

Beispiele
zum PfandMeldeV-Workshop
am 24.01.2023

Beispiel § 7 Satz 3 PfandMeldeV, Ausfüllhinweis 1. b)

Markierung ist eindeutig vorzunehmen (z.B. durch Nummerierung)
Bei Bedarf sind mehrere unterscheidbare Markierungen in der Markierungsspalte oder -zeile anzubringen.

Meldestichtag (TT.MM.JJJJ)											
Meldebogen: Hypothekendarlehen - Deckung - Ordentliche Deckungswerte - Inland (HypDckOrdInl)											
Angaben zu den zur Deckung der Hypothekendarlehen verwendeten Deckungswerten nach § 12 Absatz 1 PfandBG, die gesichert sind an im Inland belegenen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten der in Zeilen 002 und 003 genannten Nutzungsarten											
	001	002	003	004	005	006	007	008	009	010	011
001					1	1	3	3	2	2	
002											
003					ETW		EFH/ZFH		MFH		unfertig ertragsf.
004					Anzahl Deckungswerte	Gesamtnennbetrag in Euro	Anzahl Deckungswerte	Gesamtnennbetrag in Euro	Anzahl Deckungswerte	Gesamtnennbetrag in Euro	Anzahl Deckungswerte
005		Inland gesamt			35677	4408273667	12386	5589023588	2567	4120148718	
006			darunter: Deckungswerte, bei denen die Darlehensforderung nicht von der oder für die Pfandbriefbank ausgereicht wurde		12886	1592202665					
007			darunter: Deckungswerte nach § 1 Absatz 2 PfandBG								
008			darunter: Deckungswerte, bei denen andere neben der Pfandbriefbank Kreditgeber sind								
009			darunter: Beleihungswert festgesetzt aufgrund vereinfachter Wertermittlung nach § 24 BelWertV				10885	4911716595			
010	1,2		darunter: mit Festzinsvereinbarung		28027	3463034618	11037	4980304645	1288,65	2068340337	
011			darunter: annuitätisch tilgend		2689,33	332295389,8	1349	608718942,3	422	677328694,6	
012			darunter: endfällig tilgend		4960,67	612943659,2			366,35	588007979,3	
013			darunter: Grundpfandrecht nicht in Euro						12	19260531,6	
014			darunter: rückständig oder aufgrund einer vertraglichen Zahlungsstundung nicht rückständig		233	28789633,78	136,57	61625460,31			
015				darunter: rückständig über mehr als 360 Tage	233	28789633,78	18	8122269,06			
016	3			darunter: gekündigt	233	28789633,78	13	5866083,21			
017			darunter: mit im Rang vorgehenden Grundpfandrechten		233	28789633,78			542	869934010,6	
018			Gesamtbetrag, um den der Kapitalbetrag nachrangiger Grundpfandrechte die jeweilige Beleihungsgrenze übersteigen würde, wenn die eingetragenen Kapitalbeträge der im Rang vorgehenden Grundpfandrechte, bei denen als Zins nicht lediglich der Darlehenszins grundbuchlich abgesichert ist, um 30 Prozent oder den Betrag, den der vorrangige Grundpfandrechtsgläubiger über den Kapitalbetrag seines Grundpfandrechts hinaus aufgrund einer Vereinbarung mit der Pfandbriefbank höchstens aus dem Verwertungserlös								

Begriff des Deckungswerts (für Hypfe, Schpfe und Flugpfe)

als zählbares Objekt, als Objekt mit Nennwert, als n.-größtest Objekt

Das PfandBG enthält folgende Regelungen zur Natur des Deckungswerts in den Gattungen Hypfe, Schpfe und Flugpfe:

§ 12 Abs. 1: Hypothek (d.h. Bündel aus Grundpfandrecht und spezifischer Forderung)

§ 12 Abs. 3 Satz 1: Hinweis auf Klammerfunktion des Grundpfandrechts („...insbesondere Forderungen, auf die sich die Hypothek ... erstrecken würde...”)

