



Quelle: <https://research.wolterskluwer-online.de/document/6ccfcc95-323a-3d21-8cb8-9f86b6398d53>

Zeitschrift	BauR - Baurecht
Autor	Prof. Dr. Günter Schmeel
Rubrik	Aufsätze
Referenz	BauR 2026, 508 - 512 (Heft 3)
Verlag	Werner Verlag

Schmeel, BauR 2026, 508

Die bewilligte Hypothek – Alternative zur Bausicherheit des § 650f BGB?



von Rechtsanwalt Prof. Dr. Günter Schmeel, Hamburg

I. Problem

Die Bauhandwerkersicherheit nach § 650f BGB ist ein scharfes Schwert in der Hand des Bauauftragnehmers. Er kann und darf

- jederzeit
- ohne Gegenleistung
- anlasslos
- risikolos

die Sicherung verlangen.



1. Für die Mehrzahl der Bauvorhaben dient das zu bebauende Grundstück zu einem erheblichen Anteil gleichzeitig als Beleihungsobjekt für die Finanzierung des Erwerbs/der Baukosten. In vielen Fällen ist der finanzielle Bewegungsspielraum nicht nur eingeengt, sondern „ausgereizt“ und beruht die Finanzierung auf dem Baufortschritt: Die Zahlung nach vereinbartem oder vorgeschriebenem¹ Zahlungsplan soll möglichst Schritt halten mit dem Wertzuwachs des Grundstücks. Der Anspruch nach § 650f BGB ist jedoch „draufgesattelt“, im Extremfall-Verlangen auf Sicherung unmittelbar nach Vertragsschluss, ohne dass bereits eine Bauleistung erbracht wäre – kann sich die Finanzierungslast verdoppeln. Kreditgebende Banken behandeln Bürgschaften wie ausgeliehene Gelder. Das kann das wirtschaftliche Aus des Projekts oder gar der Auftraggeberin bedeuten.

2. Auf den ersten Blick scheinen Verbraucher, die typischerweise mit dem Bau eines Einfamilienhauses in die skizzierte finanzielle Enge geraten können, dank der Bereichsausnahme des § 650f Abs. 6 Nr. 2 BGB (Verbraucherbauvertrag und Bauträgervertrag) verschont zu bleiben.

Aber der Schutzschirm hat sich als löchrig erwiesen. Zum einen hat der BGH nach gefestigter Rechtsprechung² einen Verbraucherbauvertrag nur dann angenommen, wenn die Gesamtbauleistung nach § 650i Abs. 1 BGB „aus einer Hand“ erfolgt. Zum anderen ist auch eine größere Baumaßnahme am Haus nicht sogleich ein Neubau- oder ein Umbau, der einem Neubau gleichkommt.³

Beides wohl zwingend, insbesondere wenn man – was nötig ist – die Vorgaben des Unionsrechts⁴ stringent umsetzt. Zum Dritten kommt nun auch Bewegung in die verkrustete Rechtsprechung zum rein formalistisch angewendeten Verbraucherbegriff:⁵ So ist bei family offices und anderen aus natürlichen Personen bestehenden oder sich jeweils zusammenfindenden BGB-Gesellschaften als Auftraggeberinnen genau zu prüfen, ob es sich tatsächlich um „Verbraucher“ im Sinne des Verbraucherschutzes handelt.⁶

Und schließlich haben auch die Architekten das Recht, die Sicherung zu verlangen.⁷

II. Welche Sicherheit kann nach § 650f BGB gestellt werden?

1. Die Praxis verbindet automatisch jede Sicherheit, auch die nach § 650f BGB, mit einer Bankbürgschaft. Das Kammergericht hat jedoch zu Recht darauf hingewiesen,⁸ dass nach dem Gesetz alle Sicherheitsarten der §§ 232 BGB gestellt werden dürfen. Mag die Praxis auf Bankbürgschaften fixiert sein und damit die „Rangordnung“ der Abs. 1 und 2 des § 232 BGB auf den Kopf gestellt haben,⁹ so steht es der Auftraggeberin doch im Grundsatz frei, andere Sicherheiten zu stellen, so sie die Vorgaben der §§ 232 ff. BGB erfüllen. So dürfen auch Nichtbanken bürgen, sofern sie „tauglich“ sind, § 232 Abs. 2 BGB. Ebenso kommen Hypotheken – auch auf anderen Grundstücken – in Betracht. Und die Verpfändung von Schuldbuchforderungen, und natürlich die Hinterlegung von Wertpapieren,¹⁰ ja selbst bewegliche Sachen können als tauglich angesehen werden, §§ 1232 ff. BGB.

(Nur) für die Bausicherheit hat § 650f Abs. 2 BGB, abweichend von § 232 BGB, einen Gleichrang hergestellt. Danach kann die Sicherheit „auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsversprechen¹¹ eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden ...“. Die Bürgschaft muss den Verzicht auf die Einrede der Vorausklage enthalten, § 239 Abs. 2 BGB – d.h. der Auftragnehmer muss nicht vorab einen langjährigen Mangel- oder Abrechnungsprozess gegen die Auftraggeberin führen und dann die Bürgin in Anspruch nehmen, u.U. in einem weiteren Prozess (sondern diesen sogleich mit der Bürgin in gleichem Maße ausfechten).



2. Eine andere Frage ist es, ob dem Auftragnehmer eine bestimmte Sicherheit „aufgedrängt“ werden kann, d.h. er sie gegen seinen Willen annehmen muss.

Für das Anbieten eines Pfandrechts an beweglichen Sachen, 3. Alt. des § 232 Abs. 1 BGB, ist die Rechtslage klar: Der Gläubiger muss mit der Verpfändung einverstanden sein, § 1205 Abs. 1 Satz 1, Halbs. 2. BGB: Wegen der Vielzahl von Unwägbarkeiten kann ihm – begreiflicherweise – die Sicherheit nicht aufgehalst werden.

