

# Baufinanzierung

## Umfang des Grundstückeigentums

Ein **Grundstück** ist ein im Grundbuch eingetragener abgegrenzter Teil der Erdoberfläche.

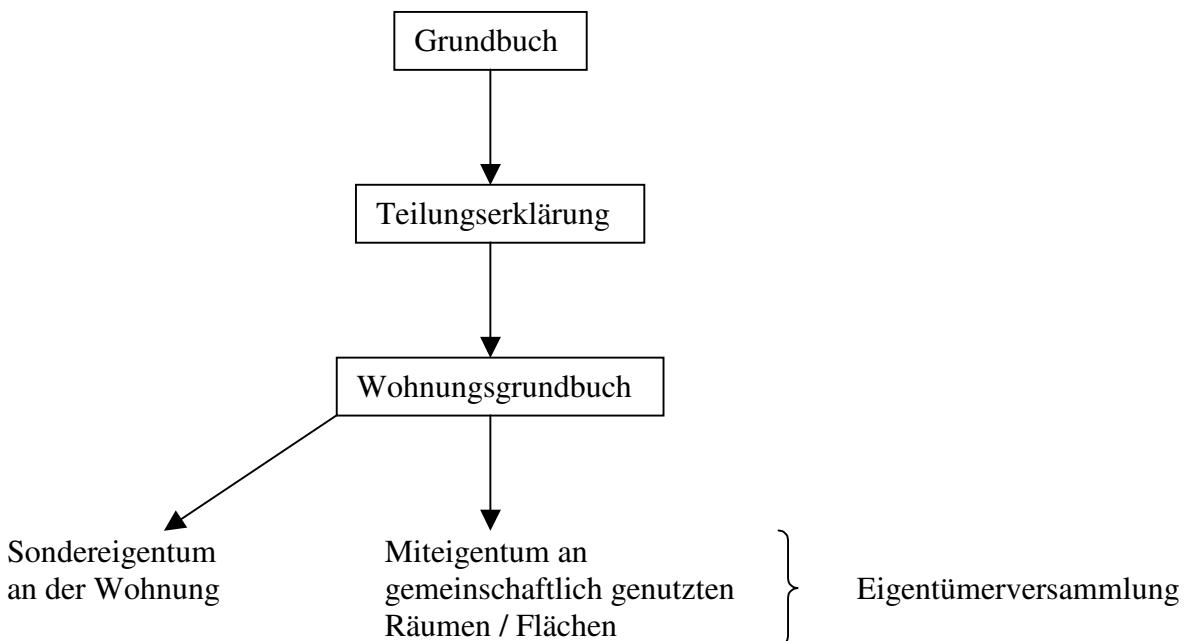
zum Grundstück gehören:

- **die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen**, insbesondere Gebäude und Pflanzen (**wesentliche Bestandteile eines Grundstückes**)
- **die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen** (**wesentliche Bestandteile eines Gebäudes**)
- **Zubehör** sind bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

## Bedeutung der Eigenschaft als „wesentlicher Bestandteil“ oder als „Zubehör“ für das Kreditgeschäft

- Haben eine besondere Bedeutung für die Wertermittlung einer Grundschuld als Sicherheit für eine Immobilienfinanzierung.

## Eigentumswohnung



## Wie kann das Eigentum an Grundstücken erworben werden ?

Der Eigentumserwerb an Grundstücken erfolgt nach § 873 BGB durch

### 1.) Einigung über den Eintritt der Rechtsänderung:

- Grundstückskaufvertrag mit notarieller Beurkundung

und

### 2.) Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch

- Einigung vor dem Notar über den Eigentumsübergang = **Auflassung**
- Ausfertigung einer Auflassungsurkunde
- Antrag auf Eintragung des Eigentümerwechsels beim Grundbuchamt
- Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch, **rechtswirksam mit dem Datum der Eintragung**

Bei Grundstückskaufverträgen sind zwei Vertragsformen möglich:

1. Kaufvertrag mit Auflassung
2. Kaufvertrag ohne Auflassung (wenn der Kaufpreis erst später fällig wird)

Im 2. Fall wird oft die Eintragung einer „**Auflassungsvormerkung**“ in das Grundbuch vereinbart.

