

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

11. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 6. September 1958

Nummer 104

Inhalt

(Schriftliche Mitteilung der veröffentlichten RdErl. erfolgt nicht.)

- | | |
|---|--|
| A. Landesregierung. | F. Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. |
| B. Ministerpräsident — Staatskanzlei —. | G. Arbeits- und Sozialminister. |
| C. Innenminister. | H. Kultusminister. |
| D. Finanzminister. | J. Minister für Wiederaufbau. |
| E. Minister für Wirtschaft und Verkehr.
RdErl. 5. 8. 1958, Beleihungsgrundsätze für öffentlich-rechtliche Spar-
kassen. S. 2165 66. | K. Justizminister. |

E. Minister für Wirtschaft und Verkehr

Beleihungsgrundsätze für öffentlich-rechtliche Sparkassen

RdErl. d. Ministers für Wirtschaft und Verkehr
v. 5. 8. 1958 — II/B 2 — 183 — 44 — 14/58

Gemäß § 20 Abs. 1 der Mustersatzung für Sparkassen
v. 1. April 1958 (GV. NW. S. 111) erlaße ich mit Wirkung vom 1. August 1958 nachstehende Beleihungsgrundsätze für Sparkassen. Zum gleichen Zeitpunkt hebe ich die mit meiner Mitt. v. 22. 10. 1956 — II/B 2 (MBL. NW. S. 2312) herausgegebenen Beleihungsgrundsätze für öffentlich-rechtliche Sparkassen auf.

Ich bitte, die Sparkassen Ihres Bezirks entsprechend zu unterrichten.

An die Regierungspräsidenten
— als Sparkassenaufsichtsbehörde —.

**Beleihungsgrundsätze
für
Sparkassen**

(Beleihung von Grundstücken)

Inhaltsverzeichnis:

I. Realkredit

A) Allgemeine Bestimmungen

1. Beleihungswert	Seite
§ 1 Begriff	2169
§ 2 Schätzung des Beleihungs- gegenstandes	2169
§ 3 Festsetzung des Beleihungs- wertes	2169
2. Umfang der Beleihung	
§ 4 Beleihungsgrenze	2169
3. Rang der Beleihung	
§ 5 Rangstelle	2170
4. Tilgung der Darlehen	
§ 6 Planmäßige Tilgung	2170

**B) Beleihung von Hausgrundstücken
und Baugrundstücken**

§ 7 Begriff	2170
§ 8 Baugrundstücke	2170
§ 9 Beleihungswert eines Wohnungseigentums und Erbbaurechts	2170
§ 10 Beleihungsgrenze bei Bürgschaft der öffentlichen Hand	2171
§ 11 Tilgungshypotheken auf Erbbaurechten	2171

**C) Beleihung von land- und forstwirtschaftlich
genutzten Grundstücken**

§ 12 Begriff	2171
§ 13 Beleihungsbeschränkungen	2171
§ 14 Beleihungswert	2171

D) Beleihung von gewerblich genutzten Grundstücken

§ 15 Begriff	2171
§ 16 Beleihungsbeschränkungen	2172
§ 17 Beleihungswert	2172
§ 18 Darlehnshöchstbetrag	2172
§ 19 Tilgung der Darlehen	2172

E) Beleihung von gemischt genutzten Grundstücken

§ 20 Begriff	2172
§ 21 Beleihungswert	2173

II. Personalkredit

§ 22 Grundsatz	2173
§ 23 Beleihungsgrenze	2173
§ 24 Rangstelle	2174
§ 25 Belegenheit des Grundstücks	2174

I. Realkredit

A) Allgemeine Bestimmungen

1. Beleihungswert

§ 1

Begriff

(1) Die Beleihung von Grundstücken richtet sich nach dem Beleihungswert. Beleihungswert ist der Wert, der dem Grundstück unter Berücksichtigung aller für die Bewertung maßgebenden Umstände von der Sparkasse beigemessen wird. Als Grundlage für die Festsetzung des Beleihungswertes dient in erster Linie der Ertragswert; daneben sind der Bau- und Bodenwert, der Verkehrswert sowie als Hilfswerte der Versicherungswert und der Einheitswert zu berücksichtigen.

