

Finanzierung

1 Grundlagen

- 1.1 Aufbau Bilanz und G+V
- 1.2 Begriffe Finanzierung
- 1.3 Liquidität
 - 1.3.1 Begriff
 - 1.3.2 Kennzahlen
 - 1.3.3 Salden- und Bewegungsbilanz
 - 1.3.4 Liquiditätsplan
 - 1.3.5 Kapitalflussrechnung

2 Optimales Finanzvolumen

- 2.1 Leverage-Effekt
- 2.2 Kapitalbudget

3 Fremdfinanzierung

- 3.1 Goldene Finanzierungsregeln
- 3.2 Kreditwürdigkeit
 - 3.2.1 Rating
 - 3.2.2 Sicherheiten
 - 3.2.3 Grundbuch und Grundschuld
 - 3.2.4 Beleihungswert
- 3.3 Kurzfristige Fremdfinanzierung
 - 3.3.1 Kundenanzahlung
 - 3.3.2 Lieferantenkredit
 - 3.3.3 Kontokorrentkredit
- 3.4 Langfristige Fremdfinanzierung
 - 3.4.1 Bankkredit
 - 3.4.2 Zinsänderungsrisiko
 - 3.4.3 Zinssicherungsinstrumente
 - 3.4.4 Öffentliche Finanzierungshilfen
- 3.5 Leasing
- 3.6 Factoring

4 Beteiligungsfinanzierung

- 4.1 Beteiligungsfinanzierung bei der Aktiengesellschaft
 - 4.1.1 Begriff und Bedeutung der Aktien
 - 4.1.2 Gründung einer AG
 - 4.1.3 Abgabe von Aktien

- 4.1.4 Kapitalerhöhung gegen Bareinlage mit Bezugsrechten
- 4.1.5 Kapitalerhöhung gegen Bareinlage mit Bookbuilding
- 4.1.6 Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln
- 4.2 Beteiligungsfinanzierung bei nicht emissionsfähigen Unternehmen

5 Mezzanines Kapital

6 Innenfinanzierung

- 6.1 Finanzierung aus Gewinngegenwerten
 - 6.1.1 Offene Selbstfinanzierung
 - 6.1.2 Stille Selbstfinanzierung
- 6.2 Finanzierung aus Abschreibungsgegenwerten
- 6.3 Finanzierung aus Rückstellungsgegenwerten

3 Fremdfinanzierung

3.1 Goldene Finanzierungsregeln

Finanzierungsregel 1

Anlagevermögen < Eigenkapital + Langfristiges Fremdkapital
(Kurzfristiges Kapital nicht langfristig binden)

Finanzierungsregel 2

Nutzungsdauer Maschine = Laufzeit Darlehen
(Abschreibungsgegenwerte zur Tilgung verwenden)

Finanzierungsregel 3

Kapitaldienst KD (Zinsen und Tilgung) darf 80% der Kapitaldienstgrenze KDG nicht überschreiten

Finanzierungsregel 4

Schwankungen des Umlaufvermögens (Ford.LL und Vorräte) müssen aufgefangen werden können (Kreditlinie nicht ausgeschöpft, Liquiditätspuffer wie Wertpapiere oder Termingeld)

Finanzierungsregel 5

Verbindlichkeiten.LL unter Abzug von Skonto bezahlen

3.2 Kreditwürdigkeit

3.2.1 Rating

Frage 1: Kann das Unternehmen den Kredit zurückbezahlen? Dazu wird die Bonität mit Hilfe eines Ratingverfahrens ermittelt. (siehe 3.2.1)

Frage 2: Welche Sicherheiten kann das Unternehmen der Bank für den Fall der Zahlungsunfähigkeit anbieten? Dazu wird eine Bewertung der Sicherheiten durchgeführt. (siehe 3.2.2)

Risikoklassifizierung: Die Zusammenführung der Ratingnote und der Sicherheitennote ergibt die Risikoklassifizierung und somit die Höhe des Kreditzinses.

Begriffe:

Externes Rating: Rating durch eine Ratingagentur (Standard&Poor's, Moody's Cooperation, Fitch Ratings)

Internes Rating: Von den Geschäftsbanken entwickelte eigene Ratingverfahren (UniCredit, VR-Banken, Sparkassen usw.) müssen durch das BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) genehmigt werden.

