

5 Kreditgeschäft

5.1 Privatkundengeschäft

5.1.1 Verbraucherdarlehen

Aufgabe a) S. 282

Vgl. „Kreditwürdigkeitsprüfung“, Info im Buch, Seite 283

Aufgabe b) S. 282

Vgl. § 492 BGB, Info im Buch, Seite 290

Aufgabe c) S. 282

Vgl. „Bewertung von Kreditsicherheiten“, Info im Buch, Seite 285 ff.

Aufgabe d) S. 282

Vgl. „Bewertung von Kreditsicherheiten“, Info im Buch, Seite 285 ff.

Aufgabe e) S. 283

Nach § 492 BGB enthält der vorliegende Kreditvertrag folgende Angaben:

Nettodarlehensbetrag: 15.000 €

Gesamtbetrag aller Kosten: fehlt

Art und Weise der Rückzahlung: Monatsrate 381 €

Effektivzinssatz: 9,13%

Kosten der Restschuldversicherung: 1,85% vom Kreditbetrag

Sicherheiten: fehlen

Aufgabe f) S. 283

Vgl. § 495 BGB S. 291 und „Widerrufsbelehrung“, Info im Buch, Seite 288

Aufgabe g) S. 283

Vgl. § 489 BGB, Info im Buch, Seite 289

5.1.2 Sicherheiten bei Privatkundenkrediten

Situation 1 S. 292

Aufgabe a) S. 292

Vgl. § 765 BGB, Info im Buch, Seite 295

In der Bürgschaft verpflichtet sich der Bürge gegenüber der Bank, für die Verbindlichkeiten des Kreditnehmers (Hauptschuldners) einzustehen (Einseitig verpflichtender Vertrag).

Aufgabe b) S. 292

Vgl. § 765 BGB, Info im Buch, Seite 295

Aufgabe c) S. 292

Die Bürgschaft erlischt, wenn der Kreditnehmer den Kredit getilgt hat. Sie erlischt ebenfalls, wenn der Bürge den Kreditgeber befriedigt hat.

Situation 2 S. 292

Aufgabe a) S. 292

Vgl. §§ 1273 und 1274 BGB, Info im Buch, Seite 297

Aufgabe b) S. 292

Vgl. „Abtretung von Ansprüchen aus Sparguthaben“, Info im Buch, Seite 294

Aufgabe c) S. 292

Vgl. „Abtretung von Ansprüchen aus Sparguthaben“, Info im Buch, Seite 294

Situation 3 S. 293**Aufgabe a) S. 293**

Vgl. § 398 BGB, Info im Buch, Seite 295

Aufgabe b) S. 293

Vgl. § 398 BGB, Info im Buch, Seite 295

Aufgabe c) S. 293

151,45 € (3/10 vom pfändbaren Teil des Lohnes in Höhe von 504,85 €) ebenfalls unpfändbar; also pfändbar 353,40 €.

Situation 4 S. 293**Aufgabe a) S. 293**

Vgl. §§ 929 und 930 BGB, Info im Buch, Seite 295

Aufgabe b) S. 293

Vgl. § 932 (Gutgläubiger Erwerb von Nichtberechtigten) BGB

(1) Durch eine ... nach § 929 erfolgte Veräußerung wird der Erwerber auch dann Eigentümer, wenn die Sache nicht dem Veräußerer gehört, es sei denn ... der Erwerber ist nicht im guten Glauben. Zum Erwerb eines Kraftfahrzeuges benötigt man die Zulassungsbescheinigung 2, vormals Kraftfahrzeugbrief.

Aufgabe c) S. 293

Werthaltigkeit des Pkw ist geringer als die Einkommenssituation der Ehefrau von Ehring.

5.1.3 Mietaval und Mietkaution**Aufgabe a) S. 298**

Vgl. Info S. 299 f.

Bei dem zu Grunde liegenden Mietaval handelt es sich um eine Form der Kreditleihe. Die Nordbank gibt im Auftrag von Frau Sanders eine Bürgschaftserklärung zu Gunsten der NordImmobilien AG (Vermieter) ab. Die Nordbank AG wird auf erstes Anfordern der NordImmobilien AG Zahlung leisten, sofern diese versichert, dass Frau Sanders ihren vertraglichen Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis nicht nachgekommen ist.

Aufgabe b) S. 298

Vgl. Info S. 299 f.

- Zwischen Frau Sanders (Kreditnehmer) und der Nordbank (Kreditgeber) wurde ein Avalkreditvertrag geschlossen.
- Zwischen Frau Sanders (Mieter) und der NordImmobilien AG (Vermieter) besteht ein Mietverhältnis.
- Zwischen der Nordbank AG (Bürge) und der NordImmobilien AG (Bürgschaftsnehmer) besteht ein Bürgschaftsvertrag.

Aufgabe c) S. 298

Vgl. Info S. 299 f.

Die Berechnung der Avalprovision lässt sich über die der Nordbank entstehenden Betriebskosten (Kreditwürdigkeitsprüfung, Kreditbearbeitung, Ausfertigung der Bürgschaftsurkunde) und Wertkosten der Kreditgewährung (Pauschalwertberichtigung) begründen.

Aufgabe d) S. 298

Vgl. Info S. 299 f.

- Zwischen Frau Sanders (Mieter) und der NordImmobilien AG (Vermieter) besteht ein Mietverhältnis.
- Zwischen der NordImmobilien AG (Gläubiger) und der Nordbank AG (Schuldner) wird ein Sparvertrag abgeschlossen.