## Die Grundschild

### Aufgaben Blatt

#### 1.a) Beschreiben Sie das Wesen der Grundschild !

- eine von einer Forderung unabhängige „dingliche“ Belastung eines Grundstücks, das an denjenigen, zu dessen Gunsten die Grundschild eingetragen ist, eine bestimmte Geldsumme zu zahlen ist (→ Verwertung des Grundstücks) → § 1191 BGB

#### b) Stellen Sie den wesentlichen Unterschied zur Hypothek heraus !

- abstrakte, fiduziarische Sicherheit
- es fehlt: „...zur Befriedigung wegen einer ihm zustehenden Forderung“

**fiduziarisch = „treuhänderisch“**

1. Verwertung nur dann, wenn eine Forderung fällig ist und nicht bezahlt wird.
2. Rückübertragung der Sicherheit bzw. Freigabe, wenn die Forderung erloschen ist.

2.) **Die XY-Bank verhandelt mit der ComPut AG über die Gewährung eines Betriebsmittelkredits von 500.000 EUR als Kreditlinie auf dem Geschäftskonto. Als Sicherheit soll u.a. ein Grundpfandrecht dienen. Begründen Sie, warum sich in diesem Fall als Grundpfandrecht eine Grundschuld anbietet !**

- erneute Kreditvaluierung möglich
- trotz einer vorübergehenden Kreditrückführung des KK-Kredits bleibt die Sicherheit in voller Höhe bestehen und kann somit für eine erneute Inanspruchnahme genutzt werden.
- Beweispflicht liegt beim Kreditnehmer
- Eintragung einer Zwangsvollstreckungsklausel möglich

3.a) **Der Kunde befürchtet, daß die XY-Bank die Grundschuld für Verbindlichkeiten verwendet, für die die Grundschuld nicht gedacht war. Durch welche Maßnahme kann der Kunde beruhigt werden ?**

- sie darf nur fällig gestellt werden, wenn die Forderung nicht erfüllt wird
- Vereinbarung einer Sicherungszweckerklärung

3.b) **Wie wird die Grundschuld nach Durchführung der Maßnahme bezeichnet ?**

- Sicherungsgrundschuld

4.aa) **Rechtshandlungen zur Entstehung einer **Briefgrundschuld****

- Einigung + Eintragung ins Grundbuch (→ Notar)

ab) **Rechtshandlungen zum Erwerb einer **Briefgrundschuld****

- Übergabe des Briefes

ba) **Rechtshandlungen zur Entstehung einer **Buchgrundschuld****

- Einigung + Eintragung ins Grundbuch

bb) **Rechtshandlungen zum Erwerb einer **Buchgrundschuld****

- wegen der Abstraktheit der Grundschuld erwirbt der Grundschuldgläubiger die Grundschuld bereits mit der Eintragung.

c) **Ist die Grundschuld von Natur aus eine Brief- oder eine Buchgrundschuld ?**

- Briefgrundschuld
- Buchgrundschuld, wenn im Grundbuch ausdrücklich die Eintragung „**brieflos**“ vorgenommen wird.

5.) **Der Kunde wundert sich über den aus seiner Sicht sehr hohen Zinssatz von 14 % p.a., der für seine Grundschuld eingetragen ist, obwohl dem Kredit nur ein Zins von 7 % p.a. zugrunde liegt. Erläutern Sie die Bedeutung des Zinssatzes von 14 % p.a. !**

Die Eintragung des dinglichen Zinssatzes von 14 % erfolgt fiduziarisch, d.h. der Kreditnehmer ist nur zur Zahlung der im Kreditvertrag vereinbarten Zinsen verpflichtet.

