

**Beleihungsgrundsätze für die Sparkassen
(Beleihung von Grundstücken)
Erlaß des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen**

Vom 11. Juli 1991

Aufgrund des § 15 der Sparkassenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 1991 werden nachstehende Beleihungsgrundsätze für Sparkassen (Beleihung von Grundstücken) erlassen:

Inhaltsverzeichnis

- I. Realkredit**
 - A) Allgemeine Bestimmungen
 - 1. Beleihungsgegenstand
 - § 1 Begriff
 - 2. Grundstücke
 - § 2 Begriff und Ermittlung des Beleihungswertes
 - § 3 Schätzung des Beleihungsgegenstandes
 - § 4 Festsetzung des Beleihungswertes
 - § 5 Beleihungsgrenze
 - § 6 Rangstelle
 - § 7 Tilgung und Darlehen
 - 3. Erbbaurecht, Wohnungseigentum, Teileigentum, Wohnungserbbaurecht und Teilerbbau-recht
 - § 8 Beleihbarkeit von Erbbaurechten sowie von Wohnungseigentum und Teileigentum
 - B) Beleihung von Baugrundstücken zu Wohnzwecken
 - § 9 Beleihungsgegenstand
 - § 10 Beleihung von unbebauten Baugrundstücken
 - § 11 Beleihung eines Wohneigentums
 - § 12 Tilgungshypotheken und Grundschulden auf Erbbaurechten
 - C) Beleihung von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken
 - § 13 Beleihungsgegenstand
 - § 14 Beleihungsbeschränkungen
 - § 15 Beleihungswert
 - D) Beleihung gewerblich genutzter Grundstücke
 - § 16 Beleihungsgegenstand
 - § 17 Beleihungsbeschränkungen
 - § 18 Beleihungswert
 - § 19 Darlehenshöchstbetrag
 - § 20 Tilgung und Darlehen
 - E) Beleihung von gemischt genutzten Grundstücken
 - § 21 Beleihungsgegenstand
 - § 22 Beleihungswert
- II. Personalkredit**
 - § 23 Grundsatz
 - § 24 Beleihungsgrenze

I. Realkredit

**A)
Allgemeine Bestimmungen**

1. Beleihungsgegenstand

**§ 1
Begriff**

Beleihungsgegenstand sind Grundstücke, Erbbaurechte im Sinne der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 – ErbbauVO – RGBl. I S. 72, Wohnungseigentum und Teileigentum sowie Wohnungserbbaurechte und Teilerbbaurechte im Sinne des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175).

2. Grundstücke

**§ 2
Begriff und Ermittlung des Beleihungswertes**

Beleihung von Grundstücken

- (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 1 werden nach dem Abschlags- oder dem Indexverfahren ermittelt. Beim Abschlagsverfahren ist 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. Für das Indexverfahren wird der Baukostenindex durch die oberste Aufsichtsbehörde festgesetzt.
- (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.

§ 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:
- mit den örtlichen Verhältnissen besonders vertraute, vom Vorstand der Sparkasse bestellte und verpflichtete oder von zuständigen Stellen vereidigte Sachverständige,
 - Schätzungsbehörden,
 - Sparkassen, Bausparkassen und Realkreditinstitute
 - vom Vorstand der Sparkasse bestellte Mitarbeiter der Sparkasse, die mit den örtlichen Verhältnissen vertraut sind und für die erforderliche Sachkunde verfügen.
- (3) Bei Beleihungen bis zu 150 000,- DM 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 Falle 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.

§ 4

Festsetzung des Beleihungswertes

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

§ 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 (ein 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.

§ 6

Rangstelle

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

§ 7

Tilgung der Darlehen

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

3. Erbbaurecht, Wohnungseigentum, Teileigentum, Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht

§ 8

Beleihbarkeit von Erbbaurechten sowie von Wohnungseigentum und Teileigentum, Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht

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

B)

Beleihung von Baugrundstücken zu Wohnzwecken

§ 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.

§ 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.

§ 11

Beleihung von Wohnungseigentum

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 Hausgrundstücke anteilmäßig 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.

§ 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 gleichbleibender Annuität) vereinbart wird und wenn die Dauer des Erbbaurechts den Voraussetzungen des § 20 Abs. 2 ErbbauVO entspricht. § 7 Satz 2 gilt entsprechend. Die Darlehen könne durch Hypotheken oder Grundschulden gesichert werden.

C)

Beleihung von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

§ 13

Beleihungsgegenstand

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

§ 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.

§ 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 ordnungsgemäßer und gemeinüblicher Bewirtschaftung unter gewöhnlichen Verhältnissen im Durchschnitt nachhaltig gewähren kann.

D)

Beleihung gewerblich genutzter Grundstücke

§ 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 beliehen werden, wenn die durch die Ausnutzung zu erwartende Wertminderung ausreichend berücksichtigt wird.

§ 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 Risikoabschlages, dessen Höhe sich im Einzelfall nach der voraussichtlichen Verwertbarkeit des Pfandobjektes richtet, angesetzt werden. Als Mietertrag – auch für eigengenutzte Räume – gilt für die 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 Risikoabschlages, 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. 1 entsprechend und mit folgender Maßgabe:
- a) Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist die Größe der Nutzfläche der im Teileigentum bzw. 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.

§ 19 Darlehenshöchstbetrag

- (1) Die Beleihung darf unbeschadet der Bestimmungen des § 5 im Einzelfall nicht mehr als 25 v. H. des haftenden Eigenkapitals betragen.
- (2) Dient das Grundstück nicht ausschließlich gewerblichen Zwecken, so beziehen sich die Beschränkungen des Abs. 1 nur auf denjenigen Teil der Beleihung, der dem gewerblich genutzten Teil des Grundstücks entspricht. Maßgeblich für die Aufteilung ist das Verhältnis der Jahresroherträge.

§ 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 dem Wohnungsbaudarlehen, zu tilgen sind.

E) Beleihung von gemischt genutzten Grundstücken

§ 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 Zwecke 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 Risikoabschlages, dessen Höhe sich im Einzelfall nach der voraussichtlichen Verwertbarkeit des Pfandobjektes richtet, angesetzt werden darf. Als Mietertrag – auch für eigengenutzte gewerblich Räume – gilt die für die Räume gleicher oder ähnlicher Art und Lage ortsübliche Dauermiete.

II. Personalkredit

§ 23 Grundsatz

Für die Gewährung von Personalkrediten gegen Bestellung 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

Beleihung von Grundstücken

ersten vier Fünftel des Beleihungswertes halten. § 5 Abs. 2 gilt entsprechend.

Dresden, den 11. Juli 1991

Der Staatsminister der Finanzen
Prof. Dr. Georg Milbradt

Zuletzt enthalten in

Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen zur Verlängerung der Geltungsdauer von Verwaltungsvorschriften des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen aus dem Jahre 1996

vom 30. November 2001 (SächsABl. S. 1233)