



Michael Ziegler

## Prüfung von Bauträgerunternehmen

Seite 34

Sabine Kröger

## Widerrufsbelehrung Sparkassenverlag Fassung Juli 2008

Seite 35

Bettina Bieberstein

## Mehrfache Abtretungen zur gleichen Zeit

Seite 38

Edgar Vogel

## Frühwarnprozesse Immobilien

Seite 39

Juliane Hauser

## AnaCredit – Die Zeit läuft...

Seite 40

Dipl.-Ing. Matthias Westhoff

## Mieterdienstbarkeiten – eine Gefahr für die Grundschuld?

Seite 41

Herausgeberbeirat

Dr. Gebhard Zemke

WP/StB, Partner, Leiter des  
Fachbereichs Banken und  
Finanzdienstleistungen  
BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Hamburg  
gebhard.zemke@bdo.de

In Zusammenarbeit mit



SKW  
Schwarz  
Rechtsanwälte



Jürgen Blatz

## Liebe Leserinnen und Leser,

mit dem Gesetz zur Umsetzung der Bilanzrichtlinie 2013/347/EU (BilRUG) wurden europarechtliche Vorgaben in deutsches Recht überführt. Durch das BilRUG ergeben sich zahlreiche Änderungen und Neuerungen in verschiedenen Einzelgesetzen (z. B. HGB, AktG, GmbHG). Die pflichtgemäße Erstanwendung auf Jahresabschlüsse und Lageberichte nach dem BilRUG sind für Kreditnehmer für Geschäftsjahre beginnend nach dem 31.12.2015 verbindlich anzuwenden, so dass sie in diesem Jahr mit den Auswirkungen des BilRUG konfrontiert werden. Das BilRUG beinhaltet dabei qualitative und quantitative Änderungen und Anpassungen, die sich auf die (Bilanz-)Analyse der wirtschaftlichen Verhältnisse des Kreditnehmers auswirken können. Zwei wichtige Änderungen seien im Folgenden aufgeführt: Durch die Anhebung der monetären Schwellenwerte „Bilanzsumme“ und „Umsatzerlöse“ zur Bestimmung der Größenklassen (§ 276 HGB) sind ab Geschäftsjahr 2016 ca. 7.000 Unternehmen von der Prüfungspflicht des handelsrechtlichen Jahresabschlusses sowie zur Erstellung eines Lageberichtes befreit. Als „kleinere Unternehmen“ gelten nun Unternehmen mit einer Bilanzsumme unter sechs Mio. € und Umsatzerlösen unter zwölf Mio. €. Mit dem Lagebericht entfällt neben der Risikoberichterstattung insbesondere auch die für die Beurteilung der Qualität des Managements bedeutsame zukunftsgerichtete Beurteilung und Erläuterung der voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens. Die verminderten Angabepflichten und der Wegfall der Prüfungspflicht führen somit tendenziell zu einer Verringerung der für die Analyse und Prognose notwendigen Informationen für „kleinere“ Firmenkunden.

Die wesentliche Änderung des BilRUG für die Bilanzierungspraxis ist sicherlich die Änderung der Definition der „Umsatzerlöse“. Nach § 277 Abs. 1 HGB umfassen die Umsatzerlöse nunmehr auch die Umsatzerlöse aus Erzeugnissen, Waren und Dienstleistungen, die untypisch für die gewöhnliche Geschäftstätigkeit sind. Der Bezug auf die „gewöhnliche Geschäftstätigkeit“ wird aufgegeben, so dass eine Typisierung in die Bereiche „gewöhnliche“ bzw. „nicht gewöhnliche Geschäftstätigkeit“ entfällt. Die „sonstigen betrieblichen Erträge“ werden in Teilbereichen zu Gunsten der Umsatzerlöse umgegliedert. Diese Änderung kann im Einzelfall zu einer deutlichen Ausweitung der Umsatzerlöse beim Kreditnehmer führen. Die Verschiebung erfolgt dabei zu Lasten der „sonstigen betrieblichen Erträge“. Unter Umständen kann sich dies auch auf vereinbarte Financial Covenants oder Bilanzrelationen im Kreditvertrag auswirken.

In diesem Sinne herzliche Grüße und viel Spaß beim Lesen dieser Ausgabe,  
Ihr Jürgen Blatz, Bereichsleiter Kreditgeschäft, Finanz Colloquium Heidelberg GmbH

### SEMINARTIPP

- Revisionsprüfung WKR-Umsetzung

21. Juni 2017

Frankfurt/M.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.FC-Heidelberg.de](http://www.FC-Heidelberg.de)



FCH Gruppe  
Im Bosseldorn 30, D-69126 Heidelberg  
Tel.: +49 6221 99 89 8 - 0, Fax: - 99  
[info@fc-heidelberg.de](mailto:info@fc-heidelberg.de)

[www.FCH-Gruppe.de](http://www.FCH-Gruppe.de)



Aktuelle Seminare, Bücher und Zeitschriften für die Bankpraxis



Innovative Prüfungs- und Beratungslösungen aus der Praxis



Rund um Compliance sind wir Ihr kompetenter und zuverlässiger Partner aus der Praxis



Strategische Personallösungen für die Finanzbranche:  
Wir bringen Ihr Vertrauen zum Erfolg



## Prüfung von Bauträgerunternehmen

Michael Ziegler, Abteilungsleiter  
Projektfinanzierungen und stv. Abteilungs-  
direktor Unternehmenskunden  
Sparkasse Pforzheim Calw

### Die Prüffelder

Bei der Prüfung von Bauträgerunternehmen sind **zwei große Bereiche** abzuarbeiten. Der erste Bereich ist das zu **finanzierende Projekt**, der zweite die **wirtschaftliche Situation** des **Bauträgerunternehmens**. Dabei gliedert sich die Prüfung des Projektes in folgende Felder:

1. Zulässigkeit der Bebauung
2. Lage und Standortanalyse
3. Das Objekt
4. Kalkulation und Bauzeitplan

### Zulässigkeit der Bebauung

Diesem Punkt kommt **erhebliche Bedeutung** bei der Finanzierung eines Bauträgerprojektes zu. Denn die Finanzierung des Bauplatzes für sich stellt die **einzige reale Rückzugsmöglichkeit** des finanzierenden Kreditinstituts aus dem Bauträger-

vorhaben dar. Ist der Baubeginn erfolgt und sind erste größere Beträge der Finanzierung valutiert, reduzieren sich die Optionen des finanzierenden Instituts auf eine wie auch immer geartete Fertigstellung des Projektes, um eine lediglich zu Teilen erstellte Immobilie mit allen daraus resultierenden Konsequenzen zu vermeiden. Wird bei der Finanzierung der **Verkehrswert** des **Bauplatzes** nicht überschritten, so ist die **Rückzugsoption** des **finanzierenden Kreditinstituts** für verschiedene Unwägbarkeiten gesichert, wie zum Beispiel:

- Mangelnder Vorabverkauf vor Baubeginn innerhalb einer angemessenen Zeitspanne,

- Überschreitung der kalkulierten Baukosten mit Vorlage der Werk- oder GU-Verträge,
- Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation des Bauträgerunternehmens und
- Veränderungen des wirtschaftlichen Umfelds.

### Qualifizierter Bebauungsplan

Der Verkehrswert des Bauplatzes lässt sich häufig nicht mit der einfachen Formel:

Fläche x Wert gemäß Auskunft des Gutachterausschusses ermitteln.

### BUCHTIPPS

- Lauer (Hrsg.), Praktikerhandbuch Gewerbliche Immobilienfinanzierung, 2. Aufl. 2014.
- Becker (Hrsg.), Bearbeitungs- und Prüfungsleitfaden: Prüfung von Immobilienkrediten, 2015.
- Kreditwürdigkeitsprüfung im Privatkunden- und Baufinanzierungsgeschäft, 2017.  
Infos unter [www.FC-Heidelberg.de](http://www.FC-Heidelberg.de)

# Schwer verwertbare Grundstücke im Portfolio?

Geben Sie der Natur eine Chance und informieren Sie uns!

Die Gemeinnützige Natur- und Ökoflächen GmbH setzt sich für den Erhalt von natürlichen Lebensräumen ein, die auf Dauer für die Natur erhalten und ökologisch aufgewertet werden. Und das mit einem der Allgemeinheit zu Gute kommenden und nicht profitorientierten Zweck, wie uns das Finanzamt Heidelberg bestätigt hat.

Wir sind auch geprüfter Partner von Amazon Smile. Kaufen Sie über Amazon Smile und uns als Partner ein, dann erhalten wir 0,5 % Ihres Einkaufs von Amazon als Spende überwiesen, die wir zum Erhalt von Natur- und Ökoflächen einsetzen.

Danke für Ihre Unterstützung.

Mehr Infos unter [www.genog.de](http://www.genog.de)

**GENÖG**

Gemeinnützige Natur- und Ökoflächen GmbH



Wichtig ist die Frage nach der **baurechtlich zulässigen Bebaubarkeit** und der Frage nach der **Möglichkeit der Erteilung von Befreiungen** im Falle eines gültigen qualifizierten Bebauungsplanes. Damit stehen insbesondere folgende Punkte zur Prüfung an:

- Zulässige Anzahl der Vollgeschosse,
- Höhe der Grundflächenzahl (GRZ),
- Höhe der Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zulässige Dachform bzw. Dachneigung,
- Zulässige bzw. mit der Baubehörde abgestimmte Überschreitungen sowie
- Sondereffekte (z. B. Baulasten, Tiefgaragenbonus o. ä.).

Sind aus dieser Prüfung die **Bebauungsmöglichkeiten deckungsgleich** mit den

vom **Gutachterausschuss genannten Basiswerten**, ist zu prüfen, inwieweit die meist historischen Werte des Gutachterausschusses noch die aktuellen Marktrealitäten widerspiegeln. Erst mit diesen gesamten Informationen lässt sich für den Fall eines qualifizierten Bebauungsplanes der nachhaltige Grundstückswert bestimmen. Und damit der Betrag, der im Falle eines Plan B erlöst und zur Abdeckung der bereits valuierten Verbindlichkeiten aus dem Projekt noch zur Verfügung steht. Ist die Kreditvaluta zu diesem Zeitpunkt bereits deutlich höher, so bleibt trotz des Eintritts der Eingangs dargestellten Unwägbarkeiten häufig nur die Durchführung des ursprünglichen Plan A (Fertigstellung des Projektes), als letzte Option um eine Begrenzung des bereits entstandenen Schadens zu ermöglichen.

### Weitere Möglichkeiten des Baurechts

In der Praxis sind neben dem qualifizierten Bebauungsplan häufig auch folgende **baurechtlichen Genehmigungsmöglichkeiten** anzutreffen:

- Bebauung nach § 34 BauGB (Anlehnung an die vorhandene Nachbarschaftsbebauung) und
- Schaffung von Baurecht über die Vereinbarung eines städtebaulichen Vertrages mit der zuständigen Genehmigungsbehörde.

Hier gelten weitere Besonderheiten.

#### SEMINARTIPPS

- |  |                       |              |
|--|-----------------------|--------------|
| • Frühwarnprozesse Immobilien          | 31. Mai 2017          | Frankfurt/M. |
| • Prüfung (riskanter) Bauträgerkredite | 22.-23. Juni 2017     | Köln         |
| • Bonitätsanalyse von Bauträgern       | 23.-24. November 2017 | Frankfurt/M. |
- Infos unter [www.FC-Heidelberg.de](http://www.FC-Heidelberg.de)

#### PRAXISTIPPS

- Voraussetzungen für die Nutzung der Rückzugsoption aus der Bauträgerfinanzierung beachten.
- Baurechtliche Besonderheiten bei der Beleihung des Projektgrundstücks beachten.

