommen. Der Grundstückskaufvertrag (schuldrechtlicher Vertrag) muss notariell beurkundet werden. Kaufvertrag und Auflassung sind aber rechtlich streng zu unterscheiden.



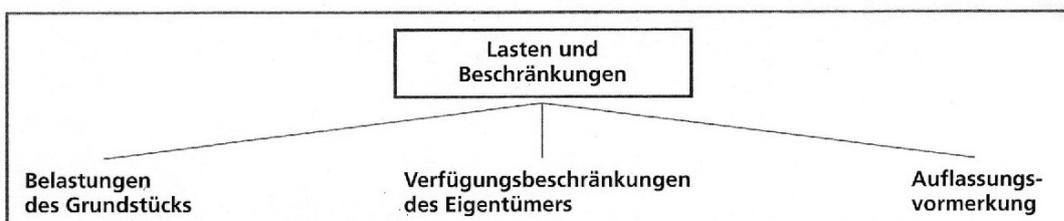
Grundlage des Eigentümerwechsels bei Grundstücken können auch sein

- Erbschein bei Eigentumserwerb durch Erbfolge,
- Zuschlag bei Eigentumserwerb im Wege der Zwangsversteigerung.

Voraussetzung für die Eintragung des Eigentümerwechsels sind Antrag und Bewilligung. Ferner sind die Auflassung nachzuweisen und bestimmte behördliche Bescheinigungen vorzulegen, z. B. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes über die erfolgte Zahlung der Grunderwerbsteuer, Nachweis über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts der Gemeinde.

➔ Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

In **Abteilung II** werden **Lasten** und **Beschränkungen** eingetragen.



Mögliche **Belastungen des Grundstücks** sind **Dienstbarkeit, Reallast, Vorkaufsrecht** sowie **Erbbaurecht**.

Übersicht

Dienstbarkeiten

- **Recht zur Nutzung des belasteten Grundstücks in einzelnen Beziehungen**
Beispiele Grunddienstbarkeit:
Wegerecht oder Leitungsrecht (z. B. Wasser- oder Stromzufuhr) zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Nachbargrundstücks
Beispiele Beschränkt persönliche Dienstbarkeit:
Leitungsrecht (z. B. Hochspannungsleitung) zugunsten eines Energieversorgers oder Wohnungsrecht zugunsten einer bestimmten Person
- **Recht zur Untersagung bestimmter Handlungen auf dem belasteten Grundstück**
Beispiele:
Bebauungsverbot, Bebauungsbeschränkung, Verbot zur Ausübung eines bestimmten Gewerbes, z. B. Sägewerk
- **Recht, das die Geltendmachung von Rechten auf dem belasteten Grundstück ausschließt**
Beispiele:
Duldung von bestimmten Bauwerken, Duldung zu nahe stehender Bäume

Weitere mögliche Lasten in Abteilung II	
Reallast	Sie gibt dem Begünstigten das Recht, aus dem Grundstück wiederkehrende Leistungen, z. B. Geldzahlungen, Lieferungen von Nahrungsmitteln zu verlangen.
Vorkaufsrecht	Es gibt dem Begünstigten das Recht, in einen vom Grundstückseigentümer mit einem Dritten über das Grundstück geschlossenen Kaufvertrag zu den darin ausgehandelten Bedingungen einzutreten. Vorkaufsrechte zugunsten von Gemeinden (gesetzliche Vorkaufsrechte) werden nicht ins Grundbuch eingetragen.
Erbbaurecht	Es ist das vererbliche oder veräußerliche Recht, auf oder unter einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben.
Altenteil	Es ist eine Kombination von Reallast und Wohnungsrecht.

Verfügungsbeschränkungen des Eigentümers sollen die Veräußerung oder Belastung des Grundstücks verhindern. Mit ihrer Eintragung kann sich ein Dritter nicht mehr auf den Schutz des guten Glaubens berufen.

Übersicht

Beispiele für Verfügungsbeschränkungen des Eigentümers

Vermerk über Nacherbschaft (Nacherbenvermerk)

Verfügungen des als Vorerbe eingetragenen Grundstückseigentümers über ein zur Nacherbschaft gehörendes Grundstück sind unwirksam, wenn sie das Recht des Nacherben vereiteln oder beeinträchtigen. Der Vorerbe kann das Grundstück nur mit Zustimmung des Nacherben veräußern oder belasten.