§ 18 Abs. 1: (isolierte) Grundschild, vergleichbare ausländische Sicherungsrechte

§ 18 Abs. 2 Satz 1: Sicherungsgrundschild (Grundpfandrecht und hierdurch gesicherte Forderung)

§ 21 Satz 1: durch Schiffshypotheken gesicherte Darlehensforderungen

§ 22 Abs. 6 Satz 1: Hinweis auf Klammerfunktion der Schiffshypothek („...insbesondere Forderungen, auf die sich die Schiffshypothek ... erstrecken würde...”)

§ 26a Satz 1: durch Registerpfandrechte ... oder durch ausländische Flugzeughypotheken gesicherte Darlehensforderungen

§ 26b Absatz 5 Satz 1: Hinweis auf Klammerfunktion des Registerpfandrechts oder der ausländischen Flugzeughypothek („...insbesondere Forderungen, auf die sich das Registerpfandrecht ... oder die ausländische Flugzeughypothek erstrecken würde...”)

→ Liegt danach „*ein* Deckungswert“ vor, so ist dieser nach § 5 Abs. 1 Satz 1 PfandBG (einzeln) in das Deckungsregister einzutragen, vgl. auch § 8 Abs. 2 Satz 1 DeckRegV. Dies ist **Rechtsfolge** des Vorliegens eines Deckungswerts.

Begriff des Deckungswerts (für Hypfe, Schpfe und Flugpfe) Forts.

als zählbares Objekt, als Objekt mit Nennwert, als n.-größtest Objekt

In Auslegung der genannten Vorschriften erscheint es sachgerecht, das Pfandrecht (Hypothek, Grundschuld, vergleichbares ausländisches Sicherungsrecht, Schiffshypothek, Registerpfandrecht, ausländische Flugzeughypothek) – auch als Gesamtpfandrecht, wo dies rechtlich möglich ist, – als **zentral für das Wesen des Deckungswerts** zu betrachten, wobei dieses für seine rechtliche Vollwertigkeit in den Praxisfällen eine gesicherte Forderung als notwendigen Bestandteil (des Deckungswerts) benötigt* und – nach der Wertung des Ausfüllhinweises 2. e) aa) – seine Identität durch das belastete bzw. die belasteten Sicherungsobjekte erhält.

→ Sofern man das Gesamt(grund)pfandrecht als „Pfandrecht“ versteht, kann in Ausfüllhinweis 2. e) aa) „Pfandrecht“ statt „Gesamtheit von Pfandrechten“ gelesen werden; hiermit wird zugleich der – ungewollte – Eindruck beseitigt, mehrere (Gesamt)Pfandrechte unterschiedlichen Rangs auf derselben Gesamtheit belasteter Sicherungsobjekte bilde einen einheitlichen Deckungswert (m.a.W., ein erstrangiges Grundpfandrecht und ein diesem nachrangiges Grundpfandrecht bilden zwei Deckungswerte, obwohl sie sich auf dasselbe Grundstück beziehen).

* diese Zuordnung folgt der Zuordnung im Deckungsregister, sofern Gegenstand einer laufenden Nummer im Deckungsregister nicht mehr als ein Pfandrecht oder Gesamtpfandrecht im obigen Sinne ist; anderenfalls ist so aufzuteilen, wie zugeordnet worden wäre, wenn jeweils nicht mehr als ein Pfandrecht oder Gesamtpfandrecht unter einer laufenden Nummer eingetragen worden wäre

Begriff des Deckungswerts (für Hypfe, Schpfe und Flugpfe) Forts.

als zählbares Objekt, als Objekt mit Nennwert, als n.-größtest Objekt

Lies Ausfüllhinweis 2. e) aa):