Aufgabe e) S. 298

Vgl. Info S. 299 f.

Das zwischen der NordImmobilien AG und Frau Sanders bestehende Treuhandverhältnis wird durch Kennzeichnung des Sparkontos als Mietkautionskonto kenntlich gemacht.

Aufgabe f) S. 298

Vgl. Info S. 299 f.

Mietaval	Mietkautionskonto
<ul style="list-style-type: none"> - Geringe Avalprovision - Liquidität kann für andere Zwecke eingesetzt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vereinnahmung von Sparzinsen - Liquiditätsentzug für die Dauer des Mietverhältnisses

5.1.4 Baufinanzierung

Zu a.:

- Grundbuchauszug: Feststellung der rechtlichen Verhältnisse des Grundstücks (Eigentümer, Vorlasten); wird voraussichtlich noch den alten Eigentümer ausweisen.
- Auszug aus der Flurkarte: Beschreibung der Lage und des Zuschnitts des Grundstücks.
- Bauzeichnung: Zeigt die Umrisse des Gebäudes und dient der Ermittlung des umbauten Raums und der Marktgängigkeit des Objekts.
- Baubeschreibung: Gibt Auskunft über die Bauqualität
- Kostenvoranschlag: Ermittlung der vom Architekten veranschlagten Baukosten

Zu b.:

600 qm x 300 €	= 180.000 €
Erschließungskosten	= 20.000 €
800 cbm x 350,00 €	= 280.000 €
Nebenkosten	= 42.000 €
Summe	= 522.000 €

Zu c.:

Die Beleihung darf gemäß den Vorschriften des Hypothekendarlehenbankgesetzes 60% des Grundstückswertes nicht übersteigen.

60% von 522.000 € = 313.200 €

Zu d.:

Neue Frage:

Prüfen Sie, ob das Ehepaar Bollin in der Lage ist, die anfänglichen finanziellen Belastungen der Baumaßnahme zu tragen. Gehen Sie von einem Gesamtpreis der Baumaßnahme einschließlich von Kosten für Sonderwünsche von insgesamt 370.000 € aus.

Kosten der Baumaßnahme: 370.000 €
 Eigene Mittel: 55.000 €
 Fremdmittelbedarf: 315.000 €

Da der Kreditbedarf nur geringfügig über der Beleihungsgrenze liegt, entschließt sich die Nordbank AG, das gesamte Kreditvolumen als erstrangiges Grundschulddarlehen mit 4,91% p.a. zu verzinsen.

Kreditbetrag	315.000,00 €
4,91% Zinsen p.a. 15.466,50 €	Zinsen pro Monat 1.288,88 €
Anfängliche Tilgung 1% p.a. von 315.000,00 € = 3.150,00 €	Tilgung pro Monat 262,50 €
Annuität pro Jahr 18.616,50 €	monatliche Zins- und Tilgungsleistungen 1.551,88 €

Nettoeinkommen des Ehepaares: 5.800 € pro Monat
 Abzüglich derzeitige Warmmiete: 1.000 € pro Monat
 Abzüglich sonstige Haushaltskosten: 800 € pro Monat
 Abzüglich Annuität: 1.551,88 € pro Monat
 Verbleibendes frei verfügbares Einkommen: 2.484,12 € pro Monat

Ablauf der Grundschuldbestellung:

- Antrag auf Eintragung einer Grundschuld
- Beglaubigte Bewilligung der Eintragung durch den Grundstückseigentümer
- Eintragung der Grundschuld

Zu e) :

Mit dem dingliche Zinssatz von 15% p.a. verschafft sich die Nordbank für den Fall von zusätzlichen Kosten, die bei einer Verwertung entstehen können, einen entsprechenden Sicherungsrahmen. Die Nordbank muss im Verwertungsfall die Grundschuld nicht erst kündigen, um aus ihr einen sofortigen Zahlungsanspruch ableiten zu können. Mit der Zwangsvollstreckungsklausel verschafft sich die Nordbank den zu einer Zwangsvollstreckung erforderlichen Titel. Die Nordbank kann im Verwertungsfall die sofortige Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz betreiben.

5.1.5 Finanzierung einer Eigentumswohnung durch ein Bauspardarlehen

Aufgabe a) S. 309

Vgl. Info S. 310 f.

- Die Bauspar AG stellt mit der Zuteilung die Bausparsumme (Bausparguthaben und Bauspardarlehen) bereit.
- Antrag auf Zuteilung durch den Bausparer
- Wohnwirtschaftliche Verwendung des Bauspardarlehens
- Grundpfandrechtliche Absicherung des Bauspardarlehens
- Personelle und materielle Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers

Aufgabe b) S. 309

Nein, da durch die Zuschreibung der Zinsen zum Jahresende die Mindestsparsumme erreicht wird.

Aufgabe c) S. 309

6 Promille von 75.000,00 € = 450 €

Aufgabe d) S. 309

40% von 75.000,00 € = 30.000,00 € = 26% von 115.000,00 €

Aufgabe e) S. 309

Die Nordbank AG kann Herrn Lange einen Zwischenkredit einräumen, der durch die Auszahlungssumme aus dem Bausparvertrag abgelöst wird. Die Finanzierungslücke kann durch ein erstrangiges Baudarlehen der Nordbank AG in Höhe von 40.000 € geschlossen werden.

