

Kapitel 9 Baufinanzierungen abschließen (LF 9)



Finanzierungen für Firmenkunden abschließen (LF 13)

9.1	Grundbuch / Grundpfandrechte	(24 Lernkarten)
9.2	Grundstückskauf / Bankdarlehen	(8 Lernkarten)
9.3	Beleihungswert / Finanzierungsplan	(9 Lernkarten)
9.4	Rechtl. Grundlagen / Versicherungen	(9 Lernkarten)
9.5	Finanzierung / Darlehensarten	(9 Lernkarten)
9.6	Rechtl. Grundlagen / Kreditprüfung	(7 Lernkarten)
9.7	Bilanzanalyse	(7 Lernkarten)
9.8	Sicherheiten / Insolvenzverfahren	(18 Lernkarten)
9.9	Factoring / Leasing	(11 Lernkarten)

Erklärvideos zur Lernkartei gibt's hier:

QR-Code oder <https://lernkarten-bankausbildung.de/videothek>

Die Lektionen 9.1 bis 9.9 sind im IHK-Prüfungskatalog der GAP 2 aufgeführt.

Abkürzungsverzeichnis

AG	Arbeitgeber
EK	Eigenkapital
G+G	Grundstücke und Gebäude
KG	Kreditgeber
KN	Kreditnehmer
KWG	Kreditwesengesetz
LG	Leasing-Geber
LN	Leasing-Nehmer
LZ	Laufzeit
L+L	Lieferungen und Leistungen
RLZ	Restlaufzeit
VVI	vorvertragliche Informationen
WP	Wertpapier

Das Grundbuch ist ein in elektronischer Form vom Amtsgericht (Grundbuchamt) geführtes öffentliches Register von privaten Grundstücken.

Skizziere den **Aufbau eines Grundbuchs**.

Aufschrift → rechtl. Identifizierung des Grundstücks
[Amtsgericht, Grundbuchbezirk, Blatt-Nr.]

Bestandsverzeichnis → tatsächl. Kennzeichnung des Grundstücks
[Gemarkung, Nummern der Flur, des Flurstücks und des Liegenschaftsbuches, Wirtschaftsart, Lage und Größe des Grundstücks]

Auf Antrag erfolgt der **Eintrag von Rechten**, die mit dem Eigentum am Grundstück verbunden sind, wie z. B. Wegerechte. (Beachte: Dieses Wegerecht des „herrschenden Grundstücks“ wird beim „dienenden Grundstück“ in der 2. Abteilung als Belastung [z. B. Grunddienstbarkeit] eingetragen.)

Abteilung I → Erfassung der Eigentumsverhältnisse

Abteilung II → Lasten und Beschränkungen

Abteilung III → Grundpfandrechte

Unterscheide die **Briefgrundschuld**
und die **Buchgrundschuld**.

Sowohl eine Brief- als auch eine Buchgrundschild werden im **Grundbuch** eingetragen.

Bei der **Briefgrundschild** wird **zusätzlich** ein **Grundschuldbrief** ausgestellt und erst mit der Übergabe des Briefes erwirbt der Gläubiger das Pfandrecht.

Die **Briefgrundschild** stellt den **Regelfall** laut BGB dar. Folglich handelt es sich um eine Briefgrundschild, wenn keine gegenteilige Vereinbarung getroffen wurde.

Erstelle für folgende Darlehen (LZ: immer 10 Jahre)
einen Zins- und Tilgungsplan der ersten drei Monate:

- (1) Annuitätendarlehen:** 100.000 €, 6 % Zinsen, 2 % anfängl. Tilgung zuzügl. ersparter Zinsen, monatl. Tilgungsverrechnung
- (2) Ratendarlehen:** 100.000 €, 6 % Zinsen, 2 %. Tilgung vom ursprünglichen Kreditbetrag
- (3) Festdarlehen:** 100.000 €, 6 % Zinsen, Tilgung nach 10 Jahren

Annuitätendarlehen:

Kreditbetrag	Zinsen	Tilgung	Annuität pro Monat
(1) 100.000,00 €	500,00 €	166,67 €	666,67 €
(2) 99.833,33 €	499,17 €	167,50 €	666,67 €
(3) 99.665,83 €	498,33 €	168,34 €	666,67 €

Ratendarlehen / Abzahlungsdarlehen / Tilgungsdarlehen:

Kreditbetrag	Zinsen	Tilgung	Rate pro Monat
(1) 100.000,00 €	500,00 €	166,67 €	666,67 €
(2) 99.833,33 €	499,17 €	166,67 €	665,84 €
(3) 99.666,66 €	498,33 €	166,67 €	665,00 €

Festdarlehen / endfälliges Darlehen:

Kreditbetrag	Zinsen	Tilgung	Rate pro Monat
(1) (2) (3) 100.000,00 €	500,00 €	0,00 €	500,00 €

Zeige auf, was man unter

- a) **Erschließungskosten eines Grundstücks** versteht.
- b) **Baunebenkosten** versteht.

- a) **Erschließungskosten** sind eine Abgabe, die Bauherren an die Kommune zahlen. Sie entstehen, wenn ein Grundstück an das Versorgungs- und Straßennetz angeschlossen wird.

Zu den **Erschließungskosten eines Grundstücks** zählen

- Versorgungsnetz für Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation
- Kanalisation (Abwasser)
- öffentlichen Straßen und Gehwege mit Beleuchtung

- b) **Baunebenkosten** sind z. B.

- Kosten für die Baugenehmigung
- Kosten für staatl. Vermesser, Architekten und Statiker
- Kosten für die Anschlüsse an öffentl. Versorgungsleitungen
- Bauherrenhaftpflichtversicherung

Familie Müller plant den **Kauf oder Bau**
eines Einfamilienhauses in NRW.

Welche **Kosten** sind bei der Ermittlung des
Gesamtfinanzierungsbedarfs zu berücksichtigen?

Kaufpreis Grundstück inkl. Erschließungskosten (Neubau)	
+ Kaufpreis / Baukosten Haus (gebrauchte Immobilie oder Neubau)	
+ Grunderwerbsteuer (3,5 - 6,5 % je nach Bundesland)	6,5 %
+ Notarkosten für die Kaufabwicklung	2 %
+ Grundbuchkosten für die Eigentumsumschreibung	
+ Maklerprovision (oft je 3,57 % für Käufer und Verkäufer)	3-7 %
= Gesamtfinanzierungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten	

Fazit: Familie Müller muss zusätzlich zum Kaufpreis / zu den Baukosten der Immobilie **Erwerbsnebenkosten** in Höhe von ca. **11,5- 15,5 % des Kaufpreises** (= 6,5 % + 2 % + ca. 3-7 %) einkalkulieren.

Beachte: Die **Höhe der Grunderwerbsteuer** bemisst sich danach, ob zunächst **nur das Grundstück** oder ob **Grundstück + Immobilie zusammen** erworben werden!

In der europ. Wohnimmobilienrichtlinie (EUWo) werden **zwei Arten von Verbraucherdarlehensverträgen** unterschieden.

Nenne und erläutere diese.

Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag (AVD)

- **kein Immobilienbezug** (z. B. Dispo-, Privat-, Modernisierungskredite...)
- Zweck eines AVD ist die **Erhaltung der Substanz des Gebäudes** (→ Renovierung!) und nicht die Erhaltung des Eigentums an einem Gebäude!
- Keine grundpfandrechtl. Besicherung über weite Sicherungszweckerklärung, um zusätzl. Beratungs- u. Informationspflichten zu vermeiden.

Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag (IVD)

- hier besteht **Immobilienbezug** (z. B. Immobilien-, Zwischenfinanzierungen, Zinsprolongation bei Änderung des Kapitalnutzungsrechts...)
- Ein IVD ist ein entgeltl. Darlehensvertrag zw. einem Unternehmer (Darlehensgeber) und einem Verbraucher (Darlehensnehmer), der durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert ist **oder** der für den Erwerb oder die Erhaltung einer Immobilie bestimmt ist (→ Bau, Kauf, Umschuldung, Ablösung bestehender Immobilienkredite!).
- grundpfandrechtl. Besicherung über weite Sicherungszweckerklärung

Erläutere die **Wohngebäudeversicherung** in ihren Grundzügen.

a) Was ist versichert?

b) Wie muss sich der Versicherungsnehmer verhalten, damit der Versicherungsschutz gegeben ist (Obliegenheiten)?

- a) **Versichert sind Schäden am Wohngebäude** und Nebengebäuden (z.B. Garage) + **fest verbaute Teile** (Einbauküche, Heizung, Türen), die durch
- **Feuer**, Blitzschlag, Explosion, Implosion Flugzeugabsturz
 - **Leitungswasser** (Wasserleitungen, Klima- / Heizungsanlagen, Wasserbetten, Aquarien) oder Bruchschäden (durch eingefrorene Leitungen)
 - **Sturm oder Hagel** entstanden sind.

Weitere Elementargefahren (Überschwemmung, Erdbeben, Erdbeben, Vulkanausbruch, Lawinen) können ggf. zusätzlich versichert werden.

Der Abschluss einer **gleitenden Neuwertversicherung** ist empfehlenswert. Im Schadensfall wird hier der aktuelle Neuwert gezahlt!

b) **Verhaltenspflichten des Versicherungsnehmers** (= Obliegenheiten)

- Sicherheitsvorschriften zum Brand- und Frostschutz beachten
- den ordnungsgemäßen Zustand des versicherten Objektes erhalten
- im Schadensfall um Schadensbegrenzung bemüht sein
- unverzügliche Schadensanzeige an die Versicherung

Unternehmen haben viele Möglichkeiten,
sich Kapital zu beschaffen.

Zeige die **grundsätzlichen Möglichkeiten der Finanzierung** auf.

Unternehmen entscheiden, ob sie mit **Eigenkapital- oder Fremdkapital** finanzieren wollen u. ob das Kapital von außen zufließen soll oder ob sich das Unternehmen selbst finanziert (**Außen- oder Innenfinanzierung**).

Eigenfinanzierung (EK)		Fremdfinanzierung (FK)	
Selbstfinanzierung	Beteiligungsfinanz.		
Auflösung stiller Reserven	AG: ordentliche Kapitalerhöhung	Emission von Anleihen	Lieferantenkredit (z. B. Zahlungsziele)
Gewinn-Einbehaltung (Rücklagen)	z. B. OHG, KG: Aufnahme von Gesellschaftern, Einlagenerhöhung der Gesellschafter	(bei AG: börsennotierte Anleihen)	Bankdarlehen: (Betriebsmittel-, Investitions-, Avalkredit)
Abschreibungsrückflüsse			
Verkauf von Aktivposten (z. B. G+G)			
Innenfinanzierung	Außenfinanzierung		

→ **Der Bankkredit ist nur eine Möglichkeit der Kapitalbeschaffung.**

Zeige die **Vorteile eines Avalkredites** für den Kreditnehmer und für das KI auf.

Der Kunde / Kreditnehmer...	Das Kreditinstitut...
<p>(+) zahlt nur eine (geringe) Avalprovision, aber keine Zinsen.</p> <p>(+) muss i. d. R. keine Sicherheiten stellen.</p> <p>(+) muss keine liquiden Mittel einsetzen.</p>	<p>(+) erzielt Erträge in Höhe der Avalprovision ohne Einsatz liquider Mittel.</p> <p>(+) trägt ein geringes Kreditrisiko, da nur Kunden mit guter Bonität einen Avalkredit erhalten.</p>

Wie lauten die **Formeln** zur Berechnung der **Eigenkapitalquote** und der **Fremdkapitalquote**?

Welche **Aussagekraft** haben beide Kennzahlen?

