

Inhaltsübersicht

Abkürzungsverzeichnis	24
Teil 1: Grundlagen des Realkredits	
1 Grundlegende Merkmale des Realkredits	27
1.1 Wesen des Realkredits	27
1.1.1 Realkredit im banküblichen Sinne	27
1.1.1.1 Realkredit im weiteren Sinne	27
1.1.1.2 Realkredit im engeren Sinne	28
1.1.2 Realkredit im sparkassenrechtlichen Sinne	29
1.1.2.1 Sparkassenspezifische Merkmale	29
1.1.2.2 Grundsatz der Ortsverbundenheit	32
1.1.2.3 Exkurs: Liberalisierung im Beleihungsrecht für Sparkassen	33
1.2 Allgemeine Rechtsgrundlagen des Realkredits	35
1.2.1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	35
1.2.2 Gesetz über das Kreditwesen (KWG)	36
1.2.2.1 Kreditvorschriften	36
1.2.2.2 KWG-Novelle	36
1.2.2.3 BAK-Grundsätze	37
1.2.3 Weitere Gesetze und Vorschriften	38
1.2.4 EG-Normen	40
1.2.4.1 Bankaufsichts- und Bankbilanzrecht	40
1.2.4.2 Börsen- und Investmentrecht	41
1.2.4.3 Verbraucherschutz	41
1.2.4.4 Handels- und Gesellschaftsrecht	41
1.2.4.5 Sonstige Normen	41
1.2.4.6 Zweite Bankrechtskoordinierungsrichtlinie	41
1.2.4.7 Hypothekarkreditrichtlinie	43
1.2.4.8 Pfandbriefrichtlinie	44
1.3 Bedeutung des Realkredits für das Kreditgewerbe	44
1.3.1 Allgemeines	44
1.3.1.1 Hypothekarkredit	44
1.3.1.2 Hypothekenmarkt im engeren Sinne	45
1.3.2 Institute des Realkredits	45
1.3.2.1 Institute des organisierten Realkredits	45

1.3.2.2	Pfandbriefinstitute	45
1.3.2.3	Sparkassen	46
1.3.2.4	Versicherungsunternehmen	46
1.3.2.5	Träger der Sozialversicherung	47
1.3.2.6	Bausparkassen	47
1.3.3	Absicherung der Hypothekendarlehen	48
1.3.3.1	Rangerste Hypothekendarlehen	48
1.3.3.2	Nachrangige Darlehen	48
1.3.4	Marktanteile bei der Wohnungsbaufinanzierung	48
1.4	Übungsaufgabe	49
1.5	Literaturhinweise	51
2	Formelle und materielle Grundlagen des Grundstücksrechts	52
2.1	Grundstück als Belastungs- und Haftungsgegenstand	52
2.1.1	Grundstücksbegriff	52
2.1.1.1	BGB und GBO	52
2.1.1.2	Begriffsbestimmung	52
2.1.1.3	Weitere definitorische Merkmale	52
2.1.1.4	Sparkassenrechtlicher Grundstücksbegriff	53
2.1.2	Grundstück als Belastungs- und Haftungsgegenstand	53
2.1.2.1	Belastungsgegenstand	53
2.1.2.2	Haftungsgegenstand	54
2.1.3	Bestandteile von Sachen	55
2.1.3.1	Begriff	55
2.1.3.2	Ableitungen	55
2.1.3.3	Einheitliche Sache	56
2.1.4	Wesentliche und unwesentliche Bestandteile	56
2.1.4.1	Begriff der wesentlichen Bestandteile	56
2.1.4.2	Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes	58
2.1.4.3	Unwesentliche Bestandteile	59
2.1.5	Selbständige bewegliche Sachen	60
2.1.5.1	Keine Bestandteileigenschaft	60
2.1.5.2	Vorübergehende Zweckbestimmung	60
2.1.6	Haftungsumfang der Bestandteile	61
2.1.6.1	Haftungsgrundsatz	61
2.1.6.2	Ausnahmen	62
2.1.7	Zubehör	63
2.1.7.1	Begriff	63
2.1.7.2	Haftungsumfang des Zubehörs	64
2.1.7.3	Auswirkungen in der Zwangsvollstreckung	66
2.1.8	Miet- und Pachtzinsforderungen sowie subjektiv-dingliche Rechte	67
2.1.8.1	Dingliche Haftung	67