Typischer Aufbau eines Ratingverfahrens für den Mittelstand:

Quantitativer Bereich zählt 60% (ca. acht Kennzahlen)

$$\text{Eigenkapitalquote} = \frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$$

- Eigenkapital haftet, je höher die EK-Quote, desto sicherer
- Puffer für Verlustjahre
- Unabhängigkeit von Banken, keine festen Zins- und Tilgungsverpflichtungen
- Wichtige Kennzahl im Rating
- (Bilanzgewinn zählt nicht zum EK, sondern zum kurzfristigen Fremdkapital)

$$\text{Anlagendeckung II} = \frac{\text{Eigenkapital} + \text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$$

$$\text{Anlagenintensität} = \frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$$

- Auch Anlagenquote genannt
- Widersprüchliche Kennzahl
- Hoher Wert:
 - Moderner Produktionsapparat
 - Viel Substanz im Unternehmen (hohe Sicherheiten)
 - Hoher Fixkostenblock durch AfA und Zinsen
 - Oder: Wenig Umlaufvermögen durch Factoring oder gutes Forderungsmanagement oder geringe Vorratshaltung
- Niedriger Wert:
 - Veralteter Maschinenpark (bereits abgeschrieben)
 - Wenig Substanz im Unternehmen (wenig Sicherheiten)
 - Oder: Geleaster und gemieteter Maschinenpark
 - Leasingraten und Mietaufwendungen wären auch Fixkosten
 - Oder: Hohes Umlaufvermögen durch schlechtes Forderungsmanagement oder hohe Vorratshaltung

$$\text{Kreditorenziel} = \frac{\text{Verb. LL}}{\text{Materialaufwand}} \cdot 360$$

$$\text{CashFlowRate} = \frac{\text{CashFlow}}{\text{Umsatz}}$$

$$\text{Schuldentilgungsdauer} = \frac{\text{Summe Fremdkapital} - \text{Liquide Mittel}}{\text{CashFlow}}$$

Schuldentilgungsdauer

$$= \frac{\text{Langfristiges Fremdkapital} \pm \text{Anlagenunter(über)deckung}}{\text{CashFlow}}$$

$$\text{Zinsdeckungsgrad} = \frac{EBIT}{Zinsen}$$

- Sehr verbreitete Kennzahl in Ratingverfahren
- Das betriebliche Ergebnis (vor Steuern) muss den Zinsaufwand decken
- Die Kennzahl sollte größer 1,3 sein
- Aus dem EBIT müssen zumindest noch Gewinnsteuern und Ausschüttungen bezahlt werden

$$\text{Debt Service Cover Ratio} = \frac{EBITDA}{Zinsen + Tilgung}$$

- Kennzahl für Projektfinanzierungen (Windkraft)
- Der betriebliche CF (vor Steuern) muss den Kapaldienst decken
- Die Kennzahl sollte größer 1,2 sein
- Häufig wird im Nenner der „Erweiterter CF“ verwendet

Ergebnis: Note für den Quantitativen Bereich

Qualitativer Bereich zählt 40% (Fragenkatalog)

Jahresabschluss:

Wieviel Tage nach dem Bilanzstichtag ging der JA ein?

Gab es einen Wechsel des Wirtschaftsprüfers?

Sind bilanzschönende Maßnahmen durchgeführt worden?

Wurden die Privatentnahmen erhöht?

Markt:

Auf wieviel Kunden entfallen mindestens 50% des Umsatzes?

Auf wieviel Lieferanten entfallen mindestens 50% des Materialaufwandes?

Werden mehr als 25% der Geschäfte in Fremdwährung abgewickelt?

Wie hoch ist der ungesicherte Anteil?

Wie viele Produktgruppen gibt es?

Wie viele direkte Konkurrenten hat das Unternehmen?

Kontoführung:

- Wie viel Bankverbindungen unterhält der Kunde?
 Anzahl der Kontoüberziehungen in den letzten 12 Monaten?
 Scheck- und Lastschriftrückgaben mangels Deckung?
 Nicht ausgeführte Überweisungen mangels Deckung?
 Anfragen des Kunden mangels Deckung?