(2) Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist der Ertrag zugrunde zu legen, der unabhängig von der Person des derzeitigen Besitzers voraussichtlich für die Dauer der Beleihung nachhaltig erzielt werden kann. Hierbei sind alle Umstände zu berücksichtigen, die im Einzelfall auf die Ertragsfähigkeit des Grundstücks Einfluß haben können, wie insbesondere Lage, Beschaffenheit und Verwendungszweck des Grundstücks sowie die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse.

(3) Bei der Ermittlung des Bauwertes ist von den angemessenen Herstellungskosten unter Ausschaltung besonderer (persönlicher, zeitbedingter) Aufwendungen, die den Verkehrswert nicht erhöhen, auszugehen. Etwaige Wertminderungen (z. B. erfolgte Abnutzung) sind zu berücksichtigen. Der Bodenwert ist nach den Preisen zu schätzen, die für Grundstücke gleicher Art und Lage auf die Dauer als angemessen anzusehen sind.

§ 2

Schätzung des Beleihungsgegenstandes

(1) Der Beleihungswert wird auf der Grundlage einer Schätzung des Beleihungsgegenstandes ermittelt. Unter Schätzung in diesem Sinne ist die in schriftlicher Form unter Herausstellung des Ergebnisses erfolgte Darlegung aller für die Bewertung maßgeblichen Faktoren zu verstehen.

(2) Schätzungen können vorgenommen werden durch:

- mit den örtlichen Verhältnissen besonders vertraute, vom Sparkassenvorstand bestellte vereidigte Sachverständige,
- gegebenenfalls Schätzungsbehörden,
- öffentlicht-rechtliche Grundkreditanstalten,
- vom Sparkassenvorstand bestellte Angehörige der Sparkasse, die mit den örtlichen Verhältnissen vertraut sind und über die erforderliche Sachkunde verfügen, soweit im Einzelfall die Beleihung DM 30 000,— oder bei einer Beleihung von mehr als DM 30 000,— bis 100 000,— 1/2% der Spareinlagen nicht übersteigt.

(3) Bei Beleihungen bis zu DM 20 000,— kann von einer förmlichen Schätzung im Sinne von Absatz 1 Satz 2 abgesehen werden.

§ 3

Festsetzung des Beleihungswertes

(1) Der Beleihungswert wird von dem für die Kreditbewilligung zuständigen Organ der Sparkasse in eigener Verantwortung festgesetzt. Die Festsetzung des Beleihungswertes hat zur Voraussetzung, daß das zu beleihende Grundstück der Sparkasse zuverlässig bekannt ist.

(2) In jedem Fall ist aktenkundig zu machen, welche Umstände für die Festsetzung des Beleihungswertes maßgebend gewesen sind. Alle die Beleihung betreffenden Unterlagen sind zu den Beleihungskästen zu nehmen.

2. Umfang der Beleihung

§ 4

Beleihungsgrenze

Die Beleihung muß sich unter Berücksichtigung des Wertes etwaiger im Range vorgehender Rechte innerhalb der ersten Hälfte (in Ausnahmefällen innerhalb 3/5) des festgesetzten Beleihungswertes halten.

3. Rang der Beleihung

§ 5

Rangstelle

(1) Die Sparkasse soll Darlehen gegen Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld grundsätzlich zur ersten Rangstelle geben. Das gilt insbesondere für Darlehen, die der Finanzierung von Neubauten dienen. Bei gleich- oder nachrangigen Beleihungen soll die Eintragung einer Lösungsvormerkung gemäß § 1179 BGB bei dem gleichrangigen oder vorgehenden Recht verlangt werden; handelt es sich bei diesem um eine Grundschuld, so soll, falls der Eigentümer des belasteten Grundstücks nur einen künftigen oder bedingten Anspruch auf Übertragung dieser Grundschuld hat, die Abtretung dieses Anspruchs verlangt werden.