- Höherer Zins, damit auch nach Ablauf der Zinsfestschreibung ein evtl. höherer Kreditzins ausreichend dinglich gesichert ist.
  - sonst müsste bei jeder neuen Zinsvereinbarung das Grundbuch geändert werden.
  - Sichert im Verwertungsfall die anfallenden Kosten

- 6.) **Begründen Sie, welchen Vorteil für den Antragsteller die Ausfertigung eines Grundschuldbriefes hat !**
- Hat den Vorteil, daß sie außerhalb des Grundbuches durch schriftliche Abtretungserklärung + Briefübergabe, also schnell, für Dritte nicht erkennbar + ohne Grundbuchkosten abgetreten werden kann.
- 7.a) **Stellen Sie die beiden Möglichkeiten zur Übertragung einer **Briefgrundschuld** dar !**
- schriftliche Abtretungserklärung + Übergabe des Briefes
  - formfreie Abtretung + Übergabe des Briefes + Eintragung der Abtretung im Grundbuch
- b) **Stellen Sie die Möglichkeit zur Übertragung einer **Buchgrundschuld** dar !**
- schriftliche Abtretungserklärung + Eintragung im Grundbuch
- 8.) **Unter welcher Voraussetzung kann die Grundschuld im Grundbuch gelöscht werden ?**
- Erteilung einer Löschungsbewilligung durch das KI
- 9.a) **Wie kann sich die XY-Bank die schnelle Durchführung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück für den Fall sichern, daß der Kunde seine Zahlungsverpflichtungen aus dem Kreditvertrag nicht erfüllt ?**
- Eintragung einer dinglichen Zwangsvollstreckungsklausel im Grundbuch nach einer vertraglichen Regelung in der Grundschuldbestellungsurkunde.
- b) **Erläutern Sie in diesem Zusammenhang auch die Vereinbarung einer ,persönlichen Zwangsvollstreckungsklausel ,,!**
- bei der Grundschuldbestellung wird gleichzeitig eine ,persönliche Zwangsvollstreckungsklausel“ vereinbart
  - damit kann das KI auch in das Privatvermögen des Kunden vollstrecken

### **Sicherungszweckerklärung**

- Vereinbarung eines weiten Sicherungszwecks
- die Grundschuld haftet für Verbindlichkeiten aus der gesamten Geschäftsverbindung
- Vereinbarung eines engen Sicherungszwecks
- die Grundschuld haftet nur für ein bestimmtes Darlehen (z.B. Baufi-Darlehen)

# Erbbaurecht

Aufgaben S. 96

**1.) Erklären Sie den Begriff „Erbbaurecht“: Gehen Sie dabei vor allem auf die Beteiligten, den Erbbauzins und die Inhalte der vertraglichen Gestaltung ein !**

Ein Erbbaurecht stellt die Belastung eines Grundstücks dar. Der Begünstigte erhält dabei das Recht, auf dem Grundstück ein Gebäude zu unterhalten. Das Recht ist veräußerbar und vererblich. Es kann auch belastet und zwangsverwertet werden.

Beteiligte sind:

- a) der Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber), der die Belastung seines Grundstücks durch das Erbbaurecht zulässt.
- b) Der Gebäudeeigentümer (Erbbaurechtsnehmer oder Erbbauberechtigter), zu dessen Gunsten das Recht eingeräumt wird.

Der Erbbauzins stellt die Gegenleistung für die Zurverfügungstellung des Grundstücks dar. Er wird regelmäßig auf dem Erbbaurecht mit einer Grunddienstbarkeit dinglich abgesichert und geht im Rang einem Grundpfandrecht, das in Abteilung III des Erbbaugrundbuches eingetragen wird, vor.

Vertragsinhalte sind die Laufzeit, die Höhe des Erbbauzinses, Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Gebäudes, ein mögliches Vorkaufsrecht für den Erbbaurechtsnehmer, Zustimmung des Erbbaurechtsgebers bei Veräußerung des Erbbaurechts oder bei Belastung, finanzieller Ausgleich für das Bauwerk bei Beendigung (Heimfall) des Erbbaurechts etc.

**2.) Stellen Sie dar, wie lange und aus welchem Grunde Erbbaurechte bestellt werden !**

Die Laufzeit ist bei Wohnnutzung traditionell 99 Jahre.