Aufgabe f) S. 309

In Höhe des Bauspardarlehens wird zu Gunsten der Nordbank AG eine zweitrangige Grundschuld in das Grundbuch eingetragen. Der Auszahlungsanspruch aus dem Bausparvertrag wird von Herrn Lange an die Nordbank AG abgetreten. Nach Valutierung des Bausparvertrages tritt die Nordbank AG die Grundschuld an die Bauspar AG ab. Das Bauspardarlehen der Nordbank AG wird durch eine erstrangige Grundschuld abgesichert.

Aufgabe g) S. 310

Am 09.02.2008, weil der rechtswirksame Abschluss des Grundstückskaufvertrages der notariellen Beurkundung bedarf.

Aufgabe h) S. 310

Durch die Eintragung der Auflassungsvormerkung wird der schuldrechtliche Anspruch auf Übertragung des Eigentums dinglich abgesichert. Verfügungen über das Grundstück durch den Eigentümer sind nach Eintragung der Auflassungsvormerkung dem Vormerkungsberechtigten gegenüber unwirksam.

Aufgabe i) S. 310

Der Eigentumserwerb erfolgte am 14.03.2008, da zum Eigentumserwerb Einigung und Eintragung erforderlich sind.

5.1.6 Grundpfandrechte

5.1.6.1 Grundstückskaufvertrag und Beurkundung

Aufgabe a) S. 311

Vgl. „Beurkundung“, Info im Buch, Seite 312

- i.d.R. hohe Vertragssumme
- Eintragungen ins Grundbuch erfordern juristisch korrekte Angaben
- Rechtssicherheit für Vertragspartner

Aufgabe b) S. 311

Auflassung und Eintragung ins Grundbuch (Antrag und Bewilligung)

5.1.6.2 Wesentliche Bestandteile und Zubehör eines Grundstücks

Aufgabe a) S. 314

Vgl. § 93 BGB, Info im Buch, Seite 314

Für die Beseitigung der Bäume sind die Eigentümer des Grundstücks verantwortlich.

Aufgabe b) S. 314

Vgl. §§ 93 und 94 BGB, Info im Buch, Seite 314

Wesentlicher Bestandteil eines Bürogebäudes ist z.B. der Aufzug im Gebäude;
Zubehör könnte das auf dem Gelände liegende Streugut für den Winter sein.

Aufgabe c) S. 314

Sache	wesentlicher Bestandteil	Zubehör
1. altes Stallgebäude, halbunterkellert	X	
2. landwirtschaftliche Geräte, z.B. Mähmaschine und Traktor, die im Stallgebäude untergebracht sind		X
3. ein Wohnwagen, der auf dem Grundstück abgestellt ist	-	-
4. 10 ca. 13 m hohe Fichten	X	
5. Äpfel an 5 Apfelbäumen	X	
6. 5 Stapel Kaminholz		X

Aufgabe d) S. 314

- kostenintensiver Abriss und Entsorgung vor der Gebäudeerrichtung
- ertragbringende Nutzung z.B. von Obstgrundstücken

Aufgabe e) S. 314

Der Eigentümer trägt die Kosten für die Beseitigung und Entsorgung.

5.1.6.3 Das Grundbuch

Aufgabe a) S. 316

Vgl. Info S. 317 f.

Aufgabe b) S. 316

Vgl. „Grundbucheintragungen“ im Info S.318

Aufgabe c) S. 316

Vgl. „Rangfolge der Eintragungen“, Info im Buch, Seite 318

Rangfolge: II Ziffer 1; III Ziffer 1; II Ziffer 2; II Ziffer 3; II Ziffer 4; II Ziffer 5; II Ziffer 6,

Aufgabe d) S. 316

Vgl. „Nießbrauch“, Info im Buch, Seite 317

Aufgabe e) S. 316

Vgl. „Vorkaufsrecht“, Info im Buch, Seite 317

Aufgabe f) S. 316

Vgl. „Grundbucheintragungen“, Info im Buch, Seite 318 und „Löschungsbewilligung“, Info im Buch, Seite 318

Aufgabe g) S. 316

Eintragung des dinglichen Zinses soll bei einer Neufinanzierung die Kosten für eine erneute Eintragung ersparen.

Aufgabe h) S. 316

Vgl. „Zwangsvollstreckungstitel“, Info im Buch, Seite 317

5.1.7 Der notleidende Kredit

Aufgabe a) S. 319

Vgl. Vorspann 5.1.7 Der notleidende Kredit S. 318

- Zins- und Tilgungszahlungen fallen aus.
- Werthaltigkeit der Sicherheit nimmt ab, z.B. ausbleibende Gehaltseingänge.

Aufgabe b) S. 319

Vgl. § 498 BRB (Gesamtfälligkeitsstellung bei Teilzahlungsdarlehen) S. 320 f.

Aufgabe c) S. 319

Vgl. „Die Abwicklung des gerichtlichen Mahnverfahrens“, Info im Buch, Seite 323

Aufgabe d) S. 319

Vgl. Info S. 319 f.