## Widerrufsbelehrung Sparkassenverlag Fassung Juli 2008

Sabine Kröger, Rechtsanwältin, Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht und Handels- und Gesellschaftsrecht, SKW Schwarz Rechtsanwälte, München

Mit drei aktuellen Entscheidungen hat der Bundesgerichtshof (BGH) über Widerrufsbelehrungen von Sparkassen entschieden, die von Juli 2008 bis Juni 2010 für Verbraucherdarlehensverträge verwendet wurden, und diese im Rahmen von Nichtzulassungsbeschwerden für ordnungsgemäß befunden: In dem Verfahren **Az.: XI ZR 309/15** wies der **BGH** mit **Beschluss vom 27.09.2016** eine Nichtzulassungsbeschwerde gegen einen Beschluss des OLG Celle vom 10.06.2015 (Az.: 3 U 198/14) zurück. Die in dem BGH-Beschluss abgedruckte Belehrung weist

u. a. die sich außerhalb der eigentlichen Belehrung befindlichen Fußnoten **„Nicht für Fernabsatzgeschäfte“** und „Bezeichnung des konkret betroffenen Geschäfts, z. B. Darlehensvertrag vom ...“ aus.

Der BGH führt aus, dass die Belehrung korrekt sei und auch die eingefügten **Fußnoten – „auch verstanden als an den Darlehensnehmer gerichtet“ – unbedenklich** seien. Letzteres begründet er jedoch nicht

näher. In dem Verfahren **Az.: XI ZR 99/16** wies der **BGH** mit weiterem **Beschluss vom 27.09.2016** eine Nichtzulassungsbeschwerde gegen ein Urte. des Hanseatischen Oberlandesgerichts v. 10.02.2016 (Az.: 13 U 139/15), das sich inhaltlich mit entsprechenden Fußnoten sowie mit der im konkreten Fall überflüssigen Passage zu den „finanzierten Geschäften“ befasst und die streitige Belehrung für ordnungsgemäß befunden hatte, ohne Begründung zurück.

#### SEMINARTIPPS

- |  |                      |              |
|--|----------------------|--------------|
| • <a href="#">VerbraucherKreditRecht 2017</a>      | 15. Mai 2017         | Frankfurt/M. |
| • <a href="#">17. Heidelberger Bankrechts-Tage</a> | 23.-24. Oktober 2017 | Heidelberg   |
- Infos unter [www.FC-Heidelberg.de](http://www.FC-Heidelberg.de)



Mit **Beschluss vom 24.01.2017 (Az.: XI ZR 66/16)** wies der **BGH** eine Nichtzulassungsbeschwerde gegen einen Beschluss des OLG Frankfurt/Main vom 01.02.2016 (Az.: 17 U 139/15) zurück und führt unter Abdruck der Belehrung aus, dass anders als in dem Fall, der dem Urte. des BGH v. 12.07.2016 (Az.: XI ZR 564/15) zugrunde lag, im zu entscheidenden Fall der Fußnotenhinweis **„Bitte Frist im Einzelfall prüfen“ mit der Einleitung „Bearbeiterhinweis“** versehen und damit deutlich an den die Belehrung erteilenden Mitarbeiter des Instituts und nicht an die Kläger als Kunden gerichtet war und daher unschädlich sei. Weiter führt der BGH – wie schon in seinem Beschluss vom 27.09.2016, Az.: XI ZR 309/15 – aus, dass die Angaben zu den **Widerrufsfolgen** im Einklang mit den Angaben der Anl. 2 zu § 14 Abs. 1 und 3 BGB-InfoV in ihrer damals maßgeblichen Fassung vom 04.08.2009 bis zum 10.06.2010 stünden und, ohne dass es auf die Gesetzlichkeitsfiktion des Belehrungsmusters ankäme, **hinreichend deutlich** seien. Auch die **Ausführungen im Abschnitt „finanzierte Geschäfte“** machen – so der BGH – die Widerrufsbelehrung **nicht undeutlich**, obwohl **verbundene Verträge** im zu entscheidenden Fall **nicht vorlagen**. Formularverträge müssten für verschiedene Vertragsgestaltungen offen sein. Eine Belehrung sei nicht generell unwirksam, weil sie Elemente zu „finanzierten Geschäften“ enthalte, zu deren Aufnahme der Unternehmer nicht verpflichtet sei. Auch der Gestaltungshinweis [10] der Anl. 2

## PRAXISTIPPS

- Für die Praxis der Kreditwirtschaft sind die Entscheidungen von erheblichem Interesse, da der BGH die Fehlerfreiheit des Musters des Deutschen Sparkassenverlags – jedenfalls bezogen auf die zu beurteilenden Fragestellungen und Fallgestaltungen – bestätigte.
- Als solche **gekennzeichnete** und sich außerhalb der eigentlichen Belehrung befindliche **Bearbeiterhinweise** für das Bankpersonal scheint der BGH grundsätzlich für **zulässig** zu halten. Er begründet allerdings seine Auffassung von der Unschädlichkeit der nicht als Bearbeiterhinweis gekennzeichneten Fußnote „Nicht für Fernabsatzgeschäfte“ nicht und setzt sich in diesem Zusammenhang auch nicht mit seinem Urte. v. 12.07.2016 (Az.: XI ZR 564/15) auseinander, mit welchem er die nicht als Bearbeiterhinweis gekennzeichnete Fußnote „Bitte Frist im Einzelfall prüfen“ noch für fehlerhaft ansah. Damit bleibt schwer einschätzbar, anhand welcher Kriterien der BGH generell Fußnotenhinweise bewertet.
- Zudem prüft der BGH im Rahmen von Nichtzulassungsbeschwerden nur die Revisionszulassungsgründe, die in der Beschwerdebegründung schlüssig und substantiiert dargelegt sind. Die Beschwerdeangriffe müssen sich gegen die tragenden Entscheidungsgründe der Berufungsentscheidung richten. Insoweit erscheinen erfolgreiche **Angriffe von Kunden** auf Belehrungen aus dem Zeitraum Juli 2008 bis Juni 2010 grundsätzlich **weiterhin denkbar**. So ist vom BGH noch nicht explizit geklärt, ob und wieweit eine Leerstelle (Platzhalter) zwischen den Worten „zwei Wochen“ und „ohne Angabe von Gründen“ eine irreführende Gestaltung der Belehrung darstellen könnte (so noch OLG Celle, Hinweisbeschluss vom 18.01.2016, Az.: 3 U 148/15). Ebenso ist ungeklärt, ob ein Auseinanderfallen des in der Überschrift der Widerrufsbelehrung „Widerrufsbelehrung zu Darlehensvertrag vom ...“ angegebenen Ausstellungsdatums und dem Unterschriftendatum zu dem zeitlich später erfolgten Abschluss des Darlehensvertrags durch Gegenzeichnung des Kunden einen Fehler darstellen könnte, da dies undeutlich über die Länge der Widerrufsfrist belehrt (so OLG München, Urte. v. 09.01.2017, Az.: 19 U 1700/16). Vollständige Rechtssicherheit hinsichtlich der gesetzlichen Anforderungen an Widerrufsbelehrungen aus dem fraglichen Zeitraum bringen diese aktuellen BGH-Entscheidungen daher noch nicht.