Der Grundstückseigentümer erhält einen sicheren, langfristigen laufenden Ertrag aus dem Grundstück, der Gebäudeeigentümer muss nicht das Grundstück kaufen – damit liegen die Erwerbskosten deutlich günstiger.

**3.) Beschreiben Sie die rechtliche Besonderheit im Bürgerlichen Recht bei einem Erbbaurecht !**

Normalerweise ist das Gebäude als wesentlicher Bestandteil nach § 93 BGB untrennbar mit dem Grundstück verbunden. Beides bildet eine Einheit.

Beim Erbbaurecht wird jedoch in zwei eigenständige Rechtsobjekte (Grundstück und Gebäude) aufgeteilt.

**4.) Erläutern Sie, was nach Ablauf der für das Erbbaurecht vereinbarten Zeit geschieht !**

Das Gebäude fällt in das Eigentum des Grundstückseigentümers. Der Erbbauberechtigte erhält den vereinbarten finanziellen Ausgleich. Es wäre aber auch die Verlängerung des Erbbaurechts möglich.

**5.) Zeigen Sie auf, wo ein bestehendes Erbbaurecht grundbuchmäßig erfasst wird !**

Das Grundstück wird in Abteilung II an erster Stelle mit dem Erbbaurecht belastet. Für das Erbbaurecht wird ein eigenes Grundbuchblatt im Erbbaugrundbuch angelegt.

## 6.) Stellen Sie die Besonderheit der Beleihungswertermittlung beim Erbbaurecht dar !

Bei der Beleihungswertermittlung eines Hauses, das auf einem Erbbaugrundstück errichtet ist, ist bei der Sachwertermittlung nur der Bauwert zu errechnen, da das Objekt nur auf einem „Recht“ errichtet ist.

Zu Aufg. 2.12.2 / Seite 97

Erbbaugrundbuch

Grundbuch 765 A

### Bestandsverzeichnis

Erbbaurecht auf Grundstück 765 A

#### Abteilung I

Erbbauberechtigter Hans Welticke

#### Abteilung II (Lasten & Beschränkungen)

Erbbauzins  
(Recht der Kath. Kirche & Pflicht  
von Hans Welticke)

### Bestandsverzeichnis

Kennzeichnung des Grundstückes

#### Abteilung I

Eigentümer Kath. Kirchengemeinde

#### Abteilung II (Lasten & Beschränkungen)

1. Erbbaurecht } beide für  
2. Vorkaufsrecht } Hans Welticke

## Abteilung II des Grundbuchs

In Abteilung II des Grundbuchs werden die Lasten & Beschränkungen eingetragen. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Grunddienstbarkeiten, Vorkaufsrechte, Nießbrauch, Reallasten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten.

### Begriff der Grunddienstbarkeiten

Ein Grundstück kann zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, daß dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder daß auf dem Grundstück gewisse Handlungen vorgenommen werden dürfen oder daß die Ausübung eines Rechtes ausgeschlossen ist, welches sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt (Grunddienstbarkeit).

### Begriff des Nießbrauchs

1. Eine Sache kann in der Weise belastet werden, daß derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, die Nutzungen der Sache zu ziehen (Nießbrauch).
2. Der Nießbrauch kann durch den Ausschluss einzelner Nutzungen beschränkt werden.

### Begriff der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen, oder dass ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann (beschränkte persönliche Dienstbarkeit)

## **Wohnungsrecht**

1. Als beschränkte persönliche Dienstbarkeit kann auch das Recht bestellt werden, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. Auf dieses Recht finden die für den Nießbrauch gehenden Vorschriften entsprechende Anwendung.
2. Der Berechtigte ist befugt, seine Familie sowie die zur standesgemäßen Bedienung und zur Pflege erforderlichen Personen in die Wohnung aufzunehmen. Ist das Recht auf einen Teil des Gebäudes beschränkt, so kann der Berechtigte die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitbenutzen.