2.1.9	Versicherungsforderungen	67
2.1.9.1	Dinglicher Haftungsumfang	67
2.1.9.2	Beleihung mit Versicherungsschutz	68
2.1.9.3	Schutz und Risiken für Realgläubiger	69
2.2	Zusammenfassung und Teilung von Grundstücken	69
2.2.1	Zusammenschreibung von Grundstücken	69
2.2.1.1	Wesensmerkmale	69
2.2.1.2	Auswirkungen	70
2.2.2	Vereinigung von Grundstücken	70
2.2.2.1	Wesensmerkmale	70
2.2.2.2	Auswirkungen	70
2.2.3	Zuschreibung von Grundstücken	70
2.2.3.1	Wesensmerkmale	70
2.2.3.2	Auswirkungen	71
2.2.4	Teilung von Grundstücken	71
2.2.4.1	Voraussetzungen	71
2.2.4.2	Auswirkungen	71
2.3	Kataster	72
2.3.1	Begriff	72
2.3.1.1	Liegenschaftskataster	72
2.3.1.2	Eigentumskataster	72
2.3.1.3	Amtliche Zuständigkeit	72
2.3.2	Wesen und Aufgaben des Liegenschaftskatasters	73
2.3.2.1	Definition	73
2.3.2.2	Aufgaben	73
2.3.3	Aufbau und Führung des Liegenschaftskatasters	74
2.3.3.1	Gebietseinteilung	74
2.3.3.2	Katasterbücher	75
2.3.3.3	Kartenwerk	76
2.3.4	Fortführungsvermessung	77
2.3.4.1	Vermessung	77
2.3.4.2	Vermessungsschriften	77
2.3.4.3	Veränderungsnachweis	78
2.3.5	Bedeutung des Liegenschaftskatasters für das Grundbuch	79
2.3.5.1	Sog. Zurückführung	79
2.3.5.2	Veränderungsnachweis des Katasteramtes	79
2.3.5.3	Veränderungsliste des Grundbuchamtes	79
2.3.6	Bedeutung der Katasterunterlagen für die Beleihung	80
2.3.6.1	Katasterunterlagen	80
2.3.6.2	Katasteramtliche Auszüge	80
2.3.6.3	Katasteramtliche Beleihungsunterlagen	80
2.3.6.4	Grenzbescheinigung	81
2.3.6.5	Exkurs: Grenzüberschreitung	81

2.4	Grundbuch	84
2.4.1	Allgemeines	84
2.4.1.1	Formelles Grundstücksrecht	84
2.4.1.2	Grundbucheinsicht	85
2.4.1.3	Öffentlicher Glaube des Grundbuches	87
2.4.2	Aufgaben des Grundbuches und Grundbuchamtes	90
2.4.2.1	Definition	90
2.4.2.2	Grundstück im Rechtssinne	90
2.4.2.3	Grundbuchamt	90
2.4.2.4	Örtliche Zuständigkeit	91
2.4.3	Aufbau und Führung des Grundbuches	91
2.4.3.1	Unterlagen des Grundbuchamtes	91
2.4.3.2	Grundbuchinhalt	92
2.4.4	Rangverhältnisse im Grundbuch	97
2.4.4.1	Rangordnung	97
2.4.4.2	Rangänderung	98
2.4.4.3	Rangvorbehalt	98
2.4.4.4	Rangbestimmung	99
2.4.4.5	Öffentliche Lasten	99
2.4.5	Rechtsmittel im Grundbuchwesen	100
2.4.5.1	Beschwerdeinstanzen	100
2.4.5.2	Beschwerdeverfahren	100
2.4.6	Überblick über eintragungsfähige Rechte	100
2.4.7	Überblick über nicht eintragungsfähige Rechte	101
2.5	Übungsaufgaben	102
2.6	Literaturhinweise	114
3	Sicherung des Realkredits durch Pfandrechte an Grundstücken (Grundpfandrechte)	116
3.1	Wesen der Grundpfandrechte	116
3.1.1	Begriff	116
3.1.2	Verwertungsrecht	116
3.1.3	Grundpfandrechtsarten (Übersicht)	117
3.1.4	Einschränkungen	117
3.2	Grundformen der Grundpfandrechte	118
3.2.1	Hypothek	118
3.2.1.1	Begriff und Merkmale	118
3.2.1.2	Rechtsfolgen	118
3.2.1.3	Hypothek als Sicherungsmittel	119
3.2.2	Grundschild	120
3.2.2.1	Begriff und Merkmale	120
3.2.2.2	Rechtsfolgen	120