Aufgabe e) S. 319

Vgl. „Vorläufiges Zahlungsverbot“, Info im Buch, Seite 320

5.2 Firmenkundenkreditgeschäft

5.2.1 Investitionskredit

Aufgabe a) S. 326

120.000 € (84.000 + 2 x 18.000)

Aufgabe b) S. 326

84.000 x 45%	37.800,00 €
36.000,00 x 60%	21.600,00 €
Beleihungswert insgesamt	59.400,00 €
Auf 1.000 € abgerundet	59.000,00 €

Aufgabe c) S. 326

Die Beleihungssätze stehen im Zusammenhang mit der erwarteten Verwertbarkeit der Betriebsausstattung im Falle der Kreditstörung. Die Nordbank AG sieht in der Verwertungsmöglichkeit der Gabelstapler das geringere Risiko. Daher genügt ein geringerer Sicherungsabschlag. Gabelstapler sind in vielen Branchen einsetzbar und haben somit einen breiteren Markt als eine Druckmaschine.

Aufgabe d) S. 326

Es wird das Tilgungsdarlehen mit einer Laufzeit von 4 Jahren empfohlen. Die Laufzeit entspricht der Nutzungsdauer der Druckmaschinen/Gabelstapler. Die durch die Tilgung jährlich kleiner werdende Kreditsumme entspricht in etwa der Abnutzung der Druckmaschinen/Gabelstapler.

Das Festdarlehen kommt nicht in Frage, weil die Laufzeit weit über die Nutzungsdauer der Investitionsobjekte hinausgeht. Die Lumoprint GmbH müsste demnach den Kredit noch zu einer Zeit bedienen, wo die Investitionsobjekte bereits nicht mehr benutzt werden.

Ein Kontokorrentkredit wird nur kurzfristig gewährt, er ist daher nicht für die Finanzierung der Investitionsobjekte geeignet, da hierfür Mittel benötigt werden, die langfristig zur Verfügung stehen. Außerdem wäre ein Kontokorrentkredit zu teuer.

Aufgabe e) S. 326

Vgl. „Kreditsicherheiten“, Info im Buch, Seite 327

Sicherungsübereignungen der Druckmaschinen und der Gabelstapler: Die Sicherungsübereignung bietet den Vorteil, dass die Lumoprint GmbH im Besitz der Investitionsobjekte bleibt und sie für den Produktionsprozess weiter nutzen kann. Die GmbH kann somit die für die Bedienung des Kredits notwendigen Mittel erwirtschaften.

Aufgabe f) S. 326

- Genaue Bestimmung der Sicherungsgüter
- Einigung über den Eigentumsübergang
- Errichtung eines Besitzkonstituts mittels eines Vertrages, der den Aufenthalt und die Nutzung der übereigneten Gegenstände bei der Lumoprint GmbH gestattet, z.B. Leihvertrag

Aufgabe g) S. 326

- Aufnahme von an den Druckmaschinen befindlichen Fabrikationsnummern in den Sicherungsvertrag
- Anfertigen einer Standortskizze
- Markierung der Druckmaschinen mit einem Aufkleber oder einer Plakette.

Aufgabe h) S. 326

Vgl. § 449 und § 158 BGB, Info im Buch, Seite 327

Eigentümer ist zu diesem Zeitpunkt der Lieferant der Gabelstapler. Er hat sie unter Eigentumsvorbehalt geliefert, der Vorbehalt besteht noch, da die Rechnung noch nicht bezahlt ist.

Aufgabe i) S. 326

Vgl. § 449 und § 158 BGB, Info im Buch, Seite 327

Eigentümerin ist jetzt die Nordbank AG. Durch Zahlung der Rechnung geht zunächst das Eigentum auf die Lumoprint GmbH über. Da sie aber vorher bereits einen Sicherungsübereignungsvertrag abgeschlossen hat, geht das Eigentum in dem Augenblick auf die Nordbank AG über, in dem es der Lumoprint GmbH (Sicherungsgeber) zustand.

Aufgabe j) S. 326

Rechnungsbetrag 2 Gabelstapler	36.000 €
- 3% Skonto	1.080 €
neuer Rechnungsbetrag	34.920 €
Kreditkosten für 80 Tage zu 10% auf 34.920 € (3.492 x 80 : 360)	776 €
Vorteil des Kredits	304 €

Aufgabe k) S. 326

Vgl. „Bilanzanalyse und Rating“, Info im Buch, Seite 327

- Bilanzanalyse
- Rating

5.2.2 Betriebsmittelkredit

Aufgabe a) S. 328

- Überziehungen können darauf hindeuten, dass der Kredit Not leidend wird.
- Steigende Umsätze eröffnen Möglichkeiten für weitere Kredit-/Finanzierungsangebote.
- Der Kreditrahmen ist zu gering, es ist eine Anpassung erforderlich (Umsatzsteigerung nachhaltig oder vorübergehend?).
- „Eingefrorener“ Teil ist im Kontokorrentkredit enthalten: keine zwischenzeitliche Rückführung auf Null; den dauerhaft in Anspruch genommenen Teil evtl. langfristig umfinanzieren.
- Die Sicherstellung ist nicht mehr ausreichend: es sind zusätzliche Sicherheiten erforderlich (abhängig von der Bonität der Firma allgemein).
- Vermeidung der höheren Kosten des Überziehungskredits

Aufgabe b) S. 328

100.000,00 €	Rechnungsbetrag
- 2.000,00 €	Skonto
= 98.000,00 €	Zahlung nach 10 Tagen
98.000,00 €	
+ 544,44 €	10 % KK-Zinsen für 20 Tage
= 98.544,44 €	Gesamtaufwand bei Skontozahlung
100.000,00 €	
- 98.544,44 €	
= 1.455,56 €	Ersparnis gegenüber in Inanspruchnahme des Lieferantenkredits