## **Vorkaufsrecht**

1. Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, dem Eigentümer gegenüber zum Vorkauf berechtigt ist.
2. Das Vorkaufsrecht kann auch zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt werden.

## **Reallasten**

1. Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind (Reallast).
2. Die Reallast kann auch zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt werden.

## **Welche Faktoren bestimmen den Wert des Wohnrechts ?**

- Mietwert
- Restliche Lebenserwartung des Begünstigten

## **Welche Folgen haben Eintragungen in Abteilung II für den Fall einer nachträglichen Besicherung durch eine Grundschuld ?**

- Mindern den Wert des Grundstücks

# Das Rangverhältnis von Eintragungen in den Abteilungen II & III

Die in den Abteilungen II & III des Grundbuches eingetragenen Rechte erhalten durch die Reihenfolge bzw. durch die Daten der Eintragung eine bestimmte Rangordnung. Die Rangordnung hat bei der Zwangsvollstreckung Bedeutung. Das Recht im höheren Rang muss vor dem Recht im niedrigeren Rang befriedigt werden. Das Rangverhältnis von Eintragungen in den Abteilungen II & III des Grundbuches regelt also die Reihenfolge, in der mehrere Rechte verwirklicht (geltend gemacht) werden können.

## Rangverhältnis mehrerer Rechte

1. Das Rangverhältnis unter mehreren Rechten, mit denen ein Grundstück belastet ist, bestimmt sich, wenn die Rechte in derselben Abteilung des Grundbuches eingetragen sind, nach der Reihenfolge der Eintragungen (Locus-Prinzip). Sind die Rechte in verschiedenen Abteilungen eingetragen, so hat das unter Angabe eines früheren Tages eingetragene Recht Vorrang; Rechte, die unter Angabe desselben Tages eingetragen sind, haben gleichen Rang (Tempus-Prinzip).
2. Eine abweichende Bestimmung des Rangverhältnisses bedarf der Eintragung in das Grundbuch.

## Rangänderung

1. Das Rangverhältnis kann nachträglich geändert werden.
2. Zu der Rangänderung ist die Einigung des zurücktretenden und des vortretenden Berechtigten und die Eintragung der Änderung in das Grundbuch erforderlich:  
Soll eine Hypothek, eine Grundschuld oder eine Rentenschuld zurücktreten, ist dem Grundbuchamt oder einem der Beteiligten gegenüber zu erklären – sie ist unwiderruflich.
3. Rechte, die den Rang zwischen dem zurücktretenden und dem vortretenden Recht haben, werden durch die Rangänderung nicht berührt.

## Rangvorbehalt

1. Der Eigentümer kann sich bei der Belastung des Grundstücks mit einem Recht die Befugnis vorbehalten, ein anderes, dem Umfang nach bestimmtes Recht mit dem Rang vor jenem Recht eintragen lassen.
2. Der Vorbehalt bedarf der Eintragung in das Grundbuch; die Eintragung muss bei dem Recht erfolgen, das zurücktreten soll.
3. Wird das Grundstück veräußert, so geht die vorbehaltene Befugnis auf den Erwerber über.

# Abrechnung von Baudarlehen

## Festdarlehen

- während der Laufzeit werden nur die Zinsen gezahlt
- erst am Ende der Laufzeit wird der Kreditbetrag zurückbezahlt
- die entfallende Tilgungsleistung wird genutzt, um Sparleistungen in anderen Verträgen zu erbringen, z.B. Bausparvertrag, LV, Fondssparverträge

## Abzahlungsdarlehen

- konstante Tilgungsbeiträge über die gesamte Laufzeit
- sinkende Belastung über die Laufzeit durch sinkenden Zinsanteil (sehr hohe Anfangsbelastung)

## Annuitätendarlehen

- gleichbleibende Belastung (Annuität) über die gesamte Laufzeit
- Tilgungsleistungen steigen im Umfang der eingesparten Zinsen