Vermerk über die Anordnung der Nachlassverwaltung

Der Erbe kann das Grundstück nicht veräußern oder belasten.

Vermerk über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens

Der Grundstückseigentümer kann als Schuldner im Insolvenzverfahren das Grundstück nicht veräußern oder belasten.

Vermerk über die Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung

Der Grundstückseigentümer kann das Grundstück nicht mehr veräußern, aber noch belasten.

Die **Auflassungsvormerkung** ist eine **Eintragung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung im Grundbuch**. Sie wird regelmäßig in Grundstückskaufverträgen zugunsten des Käufers (Erwerbers) vereinbart und bewilligt. Verfügungen, die nach Eintragung einer Vormerkung getroffen werden, sind unwirksam, wenn sie den zu sichernden Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würden.

➔ Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs

In **Abteilung III** des Grundbuchs werden die **Grundpfandrechte** eingetragen.

► *Wesen der Grundpfandrechte*

Ein **Grundpfandrecht** ist aus der Sicht des **Eigentümers** eine **Belastung seines Grundstücks**.

Für den **Begünstigten** ist ein Grundpfandrecht ein **dingliches Verwertungsrecht**, das ihm eine bevorrechtigte Rechtsstellung einräumt. Wenn die zugrunde liegende Forderung nicht zurückgezahlt wird, kann der Grundpfandrechtsgläubiger Zahlung „aus dem Grundstück“ verlangen. Die Zahlung aus dem Grundstück erfolgt durch Verwertung des Grundstücks im Wege der **Zwangsvollstreckung**.

► *Arten der Grundpfandrechte*

Die Hypothek

Die **Hypothek** ist die **Belastung eines Grundstücks in der Weise, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Hypothek eingetragen ist (Hypothekengläubiger), eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück wegen einer Forderung zu zahlen ist**. Wie das Pfandrecht an einer beweglichen Sache setzt die Hypothek das Bestehen einer Forderung voraus. Die Hypothek ist akzessorisch.

Die Grundschild

Die **Grundschild** ist die **Belastung eines Grundstücks in der Weise, dass an den Grundschildgläubiger eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist**. Die Grundschild ist abstrakt, d. h. sie ist nicht vom Bestand einer Forderung abhängig. Sie kann im Grundbuch als verzinsliche Verpflichtung eingetragen werden.

Übersicht

► *Löschungsvormerkung und gesetzlicher Lösungsanspruch*

Nach dem ursprünglichen Willen des Gesetzgebers sollte ein Grundpfandrecht nicht ohne weiteres erlöschen, wenn die zugrunde liegende Forderung getilgt worden war. Der Grundstückseigentümer erwarb das Recht als Eigentümergrundschuld und konnte es erneut als Kreditsicherheit verwenden.

Gläubiger von nachrangig eingetragenen Grundpfandrechten hatten jedoch ein Interesse daran, mit ihrem Recht im Rang aufzurücken. Das Entstehen einer Eigentümergrundschuld konnte verhindert werden, wenn nachrangige Gläubiger darauf bestanden, dass der Grundstückseigentümer zugunsten des nachrangigen Rechts eine Löschungsvormerkung eintragen ließ. Aufgrund dieser Löschungsvormerkung musste das vorrangig eingetragene Grundpfandrecht gelöscht werden. Der wirtschaftliche Wert des nachrangigen Rechts wurde damit erheblich verbessert.

Diese Rechtssituation wurde mit Wirkung vom 1. Januar 1978 geändert. An die Stelle der Löschungsvormerkung ist der **Löschungsanspruch** getreten, der seitdem zum gesetzlichen Inhalt jedes Grundpfandrechts gehört (**gesetzlicher Lösungsanspruch**).

Ein Grundpfandrecht schließt nunmehr **das Recht ein, vom Grundstückseigentümer die Löschung vorrangiger oder gleichrangiger Grundpfandrechte zu verlangen**, sobald der Grundstückseigentümer sie erworben hat, z. B. durch Rückzahlung des Kredits.

Der gesetzliche Lösungsanspruch kann durch Vereinbarung zwischen Gläubiger und Grundstückseigentümer ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Ausschluss und Einschränkung müssen im Grundbuch eingetragen werden.

Löschungsvormerkungen haben in der Praxis kaum noch Bedeutung. Die vor dem Inkrafttreten der Änderung eingetragenen Löschungsvormerkungen bleiben gültig.

