

# Besonderheiten der Pfandbriefe und Kommunalobligationen

(Regelungen des Hypothekendarlehensgesetzes)

**Definition:** **Pfandbriefe** sind langfristige Schuldverschreibungen, die der Finanzierung von Baudarlehen dienen. Sie werden von Pfandbriefanstalten und Hypothekendarlehenbanken ausgegeben und sind durch Beleihung von Grundvermögen gesichert.

## 1.) Emittenten

- privatrechtliche Kreditinstitute (z.B. Hypothekendarlehenbanken)
- § 1 Der Geschäftsbetrieb von Hypothekendarlehenbanken ist darauf gerichtet,
- inländische Grundstücke zu beleihen und aufgrund der erworbenen Grundpfandrechte Schuldverschreibungen (Hypothekendarlehenpfandbriefe) auszugeben
  - Die beleiheten Grundstücke können bei ausbleibender Schuldentilgung des Darlehensnehmers notfalls gepfändet werden
- § 5 Der Begriff Pfandbrief ist ein geschützter Begriff; andere Kreditinstitute dürfen keine Produkte mit der Bezeichnung „Pfandbrief“ anbieten

## 2.) Deckung

§ 6 Der Gesamtbetrag der umlaufenden Pfandbriefe muss in Höhe des Nennwertes jederzeit durch Hypothekendarlehen oder Grundschulden von mindestens gleicher Höhe und gleichem Zinsertrag gedeckt sein (Rückzahlung muß gedeckt sein)

Ein Pfandbrief ist so lange im Umlauf, wie er nicht beim Treuhänder liegt sondern der Treuhänder der Bank die Pfandbriefe übergeben hat.

Der Treuhänder überwacht die Pfandbriefe und bewahrt sie.

- §10 Als Deckung für Pfandbriefe dürfen nur Hypothekendarlehen genutzt werden.
- § 11 Die Beleihung darf die ersten drei Fünftel des Wertes des Grundstückes nicht übersteigen (Beispiel: Wenn der Grundstückswert 1.000.000,00 DM beträgt, dürfen nur 600.000,00 DM beleihen werden)
- § 12 Bei der Beleihung angenommener Wert darf durch sorgfältige Ermittlung den Verkaufswert nicht übersteigen
- § 13 Die Hypothekendarlehenbank hat die Anweisung, über die Wertermittlung zu erlassen

## 3.) Emissionsvolumen

§ 7 Der Gesamtbetrag der im Umlauf befindlichen Pfandbriefe und Kommunalschuldverschreibungen einer Hypothekendarlehenbank darf den sechzigfachen Betrag des haftenden Eigenkapitals nicht übersteigen.

#### **4.) Ausstattung**

- § 8** Kündbarkeit der Pfandbriefe  
Die Hypothekenbank darf auf das Recht auf Rückzahlung höchstens für einen Zeitraum von 10 Jahren verzichten. Den Pfandbriefgläubigern darf ein Kündigungsrecht nicht eingeräumt werden
- § 9** Hypothekenpfandbriefe sollen nur ausgegeben werden, wenn ...
- a) ... die Laufzeit den Zeitraum nicht wesentlich überschreitet, der mit Rücksicht auf die Laufzeiten der Hypothekarischen Darlehen erforderlich ist.
  - b) ... bei einem angemessenen Teil der neu ausgegebenen Pfandbriefe vorgesehen ist, dass mit der Tilgung der Pfandbriefe spätestens nach Ablauf von einem Drittel der Laufzeit begonnen werden muß.

Beispiel: Wert des Grundstückes = 900.000,00 DM, Laufzeit = 9 Jahre

- ⇒ 600.000,00 DM werden als Pfandbriefe für neun Jahre ausgegeben
- ⇒ 300.000,00 DM werden als Pfandbriefe für drei Jahre ausgegeben

#### **5.) Überwachung:**

**§ 22** Alle Hypotheken und Deckungswerte müssen einzeln in ein Register eingetragen werden. Die als Ersatzdeckung verwendeten Werte ebenfalls.

- ⇒ Bei privaten Hypothekenbanken geschieht dies über den Treuhänder

Zwei mal im Jahr muß das Register bei der Aufsichtsbehörde zur Kontrolle eingereicht werden.

**§ 29** Jede Hypothekenbank hat einen Treuhänder zu bestellen.  
Die Bestellung und die Bezahlung erfolgt durch die Aufsichtsbehörde.  
Der Treuhänder hat der Aufsichtsbehörde Auskunft über Feststellungen und Beobachtungen zu informieren.

**§ 30** Umfasst die Pflichten des Treuhänders, z.B. dass er darauf zu achten hat, dass die vorschriftsmäßige Deckung für die Pfandbriefe jederzeit vorhanden ist oder die Registereintragungen durchgeführt werden (siehe auch Hypothekenbankgesetz).