MEIN FCH

Melden Sie sich auf  
[www.FC-Heidelberg.de](http://www.FC-Heidelberg.de) unter  
**MEIN FCH an und profitieren**  
Sie von zahlreichen  
Vorteilen!

- Alle Seminardokumentationen für die Seminare, bei denen Sie angemeldet sind, ab 3 Tage VOR (!) dem Seminar elektronisch als PDF – zusätzlich zur Papierversion.
- Abonnenten der Papierversion lesen unsere Fachzeitschriften zusätzlich kostenlos online.
- Für alle Bearbeitungs- und Prüfungsleitfäden die Checklisten als bearbeitbare WORD-Daten freischalten und herunterladen.
- Teilnahme Ihres Hauses am VIP-Kundenprogramm einsehen und Geld bei Seminarbuchungen sparen.
- Registrierten Kunden zeigen wir an, welche Zeitschriftenabos das Haus bei uns abgeschlossen hat.
- Kostenlose Newsletter-Abos einsehen und ändern.
- Wir zeigen Ihnen die bei uns besuchten Seminare der letzten Jahre, wertvoll für Ihre persönliche Dokumentation und die Personalabteilung.
- Attraktive Buchpakete zu Sonderpreisen.





Finanz Colloquium  
Heidelberg



## Kreditwürdigkeitsprüfung im Privatkunden- und Baufinanzierungsgeschäft

Verschärfte Vorgaben –  
Praktische Umsetzung

# NEUERSCHEINUNG

**Christoph J. Heibel**  
Deutsche Postbank AG

Die Kreditwürdigkeitsprüfung und die Prüfprozesse im Kreditretail- und Baufinanzierungsgeschäft sind durch die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und daraus resultierende erweiterte Bonitätsprüfungspflichten aus dem neuen § 18a KWG, den flankierenden zivilrechtlichen Neuregelungen in §§ 505a bis 505d BGB sowie den EBA-Richtlinien zur Kreditanalyse vor erhebliche Herausforderungen gestellt worden. Insbesondere neue Vorgaben zu Art und Umfang der Kreditwürdigkeitsprüfung machen Änderungen der etablierten Prozesse

bei der Bonitätsbewertung erforderlich. Es bestehen erhebliche Rechtsfolgen bei Pflichtverletzungen: „Kreditwürdigkeit-Joker“ Zinsreduzierung, Kündigungsrecht, möglicherweise Schadensersatz. Trotzdem sind weiterhin schlanke Prozesse möglich.

Das Buch gibt wertvolle Praxistipps für die Prozessverantwortlichen und die betroffenen Bereiche für den Umgang mit der neuen Kreditwürdigkeitsprüfung, für eine sichere Dokumentation und zur bestmöglichen Vermeidung von kostspieligen Rechtsfolgen.

Stand:	01.01.2017
Erscheinungstermin:	15.02.2017
Umfang:	ca. 100 Seiten
Preis:	€ 59,-
ISBN:	978-3-95725-066-7



zu § 14 Abs. 1 und 3 BGB-InfoV a. F. sah den nur fakultativen Wegfall der Hinweise zu den „finanzierten Geschäften“ vor, wenn ein verbundener Vertrag nicht vorlag. Dass der Verordnungsgeber die Verwendung dieses Hinweises freigestellt habe, weil die Beur-

teilung, ob ein verbundenes Geschäft vorlag oder nicht, im Einzelfall schwierig sein könne, führe nicht dazu, dass „Sammelbelehrungen“ als undeutlich und unwirksam zu behandeln seien. Die von der Sparkasse verwandten Textbausteine entsprächen

– mit Ausnahme eines offensichtlichen Schreibversehens und einiger unmaßgeblicher Anpassungen bei der Sprecherperspektive – im Wesentlichen einer Kombination der Texte im Gestaltungshinweis [10] und seien hinreichend deutlich.

## Mehrfache Abtretungen zur gleichen Zeit

Bettina Bieberstein, Rechtsanwältin  
(Syndikusrechtsanwältin), UB Recht & Steuern, HSH Nordbank AG

### Prioritätsgrundsatz

Tritt der ursprüngliche Gläubiger die Forderung **nacheinander mehrmals** an unterschiedliche Personen ab, hat nach dem für Mehrfachzessionen geltenden **Prioritäts-**

**grundsatz** nur der erste Zessionar die Forderung wirksam erworben (BGHZ 32, 367, 370). Somit ist die älteste Abtretung entscheidend, da bereits mit der ersten Rechtsübertragung die Forderung endgültig aus dem Vermögen des Zedenten ausgeschieden ist und der Wechsel in der Person des Rechtsinhabers stattgefunden hat. Mangels Verfügungsbefugnis konnte der Zedent zum Zeitpunkt der zeitlich später stattfindenden weiteren Abtretungen die Forderung nicht mehr

rechtswirksam übertragen. Die nachfolgenden Zessionen sind also unwirksam. Durch **Genehmigung** der zweiten Zession durch den ersten Erwerber kann jedoch die zweite Abtretung nach § 185 BGB wirksam werden. Dies steht im Einklang mit dem Grundsatz, dass es bei der Zession **keinen gutgläubigen Forderungserwerb** gibt (Ausnahmen: § 405 BGB – Ausstellung einer Schuldurkunde, und § 2366 BGB – öffentlicher Glaube des Erbscheins).