Management:

- Existiert eine geeignete Nachfolgeregelung?
 Hat die Geschäftsleitung auch eine betriebswirtschaftliche Ausbildung?
 Werden Absprachen eingehalten?
 Dauer der Kundenbeziehung?
 Werden Planungsrechnungen durchgeführt?

Ergebnis: Note für den Qualitativen Bereich

$$\text{Ratingnote (Bonität)} = \text{Note Quant. Bereich} \cdot 0,6 + \text{Note Qual. Bereich} \cdot 0,4$$

Für die Sicherheiten wird ein nachhaltig erzielbarer Verwertungserlös ermittelt und eine Note vergeben. Ist der Wert der Sicherheiten kleiner als der Kredit, spricht man von einem Blankoanteil.

Zusammenführung zur **Risikoklassifizierung** (Beispiel mit 5 Bonitätsklassen und 2 Sicherheitenklassen)

	1	2	3	4	5
1	A	A	B	C	D
2	B	C	C	D	D

$$\begin{array}{l}
 \text{Risikoloser Zinssatz} \\
 + \text{Bearbeitungskostensatz} \\
 \quad + \text{Risikokosten} \\
 + \text{Eigenkapitalkosten} \\
 \hline
 = \text{Kreditzinssatz}
 \end{array}$$

3.2.2 Sicherheiten

Übersicht

- Bürgschaft
 - Privatperson
 - Bürgschaftsbank oder Hausbank
- Sicherungsabtretung von Forderungen
 - Forderungen aus Lieferung und Leistung
 - Lebensversicherung (Rückkaufswert)
 - Forderung an fremde Bank
- Pfandrecht an beweglichen Sachen und Forderungen
 - Gold und Schmuck
 - Forderung an kreditgebende Bank
 - Depot mit Wertpapieren (Aktien, Anleihen, ...)
- Sicherungsübereignung von Fahrzeugen und Maschinen
 - PKW und LKW
 - Maschinen
- Pfandrecht an Grundstücken und Gebäuden (Grundpfandrechte)
 - Grundschuld
 - Hypothek

Erläuterungen

Bürgschaft

- *Selbtschuldnerische Bürgschaft*: Verzicht auf die Einrede der Vorausklage durch Unterschrift im Bürgschaftsvertrag; die Bank kann bei Nichtzahlung der Kreditraten ohne Zwangsvollstreckung gegen den Kreditnehmer vom Bürgen das Geld einfordern.
- *Ausfallbürgschaft*: Erst nach einer erfolglosen Zwangsvollstreckung kann die Bank auf den Bürgen zugehen.
- *Höchstbetragsbürgschaft*: Bürgschaften werden betragsmäßig begrenzt.

Sicherungsabtretung von Forderungen

- *Offene Abtretung* bei Forderung an fremde Bank und bei Lebensversicherung: Drittschuldner wird von der kreditgebenden Bank informiert und sperrt das Konto gegen Verfügungen des Kreditnehmers.
- *Stille Abtretung* bei Forderungen aus Lieferung und Leistung (rollierende Abtretung): Drittschuldner (Kunden des Kreditnehmers) werden nicht informiert und bezahlen die Rechnungen durch Überweisung auf das Konto des Kreditnehmers.
- *Gefahren bei der stillen Abtretung von Ford.LL:*
 - Der Kreditnehmer zeigt der kreditgebenden Bank die Zahlungseingänge nicht an.
 - Der Kreditnehmer tritt dieselbe Ford.LL an mehrere Banken ab.
 - Der Kreditnehmer tritt Ford.LL an die kreditgebende Bank ab, die gar nicht existieren.
 - Die Ford.LL werden von den Kunden des Kreditnehmers nicht bezahlt, da die Lieferungen Mängel aufweisen.