► *Zwangswise Befriedigung des Grundpfandrechtsgläubigers*

Zahlt der Schuldner ein durch ein Grundpfandrecht gesichertes Darlehen nicht zurück, so kann der Gläubiger aufgrund seines dinglichen Anspruchs die **Zwangsvollstreckung** in das Grundstück betreiben.

Voraussetzung für die Zwangsvollstreckung in das Grundstück ist ein **vollstreckbarer Titel**, der durch ein Gerichtsverfahren erworben werden kann.

Kreditinstitute verlangen, dass sich der Eigentümer bereits durch eine entsprechende Willenserklärung in der Urkunde zur Bestellung des Grundpfandrechts freiwillig der Zwangsvollstreckung unterwirft. Die **Zwangsvollstreckungsklausel** wird bei dem betreffenden Grundpfandrecht in das Grundbuch eingetragen. Das Kreditinstitut als Grundpfandrechtsgläubiger gelangt damit ohne langwieriges Prozessverfahren zu einem vollstreckbaren Titel.

Übersicht

→ Die Rangordnung der in Abteilung II und III des Grundbuchs eingetragenen Rechte

Die in Abteilung II und III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen sind Rechte Dritter. Diese Rechte haben eine **Rangordnung**. Der Rang eines Rechts ist sein Verhältnis zu anderen Rechten am selben Grundstück. Er bestimmt entscheidend den Wert eines Rechtes.

Bei Rechten, die in **derselben Abteilung** eingetragen werden, wird die Rangordnung durch die **Reihenfolge der Eintragungen**, bei Rechten, die in **verschiedenen Abteilungen** eingetragen werden, wird die Rangordnung durch das **Datum der Eintragungen** festgelegt.

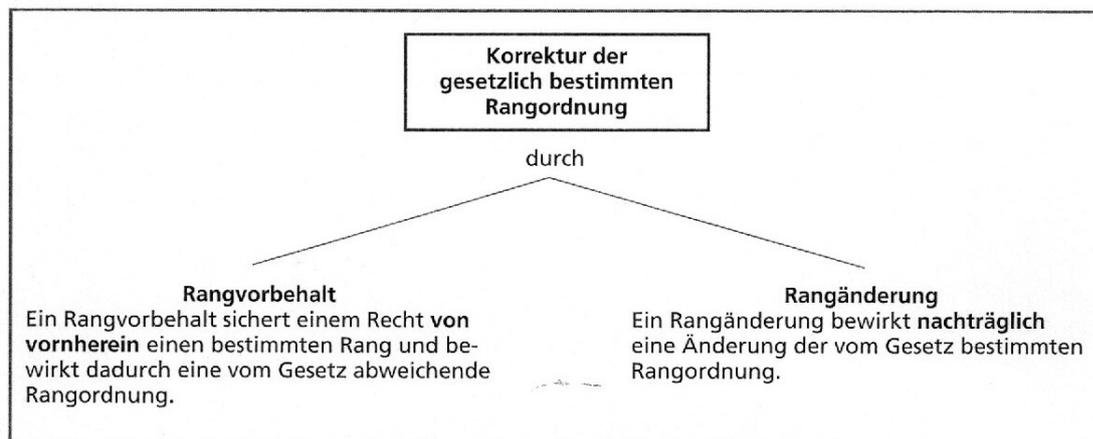
Bei einer **Zwangsversteigerung** eines Grundstücks muss das Recht im höheren Rang vor dem Recht im niedrigeren Rang voll befriedigt werden.

Beispiel für die Bedeutung der Rangordnung bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks

Eintragung in Abteilung II:			Ergebnis der Zwangsversteigerung		
1. Reallast	100 000 Euro	01.03.2000	250 000 Euro		
Eintragungen in Abteilung III:			Rangordnung:		Befriedigung:
1. Grundschuld	120 000 Euro	20.04.2000		Euro	Euro
2. Grundschuld	80 000 Euro	01.06.2001	1. Rang Reallast	100 000	100 000
			2. Rang Grundschuld	120 000	120 000
			3. Rang Grundschuld	80 000	30 000

Die Rangfolge im Grundbuch ist daher für die Besicherung von Baufinanzierungskrediten von großer Bedeutung.

Die gesetzlich bestimmte Rangordnung kann korrigiert werden.