KREDIT / IMMOBILIEN



## Die neue Baufinanzierung

### Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

**Christian König**  
Syndikus, Verband  
der Privaten Bausparkassen e.V.

Dieses von einem Verbandsmitarbeiter, der die Diskussion zur Schaffung der Hypothekarkreditrichtlinie auf EU Ebene und die sich anschließende Umsetzung der EU-Richtlinie über Wohnimmobilienkredite in deutsches Recht von Anfang an begleitet hat, verfasste Buch gibt einen systematischen Überblick über die Regelungen und die daraus erwachsenden Handlungspflichten der Häuser im Hinblick auf die künftige Risikosituation in diesem Geschäftsfeld. Das Buch richtet sich insbesondere an die

Managementebene und versucht, in einer komprimierten und auch optisch ansprechenden und hochwertigen Form die wesentlichen Regelungskomplexe und ihre Auswirkungen auf die Praxis der Baufinanzierung in Banken und Sparkassen darzustellen.

Der Autor beschreibt dabei die Vorgaben für die gesamte neue Immobilienfinanzierung von der Werbung bis zur vorzeitigen Rückzahlung bzw. den Umgang mit Kunden in Zahlungsschwierigkeiten.

# ERSCHIENEN!

Eine kostenlose Leseprobe finden Sie  
unter: [www.FC-Heidelberg.de](http://www.FC-Heidelberg.de)

Umfang:	124 Seiten
Preis:	€ 59,-
ISBN:	978-3-95725-080-3



## Gleichzeitige Abtretung

Sofern eine Forderung **gleichzeitig an verschiedene Erwerber** abgetreten wird, ist keine der Zessionen wirksam (Busche in Staudinger, Kommentar zum BGB, 2012, § 398 RN 32). Im Umkehrschluss ergibt sich, dass eine **gleichzeitige Abtretung an denselben Zessionar** wirksam ist. Hier stellt sich lediglich die praktische Frage, wel-

cher der Abtretungsverträge maßgeblich ist, wenn die Verträge keine gleichlauten-

den Regelungen, z. B. über die Offenlegung oder die Verwertung, enthalten.

### BUCHTIPPS

- Bearbeitungs- und Prüfungsleitfäden Sachsicherheiten, 4. Aufl. 2017.
- FCH-Sicherheitenkompendium, 5. Aufl. 2015.  
Infos unter [www.FC-Heidelberg.de](http://www.FC-Heidelberg.de)

### PRAXISTIPPS

- Ist oder wird später bekannt, dass eine Forderung, die als Sicherheit hereingeholt werden sollte, bereits an eine andere Person abgetreten wurde, sollte sich der potentielle (zweite) Erwerber/Sicherungsnehmer anstelle einer zweiten (unwirksamen) Zession vorzugsweise die **Rückgewähransprüche vom Zedenten gegen den ersten Zessionar abtreten** lassen.
- Es empfiehlt sich, in den Zessionsverträgen möglichst gleichlautende Regelungen zur Offenlegung der Zession oder zur Verwertung der Forderung(en) zu vereinbaren.
- Da es z. B. wegen des Prioritätsgrundsatzes auf den konkreten Tag des Vertragsabschlusses ankommen kann und der Zugang für das Wirksamwerden von Willenserklärungen unter Abwesenden maßgeblich ist, empfiehlt es sich, den Zugang der Annahmeerklärung für das Zustandekommen des (Zessions-)Vertrages genau zu dokumentieren (z. B. durch einen Eingangsstempel mit Datum).

## Frühwarnprozesse Immobilien

Edgar Vogel, Zentralbereich Finanzstabilität, Deutsche Bundesbank

Der **Immobilienmarkt** ist in aller Munde. Durch die in den vergangenen Jahren **gestiegenen Preise für Wohnimmobilien**, zieht das jahrelang vernachlässigte Thema die Aufmerksamkeit von unterschiedlichen Gruppen auf sich: Konsumenten klagen über steigende Preise, Politiker sorgen sich um die Erschwinglichkeit von Wohnraum, Aufseher wittern eine Preisblase und weisen auf **Risiken** für die **Finanzstabilität** hin.

Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, die Rolle von Wohnimmobilien für die Gesamtwirtschaft zu beleuchten sowie die Indika-

toren für die Identifikation von Risiken zu erkennen und hieraus einen **Frühwarnprozess** abzuleiten.

### My home is my castle

Die eigene Wohnimmobilie ist des Deutschen liebste Investition. Sie steht für rund **zwei Drittel** des **Vermögens** aber auch der **Verschuldung der Haushalte**.

Die Hälfte aller Bankkredite an Unternehmen und private Haushalte finanzieren eigene vier Wände. Diese Zahlen demonstrieren, dass eine Schiefelage am Wohnimmobilienmarkt – verstärkt durch die **Verflechtung** von **Real-** und **Bankensektor** – folgeschwere gesamtwirtschaftliche Folgen

haben kann. Die Finanzkrise hat dies leider allzu eindrucksvoll belegt.