Pfandrecht an beweglichen Sachen und Forderungen

- *Bewegliche Sachen* wie Gold, Schmuck, (Maschinen): Faustpfandprinzip (Übergabe und Aufbewahrung), Kosten für die Bank in Form von Bewertung, Aufbewahrung (Tresor oder einbruchsicherer Bereich) und Versicherung.
- *Forderungen* an die kreditgebende Bank können nicht abgetreten, sondern müssen verpfändet werden. Ansonsten würde die Bank eine Forderung gegen sich selbst haben.
- Die *Verpfändung des Depots* führt zu einer Verfügungssperre für den Kreditnehmer.

Sicherungsübereignung von Fahrzeugen, Maschinen und Vorräten

- Die *Bank wird Eigentümer* und der Kreditnehmer bleibt Besitzer.
- Bei PKW und LKW übergibt der Kreditnehmer den *Fahrzeugbrief* an die Bank. Das Fahrzeug muss vollkaskoversichert sein.

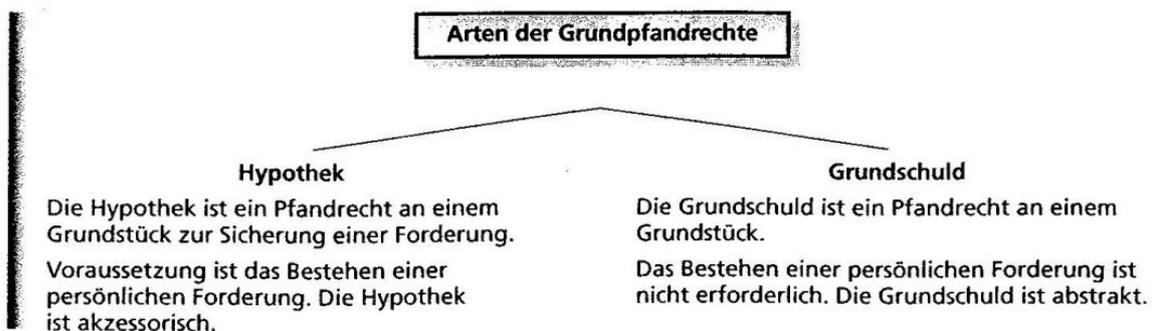
- *Gefahren für die Bank:*
 - Das Fahrzeug ist noch nicht vollständig beim Händler bezahlt. Der Händler hat einen Eigentumsvorbehalt.
 - Der Kreditnehmer lässt sich einen Ersatzfahrzeugbrief ausstellen und verwendet das Fahrzeug bei zwei Banken als Sicherheit. (Doppelüber-eignung)
 - Maschinen können schwer verwertbar sein oder schnell an Wert verlieren, insbesondere bei Spezialmaschinen.
 - Vorräte (Rohstofflager, Warenlager, Maissilo) sind Preisschwankungen unterworfen. Zudem muss die Bank den Bestand regelmäßig überprüfen.

3.2.3 Grundbuch und Grundschuld

(entnommen aus „Wirtschaftslehre des Kreditwesens“, Grill/Perczynski)

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

► **Wesen des Grundstücks**

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

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

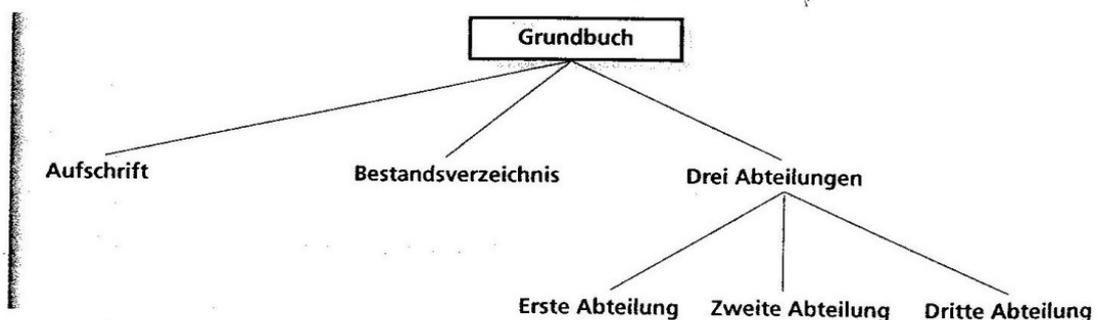
Das Grundbuch ist ein **amtliches Register**, das die **Rechtsverhältnisse eines Grundstücks der Öffentlichkeit darlegt**. Es gibt Auskunft darüber,

- ▲ 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.