Rangvorbehalt und Rangänderung

Rangvorbehalt: Der Grundstückseigentümer kann sich bei der Belastung des Grundstücks mit einem Recht die Befugnis vorbehalten, ein anderes, dem Umfange nach bestimmtes Recht mit dem Range vor jenem Recht einzutragen zu lassen. Der Rangvorbehalt wird im Grundbuch bei dem zurücktretenden Recht eingetragen (§ 881 BGB).

Rangänderung: Das Rangverhältnis kann nachträglich geändert werden. Der zurücktretende Berechtigte und der vortretende Berechtigte müssen sich über die Rangänderung einigen. Soll ein Grundpfandrecht zurücktreten, ist außerdem die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich (§ 880 BGB).

Übersicht

Beispiele für die Bedeutung von Rangvorbehalt und Rangänderung bei einer Zwangsversteigerung

Fall 1: Rangvorbehalt

Annahme: Im **Beispiel auf Seite 434** wird bei der Reallast in Abt. II ein **Rangvorbehalt** zugunsten der Grundschuld Abt. III/1 im Grundbuch eingetragen.

Folgen für die Zwangsversteigerung:

Rangordnung:	Befriedigung:	
	Euro	Euro
1. Rang Grundschuld	120 000	120 000
2. Rang Reallast	100 000	100 000
3. Rang Grundschuld	80 000	30 000

Fall 2: Rangänderung

Annahme: Im **Beispiel auf Seite 434** wird zwischen den beiden Grundschuldgläubigern und dem Berechtigten aus der Reallast eine **Rangänderung** zugunsten der Grundschuldgläubiger im Grundbuch eingetragen.

Folgen für die Zwangsversteigerung:

Rangordnung:	Befriedigung:	
	Euro	Euro
1. Rang Grundschuld	120 000	120 000
2. Rang Grundschuld	80 000	80 000
3. Rang Reallast	100 000	50 000

➔ Die Grundpfandrechte als Kreditsicherungsmittel

Grundpfandrechte werden von Kreditinstituten gern als Kreditsicherheiten genommen. Grundstücke gelten als wertbeständig und bringen Erträge. Grundpfandrechte haben sowohl für die Besicherung von langfristigen als auch von kurzfristigen Krediten große Bedeutung.

► Grundschuld

Die Grundschuld ist als Kreditsicherungsmittel besonders gut geeignet. Sie kann sowohl zur Sicherung von Krediten mit schwankender Forderungshöhe (Kontokorrentkredite) als auch von langfristigen Tilgungsdarlehen verwendet werden. Auch bei einer Verminderung des Kredits bleibt sie in voller Höhe bestehen. Die Grundschuld hat die Hypothek daher als Kreditsicherungsmittel nahezu vollkommen ersetzt.

➔ Bewertung von Sicherheiten für Realkredite

Die Sicherheit eines Realkredits liegt im Wert des Beleihungsobjektes (**Beleihungswert**). Da Realkredite überwiegend langfristige Darlehen sind, muss der Beleihungswert für einen langen Zeitraum Bestand haben. Er darf daher keine spekulativen Elemente enthalten.

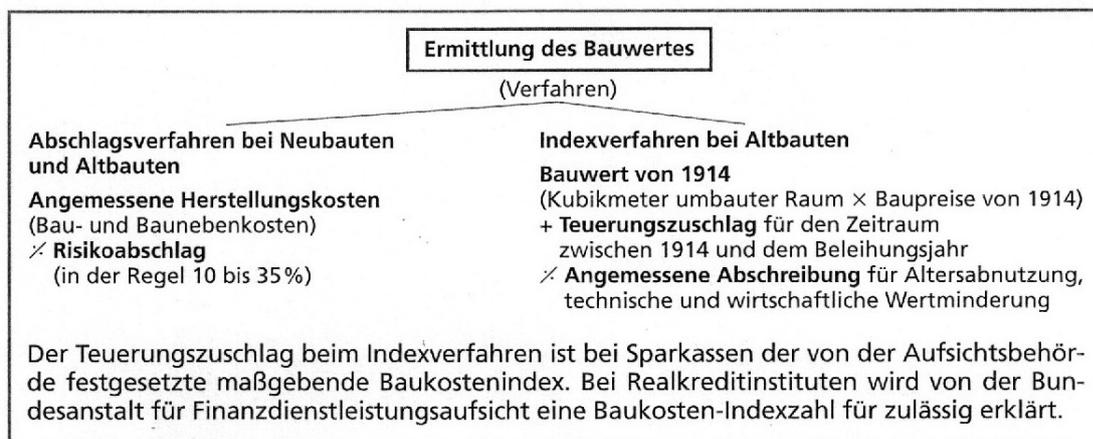
Auf Grundlage des Pfandbriefgesetzes hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) erlassen. Sie gilt für alle Kreditinstitute, die Pfandbriefe ausgeben. Mit dieser Verordnung werden einheitliche Grundlagen für die Ermittlung des Beleihungswertes geschaffen.

