



LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

Stammnorm

Ausfertigungsdatum: 04.09.1969

Beleihungsgrundsätze für die öffentlich-rechtlichen Sparkassen (Beleihung von Grundstücken) RdErl. d. Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr v. 4.9.1969 - II/A I - 183 - 44 - 51/69

Beleihungsgrundsätze für die öffentlich-rechtlichen Sparkassen (Beleihung von Grundstücken)

RdErl. d. Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr
v. 4.9.1969 - II/A I - 183 - 44 - 51/69

Gemäß § 20 Abs. I Satz I der Verordnung über den Betrieb und die Geschäfte der Sparkassen vom 1. September 1970 (GV. NW. S. 692) erlasse ich nachstehende Beleihungsgrundsätze für Sparkassen.

I. Realkredit

<![if !supportLineBreakNewLine]>

<![endif]>

a) Allgemeine Bestimmungen

<![if !supportLineBreakNewLine]>

<![endif]>

1. Beleihungsgegenstand

<![if !supportLineBreakNewLine]>

<![endif]>

§ I Begriff

Beleihungsgegenstand sind Grundstücke, Erbbaurechte im Sinne der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 — ErbbauVO — RGB1. I S. 72. Wohnungseigentum und Teileigen-

tum sowie Wohnungserbbaurechte und Teilerbbaurechte im Sinne des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. März 1951 (BGB1. I S. 175).

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

2. Grundstücke

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

§ 2 Begriff und Ermittlung des Beleihungswertes

(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 dienen der Ertragswert, der Bau- und Bodenwert und der Verkehrswert. Hierbei ist in der Regel in erster Linie der Ertragswert zugrunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist der voraussichtlich nachhaltig erzielbare Ertrag zugrunde zu legen.

(3) Bei der Ermittlung des Bauwertes ist von den angemessenen Herstellungskosten unter Ausschaltung besonderer Aufwendungen, die den Verkehrswert nicht erhöhen, auszugehen. Wertminderungen sind zu berücksichtigen. Die Herstellungskosten im Sinne von Satz I werden nach dem Abschlags- oder dem Indexverfahren ermittelt. Beim Abschlagsverfahren sind von den tatsächlichen Herstellungskosten unter Ausschaltung besonderer Aufwendungen, die den Verkehrswert nicht erhöhen, auszugehen und ein angemessener Risikoabschlag vorzunehmen, dessen Höhe sich im Einzelfall nach der voraussichtlichen Verwertbarkeit des Pfandobjektes richtet. Beim Indexverfahren ist von dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Preisindex für Wohngebäude (Basisjahr 1914) auszugehen; von diesem Preisindex ist ein Abschlag von mindestens 20 v. H. vorzunehmen.

(4) Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist von den Preisen auszugehen, die für Grundstücke gleicher Art und Lage auf die Dauer voraussichtlich zu erzielen sind.

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

§ 3 Schätzung des Beleihungsgegenstandes

(1) Der Beleihungswert wird auf der Grundlage einer Schätzung des Beleihungsgegenstandes ermittelt. Das Ergebnis der Schätzung ist schriftlich niederzulegen.

(2) Schätzungen können vorgenommen werden durch:

a) mit den örtlichen Verhältnissen besonders vertraute, vom Vorstand bestellte und verpflichtete oder von zuständigen - Stellen vereidigte Sachverständige,

b) Schätzungsbehörden,

c) Sparkassen, Bausparkassen und Realkreditinstitute,

d) vom Vorstand bestellte Mitarbeiter der Sparkasse, die mit den örtlichen Verhältnissen vertraut sind und über die erforderliche Sachkunde verfügen.

(3) Bei Beleihungen bis zu 102.258,38 Euro kann von einer förmlichen Schätzung im Sinne von Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 abgesehen werden. Der Wert des Beleihungsgegenstandes ist auch in diesem Fall zu ermitteln und schriftlich darzulegen. Eine förmliche Schätzung nach Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 ist in jedem Falle vorzunehmen, wenn das Grundstück außerhalb des Geschäftsbezirks der beleihenden Sparkasse liegt

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

§ 4 Festsetzung des Beleihungswertes

Der Beleihungswert wird von der für die Kreditbewilligung zuständigen Stelle der Sparkasse festgesetzt.

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

§ 5 Beleihungsgrenze

(1) Die Beleihung muss sich unter Berücksichtigung des Wertes etwaiger im Range vorgehender Rechte innerhalb der ersten drei Fünftel des Beleihungswertes halten.

(2) Die Beleihungsgrenze kann überschritten werden, wenn für den übersteigenden Betrag 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, die Bürgschaft, Garantie oder sonstige Gewährleistung übernimmt. Eine etwaige Inanspruchnahme des Bürgen, des Garanten oder der die Gewährleistung übernehmenden Stelle darf nicht davon abhängig sein, dass die Sparkasse bei einer Zwangsversteigerung mitbietet.