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.

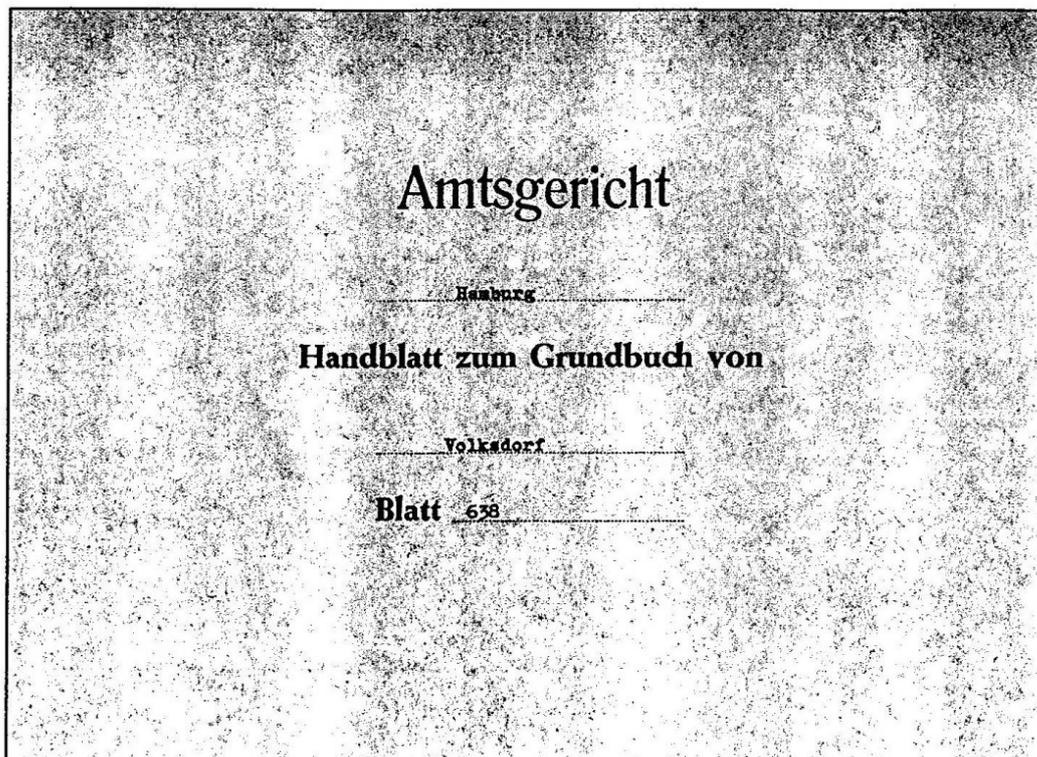
Das Bestandsverzeichnis dient der tatsächlichen Kennzeichnung des Grundstücks. Es nennt die Gemarkung, die Nummern der Flurkarte, des Flurstück und des Liegenschaftsbuchs, die Wirtschaftsart und Lage des Grundstücks, die Größe des Grundstücks und Bestand und Zuschreibungen sowie Abschreibungen.

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.



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) a	Flur b	Karte Flurstück c	Liegenschaftsbuch d	Wirtschaftsart und Lage e	ha	a	2 m
1	2	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	Überweisungsrecht 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							

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur Hl. Nr. der Grundstücke		Zur Hl. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Von Volksdorf Band 40 Blatt 57 hierher übertragen am 10. Dezember 1937 <i>Hell 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>Hell Graumann</i>		

Fortsetzung auf Einlegeblatt

Amtsgericht Hamburg		Grundbuch von Volksdorf		Blatt 638		Erste Abteilung	
Laufende Nummer der Eintragungen		Eigentümer		Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis		Grundlage der Eintragung	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Anne Margarete Köhler	1, 2	Aufgrund des Erbscheins vom 16. November 1934 eingetragen am 13. Januar 1935. Umgeschrieben am 10. Dezember 1937 <i>Ukel 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>				