(2) Eine nachrangige Beleihung im Sinne dieser Bestimmungen liegt nicht vor, wenn Vorbelastungen ausschließlich zugunsten der Sparkasse selbst bestehen. Unerhebliche, in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Belastungen oder solche im Range vorgehenden Eintragungen, die tatsächlich erledigt sind und deren Löschung nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten zu erreichen wäre, stehen dem Grundsatz der Erstrangigkeit im Sinne von Absatz 1 Satz 1 nicht entgegen.

4. Tilgung der Darlehen

§ 6

Plannäßige Tilgung

Die Darlehen sollen planmäßig getilgt werden, es sei denn, daß besondere Umstände im Einzelfall eine Ausnahme rechtfertigen. Die Darlehen können als Tilgungsdarlehen (mit gleichbleibender Annuität) oder als Abzahlungsdarlehen (mit gleichmäßigem Kapitalabzahlungsbetrag) gewährt werden.

B) Beleihung von Hausgrundstücken und Baugrundstücken

§ 7

Begriff

(1) Hausgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H. Wohnzwecken dienen. Maßgebend ist der Jahresrohertrag.

(2) Den Hausgrundstücken stehen Erbbaurechte, zu denen Wohnhäuser gehören, und Wohnungserbbaurechte im Sinne des § 30 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. März 1951 — BGBl. I S. 175 — gleich.

§ 8

Baugrundstücke

Unbebaute Grundstücke (Baugrundstücke) an anbaufähigen Straßen dürfen nur ausnahmsweise beliehen werden.

§ 9

Beleihungswert eines Wohnungseigentums und Erbbaurechts

(1) Für die Festsetzung des Beleihungswertes eines Wohnungseigentums im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes gelten die Bestimmungen der §§ 1 bis 3 mit folgender Maßgabe:

- Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von der Größe der Wohnfläche der einzelnen Wohnung auszugehen.
- Der Bau- und Bodenwert des einzelnen Wohnungseigentums ist im Verhältnis zum gesamten Hausgrundstück anteilig zu ermitteln.
- Die Festsetzung des Beleihungswertes hat auf die Lage und Ausstattung der Wohnung sowie auf die örtlichen Wohnverhältnisse besonders Rücksicht zu nehmen; nötigenfalls sind entsprechende Abschläge vom Beleihungswert zu machen.
- Die Beleihung ist nur zulässig, wenn eine den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes entsprechende Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch vertrauenswürdige Personen (natürliche oder juristische Personen) gewährleistet ist.

(2) Bei der Beleihung eines Erbbaurechts ist neben der Ermittlung des Beleihungswertes nach den §§ 1 bis 3 auch der Beleihungswert nach § 19 der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (RGBl. S. 72) festzustellen; der niedrigere Wert ist maßgebend.

§ 10

Beleihungsgrenze bei Bürgschaft der öffentlichen Hand

Die Beleihung braucht sich nicht innerhalb der nach § 4 zulässigen Beleihungsgrenze zu halten, wenn für den die Beleihungsgrenze übersteigenden Betrag des Darlehens der Bund, ein Land, eine Gemeinde (Gemeindeverband), eine andere mit dem Recht zur Erhebung von Abgaben ausgestattete Körperschaft des öffentlichen Rechts, eine öffentlich-rechtliche Bausparkasse mit eigener Rechtspersönlichkeit oder ein anderes öffentlich-rechtliches Kreditinstitut, für deren Verpflichtungen ein Land oder ein öffentlich-rechtlicher Sparkassen- und Giroverband unmittelbar oder mittelbar haftet, Bürgschaft übernimmt. Eine etwaige Inanspruchnahme des Bürgen darf nicht davon abhängig sein, daß die Sparkasse bei einer Zwangsversteigerung mitbietet.

§ 11

Tilgungshypothesen auf Erbbaurechten

Erbbaurechte dürfen nur mit Tilgungshypothesen (Darlehen mit gleichbleibender Annuität) beliehen werden, die dem § 20 der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (RGBl. S. 72) entsprechen.

C) Beleihung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

§ 12

Begriff

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind bebaute oder unbebaute Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H. land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen. Maßgebend ist der Jahresrohertrag.