### Struktur von Wohnimmobilienmärkten

Dem großen Schadenspotential steht gegenüber, dass der **deutsche Wohnimmobilienmarkt** oft als recht stabil angesehen wird. Die genannten Gründe dafür sind vielfältig (z. B. konservative Kreditvergabestandards oder ein großer Mietmarkt). Der Blick zu grundsätzlich vergleichbaren Ländern zeigen aber, dass sich der Markt

### BUCHTIPPS

- Die neue Baufinanzierung, 2016.
- Immobilien-Verbraucherdarlehen nach Umsetzung der Wohnimmobilienrichtlinie, 2. Aufl. 2016.  
Infos unter [www.FC-Heidelberg.de](http://www.FC-Heidelberg.de)

### PRAXISTIPPS

- Keine isolierte Betrachtung der Preisentwicklung.
- Makroökonomisches Umfeld und mögliche Rückkopplungen beachten.
- Regulatorische Vorgaben im Kontext von gesamtwirtschaftlichen Risiken einschätzen.





schnell ändern kann. Einen weitaus langsameren aber nicht weniger wichtigen Einflussfaktor stellen **demographische Entwicklungen** wie Alterung und Migration dar.

Das Verständnis für die Wirkung und das Zusammenspiel von strukturellen Merkmalen ist deshalb ein wichtiger Baustein der **Risikoanalyse**.

### SEMINARTIPPS

• Frühwarnprozesse Immobilien	31. Mai 2017	Frankfurt/M.
• Prüfung (riskanter) Bauträgerkredite	22.-23. Juni 2017	Köln
• Analyse von Immobiliensammler	16. November 2017	Frankfurt/M.

Infos unter [www.FC-Heidelberg.de](http://www.FC-Heidelberg.de)

## AnaCredit – Die Zeit läuft...

Juliane Hauser, Consultant, ARREBA Consulting GmbH, München

Am 18.05.2016 wurde die **finale AnaCredit-Verordnung** der **Europäischen Zentralbank** (EZB) veröffentlicht.

### SEMINARTIPP

- *Buchheit/Günther/Hauser/Klausch/Ritter, AnaCredit – das gläserne Kreditportfolio, 2017.*

Infos unter [www.FC-Heidelberg.de](http://www.FC-Heidelberg.de)

Die endgültige nationale Umsetzung seitens der Deutschen Bundesbank steht jedoch bis heute aus. Gleichzeitig stehen mit dem **31.03.2018**, Beginn des **regulären AnaCredit-Meldeprozesses**, sowie dem **01.10.2017**, Start der **verpflichtenden Zulieferung von Testdaten**, die zeitlich einzuhaltenden Zieltermine. De Facto bleiben den Banken damit **nur noch 5 volle Monate** um die **Datenhaushalte, Prozesse und Systeme** anzupassen.

### Herausforderungen

Die AnaCredit-Vorstudien sowie bereits **laufende Umsetzungsprojekte** deutscher Banken und **Meldesoftwarehersteller**

zeigten die **weitreichenden Auswirkungen** der wohl **granularsten Meldeanforderungen** der letzten Jahre auf.

Demnach mangelt es zum Teil an einer Vielzahl der geforderten Informationen sowie an der Detailtiefe und vor allem der Qualität vorhandener Attribute. **Umfangreiche Datenqualitätsmaßnahmen** werden folglich ebenso unvermeidlich sein wie **Anpassungen in Quellsystemen und Prozessen**. Die umfangreichen Neuerungen werden sich auf viele Unternehmensbereiche und verschiedenste Abteilungen (z. B. Meldewesen und kundenbetreuende Abteilungen) auswirken. Die **betroffenen Mitarbeiter** sind zur Steigerung der Akzep-



„Mein Bruder hat ein neues Zuhause gefunden. In einem Medizinschrank.“

Hilf dem Tiger mit deiner Spende:  
[wwf.de/wilderei](http://wwf.de/wilderei)

Die letzten Tiger werden von Wilderern getötet, zerstückelt und erzielen als „Wundermedizin“ Höchstpreise. Der WWF bekämpft die Wilderei und stoppt den Handel. Hilf mit deiner Spende. WWF-Spendenkonto: IBAN DE06 5502 0500 0222 2222 22, Bank für Sozialwirtschaft.





tanz der Veränderungen sowie hinsichtlich der Verbesserung der Datenqualität **möglichst frühzeitig einzubinden**. Aufgrund der Vielzahl sowie Vielschichtigkeit der geforderten Attribute und Identifier gibt es zudem **Überschneidungen zu anderen regulatorischen Projekten** wie beispielsweise **IFRS 9** oder **BCBS 239**. Hier ist ein enger Austausch hinsichtlich der zu stellenden Datenanforderungen und Anpassungen an Lieferstrecken zwingend notwendig, um **mögliche Synergien effektiv nutzen** und Doppel- bzw. konträre (technische) Entwicklungen zu vermeiden.

Die AnaCredit-Meldung erfordert **Erweiterungen** der bisher genutzten **Meldeweissenssoftware** bzw. teilweise ein umfangreiches Upgrade des Meldeprogramms, welches mit neuen oder zumindest **erweiterten Schnittstellen** verbunden ist.

#### BUCHTIPP

- **Prozess-Check AnaCredit-Umsetzung**, 07. Dezember 2017, Frankfurt/M.

Infos unter [www.FC-Heidelberg.de](http://www.FC-Heidelberg.de)

#### PRAXISTIPPS

- Hinsichtlich der knapp bemessenen Umsetzungszeit, die bis zu den Testmeldungen verbleibt, ist eine agile Projektorganisation nahezu unumgänglich.
- Je nach bisherigem Umsetzungsstand empfiehlt es sich beispielsweise, die fachliche Analyse der Attribute sowie die Prüfung deren Verfügbarkeit und Datenqualität nach ihren Erstmeldeterminen zu priorisieren.
- Datenanforderungen sind aufgrund vorgegebener Release- und Datenbereitstellungszyklen oftmals nur mittel- bis langfristig umsetzbar. Um eine rechtzeitige Verfügbarkeit der Informationen sicherzustellen sind die entsprechenden Zyklen zwingend von Anfang an zu berücksichtigen.
- Aufgrund der oftmals nicht ausreichenden Datenqualität sowie der notwendigen Prozessanpassungen sind auch die kundenbetreuenden Bereiche frühestmöglich mit einzubinden.

Hier empfiehlt sich ein möglichst enger Austausch mit dem Softwarehersteller, um institutsintern notwendige Anpassungen, zum Beispiel an den Schnittstellen, rechtzeitig umzusetzen.