Einlegeblatt Abt. 1

Laufende Nummer der Eintragungen		Eigentümer		Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis		Grundlage der Eintragung	
1	2	3	4	5	6	7	8

Fortsetzung auf Einlegeblatt

Amtsgericht Hamburg		Grundbuch von Volksdorf	Blatt 638	Zweite Abteilung	Einlegeblatt <input type="checkbox"/>	Abt. II
1	2	3				
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>				

Veränderungen		Löschungen	
4	5	6	7
2	Das Recht Abteilung III/1 (DM 100 000,00) hat Vorrang. Eingetragen am 13. November 1968 <i>Peters Gisela</i>	1	gelöscht am 27. Oktober 1968 <i>Peters Gisela</i>
2	Das Recht Abteilung III/2 (DM 60 000,00) hat Vorrang. Eingetragen am 15. Dezember 1968 <i>Peters Gisela</i>		
2	Das Recht Abteilung III/3 (DM 80 000,00) hat Vorrang. Eingetragen am 18. Juli 1979 <i>Peters Gisela</i>		

Fortsetzung auf Einlegeblatt

Amtsgericht Hamburg		Grundbuch von Volksdorf		Blatt 638	Erste Abteilung	Einlegeblatt <input type="checkbox"/>	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 Gielser</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 Gielser</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 Gielser</i>				

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 Gielser</i>			
2	DM 60 000,00	Abgetreten mit den Zinsen seit dem 1. Februar 1970 an die Norddeutsche Bausparkasse, Hamburg. Eingetragen am 10. Februar 1970 <i>Peters Gielser</i>			

Fortsetzung auf Einlegeblatt

Abteilung I

Grundlage des Eigentumserwerbs:

- Auflassung (Kauf)
- Erbschein
- Zuschlag bei der Zwangsvollstreckung

Abteilung II

In Abteilung II werden Lasten und Verfügungsbeschränkungen eingetragen, die keine Grundpfandrechte sind:

Lasten:

- Wegerecht
- Wohnungsrecht
- 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 einzutreten. Vorkaufsrechte zugunsten von Gemeinden 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:

- Eröffnung Insolvenzverfahren
- Anordnung der Zwangsversteigerung
- Anordnung der Nachlassverwaltung
- Auflassungsvormerkung

Die Auflassungsvormerkung dient der Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung in Abteilung I.

3.2.4 Beleihungswert

Der Beleihungswert ist der nachhaltige Wert einer Immobilie und wird für die Festlegung der maximalen Kredithöhe benötigt:

- Einfamilienhaus: Beleihungswert orientiert sich am Sachwert (Bau- und Bodenwert)
- Mehrfamilienhaus oder Gewerbeimmobilie: Beleihungswert orientiert sich am Ertragswert.

Der Verkehrswert ist der augenblickliche Wert einer Immobilie. (Schätzung eines Gutachters)

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 (Mieterlös) zugrunde zu legen.

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

1. Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße: 800 qm		
Gezahlter Kaufpreis: 120 DM/qm		
Angemessener Kaufpreis: 100 DM/qm		80 000 DM
Erschließungskosten:		20 000 DM
<u>Bodenwert</u>		<u>100 000 DM</u>

2. Ermittlung des Bauwertes

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

3. Ermittlung des Sachwertes

<u>Bodenwert</u>		100 000 DM
<u>Bauwert</u>		277 000 DM
<u>Sachwert</u>		<u>377 000 DM</u>

4. Ermittlung des Ertragswertes

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

5. Ermittlung des Beleihungswertes

Bei Festsetzung des Beleihungswertes als Mittelwert von Sach- und Ertragswert würde sich ein Beleihungswert von 318 700 DM ergeben ($377\,000 + 260\,400 = 637\,400 : 2$). Der Beleihungswert soll sich bei einem Einfamilienhaus am Sachwert orientieren.

<u>Beleihungswert</u>	<u>377 000 DM</u>
-----------------------	-------------------

6. Ermittlung der Beleihungsgrenze

<u>Beleihungsgrenze (60 % des Beleihungswertes, abgerundet)</u>	<u>226 000 DM</u>
---	-------------------