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

§ 6 Rangstelle

Die Sparkasse soll Darlehen gegen Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld in der Regel zur ersten Rangstelle geben.

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

§ 7 Tilgung der Darlehen

Die Darlehen werden als Tilgungsdarlehen (mit gleich bleibender Annuität) oder als Abzahlungsdarlehen (mit vereinbartem Kapitalabzahlungsbetrag) gewährt. In besonderen Fällen sind auch Festdarlehen zulässig.

3. Erbbaurecht, Wohnungseigentum, Teileigentum, Wohnungserbbaurecht und Teilerbbau-recht

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

§ 8 Beleihbarkeit von Erbbaurechten sowie von Wohnungseigentum und Teileigentum

Erbbaurecht, Wohnungseigentum, Teileigentum, Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht sind unter den Voraussetzungen der Beleihbarkeit von Grundstücken beleihbar, soweit sich aus den folgenden Bestimmungen nichts anderes ergibt.

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

b) Beleihung von Baugrundstücken zu Wohnzwecken

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

§ 9 Beleihungsgegenstand

(1) Baugrundstücke sind Grundstücke, die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit Gebäuden bebaubar oder bebaut sind.

(2) Hausgrundstücke sind Baugrundstücke, die zu mehr als 80 v. H. Wohnzwecken dienen. Maßgebend ist der Jahresrohertrag. Den Hausgrundstücken steht das Wohnungseigentum gleich.

(3) Den Baugrundstücken stehen Erbbaurechte für bestehende oder geplante Wohnhäuser und Wohnungserbbaurechte im Sinne des § 30 Wohnungseigentumsgesetz gleich.

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

§ 10 Beleihung von unbebauten Baugrundstücken

Baugrundstücke, die bebaubar aber noch nicht bebaut und für Wohnzwecke vorgesehen sind, dürfen beliehen werden, wenn sie an anbaufähigen oder in dem Bebauungsplan ausgewiesenen Straßen liegen.

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

§ 11 Beleihung eines Wohnungseigentums

Für die Festsetzung des Beleihungswertes eines Wohnungseigentums im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes gelten die Bestimmungen der §§ 2 bis 4 mit folgender Maßgabe:

a) Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von der Größe der Wohnfläche der einzelnen Wohnung auszugehen.

b) Der Bau- und Bodenwert des einzelnen Wohnungseigentums ist im Verhältnis zum gesamten Hausgrundstück anteilig zu ermitteln.

c) Die Beleihung ist nur zulässig, wenn eine den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes entsprechende Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch vertrauenswürdige Personen (natürliche oder juristische Personen) gewährleistet erscheint.

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

§ 12 Tilgungshypotheken und Grundschulden auf Erbbaurechten

Erbbaurechte dürfen nur beliehen werden, wenn für das Darlehen eine dem § 20 Abs. 1 ErbbauVO entsprechende Tilgung (Darlehen mit gleich bleibender Annuität) vereinbart wird und wenn die Dauer des Erbbaurechts den Voraussetzungen des § 20 Abs. 2 ErbbauVO entspricht. § 7 Satz 2 gilt entsprechend. Die Darlehen können durch Hypotheken oder Grundschulden gesichert werden.

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

c) Beleihung von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

§ 13 Beleihungsgegenstand

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

Maßgebend ist der Jahresrohertrag.

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

§ 14 Beleihungsbeschränkungen

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

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

§ 15 Beleihungswert

Für die Festsetzung des Beleihungswertes gelten die Bestimmungen der §§ 2 bis 4 mit folgender Maßgabe:

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist der Ertrag zugrunde zu legen, den das Grundstück jährlich nach seiner wirtschaftlichen Bestimmung bei ordnungsmäßiger und gemeinüblicher Bewirtschaftung unter gewöhnlichen Verhältnissen im Durchschnitt nachhaltig gewähren kann.

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

d) Beleihung gewerblich genutzter Grundstücke

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

§ 16 Beleihungsgegenstand

(1) Gewerblich genutzte Grundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H. gewerblichen Zwecken dienen; das gleiche gilt für Erbbaurechte. Maßgebend ist der Jahresrohertrag. Den gewerblich genutzten Grundstücken stehen das Teileigentum und das Teilerbbaurecht im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes gleich.

(2) Den gewerblich genutzten Grundstücken stehen solche Grundstücke gleich, die karitativen oder sozialen Zwecken dienen, sofern ein Dauerertrag gewährleistet ist.