„Als Anzahl von Deckungswerten ist die Anzahl der zur Deckung verwendeten Pfandrechte (Hypothek, Grundschuld, vergleichbares ausländisches Sicherungsrecht, Schiffshypothek, Registerpfandrecht, ausländische Flugzeughypothek) eines Rangs zu erfassen, die ein Befriedigungsvorrecht an demselben Beleihungsobjekt (Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten, Schiffen, Schiffsbauwerken, Flugzeugen) vermitteln; Pfandrechte, die – jenseits der Erstreckungsregelungen des § 12 Abs. 3, § 22 Abs. 6 oder § 26b Abs. 5 PfandBG – ein Befriedigungsvorrecht an mehreren Beleihungsobjekten vermitteln (Gesamtpfandrechte), stehen dabei Einzelpfandrechten gleich.“

→ isolierte, d.h. Nicht-Sicherungsgrundschulden sind an dieser Stelle nicht separat erwähnungsbedürftig, da von der allgemeinen Definition umfasst; die Zuordnung von Darlehensforderungen zu Pfandrechten ist als Folgefrage bei der Bestimmung des Nennwerts eines Deckungswerts behandlungswürdig.

Lies Ausfüllhinweis 2. e) bb):

„Als Nennwert eines Deckungswerts ist der Gesamtbetrag der zur Deckung verwendeten Nennbeträge der dem Pfandrecht dieses Deckungswerts im Deckungsregister zugeordneten bzw. – bei Erfassung von mehr als einem Deckungswert im Sinne des Ausfüllhinweises 2. e) aa) unter einer laufenden Nummer des Deckungsregisters – fiktiv zugeordneten Darlehensforderungen und für eine Grundschuld, die keine Sicherungsgrundschuld ist, der zur Deckung verwendete Kapitalbetrag dieser Grundschuld.“

Begriff des Deckungswerts (für Hypfe, Schpfe und Flugpfe) Forts.

als zählbares Objekt, als Objekt mit Nennwert, als n.-größtest Objekt

Daraus folgt beispielhaft für Anzahl Deckungswerte:

Ifd. Nr. DR	persönliche gesicherte Forderung	Grundpfandrecht	belastete[s] Grundstück[e]	Anzahl DW	Nennwert DW (maximal)	Abweichung zur DR-Zählung
1	Darlehen 1.000.000	A: erstrangig 1.000.000	A1: BelW 1.200.000	1	720.000	
2	Darlehen 1: 850.000	B: erstrangig 1.200.000	B1: BelW 1.500.000	1	900.000	
	Darlehen 2: 450.000					
3	Darlehen 1.000.000	Gesamt C: erstrangig 1.000.000	C1: BelW 650.000	1	720.000	
			C2: BelW 550.000			
4	Darlehen 250.000	Gesamt D: zweit- (C2) bzw. erstrangig (C3) 900.000	C2: BelW 550.000	1	510.000 (C2 wg. Gesamt C ohne Wert)	x
			C3: BelW 850.000			
5	Darlehen 600.000	Gesamt D: zweit- (C2) bzw. erstrangig (C3) 900.000	C2: BelW 550.000			
			C3: BelW 850.000			
6	Darlehen 1: 450.000	E: erstrangig 600.000	E1: BelW 800.000	2	[maximal 480.000/360.000]	x
	Darlehen 2: 550.000	F: erstrangig 400.000	F1: BelW 600.000			
7	Darlehen 500.000	G: erstrangig 900.000	G1: BelW 2.000.000	1	900.000	x
8	Darlehen 400.000	G: erstrangig 900.000	G1: BelW 2.000.000			
9	Darlehen 120.000	H: zweitrangig 120.000	G1: BelW 2.000.000	1	120.000	

Begriff des Deckungswerts (für Hypfe, Schpfe und Flugpfe) Forts.

als zählbares Objekt, als Objekt mit Nennwert, als n.-größtest Objekt

Nimmt man für die Definition des Deckungswerts das Pfandrecht als Basis, so folgt für Meldepositionen, die auf andere Elemente eines Deckungswerts abheben (gesicherte persönliche Forderung, belastetes Beleihungsobjekt), die potenzielle Notwendigkeit einer (gewichteten) Aufteilung (d.h. „Anzahl“ Deckungswerte ist keine Ganzzahl, sondern mit zwei Dezimalstellen zu erfassen).