Hinweis:

Die Formel zur Berechnung der Eigenkapitalquote ist in der IHK-Formelsammlung angegeben!

$$\text{Eigenkapitalquote} = \frac{\text{Eigenkapital} \cdot 100}{\text{Bilanzsumme}}$$

$$\text{Fremdkapitalquote} = \frac{\text{Fremdkapital} \cdot 100}{\text{Bilanzsumme}}$$

Je höher die Eigenkapitalquote des Unternehmens, **desto besser ist die Bonität** bzw. Kreditwürdigkeit des Unternehmens bzw. **desto geringer ist der Grad der Abhängigkeit von Gläubigern** (= von Fremdkapitalgebern).

Eine **hohe EK-Quote** bedeutet eine **geringe Verschuldung** und damit eine **geringe Zins- und Tilgungsbelastung**. (Scorewert bzw. Ratingklasse ↑)

Eigenkapitalquote + Fremdkapitalquote = 100 %

Die EK-Quote zeigt auf, wie viel % **des Gesamtvermögens** (Aktiva) mit **Eigenkapital** bzw. mit **Fremdkapital** (Passiva) finanziert sind.

Kreditsicherheiten werden eingeteilt in
akzessorische und fiduziarische Sicherheiten.

Zeige die Unterschiede beider Kategorien von Sicherheiten
auf und nenne Beispiele.

Beachte: Für **fiduziarische** Sicherheiten werden oft auch die Begriffe **treuhänderische** oder **abstrakte** Sicherheiten verwendet.

Hinweis: **Kreditsicherheiten** wurden bereits im **LF 5** (Allg. Verbraucherdarlehen) in **Kap. 3** in Lektion **3.5** behandelt. Hier im Firmenkundengeschäft ist nur die **Globalzession** neu hinzugekommen!

akzessorische Sicherheit	fiduziarische (abstrakte) Sicherheit
Das Bestehen der Sicherheit ist abhängig vom Bestehen und von der Höhe der Forderung.	Das Bestehen der Sicherheit ist unabhängig vom Bestehen und von der Höhe der Forderung.
Gesetzliche Verbindung von Forderung und Sicherheit. → Sicherheit steht dem Gläubiger so lange zu, wie die Forderung (in dieser Höhe) besteht. Mit der Kredittilgung verliert die Sicherheit für den Gläubiger seine Bedeutung.	Vertragliche Verbindung von Forderung und Sicherheit. → Sicherungszweckerklärung bzw. -vereinbarung verbindet Kredit und Sicherheit und schützt den Sicherungsgeber so vor ungerechtfertigter Verwertung der Sicherheit.
<ul style="list-style-type: none"> • Hypothek • Pfandrecht • Bürgschaft 	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherungsübereignung • Sicherungsgrundschuld • Sicherungsabtretung
Eselsbrücken → Hüpfburg	→ Sicher dich über dem Grund ab.

Zeige die Merkmale einer **Globalzession** auf.

Hinweis: Da im **IHK-Prüfungskatalog** nur die **Globalzession** und nicht die **Mantelzession** aufgeführt ist und die **IHK-Prüfungsaufgaben** sich ausschließlich auf die **Globalzession** beziehen, wird die **Mantelzession** in den **Lernkarten** nicht thematisiert.

- Sicherheit im **Firmenkundengeschäft** als **Rahmenabtretung**.
- Der Firmenkunde tritt seine **gegenwärtigen und zukünftigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen eines bestimmten Kundenkreises** (= Drittschuldner) an das KI ab. (z. B. alle Rechnungen der Kunden mit den Anfangsbuchstaben A-G)
- Zur Kontrolle fordert das KI regelmäßig die **Einreichung von Debitorenlisten / Rechnungskopien** (→ deklaratorische Wirkung, da die Forderung bereits bei Entstehung abgetreten wurde!)
- Da der Kreditnehmer i.d.R. nicht möchte, dass seine Kunden (= Drittschuldner) von der Zession erfahren, wird eine **stille Zession** vereinbart.
- Der realisierbare Wert muss mind. den Kredit decken. Eine **Übersicherung besteht laut BGH-Urteil**, wenn der Nennwert der zedierten Forderungen **150 %** übersteigt. Der Kreditnehmer kann die **Freigabe von Sicherheiten** verlangen, wenn der Wert **110 %** der Ford. übersteigt.