3.2.2.3	Grundschuld als Sicherungsmittel	121
3.2.2.4	Grundpfandrechtl. Gemeinsamkeiten	121
3.2.2.5	Grundpfandrechtl. Unterschiede	122
3.2.3	Rentenschuld	122
3.2.3.1	Begriff und Merkmale	122
3.2.3.2	Rentenschuld als Sicherungsmittel	123
3.3	Sonderformen der Grundpfandrechte	123
3.3.1	Allgemeines	123
3.3.2	Verkehrshypothek	124
3.3.2.1	Begriff und Merkmale	124
3.3.2.2	Rechtsfolgen	124
3.3.3	Sicherungshypothek	125
3.3.3.1	Begriff und Merkmale	125
3.3.3.2	Rechtliche Einschränkungen	125
3.3.3.3	Erwerb durch Abtretung	126
3.3.3.4	Sicherungshypothek als Sicherungsmittel	127
3.3.4	Höchstbetragshypothek	127
3.3.4.1	Begriff und Merkmale	127
3.3.4.2	Hypothekarische Besonderheiten	128
3.3.4.3	Feststellung der Forderung	128
3.3.4.4	Höchstbetragshypothek als Sicherungsmittel	129
3.3.5	Sicherungsgrundschuld	129
3.3.5.1	Begriff und Merkmale	129
3.3.6	Eigentümergrundschuld	133
3.3.6.1	Entstehungsgründe	133
3.3.6.2	Offene Eigentümergrundschuld	134
3.3.6.3	Verdeckte Eigentümergrundschuld	135
3.3.6.4	Abgeleitete Eigentümergrundschuld	136
3.3.7	Eigentümerhypothek	139
3.3.7.1	Entstehung und Begriff	139
3.3.7.2	Praktische Bedeutung	139
3.3.8	Brief- und Buchgrundpfandrechte	140
3.3.8.1	Begriff und Merkmale	140
3.3.8.2	Zweck der Briefbildung	140
3.3.8.3	Briefaufsertigung	141
3.3.8.4	Briefinhalt	141
3.3.8.5	Vor- und Nachteile der Briefbildung	143
3.3.8.6	Pfändung und Vorpfändung	144
3.3.9	Gesamtgrundpfandrechte	145
3.3.9.1	Entstehungsmöglichkeiten	145
3.3.9.2	Wesensmerkmale	146
3.4	Gegenstand und Umfang der dinglichen Haftung der Grundpfandrechte	147

3.4.1	Gegenstand des Grundpfandrechts	147
3.4.2	Haftungsumfang des Grundpfandrechts	147
3.4.2.1	Dingliches Verwertungsrecht	147
3.4.2.2	Haftungsrechtliche Besonderheiten	148
3.5	Zahlungsauswirkungen auf Hypothek und Grundschuld	149
3.6	Entstehen und Erwerb der Grundpfandrechte	150
3.6.1	Entstehen der Grundpfandrechte	150
3.6.1.1	Allgemeines	150
3.6.1.2	Einigung (dinglicher Vertrag)	150
3.6.1.3	Eintragung	152
3.6.1.4	Hypotheken- und Grundschuldbestellungsurkunde	154
3.6.1.5	Notarielle Bescheinigung	163
3.6.2	Erwerb der Grundpfandrechte	163
3.6.2.1	Erwerb der Briefhypothek	163
3.6.2.2	Erwerb der Buchhypothek	165
3.6.2.3	Erwerb der Briefgrundschuld	165
3.6.2.4	Erwerb der Buchgrundschuld	166
3.6.2.5	Erwerb Sicherungs- und Höchstbetragshypothek	166
3.6.2.6	Gefahren für Grundstückseigentümer	166
3.7	Gläubiger und Schuldnerwechsel bei Grundpfandrechten	167
3.7.1	Abtretung der Grundpfandrechte	167
3.7.1.1	Allgemeines	167
3.7.1.2	Abtretung der Briefgrundpfandrechte	168
3.7.1.3	Abtretung der Buchgrundpfandrechte	170
3.7.1.4	Abtretung der Eigentümergrundschuld	170
3.7.1.5	Teilabtretung der Grundpfandrechte	171
3.7.1.6	Grundbuchliche Abtretung von Grundpfandrechten	172
3.7.1.7	Außergrundbuchliche Abtretung von Grundpfandrechten (Bestimmtheitsgrundsatz)	174
3.7.2	Veränderungen auf der Schuldnerseite	175
3.7.2.1	Eigentümerwechsel	175
3.7.2.2	Schuldnerwechsel	176
3.8	Umwandlung, Haftungserweiterung und Freigabe der Grundpfandrechte	178
3.8.1	Umwandlung	178
3.8.2	Haftungserweiterung	178
3.8.3	Freigabe von Grundstücken und Grundpfandrechten	179
3.8.3.1	Pfandfreigabeerklärung (Pfandentlassung)	179
3.8.3.2	Löschung der Grundpfandrechte	179
3.9	Sachen- und grundbuchrechtliches Änderungsgesetz	184