§ 17 Beleihungsbeschränkungen Grundstücke, die durch ihre Ausnutzung in ihrem Wert gemindert werden (Steinbrüche, Lehm-, Ton- oder Kiesgruben, Torfstiche usw.), können nur dann beleihen werden, wenn die durch die Ausnutzung zu erwartende Wertminderung ausreichend berücksichtigt wird.

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

§ 18 Beleihungswert

(1) Für die Festsetzung des Beleihungswertes gelten die Bestimmungen der §§ 2 bis 4 mit folgender Maßgabe:

a) Bei der Ermittlung des Ertragswertes darf der Mietreinertrag für die gewerblich genutzten Räume nur unter Abzug eines angemessenen Risikoabschlags, dessen Höhe sich im Einzelfall nach der voraussichtlichen Verwertbarkeit des Pfandobjektes richtet, angesetzt werden. Als Mietertrag - auch für eigengenutzte Räume - gilt die für Räume gleicher oder ähnlicher Art und Lage ortsübliche Dauermiete.

b) Bei der Ermittlung des Bau- und Bodenwertes darf der Bauwert der gewerblich genutzten Räume nur unter Abzug eines angemessenen Risikoabschlags, dessen Höhe sich im Einzelfall nach der voraussichtlichen Verwertbarkeit des Pfandobjektes richtet, angesetzt werden.

(2) Für die Festsetzung des Beleihungswertes eines Teileigentums oder eines Teilerbbaurechts im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes gilt Abs. I entsprechend und mit folgender Maßgabe:

a) Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von der Größe der Nutzfläche der im Teileigentum bzw. im Teilerbbaurecht stehenden gewerblichen Räume auszugehen.

b) Der Bau- und Bodenwert des einzelnen Teileigentums bzw. Teilerbbaurechts ist im Verhältnis zum gesamten Grundstück anteilig zu ermitteln.

c) § 11 Buchstabe c) gilt entsprechend.

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

§ 19 Darlehenshöchstbetrag

(1) Die Beleihung darf unbeschadet der Bestimmungen des § 5 im Einzelfall nicht mehr als 25 v. H. der Sicherheitsrücklage betragen.

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

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

§ 20 Tilgung der Darlehen

Die Bestimmungen der §§ 7 und 12 gelten mit der Maßgabe, dass die Darlehen mindestens entsprechend dem voraussichtlichen Abnutzungsgrad des Beleihungsgegenstandes, jedoch verstärkt gegenüber den Wohnungsbaudarlehen, zu tilgen sind.

<![if !supportLineBreakNewLine]>

<![endif]>

e) Beleihung von gemischt genutzten Grundstücken

<![if !supportLineBreakNewLine]>

<![endif]>

§ 21 Beleihungsgegenstand

Gemischt genutzte Grundstücke sind Beleihungsgegenstände im Sinne des § 1, die gleichzeitig mehreren der in §§ 9 Abs. 2, 13 und 16 Abs. 1 genannten Zwecke (Wohnzwecke, land- oder forstwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke) dienen, ohne dass eine der mehreren Nutzungsarten mehr als 80 v. H. des Jahresrohertrages beträgt; Grundstücke, die sonstigen Zwecken dienen (§ 16 Abs. 2), gelten als Grundstücke nach § 16 Abs. 1.

§ 22 Beleihungswert

Für die Festsetzung des Beleihungswertes gelten die Bestimmungen der §§ 2 bis 4 mit der Maßgabe, dass bei der Ermittlung des Ertragswertes der Mietreinertrag für die gewerblich genutzten Räume nur unter Abzug eines angemessenen Risikoabschlags, dessen Höhe sich im Einzelfall nach der voraussichtlichen Verwertbarkeit des Pfandobjektes richtet, angesetzt werden darf. Als Mietertrag - auch für eigengenutzte gewerbliche Räume - gilt die für Räume gleicher oder ähnlicher Art und Lage ortsübliche Dauermiete.

II. Personalkredit

§ 23 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 4, 8 bis 11, 13 bis 18, 21 und 22 entsprechend.

§ 24 Beleihungsgrenze

Die Beleihung muss sich unter Berücksichtigung des Wertes etwaiger im Range vorgehender Rechte innerhalb der ersten vier Fünftel des Beleihungswertes halten. § 5 Abs. 2 gilt entsprechend.

<![if !supportLineBreakNewLine]>

<![endif]>

MBI. NRW. 1969 S. 1606, geändert durch RdErl. v. 8. 10. 1970 (**MBI. NRW. 1970 S. 1834**), 11. 8. 1972 (**MBI. NRW. 1972 S. 1549**), 18. 6. 1980 (**MBI. NRW. 1980 S. 1640**), 3. 7. 1984 (**MBI. NRW. 1984 S. 917**), 17. 11. 1988 (**MBI. NRW. 1988 S. 1895**).