§ 13

Beleihungsbeschränkungen

Bei Waldungen darf nur der Grund und Boden, nicht auch der Holzbestand beliehen werden. Ausnahmen sind bei Waldungen zulässig, die nach einem amtlichen Forstwirtschaftsplan bewirtschaftet werden.

§ 14

Beleihungswert

Für die Festsetzung des Beleihungswertes gelten die Bestimmungen der §§ 1 bis 3 mit folgender Maßgabe:

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist der Ertrag zu grunde zu legen, den das Grundstück jährlich nach seiner wirtschaftlichen Bestimmung bei ordnungsmäßiger und gemeinüblicher Bewirtschaftung unter gewöhnlichen Verhältnissen im Durchschnitt nachhaltig gewähren kann. Bei der Beurteilung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit sind alle Umstände, die auf den Wirtschaftserfolg von Einfluß sind oder von denen die Verwertung der gewonnenen Erzeugnisse abhängig ist, insbesondere Bodengüte, Bodenlage, klimatische Verhältnisse, Hoflage, Geschlossenheit oder Zersplitterung des Betriebes, Verkehrs- und Absatzverhältnisse zu berücksichtigen.

D) Beleihung von gewerblich genutzten Grundstücken

§ 15

Begriff

(1) Gewerblich genutzte Grundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H. gewerblichen Zwecken dienen. Maßgebend ist der Jahresrohertrag.

(2) Als gewerblich genutzte Grundstücke im Sinne von Absatz 1 können auch Grundstücke, die die Voraussetzungen der §§ 7 Abs. 1, 12 oder 15 Absatz 1 nicht erfüllen, beliehen werden, sofern ein Dauerertrag gewährleistet ist (z. B. Erholungsheime, Sanatorien).

§ 16

Beleihungsbeschränkungen

(1) Gewerblich genutzte Grundstücke sollen nur beliehen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe kleineren oder mittleren Umfangs handelt.

(2) Grundstücke, die durch ihre Ausnutzung in ihrem Werte gemindert werden (Steinbrüche, Lehm-, Ton- oder Kiesgruben, Torfstiche usw.), dürfen nicht beliehen werden. Dasselbe gilt von Grundstücken, die wegen besonderer Konjunkturempfindlichkeit keinen dauernden Ertrag gewährleisten.

§ 17

Beleihungswert

(1) Für die Festsetzung des Beleihungswertes gelten die Bestimmungen der §§ 1 bis 3 mit folgender Maßgabe:

- Bei der Ermittlung des Ertragswertes darf der Mietreinertrag für die gewerblich genutzten Räume nur höchstens mit drei Viertel angesetzt werden. Als Mietertrag — auch für eigen genutzte Räume — gilt die für Räume gleicher oder ähnlicher Art und Lage ortsübliche Dauermiete.
- Bei der Ermittlung des Bau- und Bodenwertes darf der Bauwert der gewerblich genutzten Räume nur höchstens mit drei Viertel angesetzt werden.

(2) Für die Festsetzung des Beleihungswertes eines Teileigentums im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes gilt Absatz 1 entsprechend und mit folgender Maßgabe:

- Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von der Größe der Nutzfläche der im Teileigentum stehenden gewerblichen Räume auszugehen.
- Der Bau- und Bodenwert des einzelnen Teileigentums ist im Verhältnis zum gesamten Grundstück anteilig zu ermitteln.
- Die Festsetzung des Beleihungswertes hat auf Lage und Ausstattung der gewerblichen Räume sowie auf die örtlichen Geschäftsverhältnisse besondere Rücksicht zu nehmen; nötigenfalls sind entsprechende Abschläge vom Beleihungswert zu machen.

(3) Bei der Beleihung eines Erbbaurechts gelten die Bestimmungen des § 9 Abs. 2 entsprechend.

§ 18

Darlehnshöchstbetrag

(1) Die Beleihung darf unbeschadet der Bestimmungen des § 4 im Einzelfall nicht mehr als 1 v. H. der gesamten Einlagen der Sparkasse betragen. Diese Beschränkung gilt nicht, wenn die Beleihung im Einzelfall den Betrag von DM 30 000,— nicht übersteigt. Die Beleihung darf in keinem Fall die in der Satzung festgelegte Höchstgrenze für Personalkredite übersteigen.