3.9.1	Gesetz zur Änderung sachenrechtlicher, grundbuchrechtlicher und anderer Vorschriften (Änderungsgesetz)	184
3.9.1.1	Zielsetzung	184
3.9.1.2	Änderung bestehender Gesetze	184
3.9.2	Inhalt und Auswirkungen des Änderungsgesetzes	184
3.9.2.1	Löschung der Grundpfandrechte	184
3.9.2.2	Gefahren für Kreditinstitute	188
3.9.2.3	Gesetzesänderung zum 1.1. 1978	190
3.9.2.4	Eigentümergrundschuld	190
3.9.2.5	Briefrecht	192
3.10	Übungsaufgaben	193
3.11	Literaturhinweise	214
4	Rechte in Abteilung II des Grundbuchs	215
4.1	Allgemeine Bedeutung der Lasten und Beschränkungen	215
4.1.1	Grundsätzliches	215
4.1.2	Allgemeine Bewertungsregeln	216
4.1.2.1	Bewertungsgesetz	216
4.1.2.2	Weitere Wertermittlungsverfahren	217
4.2	Dingliche Lasten	217
4.2.1	Arten	217
4.2.2	Grunddienstbarkeiten	217
4.2.2.1	Wesensmerkmale	217
4.2.2.2	Entstehung	219
4.2.2.3	Beleihung	219
4.2.3	Nießbrauch	220
4.2.3.1	Wesensmerkmale	220
4.2.3.2	Beleihung	221
4.2.3.3	Zwangsversteigerung	222
4.2.4	Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten	222
4.2.4.1	Wesensmerkmale	222
4.2.4.2	Beleihung	223
4.2.4.3	Zwangsversteigerung	224
4.2.5	Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht	224
4.2.5.1	Wesensmerkmale	224
4.2.5.2	Beleihung	225
4.2.6	Reallasten	226
4.2.6.1	Wesensmerkmale	226
4.2.6.2	Altenteil	227
4.2.6.3	Wert einer Reallast	227
4.2.6.4	Zwangsversteigerung	228
4.2.7	Vorkaufsrecht	228

4.2.7.1	Wesensmerkmale	228
4.2.7.2	Dingliches Vorkaufsrecht	229
4.2.7.3	Beleihung	231
4.2.7.4	Gesetzliches (gemeindliches) Vorkaufsrecht	231
4.2.7.5	Beleihung	233
4.2.7.6	Zwangsversteigerung	234
4.2.8	Wiederkaufsrecht	234
4.2.8.1	Wesensmerkmale	234
4.2.8.2	Gesetzliche Wiederkaufsrechte	235
4.2.9	Ankaufsrechte	235
4.3	Vormerkungen und Widersprüche	236
4.3.1	Allgemeines	236
4.3.1.1	Rechtsgrundlage und Inhalt	236
4.3.1.2	Verdinglichter schuldrechtlicher Anspruch	236
4.3.1.3	Grundbuchformen	237
4.3.1.4	Zwangsversteigerung	237
4.3.2	Auflassungsvormerkung	237
4.3.2.1	Wesensmerkmale	237
4.3.2.2	Beleihung	238
4.3.2.3	Gesetzliche Klarstellung	238
4.3.3	Löschungsvormerkung	239
4.3.3.1	Rechtslage bis 31. 12. 1977	239
4.3.3.2	Rechtslage ab 1. 1. 1978	240
4.3.4	Widerspruch	241
4.3.4.1	Wesensmerkmale	241
4.3.4.2	Beleihung	242
4.3.4.3	Zwangsversteigerung	242
4.4	Verfügungsbeschränkungen	242
4.4.1	Allgemeines	242
4.4.1.1	Wesensmerkmale	242
4.4.1.2	Entstehungsformen	242
4.4.2	Konkursvermerk	243
4.4.2.1	Wesensmerkmale	243
4.4.2.2	Beleihung	243
4.4.3	Vergleichsvermerk	243
4.4.3.1	Wesensmerkmale	243
4.4.3.2	Beleihung	244
4.4.4	Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk	244
4.4.4.1	Wesensmerkmale	244
4.4.4.2	Beleihung	244
4.4.5	Testamentsvollstreckervermerk	244
4.4.5.1	Wesensmerkmale	244
4.4.5.2	Beleihung	245