Aufgabe c) S. 328

- Keine/geringere Abhängigkeit von Lieferanten
- Nur Zinsen auf echte Inanspruchnahme
- Verbesserung der Verhandlungsposition gegenüber den Lieferanten

Aufgabe d) S. 328

	Globalzession	Sicherungsübereignung
Bestellung	Vertrag mit Individualisierung (z.B. Kunden A bis K) der abzutretenden Forderungen. Abtretung sämtlicher gegenwärtiger und zukünftiger Ansprüche.	Einigung über SÜ und Vereinbarung eines Besitzkonstituts
Überwachung	Lfd. Einreichung und Kontrolle von Listen bzw. Rechnungskopien	Gelegentlich, durch in Inaugenscheinnahme
Bewertung/Wertbeständigkeit	Bonität der Drittschuldner	Kauf- bzw. Marktpreis

	Ständige Erneuerung der Forderungen	(gemäß Schwackeliste o.ä.) Wertverlust durch Abnutzung
Probleme bei der Verwertung	Rechtzeitiges Offenlegen und Einziehen der Forderungen Forderungen (noch) existent?	Fahrzeuge in Besitz nehmen, aktueller Zustand, Interessenten finden.

Aufgabe e) S. 328

Die Globalzession, weil

- lfd. Erneuerung der Forderungen stattfindet.
- die Verwertung relativ einfach sein kann.

Aufgabe f) S. 329

- Der Kundenkontokorrent ist für laufende Betriebsmittel geeignet.
- Aufnahme eines mittelfristigen Darlehens, Leasing u.a.m.

5.2.3 Sicherheitenstellung im Firmenkundenkreditgeschäft

5.2.3.1 Die Bürgschaft S. 329

Aufgabe a) S. 329

Vgl. § 765 BGB, Info im Buch, Seite 330

Aufgabe b) S. 329

Vgl. Info S. 329

Aufgabe c) S. 329

Vgl. Info S. 329 f.

- Selbstschuldnerische Bürgschaft
- Verzicht auf Einreden
- Sofortige Inanspruchnahme des Bürgen bei Ausfall des Hauptschuldners

5.2.3.2 Die sicherungswise Abtretung von Forderungen S. 332

Aufgabe a) S. 332

Vgl. „Praxisübliche Vertragsformen“, Info im Buch, Seite 334

Zur Sicherung des Kontokorrentkredits ist die sicherungswise Abtretung eines Teils der Kundenforderungen zweckmäßig:

Rahmenzession als Globalzession, die zunächst still behandelt werden soll.

Durch globale Abgrenzung des abzutretenden Forderungsbestandes (z.B.

Forderungsbestand Lübecker Kunden bzw. Kunden mit dem Anfangsbuchstaben A bis H) erfolgt die Individualisierung.

Aufgabe b) S. 332

Vgl. § 398 BGB, Info im Buch, Seite 334

Der Sicherungsvertrag kommt durch Einigung und Abtretung zwischen der GRASPA und der Deutschen Bank zustande.

Aufgabe c) S. 332

Vgl. „Stille Abtretung“, Info im Buch, Seite 334

Aus Imagegründen und aus geschäftspolitischen Gründen könnte der GRASPA an einer stillen Zession gelegen sein. Damit kann eine Beeinträchtigung der Bonität gegenüber seinen Abnehmern verhindert werden. Außerdem könnten die Drittschuldner ihr Wissen über die Abtretung in zukünftigen Vertragsverhandlungen mit der GRASPA finanziell ausnutzen.

Aufgabe d) S. 332

Vgl. „Risiken der Globalzession“, Info im Buch, Seite 334

Die GRASPA versichert, Forderungen nicht mehrfach abzutreten (vgl. Ziffer 1 der Allgemeinen Bedingungen).

Aufgabe e) S. 332

140.000,00 €

Rechnung: 100.000 € + 20.000 € (Sicherungsmarge) = Sicherungswert

Forderungsbestand = 140.000 €

Aufgabe f) S. 333

Die Bank wird den Abschluss einer Globalzession bevorzugen, da sie bereits im Zeitpunkt der Entstehung der Forderungen Gläubiger dieser Forderungen wird, ohne dass es dazu einer Rechtshandlung des Zedenten bedarf.

Aufgabe g) S. 333

Vgl. „Praxisübliche Vertragsformen“, Info im Buch, Seite 334

- aktuelle Debitorenlisten, die monatlich erneuert werden müssen;
- Blankobenachrichtigungsschreiben an die Drittschuldner der GRASPA

Aufgabe h) S. 333

- I. Anspruch auf Kündigung des Kontokorrentverhältnisses; Saldenfeststellung (vgl. Ziffer 3 der Allgemeinen Bedingungen);
- II. Unverzügliche Informationspflicht der GRASPA (vgl. Ziffer 5 der Allgemeinen Bedingungen);
- III. Die Abtretung wird erst mit Erlöschen des verlängerten Eigentumsvorbehalts wirksam bzw. die Bank hat das Recht auf Einlösung der Forderung (vgl. Ziffer 8);
- IV. Anzeige-, Spezifizierungs- und Abführungspflicht der Zahlung durch die GRASPA (vgl. Ziffer 7);
- V. Unverzügliche Informationspflicht der GRASPA (vgl. Ziffer 5);

Aufgabe i) S. 333

- Ein Teil der Drittschuldner stellt sich als zahlungsunfähig heraus.
- Die Drittschuldner machen gegenüber der Deutschen Bank Einreden aus dem Grundgeschäft, z.B. mangelhaft gelieferte Waren, geltend.