Als Gewichte für diese Aufteilung sind zu verwenden

- bei auf Eigenschaften einer gesicherten persönlichen Forderung abhebenden Meldepositionen: die Anteile der melderelevanten an den zur Deckung verwendeten Nennbeträgen sämtlicher gesicherter persönlicher Forderungen eines Deckungswerts
- bei auf Eigenschaften eines belasteten Beleihungsobjekts (inkl. Nutzungsart) abhebenden Meldepositionen: die Anteile der melderelevanten an den Beleihungswerten sämtlicher belasteter Beleihungsobjekte eines Deckungswerts

Für die Meldepositionen laut nebenstehender Tabelle ergibt sich dabei die Notwendigkeit der Aufteilung (ohne Anspruch auf Vollständigkeit).

Bei Überlappungen (selbe Zeile in 2. und 3. Spalte von links angegeben) ist doppelt zu gewichten.

rot: vermutlich obsolet, sofern keine staatenübergreifende Registrierung möglich.

Meldebogen	Meldepositionen, die abheben auf (nach Zeilen)	
	persönliche gesicherte Forderung	belastetes Beleihungsobjekt
HypDck	017, 080-090	005-016
HypDckOrdInl	006, 008, 010-012, 014-016	005-017
HypDckOrdAus	006, 008-011, 013-015 (alle +16 Zeilen)	005-016 (alle +16 Zeilen)
SchDck	023, 086-96	005-022
SchDckOrd	007, 009-012, 014-016, 030, 032-035, 037-039, 053, 055-058, 060-062	005-024, 029-047, 052-070
FlgDck	010, 073-083	005-009
FlgDckOrd	007, 009-012, 014-016, 030, 032-035, 037-039, 053, 055-058, 060-062	005-024, 029-047, 052-070

Ausfüllhinweis 2. d) bb)

„Bei Gesamtgrundpfandrechten ist nach den Beleihungswerten gewichtet aufzuteilen.“

Beispiel:

Gesamtgrundschuld valutiert über 1.500.000 Euro auf Grundstück A (Fabrikgrundstück mit Beleihungswert 1.200.000 Euro) und Grundstück B (Wohngrundstück mit Beleihungswert 600.000 Euro) und wird im größtmöglichen Umfang ($1.800.000 \text{ Euro} \times 60\% = 1.080.000 \text{ Euro}$) zur Deckung verwendet.

Das Verhältnis der Beleihungswerte gewerblich zu wohnwirtschaftlich ist 2:1.

Der Deckungsbetrag von 1.080.000 Euro ist mit 720.000 Euro als gewerblich und mit 360.000 Euro als wohnwirtschaftlich auszuweisen.

HypDckOrdInl Zeile 021 (auch HypDckOrdAusl alle 13 Zeilen ab Zeile 018; SchDckOrd bzw. FlgDckOrd jeweils Zeilen 028, 051, 074)

„mit Anteil des zur Deckung verwendeten Nennbetrags gewichteter *Durchschnitt des Beleihungsauslaufs in Prozent*“ (betrifft auch gewichtete Verzinsung und gewichtetes Alter der Beleihungswertfestsetzung)

Beispiel:

Deckungsmasse bestehe aus 2 ordentlichen Deckungswerten.

	Deckungswert (DW) 1	Deckungswert (DW) 2
Nennbetrag des Grundpfandrechts / der valutierenden Darlehensforderung	890.000 Euro	123.000 Euro
Beleihungswert des belasteten Grundstück	1.000.000 Euro	860.000 Euro
zur Deckung verwendeter Nennbetrag (DB)	600.000 Euro	123.000 Euro
Beleihungsauslauf individuell (LTV)	60,00%	14,30%
Gewicht [für $DW_N = DB_N / (DB_1 + DB_2)$]	0,8299	0,1701
Beleihungsauslauf Deckungsmasse [Gewicht ₁ x LTV ₁ + Gewicht ₂ x LTV ₂]	49,79% + 2,43% = 52,23%	