4.4.6	Nachlaßverwaltungsvermerk	245
4.4.6.1	Wesensmerkmale	245
4.4.6.2	Beleihung	246
4.4.7	Nacherbenvermerk	246
4.4.7.1	Nacherbschaft	246
4.4.7.2	Normale Vorerbschaft	246
4.4.7.3	Befreite Vorerbschaft	247
4.4.7.4	Grundbucheintragung	248
4.4.8	Hypothekengewinnabgabevermerk	249
4.4.8.1	Wesensmerkmale	249
4.4.8.2	Beleihung	250
4.4.9	Sonstige Verfügungsbeschränkungen	250
4.4.9.1	Katalog	250
4.4.9.2	Rechtsnatur und Auswirkungen	251
4.5	Altlasten	251
4.5.1	Begriff	251
4.5.2	Beleihung	251
4.5.3	Erwerb „verunreinigter“ Grundstücke	252
4.6	Seltene Eintragungen in Abteilung II	253
4.6.1	Katalog	253
4.6.2	Rechtsnatur und Auswirkungen	254
4.7	Unsichtbare Belastungen	254
4.7.1	Wesensmerkmale	254
4.7.2	Beispiele	254
4.7.3	Exkurs: Baulasten (Baulastenverzeichnis)	255
4.8	Übungsaufgaben	256
4.9	Literaturhinweise	262
5	Bewertung und Beleihung von Grundstücken	263
5.1	Rechtsgrundlagen für Beleihungen im Realkreditgeschäft der Sparkassen	263
5.1.1	Allgemeines	263
5.1.1.1	Beleihungsgrundsätze	263
5.1.2	Beleihungsgegenstand	265
5.1.2.1	Beleihungsfähige Objekte	265
5.2	Ermittlung des Beleihungswertes	265
5.2.1	Wesensmerkmale	265
5.2.1.1	Definition	265
5.2.1.2	Zielsetzung	266

5.2.1.3	Grund- und Hilfswerte	266
5.2.2	Ertragswert	267
5.2.2.1	Wesensmerkmale	267
5.2.2.2	Jahresrohertrag	268
5.2.2.3	Bewirtschaftungskosten	270
5.2.2.4	Jahresreinertrag und Kapitalisierung	271
5.2.3	Bodenwert	273
5.2.3.1	Ermittlung des Bodenwertes	273
5.2.3.2	Grundstücksnebenkosten	274
5.2.4	Bauwert	274
5.2.4.1	Ermittlung des Bauwertes	274
5.2.4.2	Indexmethode	276
5.2.4.3	Abschlagsmethode	277
5.2.4.4	Abschlags- und Indexmethode im Vergleich	278
5.2.4.5	Baunebenkosten	278
5.2.4.6	Besondere Bauweisen (Fertighäuser)	279
5.2.4.7	Berechnungsbeispiele Index-/Abschlagsmethode	282
5.2.5	Verkehrswert	283
5.2.5.1	Definition	283
5.2.5.2	Verkehrswernermittlung	283
5.2.5.3	Wertermittlungsverordnung (WertV)	284
5.2.6	Sonstige Werte (Versicherungswert und Einheitswert)	286
5.3	Wertschätzung und Festsetzung des Beleihungswertes	287
5.3.1	Schätzung des Beleihungsgegenstandes	287
5.3.1.1	Grundlagen	287
5.3.1.2	Förmliche Schätzung	287
5.3.1.3	Vereinfachte Schätzung	288
5.3.1.4	Schätzungsvordruck	288
5.3.2	Festsetzung des Beleihungswertes	293
5.3.2.1	Zuständigkeit	293
5.3.2.2	Örtliche Kenntnis	293
5.3.2.3	Neubauten	294
5.4	Beleihungsgrenze und Rangstelle	294
5.4.1	Beleihungsgrenze	294
5.4.1.1	Regulärer Beleihungsraum	294
5.4.1.2	Überschreitungsmöglichkeiten	295
5.4.1.3	Gewerbliche Sondergrenze	295
5.4.2	Rangstelle	295
5.4.2.1	Erstrangigkeit	295
5.4.2.2	Vorrangrechte	296
5.4.3	Tilgung der Darlehen	296
5.4.3.1	Darlehensarten	296