## Beispiel

Darlehen 250.000 EUR ; 8 % Zinsen p.a. ; 1 % anfängliche Tilgung

Jahr	Kreditsumme	Zinsen	Tilgung	Annuität
1	250.000 EUR	20.000 EUR	2.500 EUR	22.500 EUR
2	247.500 EUR	19.800 EUR	2.700 EUR	22.500 EUR
3	244.800 EUR	19.584 EUR	2.916 EUR	22.500 EUR
4	241.884 EUR	19.351 EUR	3.149 EUR	22.500 EUR
5	238.735 EUR	19.099 EUR	3.401 EUR	22.500 EUR

## Aufstellung eines Finanzierungsplanes

### 1. Feststellung der Gesamtkosten

- Kaufpreis
  - + Notargebühr / Gerichtskosten (Amtsgericht) 1,5 %
  - + Grunderwerbssteuer 3,5 %
  - + Maklergebühr 3,48 % (3 % + 16 % MwSt)
  - + Renovierungskosten
  - + sonstige Kosten (Wertgutachten, Eintragung Grundpfandrechte)
- } fallbezogen

### 2. Feststellung des vorhandenen EK und damit des Finanzierungsbedarfs

- Eigenkapital → sollte 20 % der gesamten Kosten betragen
  - liquide Mittel
  - Eigenleistung

### 3. Berücksichtigung der Sicherheiten bei der Aufstellung des Finanzplans („Beleihungswert“)

### 4. Aufstellen eines Finanzierungsmodells

### 5. Feststellung der monatlichen Belastung (Tilgungsplan)

### 6. E / A – Rechnung (Haushaltsrechnung)

## Zinsbindung

- fest für die vereinbarte Laufzeit: 5, 10, 15 Jahre  
⇒ im „Zinstal“ (Zinspolitik der EZB beobachten !!!)
- variabel

### Vorteile:

- Sinkende Zinsen können noch wahrgenommen werden
- Sondertilgungen in unbegrenzter Höhe möglich
- Umsteigen auf Zinsbindung im „Zinstal“ möglich

### Nachteile:

- Laufender Zins ist höher als bei Zinsbindung
- Steigende Zinsen führen zu einer höheren Belastung
- Schlechtere Kalkulation der monatlichen Belastung

# Avalkredit

## Wesen

- Kredit, den ein KI durch Übernahme einer Bürgschaft oder Stellung einer Garantie gewährt. Das KI stellt keine liquiden Mittel, sondern die eigene Kreditwürdigkeit zur Verfügung (Kreditleihe).
  - ⇒ **Bürgschaft**  
akzessorische Sicherheit, aber durch die Vereinbarung „Zahlung auf erste Anforderung“ wird die Bürgschaft garantieähnlich und somit „abstrakt“
  - ⇒ **Garantie**  
abstrakt

## Arten des Avalkredits

### Bietungsaval (Ausschreibung eines Auftrags)

KI haftet für Vertragsstrafe, falls der Anbieter einer Leistung bei Annahme durch den Nachfrager den Vertragsabschluss verweigert und sein Angebot zurückzieht.

### Anzahlungsbürgschaft (Leistung einer Anzahlung)

KI haftet für die Rückzahlung der Anzahlung, die der Käufer dem Verkäufer vorab zu leisten hat, falls dieser seinen Verpflichtungen nicht nachkommt.

### Vertragserfüllungsbürgschaft (ordnungsgemäße Lieferung bzw. Leistung durch Anbieter)

KI haftet für die Zahlung einer Vertragsstrafe für den Fall, daß der Anbieter nicht ordnungsgemäß liefert / leistet.

### Gewährleistungsbürgschaft (ordnungsgemäße Nutzungs- bzw. Gebrauchsphase)

KI haftet für die Zahlung einer Vertragsstrafe, falls die „Anlage“ nicht einwandfrei im vereinbarten Zeitraum funktioniert.