Die veränderte technische Umgebung erhöht den Bedarf umfassender Tests zusätzlich. Grundsätzlich ist ein **planmäßiges** und **professionelles Test- und Releasemanagement** jedoch allein aufgrund der Tatsache der erstmaligen Imple-

mentierung einer aufsichtsrechtlichen Meldung unverzichtbar. Voraussetzung dafür ist ein frühzeitig etabliertes und angemessen ausgestattetes Testmanagement.

Um es abschließend mit den Worten der **Deutschen Bundesbank** zu formulieren: „Daher empfehlen wir Ihnen, Ihre Vorbereitungsarbeiten zur rechtzeitigen Erfüllung der Meldeanforderungen zu intensivieren“ (Deutsche Bundesbank, Rundschreiben Nr. 80/2016).

## Mieterdienstbarkeiten – eine Gefahr für die Grundschuld?

Dipl.-Ing. Matthias Westhoff, Immobiliengutachter CIS HypZert (F/R), HIB Helaba Gesellschaft für Immobilienbewertung mbH, Frankfurt/M.

Gewerbeimmobilien stellen für aus- und inländische Investoren derzeit eine begehrte Kapitalanlage und Ergänzung ihrer Portfolios dar. Um die Risiken ihrer Investments zu minimieren, versuchen die Parteien sich auch gegen zukünftige Liquiditätsschwierigkeiten der jeweiligen Vertragspartner abzusichern.

Ein probates Mittel, um sich als Mieter gegen die Unwägbarkeiten einer Insolvenz

des Vermieters abzusichern ist die sog. Mieterdienstbarkeit, die als beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wird. Gewerbemieter stecken oft große Summen in die Entwicklung ihrer gemieteten Flächen. Wird der Vermieter einer gewerblich genutzten Immobilie insolvent oder wird diese Immobilie zwangsversteigert, besteht für den Mieter aufgrund des Sonderkündigungsrechts des Erwerbers die Gefahr eines erheblichen Verlustes seiner Investitionen. Der Entzug der Mietsache kann sogar die wirtschaftliche Existenz des Mieters bedrohen.

Um die mieterseitigen Investitionen vor einer Insolvenz des Vermieters zu schützen,

wird daher versucht, mittels mit einer im Grundbuch GB-Abt. II eingetragenen Mieterdienstbarkeit zugunsten des Mieters die ausgeübte Nutzung im Objekt dauerhaft dinglich zu sichern.

Diese Vorgehensweise findet sich vorzugsweise bei den großen Verbrauchermärkten.

#### BUCHTIPP

- **Bearbeitungs- und Prüfungsleitfaden Sachsicherheiten**, 4. Aufl. 2017.

Infos unter [www.FC-Heidelberg.de](http://www.FC-Heidelberg.de)



und Elektro-Handelsketten, die sich aufgrund ihrer Marktmacht auch in einer entsprechenden Verhandlungsposition gegenüber dem Immobilieneigentümer befinden.

Die Eintragung einer Mieterdienstbarkeit bereitet allerdings der finanzierenden Bank des Immobilieneigentümers erhebliche Schwierigkeiten. Insbesondere eine an erster Rangstelle im GB eingetragene Mieterdienstbarkeit stellt für die finanzierende Bank bei der Darstellung einer (weiteren) Finanzierung für den Eigentümer i. d. R. ein erhebliches Hindernis dar.

Vollstreckt die finanzierende Bank aus einer im Rang hinter der Mieterdienstbarkeit eingetragenen Grundschuld in das Grundstück, bleibt der Mieter aufgrund der Dienstbarkeit zur Nutzung des Objekts berechtigt. Die erstrangige Mieterdienstbarkeit kann jedoch die Verkehrsfähigkeit der Immobilie einschränken und zu einem geringeren Erlös in der Zwangsversteigerung führen. Maßgeblich dafür ist die Berechnung des Ersatzwertes für das vorrangige Recht.

Der Barwert einer Mieterdienstbarkeit basiert grundsätzlich auf einem entsprechenden Jahreswert, der i. d. R. der im Mietvertrag vereinbarten Miete entspricht. Der Jahreswert wird kapitalisiert und entsprechend separat ausgewiesen. Die Kapitalisierung erfolgt i. d. R. in Anlehnung an das Zwangsversteigerungsgesetz (§ 121 ZVG) und zieht als Ergebnis den bis zu 25-fachen Jahreswert nach sich. In der gängigen Vollstreckungspraxis und wohl aus Gründen einer Verfahrenserleichterung wird dies unabhängig von der Laufzeit des Mietvertrags gesehen, nach gängiger Auffassung

ist daher der bis zu 25-fache Jahresbetrag als Ersatzwert für das Recht anzusetzen. Dies führt i. d. R. bei der Berücksichtigung des Ersatzwertes als Vorlast zu einer erheblichen Beeinträchtigung des deckungsstockfähigen Anteils am Beleihungswert.

Erwerbsinteressenten, die an einer Fortführung des Mietvertrags interessiert sind, werden die Mieterdienstbarkeit akzeptieren bzw. bei renommierten Mietern sogar positiv bewerten, da hier ein langfristiges Interesse am Objekt dokumentiert wird. Für Investoren, die eine Eigennutzung oder Fremdvermietung der Immobilie planen, ist die Eintragung aber eher schädlich. Zusammenfassend ist zu sagen, je vermietterfreundlicher und lukrativer der Mietvertrag ist, desto aussichtsreicher sind die Chancen, einen Erwerber zu finden.

Die Idealposition für die finanzierende Bank ist der Rangrücktritt der Mieterdienstbarkeit hinter die einzutragende Grundschuld; in der Zwangsvollstreckung durch den Grundpfandrechtsgläubiger erlischt die Mieterdienstbarkeit in dieser Konstellation. Für die Befriedigung des Mieters für den Verlust seiner Dienstbarkeit steht nur der verbleibende Ersteigerungserlös nach Befriedigung der Grundpfandgläubigerin zur Verfügung. Für die finanzierende Bank ist ein solches Rangverhältnis erstrebenswert, für den Mieter jedoch kaum akzeptabel; ggf. kann für diesen Fall auch eine Liegenlassenerklärung des Grundpfandgläubigers vereinbart werden.