5.4.3.2	Tilgungsformen	297
5.4.3.3	Gesetzliches Kündigungsrecht	297
5.5	Beleihungsfähige Objekte	298
5.5.1	Allgemeines	298
5.5.1.1	Grundstücksarten	298
5.5.1.2	Sparkassenrechtliche Abweichung	299
5.5.2	Beleihung von Hausgrundstücken	299
5.5.2.1	Einordnungsmerkmale	299
5.5.2.2	Gleichstellung	300
5.5.3	Beleihung von Baugrundstücken	300
5.5.3.1	Einordnungsmerkmale	300
5.5.3.2	Beleihungsausnahme	300
5.5.3.3	Beleihungsrisiken	301
5.5.3.4	Beleihungswert	301
5.5.4	Beleihung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken	301
5.5.4.1	Einordnungsmerkmale	301
5.5.4.2	Wirtschaftliche Sonderfaktoren	301
5.5.4.3	Beleihungswertermittlung	302
5.5.4.4	Beleihung von Waldungen	303
5.5.5	Beleihung von gewerblich genutzten Grundstücken	303
5.5.5.1	Einordnungsmerkmale	303
5.5.5.2	Gleichgestellte Grundstücke	304
5.5.5.3	Beleihungswert	304
5.5.5.4	Gewerbliche Sondereinzelgrenze	305
5.5.6	Beleihung von gemischt genutzten Grundstücken	306
5.5.6.1	Einordnungsmerkmale	306
5.5.6.2	Beleihungswert	306
5.5.7	Sonstige beleihungsfähige Objekte	306
5.6	Beleihung von Wohnungseigentum und Teileigentum	307
5.6.1	Allgemeines	307
5.6.1.1	Beleihbarkeit	307
5.6.1.2	Wesensmerkmale	307
5.6.2	Beleihungswert	308
5.6.2.1	Wohnungseigentum	308
5.6.2.2	Teileigentum	308
5.6.2.3	Sonderfaktoren	309
5.6.3	Finanzierungs- und Beleihungsleitsätze	309
5.6.4	WEG-Novellierung	310
5.7	Beleihung von Erbbaurechten	311
5.7.1	Allgemeines	311
5.7.2	Wesensmerkmale	311

5.7.2.1	Vertragsmäßiger Erbbauinhalt	311
5.7.3	Beleihungsmaßstäbe	314
5.7.3.1	Sparkassenrechtliche Entwicklung	314
5.7.3.2	Beleihungsvoraussetzungen	315
5.7.3.3	Beleihungswert	315
5.7.4	Wertermittlungsverfahren	316
5.7.4.1	Bodenbesitzrecht des Erbbauberechtigten	316
5.7.4.2	Wertermittlung für Bodenbesitzrechte	317
5.7.4.3	Dingliche Erbbauzins-Reallast	319
5.7.4.4	Beleihungswert	319
5.7.5	Exkurs: Stillhalteerklärung	320
5.8	Beleihung von Reichsheimstätten	322
5.8.1	Wesensmerkmale	322
5.8.2	Beleihung	323
5.9	Beleihung von Bruchteilseigentum an Grundstücken	324
5.9.1	Wesensmerkmale	324
5.9.2	Beleihung	324
5.10	Beleihung von Schiffen und Schiffsbauwerken	325
5.10.1	Allgemeines	325
5.10.2	Schiffsbeleihungsgrundsätze	325
5.10.3	Schiffskredit (Schiffsbankgesetz)	325
5.11	Übungsaufgaben	326
5.12	Literaturhinweise	338