Zeige den **Ablauf des Regelinsolvenzverfahrens**
in seinen Grundzügen auf.

Hinweis: Der **notleidende Kredit** wurde bereits in **Kapitel 4** in **Lektion 4.3** behandelt, so dass hier nur noch das **Insolvenzverfahren** im **Firmenkundengeschäft** thematisiert wird.
Zum Vgl: Verbraucherinsolvenzverfahren → Lernkarte 4.3/9

Schritt 1: Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens beim Amtsgericht

Insolvenzantrag wird vom Gläubiger oder Schuldner beim Insolvenzgericht gestellt bei **Zahlungsunfähigkeit** oder **Überschuldung** des Schuldners.

Das **Insolvenzgericht prüft**, ob die **Eröffnungsvoraussetzungen** gegeben sind und ob **ausreichend Insolvenzmasse** vorhanden ist.

Schritt 2: Eröffnungsbeschluss und Einleitung des Insolvenzverfahrens

Öffentliche Bekanntmachung / Eintragung im Handelsregister → Bericht des Insolvenzverwalters zur wirtschaftl. Lage → Gläubigerversammlung entscheidet über weiteren Verlauf ggfs. mit Insolvenzplan:

- a) **Sanierung** (Wiederherstellung der Ertragskraft mit bisherig. Unternehmer)
- b) **Liquidation** (Zerschlagung bzw. Verkauf des Unternehmens)
- c) **Übertragung** (Unternehmen / Teile davon: werden an Dritte übertragen)

Schritt 3: Abschluss des Insolvenzverfahrens

Insolvenzverwalter verteilt den **Verwertungserlös** an die Gläubiger.

→ Abschließend: **Aufhebung des Insolvenzverfahrens**

Stelle die **Vor- und Nachteile des Factorings**
für den mittelständischen Unternehmer als Factoring-Kunden
einander gegenüber?

Vorteile für den Factor-Kunden:

- **Entlastung der Finanzbuchhaltung** des Factoring-Kunden und damit Kosteneinsparung (Keine Überwachung der Zahlungseingänge und kein Mahnwesen mehr! → Senkung der Verwaltungskosten)
- **Verbesserung der Liquidität**, da die finanziellen Mittel sofort nach Verkauf der Forderungen an den Factor und nicht erst nach Ablauf des Zahlungsziels verfügbar sind.
- **Ausschaltung des Ausfallrisikos** bei Nutzung der Delkrederefunktion.

Nachteile für den Factor-Kunden:

- In Abhängigkeit der in Anspruch genommenen Leistungen kann Factoring **sehr teuer** sein. (Kosten können über den KKK-Zinsen liegen.)
- **Gefährdung der Kundenbeziehung** zw. Groß- und Einzelhändler. Der Factor wird eine strenge Einhaltung der Zahlungsziele (ohne Verhandlungsspielraum) fordern.

Nenne die **Vorteile** beim **Leasing von Maschinen** gegenüber dem **kreditfinanzierten Maschinen-Kauf**.

- Insbesondere bei kurzer Vertragslaufzeit: **schnelle Anpassung an technischen Fortschritt.**
- **Schont die Liquidität**, da der Kaufpreis nicht finanziert werden muss.
→ **Niedrige monatl. Leasing-Raten** während der Leasing-Laufzeit.
- **Niedrige Gesamtkosten** bei Rückgabe des Leasinggutes nach Ablauf des Leasingvertrages, d.h. liquiditätsschonend für den LN.
- **Bei gewerbl. Nutzung des Leasinggutes:** Leasingraten sind als **Betriebsausgaben steuerlich absetzbar.** (Im Vergleich zum Kreditkauf: Hier sind nur die Finanzierungskosten und die Abschreibungen als Betriebsausgaben abzugsfähig.)
- **Garantierte Rücknahme des Leasinggutes** (kein Verlustrisiko bei Verkauf).