Als Verfahren zur Beleihungswertermittlung sind vorrangig das Sachwert- und das Ertragswertverfahren vorgeschrieben. Der Sachwert (Bau- und Bodenwert) und der Ertragswert müssen getrennt voneinander ermittelt werden.

Übersicht

Wertbegriffe im Zusammenhang mit Realkrediten

- ▲ **Bau- und Bodenwert** ist der Sachwert (Substanzwert).
 - Der Bauwert ist der Wert der Aufbauten eines Grundstücks.
 - Der Bodenwert ist der Wert der Grundstücksfläche.
- ▲ **Ertragswert** ist der kapitalisierte Jahresreinertrag.
- ▲ **Verkehrswert** ist der erzielbare Verkaufswert, dessen Höhe nach der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) ermittelt wird.
- ▲ **Beleihungswert** ist der für ein Kreditinstitut langfristig und sicher erzielbare Wert einer Immobilie. Das Kreditinstitut muss für den Zeitraum der Finanzierung sicher sein, den angenommenen Wert des Objektes bei Verwertung realisieren zu können.
- ▲ **Einheitswert** wird für die Bemessung der Grundsteuer ermittelt.



Bei der **Ermittlung des Bodenwertes** ist von Preisen auszugehen, die für Grundstücke gleicher Art und Lage auf die Dauer voraussichtlich zu erzielen sind. Zur **Ermittlung des Bauwertes** ist von den angemessenen Herstellungskosten auszugehen. Der **Ermittlung des Ertragswertes** ist der voraussichtlich nachhaltig erzielbare Ertrag (Mietlös) zugrunde zu legen.

Übersicht

Beispiel für die Ermittlung des Beleihungswertes und der Beleihungsgrenze eines eigengenutzten Einfamilienhauses (Neubau) nach dem Abschlagsverfahren

1. Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße: 800 qm		
Gezahlter Kaufpreis: 120 Euro/qm		
Angemessener Kaufpreis: 100 Euro/qm		80 000 Euro
Erschließungskosten:		20 000 Euro
Bodenwert		100 000 Euro

2. Ermittlung des Bauwertes

Umbauter Raum			
Wohnhaus: 600 cbm			
Garage: 80 cbm			
Angemessene Baukosten			
Wohnhaus: 520 Euro/cbm	312 000 Euro		
Garage: 150 Euro/cbm	12 000 Euro		324 000 Euro
Baunebenkosten (auf 15% geschätzt – gerundet)			46 000 Euro
Angemessene Herstellungskosten			370 000 Euro
✗ Risikoabschlag (25%)			93 000 Euro
Bauwert			277 000 Euro

3. Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert		100 000 Euro
Bauwert		277 000 Euro
Sachwert		377 000 Euro

4. Ermittlung des Ertragswertes

Wohnfläche: 150 qm			
Geschätzter Mietertrag			
Wohnhaus: 10 Euro/qm je Monat			
Garage: 50 Euro/Monat			
Jahresrohertrag	18 600 Euro		
✗ Bewirtschaftungskosten (30%)	5 580 Euro		
Jahresreinertrag			13 020 Euro
Kapitalisierungszinssatz: 5% (Multiplikator: 20)			
Ertragswert			260 400 Euro

5. Ermittlung des Beleihungswertes

Bei Festsetzung des Beleihungswertes als Mittelwert von Sach- und Ertragswert würde sich ein Beleihungswert von 318 700 Euro ergeben ($377\,000 + 260\,400 = 637\,400 : 2$).

Der Beleihungswert soll sich bei einem Einfamilienhaus am Sachwert orientieren.

Beleihungswert	377 000 Euro
-----------------------	---------------------

6. Ermittlung der Beleihungsgrenze

Beleihungsgrenze (60% des Beleihungswertes, abgerundet)	226 000 Euro
---	--------------

In der Praxis wird bei selbstgenutzten Eigenheimen häufig nur der Sachwert, bei gewerblich genutzten Gebäuden nur der Ertragswert zugrunde gelegt.