Aufgabe j) S. 333

Offenlegung der Forderung durch Benachrichtigung der Drittschuldner sowie Einzug der Forderung.

Aufgabe k) S. 333

Nach Abdeckung ihrer durch die Abtretung gesicherten Ansprüche hat die Bank die ihr abgetretenen Forderungen, soweit sie von ihr nicht in Anspruch genommen worden sind, an den Sicherungsgeber zurück zu übertragen.

5.2.3.3 Die Sicherungsübereignung

Aufgabe a) S. 336

- Sicherungsübereignung des Warenlager, des Pkw und der Geschäftsausstattung, da keine weiteren Sicherheiten vorhanden sind.
- Selbstschuldnerische Bürgschaft der Regina Täubner, weil sie alleinige Gesellschafterin und Geschäftsführerin ist.
- Rückübereignung bei ordnungsgemäßer Tilgung der Darlehen
- Keine beliebige Verwendung der Sicherheiten

Aufgabe b) S. 336

- keine beliebige Verwendung der Sicherheiten
- Rückübertragungsanspruch des Kreditnehmers

Aufgabe c) S. 336

Vgl. „Sicherungsübereignung von Fahrzeugen“ und „Raumsicherungsvertrag“, Info im Buch, Seite 337 f.

Aufgabe d) S. 336

Vgl. Zukünftiges Verwertungsrisiko

Aufgabe e) S. 336

Vgl. § 932 BGB (Gutgläubiger Erwerb von Nichtberechtigten)
Maßnahme zur Verhinderung eines unberechtigten Verkaufs des Pkw

Aufgabe f) S. 336

Risiken bei SÜ von Fahrzeugen:

- Wertverlust durch Unfall bzw. technischer Verschleiß
- Mehrfachübereignung
- Verlust durch Diebstahl

Risiken bei der SÜ eines Warenlagers:

- Unberechtigte Entnahmen
- Vermieterpfandrecht
- Eigentumsvorbehalt der Lieferanten

Aufgabe g) S. 336

Sicherung des Anwartschaftsrechts auf Eigentumserwerb durch Zahlungsabwicklung des Kaufpreises durch die Nordbank AG

5.2.4 Bilanzanalyse

Aufgaben a+ b) S. 341

	2004	2005	2006
Gez. Kap. + Rückl. +/- Bilanzgew./Verlust	22,27%	23,02%	25,75%
Anlagendeckungsgrad 1	55,32%	57%	62,73%
Anlagendeckungsgrad	170,21%	171,34%	165,10%

2			
Liquidität 1. Grades	8,52%	7,10%	12,78%
Liquidität 2. Grades	65,31%	51,69%	55,63%
Liquidität 3. Grades	209,24%	200,32%	187,13%
Eigenkapitalrentabilität	0%	3,95%	19,31%
Gesamtkapitalrendite	0%	5,30%	8,64%
Umsatzrentabilität	0%	0,76%	4,02%
Dash-Flow	-	1060	2320
Debitorenziel	54 Tage	45 Tage	42 Tage
Kreditorenziel	84 Tage	98 Tage	95 Tage

Aufgabe c) S. 341

Über die Hälfte des Anlagevermögens wurde entweder mit eigenen Mitteln oder mit langfristigem Fremdkapital finanziert. Investierung und Finanzierung stehen in einem guten Verhältnis.

Aufgabe d) S. 341

Der Cash-Flow hat sich im Zeitablauf positiv entwickelt (siehe Übersicht).

Aufgabe e) S. 341

5 Mio. € ergeben eine jährlichen Tilgungs- und Zinsaufwand in Höhe von 1,4 Mio. € im ersten Jahr, der verglichen mit dem Cash-Flow des Jahres 2006 von 2,32 Mio. € bedient werden könnte.

Kapitaldienst im 1. Jahr: 1,4 Mio. €
Cash-Flow 2006: 2,32 Mio. €

5.2.5 Finanzierungsleasing

Aufgabe a) S. 345

Angebot NordLeasing:

Leasingrate: **1.495 €** (3,25 % von 46.000)
Leasingrate insgesamt: **53.820 €** (1.495 x 36)
Kein Restwert, da Vollamortisationsvertrag.

Angebot HansaLeasing:

Restwert = 25% von 46.000 € = **11.500 €**
Anschaffungskosten – Restwert = 46.000 - 11.500 = 34.500 €
Abschreibungen für 36 Monate: 34.500 : 36 = 958,33 €
Durchschnittskapital für 36 Monate: 34.500 + 958,33 = 35.458,33 : 2 = 17.729,17 €
7% Zinsen p.a.: 1.241,04 €
7% Zinsen für 3 Jahre: 3.723,12 €
Zinsen pro Monat: 3.723,12 : 36 = 103,42 €
7% Zinsen auf Restwert 11.500 für 3 Jahre: 805 x 3 = 2.415 €
Zinsen pro Monat für Restwert: 2.415 : 36 = 67,08 €
Leasingrate: 958,33 + 103,42 + 67,08 = **1.128,83 €**
Leasingraten insgesamt 36 x 1.128,83 €: **40.637,88 €**
Leasingfaktor: 2,45 %