Teil 2: Wohnungsbaufinanzierung im Verbund

1	Wohnungsbaumarkt und -finanzierung	341
1.1	Wohnungsbauprognose	341
1.1.1	Wohnungsbedarf	341
1.1.2	Modernisierungs- und Instandsetzungspotential	343
1.1.3	Struktur der Wohnungsnachfrage	343
1.1.4	Regionale Wohnungsbaudifferenzierung	344
1.1.5	Finanzierungskonsequenzen	344
1.1.5.1	Sättigungstendenzen	344
1.1.5.2	Verschärfte Risikosituation	344
1.1.5.3	Veränderte Nachfragestruktur	345
1.1.6	Zusammenfassende Wertung	345
1.2	Wohnungsbaufinanzierung	346
1.2.1	Allgemeine Finanzierungssituation	346
1.2.1.1	Spezialitätenprinzip	346

1.2.1.2	Gestaltungsspielraum	346
1.2.2	Belastungen des Finanzierungssystems	347
1.2.2.1	Belastungsphasen	347
1.2.2.2	Regionaler Preisrückgang	347
1.2.2.3	Grenzen der Belastbarkeit	347
1.2.3	Volkswirtschaftliche Kapitalfehlenlenkung?	348
1.2.4	Finanzierungsrisiken	349
1.2.4.1	Zwangmaßnahmen	349
1.2.4.2	Exkurs: Immobilien-Versteigerungen	350
1.2.4.3	Position der Nachranggläubiger	351
1.2.5	Verbesserung des Finanzierungssystems	351
1.2.5.1	Anforderungen an das Finanzierungssystem	351
1.2.5.2	Risiko und Risikoursachen	352
1.2.5.3	Möglichkeiten der Risikominderung und Schadensbegrenzung im geltenden System	353
1.2.5.4	Sicherung des Eigentums durch staatliche Fördermaßnahmen	356
1.3	Marktanteile Wohnungsbaufinanzierung	357
1.3.1	Kreditwirtschaft	357
1.3.2	Hypothekarkredit	357
1.3.3	Sparkassenorganisation	357
1.3.3.1	Altbaumodernisierung	357
1.3.3.2	Sonderfinanzierungsprogramme	360
1.3.3.3	Festzinsfinanzierungen	360
1.3.4	Novellierung des Hypothekbankgesetzes	362
1.3.4.1	Auswirkungen der KWG-Novelle	362
1.3.4.2	Vorstellungen der Hypothekbanken	362
1.3.4.3	Kredit- und wettbewerbliche Auswirkungen	364
1.4	Finanzkonzern-Strategie (Allfinanz-Angebote)	366
1.4.1	Zielsetzung	366
1.4.2	Kooperationsbeispiele	366
1.4.3	Verbundintensivierung	367
1.4.4	Wohnungsbau-Allfinanz	368
1.4.4.1	Planungsphase	368
1.4.4.2	Finanzierungsphase	368
1.4.4.3	Bestandsphase	369
1.4.4.4	Serviceleistungen	369
1.4.4.5	Beratungs-/Bearbeitungsinstrumente	369
1.5	Sonderfinanzierungsformen	379
1.5.1	Bauherrenmodell	379
1.5.2	Bauträgermodell	379
1.5.2.1	Allgemeines	379
1.5.2.2	Finanzierung	380

1.5.3	Variable Darlehen mit Zinsgrenze	381
1.5.3.1	Produktinhalt	381
1.5.3.2	Zinsausgangsbasis	381
1.5.3.3	Exkurs: Zinsphasenabhängigkeit	382
1.5.3.4	Bewertung	383
1.6	Computerunterstützte Baufinanzierungsberatung	384
1.6.1	Allgemeines	384
1.6.2	Inhalt und Anwendung	384
2	Verbund-Gesamtfinanzierungs-Modelle	388
2.1	Allgemeines	388
2.2	Grundformen	388
2.2.1	Finanzierung aus einer Hand	388
2.2.2	Sofortfinanzierung für Nichtbausparer	389
2.3	Finanzierungsbausteine	389
2.3.1	Erststelliger Beleihungsraum	390
2.3.2	Zweitstelliger Beleihungsraum	390
2.3.3	Restfinanzierung	390
3	LBS-Finanzierungen im Verbund mit Sparkassen	392
3.1	Allgemeines	392
3.1.1	Beleihungsmodalitäten	392
3.1.1.1	Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge	392
3.1.1.2	Gewerbliche Beleihungen	393
3.1.2	Kooperation zwischen Bausparkassen	393
3.1.3	Beleihungs-Leitsätze für Wohnungseigentum	395
3.2	Finanzierungskatalog	395
3.2.1	Sparkassenhypothek und LBS-Bauspardarlehen	395
3.2.2	Sparkassenhypothek und LBS-Bauspardarlehen mit ermäßigter Monatsleistung in den ersten 5 Jahren	396
3.2.3	LBS-Bauspardarlehen mit Disagio-Variante	397
3.2.4	LBS-Bauspardarlehen mit Angebot E	398
3.2.5	Zwischenfinanzierung mit Sofortansparung/LBS-Angebot D	399
3.2.6	LBS-Tilgungsbausparvertrag: Wohnungsbaukredit-Ablösung	400
3.2.6.1	Ablösung durch zwei aufeinanderfolgende Bausparverträge	400
3.2.6.2	Ablösung durch drei aufeinanderfolgende Bausparverträge	401
3.2.6.3	Zusammenfassung	402
3.2.7	Vorfinanzierung LBS-Bausparvertrag	402
3.3	Optionstarife öffentlich-rechtlicher und privater Bausparkassen	403