Der Ausweg aus diesem (Finanzierungs-) Dilemma besteht in der Ausgestaltung der Dienstbarkeit nach dem vdp-Standard (vdp – Verband deutscher Pfandbriefbanken).

### PRAXISTIPPS

- Prüfen Sie Grundbuch und Eintragungsbewilligungen immer auf Vereinbarungen hinsichtlich eines Höchstbetrags des Wertersatzes nach § 882 BGB.
- Akzeptieren sie Kundenwünsche nach einer nachträglichen vorrangigen Eintragung einer Mieterdienstbarkeit nur, wenn ein Höchstbetrag als Wertersatz gem. § 882 BGB vereinbart wird.

Voraussetzung für die Beleihbarkeit einer vorrangigen Mieterdienstbarkeit ist demnach die Eintragung eines Höchstbetrags des Wertersatzes. Ist in der Eintragungsbewilligung ein Höchstbetrag als Wertersatz gem. § 882 BGB vereinbart (i. d. R. 25.000 € oder 50.000 €), entspricht dieser vereinbarte Betrag dem Barwert der Mieterdienstbarkeit. Diese Vereinbarung muss zwingend in Abt. II des Grundbuchs genannt sein.

Weitere Voraussetzungen für die Beleihbarkeit der vorrangigen Mieterdienstbarkeit sind eine Sicherungszession des Anspruchs auf Nutzungsentgelt und ein durch Vormerkung gesicherter Lösungsanspruch der Dienstbarkeit, alternativ als auflösend bedingte Dienstbarkeit.

Unter diesen Bedingungen entfaltet sich eine Vorlastwirkung der Dienstbarkeit (bei der Berechnung des deckungsstockfähigen Anteils am Beleihungswert) nur in Höhe des eingetragenen Höchstbetrags des Wertersatzes.

### SEMINARTIPPS

- |  |              |              |
|--|--------------|--------------|
| • Grundsuld-Tage: Grundsuld sicher hereinnehmen, prüfen und bewerten | 29. Mai 2017 | Frankfurt/M. |
| • Grundsuld-Tage: Beleihungswertermittlung                           | 30. Mai 2017 | Frankfurt/M. |
| • Grundsuld-Tage: Fallen und Gefahren für die Grundsuld              | 31. Mai 2017 | Frankfurt/M. |

Infos unter [www.FC-Heidelberg.de](http://www.FC-Heidelberg.de)



## Banken-Times kostenlos bestellen

Mit diesem Newsletter informieren wir unsere Kunden und weitere interessierte Kreise über aktuelle Fachthemen aus der Kreditwirtschaft.

Der E-Mail-Versand der Banken-Times erfolgt nach vollständigem Ausfüllen und Rücksenden des nachstehenden Coupons kostenlos.

Name:

Vorname:

Position:

Abteilung:

Unternehmen:

E-Mail:

Erhalten Sie kostenlos und unverbindlich die Banken-Times zu den folgenden Themenbereichen:

**BANKEN-TIMES KLASSIK**

**BANKEN-TIMES SPEZIAL BANKRECHT**

**BANKEN-TIMES SPEZIAL COMPLIANCE/MARKTFOLGE PASSIV**

**BANKEN-TIMES SPEZIAL GESCHÄFTSLEITUNG**

**BANKEN-TIMES SPEZIAL KREDIT/IMMOBILIEN**

**BANKEN-TIMES SPEZIAL PERSONAL**

**BANKEN-TIMES SPEZIAL SANIERUNG & INSOLVENZ**

**BANKEN-TIMES SPEZIAL BANKSTEUERUNG/TREASURY**

**BANKEN-TIMES SPEZIAL REVISION**

**BANKEN-TIMES SPEZIAL AUFSICHTSENGLISCH**

**BANKEN-TIMES SPEZIAL MARKT**

**BANKEN-TIMES SPEZIAL IT/ORGANISATORIK/NEUE MEDIEN**

**BANKEN-TIMES SPEZIAL REGULIERUNGSMONITOR**

Bestellung bitte senden an: [btspezial@fc-heidelberg.de](mailto:btspezial@fc-heidelberg.de)

## Fach-/Produktinformationen und Datenschutz

Die Finanz Colloquium Heidelberg GmbH und ihre Dienstleister (z. B. Lettershop) verwenden Ihre personenbezogenen Daten für die Durchführung unserer Leistungen und um Ihnen ausgewählte Fach- und Produktinformationen per Post zukommen zu lassen. Sie können der Verwendung Ihrer Daten jederzeit durch eine Mitteilung per Post, E-Mail oder Telefon widersprechen.

Senden Sie mir bitte Fach- und Produktinformationen sowie die Banken-Times für meinen Fachbereich kostenfrei an meine angegebene E-Mail-Adresse (Abbestellung jederzeit möglich).

## Impressum

Finanz Colloquium Heidelberg GmbH  
Im Bosseldorn 30, 69126 Heidelberg  
ViSdP: Jürgen Blatz  
Telefon: +49 6221 99898-0  
Telefax: +49 6221 99898-99  
E-Mail: [Info@FC-Heidelberg.de](mailto:Info@FC-Heidelberg.de)  
Internet: [www.FC-Heidelberg.de](http://www.FC-Heidelberg.de)

Geschäftsführer:  
Dr. Christian Göbes, Frank Sator,  
Dr. Patrick Rösler, Marcus Michel

Sitz der Gesellschaft ist Heidelberg,  
Amtsgericht Mannheim, HRB Nr. 335598

Zum Bestellen oder Abbestellen dieses Newsletters senden Sie uns bitte eine E-Mail an [btspezial@fc-heidelberg.de](mailto:btspezial@fc-heidelberg.de)

ISSN 2364-2734