Angebot AutoLeasing:

Anzahlung 15.000,00 €
Leasingrate **159,00 €**

Leasingraten für 36 Monate je 159 €: 5.724,00 €
 Abschlussrate/Restwert: **27.600,00 €**
 Gesamtkosten: **48.324,00 €**

Aufgabe b) S. 345

	NordLeasing	HansaLeasing	AutoLeasing
Summe der Leasingraten	53.820,00 €	40.637,88 €	5.724,00 €
+ Restwert	0,00 €	11.500,00 €	27.600,00 € 15.000,00 € (Anzahlung)
Summe	53.820,00 €	52.137,88 €	48.324,00 €
Vertragsform	Vollamortisationsvertrag	Teilamortisationsvertrag mit Mehrerlösbeteiligung	Mietkauf

Das Angebot der AutoLeasing ist nicht leasingerkonform, vgl. „Fragen und Antworten zum Leasing“, Info im Buch, Seite 348.

Aufgabe c) S. 345

Teilamortisationsvertrag mit der HansaLeasing, wegen gleich bleibender Leasingraten, die geringer sind als im Angebot der NordLeasing. Zudem muss der Restwert nicht über die Leasingraten finanziert werden. Das Angebot der AutoLeasing kann wegen Anzahlung und Zielrate am Ende der Laufzeit aus Liquiditätsgründen ungünstig sein. Außerdem können Anzahlung, Zielrate und ein großer Teil der Mietraten nicht als Aufwendungen abgesetzt werden.

Aufgabe d) S. 345

	15% Restwert	30% Restwert
Restwerverlös	6.900 €	13.800 €
Restwertschätzung 25%	11.500 €	11.500 €
Differenz	- 4.600 €	+ 2.300 €

Fall 1: 15% statt 25% Restwert: Kora GmbH hat einen Restwertausgleich zu zahlen, 4.600,00 €.

Fall 2: 30% statt 25% Restwert: Kora GmbH erhält 75% des Mehrerlöses, also 1.725 €. HansaLeasing erhält 25% des Mehrerlöses, also 575 €.

Aufgabe e) S. 345

Vollamortisation ist unwirtschaftlich, da die Leasingraten steigen, da der Restwert über die Leasingrate mitfinanziert werden müsste. Der Restwert würde zudem dem Leasinggeber zustehen.

Aufgabe f) S. 345

Optimal für beide Vertragspartner, Leasinggeber und Leasingnehmer, wäre es, wenn am Ende der Grundmietzeit der geschätzte Restwert dem am Markt erzielbaren Restwert entspricht. In diesem Fall finanziert der Leasingnehmer nur die um den geschätzten Restwert verminderten Anschaffungskosten. Häufig wird der Restwert von der Leasinggesellschaft falsch kalkuliert:

Fall 1: Der Restwert wird zu niedrig angesetzt und im Leasingvertrag wird eine Mehrerlösbeteiligung vereinbart. Der Leasinggeber kann das Fahrzeug auf dem Gebrauchtwagenmarkt zwar gewinnbringend verkaufen. Ein Leasinganschlussvertrag mit dem Leasingnehmer wäre dann unwahrscheinlich.

Fall 2: Der Restwert wird zu hoch angesetzt und im Leasingvertrag wird ein Andienungsrecht des Leasingnehmers vereinbart. In diesem Fall muss der Leasingnehmer das Fahrzeug zum „hohen Restwert“ übernehmen oder eine Ausgleichszahlung an den Leasingnehmer entrichten.

5.2.6 Factoring

Aufgabe a) S. 353

Bestand des Forderungsverkaufs	30.000.000 €
- Sperrguthaben 10%	3.000.000 €
= Liquiditätsgewinn	27.000.000 €

Aufgabe b) S. 353

Dieser Liquiditätsgewinn versetzt die NordLeasing GmbH in die Lage, die Lieferantenrechnungen innerhalb von 10 Tagen zu bezahlen und damit Skonto oder Rabatte auszunutzen.

Aufgabe c) S. 353

Vgl. „Funktionen des Factoring“, Info im Buch, Seite 354 f.

Aufgabe d) S. 353

Vgl. Vorteile und Nachteile des Factoring, Info im Buch, Seite 355 f.

Aufgabe e) S. 353

Vgl. „Konditionen für den Forderungsverkauf“ in der Situation S. 353

Factoringgebühr 1,5‰ vom Jahresumsatz	270.000 €
+ Sollzinsen 12% p.a.	3.600.000 €
- Habenzinsen 6%	180.000 €
+ 0,15‰ Bonitätsprüfungsgebühr von 30 Mio. €	4.500 €
= Kosten des Factoring	3.690.000 €

5.3 Programmierte Aufgaben

Aufgabe 1 – Kreditprüfung S. 357

B und E

Komplementär: Es ist eine natürliche oder juristische Person, die als Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft (KG) für deren Verbindlichkeiten mit ihrem vollen Vermögen haftet. Die Rechtsstellung entspricht der eines Gesellschafters der OHG.