4	Landesbankhypotheken im Verbund mit Sparkassen	406
4.1	Real- und Grundkreditanstalten	406
4.1.1	Allgemeines	406
4.1.2	Landesbanken/Girozentralen	406
4.2	Kooperative Wohnungsbaufinanzierung	407
4.2.1	Allgemeines	407
4.2.2	Finanzierungsmodell	408
4.2.2.1	Treuhandvertrag Landesbank/Sparkasse	408
4.2.2.2	Bewilligungsmitteilung/Mittelabruf Sparkasse	408
4.2.2.3	Abtretungserklärung Sparkasse	408
4.2.3	Kooperationsergebnis	408
5	Versicherungshypotheken im Verbund mit Sparkassen	413
5.1	Allgemeines	413
5.1.1	Versicherungsrechtliche Voraussetzungen	413
5.1.2	Wohnungsbaudarlehen mit Lebensversicherung	413
5.2	Finanzierungs-/Versicherungskatalog	414
5.2.1	Kapitalversicherungen (Todes- und Erlebensfall)	414
5.2.2	Finanzierungsmuster: Kombination Festdarlehen mit Lebensversicherung	415
5.3	Verbundfinanzierungs-Modell	422
5.3.1	Kerninhalte	422
5.3.2	Abwicklungsmodalitäten	423
6	Staatliche Wohnungsbauförderung	443
6.1	Sozialer und steuerbegünstigter Wohnungsbau	443
6.1.1	Staatliche Zielsetzung	443
6.1.2	Wohnungsbau – Förderungsarten	444
6.2	Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau	444
6.2.1	Erster Förderungsweg	445
6.2.1.1	Einkommengrenzen	445
6.2.1.2	Wohnflächengrenzen	446
6.2.1.3	Förderungsart und -höhe	447
6.2.2	Zweiter Förderungsweg (Eigentumsprogramm)	449
6.2.2.1	Voraussetzungen/Konditionen	449
6.2.2.2	Landesförderung	450
6.2.3	Lastenzuschüsse (Wohngeld)	450
6.2.3.1	Familieneinkommen	451
6.2.3.2	Belastungsermittlung	452

6.3	Steuerbegünstigter Wohnungsbau	456
6.3.1	Wohnungseigentumsförderungsgesetz (Neuregelung 1.1. 1987)	456
6.3.1.1	Neuregelungen (künftige Förderung)	456
6.3.1.2	Übergangsregelungen	457
6.3.1.3	Auswirkungen	458
6.3.1.4	Förderungskatalog (Schematisierung)	460
6.3.1.5	Finanzierungs-Steuer-Vergleichsrechnungen	464
6.3.1.6	Steuerentlastungen 1988	470
6.3.1.7	Unterschiede Wohn-Immobilienbesteuerung (1988)	471
7	Baugesetzbuch	473
7.1	Normative Zielsetzung	473
7.2	Normative Kerninhalte	474
7.2.1	Baufreiheit	474
7.2.2	Bauerleichterungen	474
7.2.3	Grundstücksverkehr (Vorkaufsrecht)	475
7.2.4	Strukturmerkmale	476
7.2.5	Bauleitplanungsvereinfachung	477
7.2.6	Stadterhaltung und -erneuerung	478
7.2.7	Umweltschutz	478
7.2.8	Erschließungsrecht	478
7.2.9	Kommunale Selbstverwaltung	479
	Literaturverzeichnis	480