(2) Dient das Grundstück nicht ausschließlich gewerblichen Zwecken, so beziehen sich die Beschränkungen des Absatz 1 nur auf denjenigen Teil des Darlehens, der dem gewerblich genutzten Teil des Grundstücks entspricht. Maßgeblich für die Aufteilung ist das Verhältnis der Jahresroherträge.

§ 19

Tilgung der Darlehen

Die Bestimmungen des § 6 gelten mit der Maßgabe, daß die Darlehen entsprechend dem Abnutzungsgrad des Beleihungsgegenstandes, mindestens jedoch mit 3 v. H. jährlich zuzüglich der ersparten Zinsen zu tilgen sind.

E) Beleihung von gemischt genutzten Grundstücken

§ 20

Begriff

Gemischt genutzte Grundstücke sind Grundstücke, die gleichzeitig mehreren der in den §§ 7 Abs. 1, 12 und 15 Abs. 1 genannten Zwecke (Wohnzwecke, land- oder forstwirtschaftliche Zwecke oder gewerbliche Zwecke) dienen, ohne daß eine der mehreren Nutzungsarten mehr als 80 v. H. des Jahresrohertrages beträgt.

§ 21

Beleihungswert

Für die Festsetzung des Beleihungswertes gelten die Bestimmungen der §§ 1 bis 3 mit der Maßgabe, daß bei der Ermittlung des Ertragswertes der Mietreinertrag für die gewerblich genutzten Räume nur höchstens mit drei Viertel angesetzt werden darf. Als Mietertrag — auch für eigen genutzte gewerbliche Räume — gilt die für Räume gleicher oder ähnlicher Art und Lage ortsübliche Dauermiete.

II. Personalkredit

§ 22

Grundsatz

Für die Gewährung von Personalkrediten gegen Bestellung von Hypotheken oder Grundschulden oder gegen Abtretung oder Verpfändung von Hypotheken oder Grundschulden gelten die Bestimmungen der §§ 1 bis 3, 5 Abs. 2, 7 bis 9, 12 bis 17, 20 und 21 entsprechend.

§ 23

Beleihungsgrenze

Hausgrundstücke, land- und forstwirtschaftlich genutzte, gewerblich genutzte und gemischt genutzte Grundstücke können bis zu 60 v. H. des Beleihungswertes beliehen werden.

§ 24

Rangstelle

Das Grundpfandrecht braucht nicht an erster Rangstelle eingetragen zu sein. Bei gleich- oder nachrangigen Beleihungen soll die Eintragung einer Löschungsvormerkung gemäß § 1179 BGB bei dem gleichrangigen oder vorgehenden Recht verlangt werden; handelt es sich bei diesem um eine Grundschuld, so soll, falls der Eigentümer des belasteten Grundstücks nur einen künftigen oder bedingten Anspruch auf Übertragung dieser Grundschuld hat, die Abtretung dieses Anspruchs verlangt werden.

§ 25

Belegenheit des Grundstücks

Falls das Grundstück außerhalb des in der Satzung festgelegten Ausleihbezirkes der Sparkasse liegt, ist in jedem Falle eine den Bestimmungen des § 2 Abs. 1 entsprechende Schätzung erforderlich; um die Schätzung kann die Sparkasse ersucht werden, in deren Geschäftsbereich das Grundstück liegt. Die Festsetzung des Beleihungswertes obliegt der kreditgebenden Sparkasse.

— MBl. NW. 1958 S. 2165/66.

Einzelpreis dieser Nummer 0,40 DM.

Einzellieferungen nur durch die August Bagel Verlag GmbH., Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zu-
zügl. Versandkosten (je Einzelheft 0,15 DM) auf das Postscheckkonto Köln 85 16 oder auf das Girokonto 35 415 bei
der Rhein, Girozentrale u. Provinzialbank Düsseldorf. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.)

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. Druck: A. Bagel, Düsseldorf;
Vertrieb: August Bagel Verlag GmbH, Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch
die Post. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 6.— DM, Ausgabe B 7,20 DM.