## **Welche Bedeutung hat die Vereinbarung „Bürgschaft auf erstes Anfordern“?**

Durch die Vereinbarung „Bürgschaft auf erstes Anfordern“ ist die Bank verpflichtet, „auf die schlüssig vorgetragene Behauptung des Bürgschaftsfalles durch den Begünstigten die Bürgschaftssumme sofort auszuzahlen“. Einwendungen gegen die Behauptungen des Bürgschaftsbegünstigten wird die Bank nicht berücksichtigen. Die Bürgschaft ist somit fast losgelöst vom Grundgeschäft zu sehen und hat damit garantieähnlichen Charakter. (Eine Garantie ist losgelöst vom Grundgeschäft – also abstrakt –, eine Bürgschaft ist eine akzessorische Sicherheit.)

## **Warum sind die Kosten für einen Aval vergleichsweise eher gering ?**

Die Bank stellt keine Liquidität zur Verfügung, sondern nur ihren guten Namen.

# Factoring

## 1.) Was versteht man unter „Factoring“?

- Unter Factoring versteht man den Kauf von Geldforderungen aus Waren- und Dienstleistungsgeschäften.

## 2.) Erläutern Sie, welche rechtliche Vereinbarung erforderlich ist, damit der Factor die Forderungen erwirbt !

- Kaufvertrag (Einigung über den Forderungsübergang) = Factoringvertrag

## 3.) Factoring wird regelmäßig als „offenes Factoring“ vereinbart. Erläutern Sie den Sachverhalt !

- Der Zahlungspflichtige wird über den Verkauf der gegen ihn bestehenden Forderung unterrichtet. Die Unterrichtung geschieht mittels eines Vermerkes auf den Rechnungsformularen mit dem Inhalt, daß die Forderung aufgrund eines Factoringvertrages auf den Factor übertragen wurde und daß mit schuldbefreiender Wirkung nur an den Factor gezahlt werden kann.

## 4.) Welche Leistungen übernimmt der Factor für den Factoringnehmer ?

- Bevorschussung der Rechnungssummen bis zu 90 % (Finanzierungsfunktion)
- Übernahme des Ausfallrisikos bis zu 100 % regresslos (Delkrederefunktion)
- Entlastung der Debitorenbuchhaltung, Verwaltung, Inkasso, Mahnwesen (Dienstleistungsfunktion)

## 5.) Erläutern Sie, welche Kosten der Factoringnehmer für das Factoring zu tragen hat !

- Factoring-Gebühr für die Dienstleistungen
- Delkredere-Gebühr für die Übernahme des Ausfallrisikos (Delkredereerisikos)
- Zins für den Zeitraum der sofortigen Bezahlung der angekauften Forderungen durch den Factor bis zum Eingang des Rechnungsbetrages (Orientierung am Zinssatz für kurzfristige Barkredite)

## 6.) Begründen Sie, warum der Factor mit dem Factoringnehmer Finanzierungslimite für jeden einzelnen Abnehmer vereinbart !

- Einschränkung des Ausfallrisikos für den Factor.

## 7.) Dem Factoringnehmer werden nur 90 % der jeweiligen Forderungssumme sofort bei Vorlage der Rechnung bezahlt. Begründen Sie die verminderte Guthchrift !

- Sicherheit für mögliche Skontoabzüge, Rabatte
- Regulierung von Reklamationen
- Factoring-Entgelt
- Zinsen

**8.) Im Factoringvertrag wird möglicherweise die sofortige Begleichung von Lieferantenverbindlichkeiten verlangt. Begründen Sie diese Vereinbarung !**

- Damit die Forderungen rechtswirksam auf den Factor übergehen können, soll ein möglicher verlängerter Eigentumsvorbehalt der Lieferanten an den durch Verarbeitung und Weiterverkauf der gelieferten Waren entstehenden Forderungen erst gar nicht entstehen.

