

# Inhalt

RdNr.

## Abkürzungsverzeichnis

Vorbemerkung . . . . . 1

## **Der Realkredit als spezielles Finanzierungsinstrument . . . . . 6**

1. Entstehung und Bedeutung des Realkredits . . . . . 6

2. Eine kreditwirtschaftliche Spezialität . . . . . 9

3. Die Sonderstellung des Realkredits . . . . . 11

4. Die speziellen Prinzipien . . . . . 15

5. Die besondere Verantwortung der Vorstände . . . . . 19

## **Die Anforderungen an die Grundpfandrechte . . . . . 22**

1. Rechtliche Voraussetzungen . . . . . 22

2. Beleihungsgrenze . . . . . 33

a) Basis Beleihungswert . . . . . 33

b) Rangstelle . . . . . 44

c) Einzelne Vorlasten . . . . . 45

3. Versicherungsschutz . . . . . 54

## **Das Wertermittlungsverfahren . . . . . 55**

1. Die Wertermittlungsanweisung . . . . . 55

2. Geeignete Schätzer . . . . . 63

3. Organisatorische Schutzvorkehrungen . . . . . 69

4. Beispiel einer Wertermittlungsanweisung (Inland) . . . . . 78

## **Der Beleihungswert im Realkreditgeschäft . . . . . 111**

1. Zum Begriff Beleihungswert . . . . . 111

2. Zum Verhältnis des Verkaufswertes zum Verkehrswert . . . . . 115

3. Die Prinzipien der Wertermittlung . . . . . 126

a) Zwei-Säulen-Verfahren . . . . . 126

b) Die zulässigen Wertmaßstäbe . . . . . 128

c) Beleihungshindernisse . . . . . 140

d) Zur Maßgeblichkeit von Ertragswert oder Sachwert . . . . . 141

	RdNr.
4. Zur Ermittlung des Ertragswertes . . . . .	147
a) Roherträge . . . . .	147
b) Bewirtschaftungskosten . . . . .	162
c) Die Kapitalisierung des Reinertrages . . . . .	167
5. Zur Ermittlung des Sachwertes . . . . .	173
a) Sachwert . . . . .	173
b) Bodenwert . . . . .	175
c) Bauwert . . . . .	182
6. Verkehrswert als Kontrollwert . . . . .	190
<b>Prüfung der Kapitaldienstfähigkeit . . . . .</b>	<b>193</b>
<b>Prüfung der Kreditwürdigkeit . . . . .</b>	<b>195</b>
<b>Auszahlung der Darlehnsvaluta . . . . .</b>	<b>197</b>
<b>Einzelfragen (alphabetisch geordnet) . . . . .</b>	<b>201</b>
Sachverzeichnis . . . . .	221