Kommanditist: Es ist der Gesellschafter einer KG. Die Haftung des Kommanditisten beschränkt sich auf die Höhe der im Handelsregister eingetragenen Kommanditeinlage. Bis zur Höhe seiner Einlage haftet der neu eintretende Kommanditist auf jeden Fall auch für die vor seinem Eintritt begründeten Verbindlichkeiten (§ 173 HGB). Der Kommanditist hat nur eine eingeschränkte Rechtsstellung innerhalb der Gesellschaft. Er hat keine Befugnis zur Geschäftsführung (§ 164 HGB), auch nicht zur Vertretung (§ 170 HGB). Ihm steht

lediglich ein Überwachungsrecht zu. Die Erteilung der Prokura gegenüber Kommanditisten ist zulässig und gebräuchlich.

Aufgabe 2 – Verbraucherdarlehen S. 357

A und D

Vgl. § 495 und § 498 BGB im Info zu 5.1.1 Verbraucherdarlehen S. 291 f.

Zu E: Vgl. §§ 492 BGB: Der Kreditvertrag ist nur in Schriftform rechtswirksam.

Aufgabe 3 – Investitionskredit S. 358

Zu a) **833,33 €** Tilgungsanteil ($10.000 : 12 = 833,33 €$)

Zu b) **266,67 €** Zinsanteil ($6,4 \times 500 : 12$)

Aufgabe 4 – Baufinanzierung S. 358

D

Vgl. „Ertragswertverfahren“ im Info zu 5.1.4 Baufinanzierung S. 305

Aufgabe 5 – Baufinanzierung S. 359

Zu a)

Bodenwert	350.000 €
+ Herstellungskosten	1.230.000 €
+ Baunebenkosten	110.000 €
Zwischensumme	1.690.000 €
./. 30% von den Herstellungskosten + Baunebenkosten	402.000 €
Zwischensumme	1.288.000 €
Abgerundet auf volle 10.000 €	1.280.000 €

Zu b)

Ertragswertermittlung	
Miete pro Wohnung 48 qm x 11 €	528,00 €
16 Wohnungsmieten	8.448,00 €
./. 30% Bewirtschaftungskosten	2.534,40 €
Nettogesamtmiete pro Monat	5.913,60 €
Jahresnettomiete	70.963,20 €
Kapitalisierungsfaktor	20
Ertragswert	1.419.264,00 €
Abgerundet auf volle 10.000,00 €	1.410.000,00 €

Aufgabe 6 – Baufinanzierung S. 359

Zu a)

Kreditbetrag	800.000 €
4% Tilgung p.a.	32.000 €
6,25% Zinsen p.a. für 800.000,00	50.000 €
Jahresannuität	82.000 €

Zu b) **32.000,00 €**

Zu c)

Kreditbetrag im 2. Jahr	768.000 €
6,25% Zinsen p.a.	48.000 €

Tilgungsrate 2. Jahr 82.000 - 48.000	34.000 €
---	-----------------

Aufgabe 7 – Kreditsicherheiten S. 359

C

Vgl. „Bürgschaft“ im Info zu 5.1.2 Sicherheiten bei Privatkundenkrediten S. 294

Aufgabe 8 – Verwertung von Sicherheiten S. 360

C

Das KI darf seinen Herausgabeanspruch erst bei Nichterfüllung der Kreditverpflichtungen des Kreditnehmers geltend machen. Das KI führt die Verwertung durch den freihändigen Verkauf der sicherungsübereigneten Gegenstände (hier: Pkw) durch.

§ 385 BGB (Freihändiger Verkauf)

Hat die Sache einen Börsen- oder Marktpreis, so kann der Schuldner den Verkauf aus freier Hand durch einen zu solchen Verkäufen öffentlich ermächtigten Handelsmäkler oder durch eine zur öffentlichen Versteigerung befugte Person zum laufenden Preis bewirken.

Aufgabe 9 – Bilanzkennzahlen S. 360

C

Vgl. „Eigenkapitalquote“ im Info zu 5.2.4 Bilanzanalyse S. 341

Aufgabe 10 – Grundbuch S. 361

A	B	C	D	E	F	G	H
3	2	4	6	5	6	5	2

Vgl. Info zu 5.1.6.3 Das Grundbuch S. 315

Aufgabe 11 – Kreditsicherheiten S. 361

C und D

Vgl. Info zu 5.2.3.3 Die Sicherungsübereignung S. 337 ff.

Aufgabe 12 – Kreditsicherheiten S. 362

B und D

Vgl. Info zu 5.2.3.2 Die sicherungsweise Abtretung von Forderungen S. 333 f.

Aufgabe 13 – Bürgschaft S. 362

A und D

(Achtung! Zwei Lösungskästchen erforderlich.)

Vgl. Info in 5.2.3.1 Die Bürgschaft S. 329 ff.

Aufgabe 14 – Mahnbescheid S. 363

B und D

(Achtung! Zwei Lösungskästchen erforderlich.)

Vgl. Info zu 5.1.7 Der notleidende Kredit S. 319 ff.

Aufgabe 15 – Notleidender Kredit S. 363

C

Vgl. Info zu 5.1.7 Der notleidende Kredit S. 319 ff.

Aufgabe 16 – Verwertung von Sicherheiten S. 364

B

Die Gehaltsabtretung erfolgt i.d.R. in stiller Form. Der Arbeitgeber wird von der Abtretung nicht benachrichtigt. Das KI verpflichtet sich, die Abtretung nur offen zu legen, wenn der Kreditnehmer mit zwei vollen Raten in Verzug geraten und mindestens zwei Mal schriftlich gemahnt worden ist. Zudem muss dem Kreditnehmer die Offenlegung mit einer Frist von einem Monat angedroht worden sein.