**9.) Führen Sie eine weitere mögliche Beeinträchtigung der Forderungen des Factoringnehmers an !**

- Forderungen könnten durch ein Abtretungsverbot blockiert sein

**Erläutern Sie die wesentlichen erkennbaren Veränderungen des Bilanzbildes bzgl. Liquidität, Bilanzsumme, Relation von EK & FK, Finanzierung des Umlaufvermögens und Gesamtkapitalrentabilität !**

- Factoring führt wegen der Tilgung kurzfristiger Verbindlichkeiten zu einer starken Liquiditätsverbesserung.
- Durch die Tilgung der kurzfristigen Verbindlichkeiten vermindert sich die Bilanzsumme.
- Die Relation EK zu FK verbessert sich (bessere Eigenkapitalquote)
- Langfristige und bessere Finanzierung des Umlaufvermögens.
- Da sich das Betriebsergebnis nicht verändert, das Gesamtkapital aber stark abnimmt (Verminderung der Bilanzsumme), ergibt sich eine höhere Gesamtkapitalrentabilität.

**Vergleichen Sie das Factoring mit der Sicherungszession !**

<b>Merkmal</b>	<b>Factoring</b>	<b>Sicherungszession</b>
Vertrag	Kaufvertrag	Kreditvertrag
Grund für die Abtretung	Erfüllung des Kaufvertrages	Kreditsicherung
Offenlegung	i.d.R. offene Zession	i.d.R. stille Zession
Rückübertragung	kein Anspruch auf Rückübertragung	Anspruch auf Rückübertragung
Finanzierungswert der Forderungen	bis zu 90 %	bis zu ca. 50 %
Delkredererisiko (Ausfallrisiko)	zu 100 % durch den Factor	keine Übernahme des Ausfallrisikos durch die Bank
Auswirkung auf die Bilanz	Verminderung der Bilanzsumme	keine Veränderungen, da Bilanzierung beim KN

## Leasing

Leasing ist die Vermietung bzw. Verpachtung beweglicher oder unbeweglicher Wirtschaftsgüter durch den Hersteller oder eine Leasing-Gesellschaft.

**Beurteilen Sie das Leasing eines Privat-PKW unter Berücksichtigung der Allgemeinen Bedingungen des Leasingvertrages im Vergleich zu einer Bankfinanzierung (keine Sicherungsübereignung) !**

KFZ - Leasing	Bankfinanzierung
Fahrzeug bleibt Eigentum des Leasinggebers	Bankkunde erwirbt das Eigentum am Fahrzeug
Nachträgliche Änderungen, zusätzliche Einbauten sowie Lackierungen und Beschriftungen sind nur zulässig, wenn der Leasinggeber vorher schriftlich zugestimmt hat	Einbauten, Lackierungen, Beschriftungen etc. kann der Bankkunde nach Belieben vornehmen
Der Leasingnehmer hat dafür zu sorgen, daß das Fahrzeug nach den Vorschriften der Betriebsanleitung des Herstellers behandelt wird. Das Fahrzeug ist schonend zu behandeln und stets im betriebs- und verkehrssicheren Zustand zu erhalten	Keine Vorschrift in Bezug auf die Behandlung des Fahrzeugs
Fällige Wartungsarbeiten hat der Leasingnehmer pünktlich, erforderliche Reparaturen unverzüglich durch einen vom Hersteller anerkannten Betrieb ausführen zu lassen	Keine Vorschrift in Bezug auf Wartungsarbeiten und Reparaturen
Nach Beendigung des Leasingvertrages ist das Fahrzeug unverzüglich an den Leasinggeber zurückzugeben. Das Fahrzeug muss in einem dem Alter und der vertragsgemäßen Fahrleistung entsprechendem Erhaltungszustand, frei von Schäden und verkehrs- bzw. betriebssicher sein	Keine Rückgabepflichtung. Ein entsprechender Erhaltungszustand ist nicht nachzuweisen

**Beschreiben Sie die Kreditwürdigkeitsprüfung durch die Leasinggesellschaft !**

- Wird genauso abgewickelt wie bei einer Bank (Auskunft / Schufa einholen)

**Wie ist die Lohn- und Gehaltsabtretung an die Leasingfirma zu bewerten, wenn diese bereits früher an die Hausbank abgetreten wurden ?**

- Die Abtretung ist für die Leasingfirma rechtlich wertlos, da die zeitlich früher erteilte Abtretung Vorrang hat.