Eine „Unvereinbarkeit“ sieht § 650f Abs. 4 BGB vor: die geleistete Bausicherheit sperrt den Anspruch auf Einräumung einer Sicherheitshypothek nach § 650e BGB.

Umgekehrt kann die Auftraggeberin die Eintragung einer Sicherungshypothek (Zwangshypothek) abwenden, indem sie eine Bürgschaft (oder eben eine andere Sicherheit nach §§ 232 BGB) stellt und auf Kostenerstattung nach § 650f Abs. 3 BGB verzichtet.¹² Der Auftragnehmer/Gläubiger kann eine (Verurteilung zur) Sicherung dann nur Zug um Zug gegen Löschungsbewilligung verlangen¹³

3. Im Fall des Kammergerichts¹⁴ bot die Auftraggeberin die Bestellung einer im Sachverhalt nicht näher qualifizierten Hypothek an. Hypotheken sind für Bauvorhaben gängige Finanzierungsinstrumente. Im Zweifel wird die Auftraggeberin die „Eigenbeleihung“ durch die Hausbank vorziehen, soweit der Kreditrahmen – der auf allen assets der Kundin basiert, nicht nur auf Immobilien – noch Luft nach oben lässt. Indes kann jederzeit auch das Grundstück eines Dritten beliehen werden, wenn er einverstanden ist bzw. zum Umfeld der Auftraggeberin gehört.

Wie zu 1. dargelegt, behandelt das Gesetz alle Sicherheiten grundsätzlich gleich – mit Ausnahme der Bürgschaft –, so sie nur tauglich sind, wie in §§ 233 ff. BGB geregelt. Somit ist die Auftraggeberin in der Auswahl frei und muss der Auftragnehmer im Grundsatz diese Wahl akzeptieren.

4. Die Gleichwertigkeit zeigt sich auch in ihrer Austauschbarkeit. Entschieden ist die Frage zum Austausch von gleichwertigen Prozessbürgschaften (die gängige Formulierung damals „deutsche Großbank oder Sparkasse“), wenn der Austausch der Gläubigerin keine Nachteile und dem Schuldner Vorteile einbringt.¹⁵

III. Anforderungen

Welche Anforderungen an eine Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld¹⁶ als Sicherheit nach § 650f BGB zu stellen sind, gibt § 2 der Sicherheitenverordnung vor,¹⁷ §§ 238 Abs. 1, 240a BGB. Die Hypothek muss „tauglich“ sein, d.h. hier die berechtigt verlangte Sicherung tatsächlich abdecken.

1. Nach § 2 Abs. 1 SiV ist eine Hypothek als sicher anzusehen, wenn sie die ersten 50 % des Grundstückswertes nicht übersteigt. Das Anbieten einer „Hypothek an rangbereiter Stelle“ ist also wertlos. Umgekehrt kann ein Anerbieten nicht deshalb zurückgewiesen werden, weil vorrangige Belastungen in Abt. III existieren. Sie dürfen nur nicht zusammen mit der zu besichernden Summe 50 % des Grundstückswertes übersteigen.

Ist das Baugrundstück wie meist zur Finanzierung herangezogen oder gar deren Grundlage, wird dieser vorsichtig bemessene Rahmen regelmäßig schon überschritten sein.¹⁸

2. § 2 Abs. 2 der SiV befasst sich mit der – entscheidenden – Wertermittlung. Die Vorschrift stellt auch in der Praxis eine Reihe von penibel zu beachtenden Anforderungen, darunter:

- Die Ermittlung des Grundstückswertes darf nicht länger als ein Jahr zurückliegen, § 2 Abs. 2 letzter Satz.



Maßgeblicher Zeitpunkt für die Jahresfrist dürfte das Ausstelldatum des Gutachtens sein; andere Zeitpunkte, wie etwa der – vielleicht wichtigere – der Begehung des Grundstücks sind nicht immer greifbar und nicht ohne Weiteres mit dem Begriff der „Ermittlung“ des Wertes in Einklang zu bringen.¹⁹

- Fließt der Wert aufstehender Gebäude in die Wertermittlung ein, müssen diese „ausreichend“ versichert sein, § 2 Abs. 3. Das erfordert die Deckung, Satz 2 Nr. 1 SiV, der „erheblichen Schadensrisiken, die nach Art und Lage der jeweiligen Bauwerke bestehen“ (Nr. 1), sowie die Wiederherstellungskosten (Nr. 2).
- Soll das Baugrundstück für seine Bebauung beliehen werden, ist regelmäßig eine Bauleistungsversicherung abzuschließen. Üblich sind die Regelwerke der ABN (Auftraggeberin) und ABU (Unternehmer).²⁰ Mit Bereitstellung des Bauwerks/der Anlage (Bereitstellung ist die Abnahme nach, wo vorgesehen, Inbetriebnahmeläufen) kann eine Baubestandsversicherung (ABBV 2011) greifen.

„Nach Art und Lage“ zusätzlich abzusichernde Risiken werden üblicherweise, so nicht ohnehin gedeckt, über zusätzliche Klauseln eingeschlossen. Auch das ist zu prüfen.

Beispiel:

TK 5260 deckt die Risiken einer „Baustelle im Bereich von Gewässern oder in Bereichen, in denen das Grundwasser durch Gewässer beeinflusst wird“.

Auch das ist zu klären.

3. Die eigentliche Grundstückswertermittlung erfolgt nach § 16 Abs. 2 Satz 1–3 des Pfandbriefgesetzes²¹ in Verbindung mit der Beleihungswertverordnung²² Zulässig ist aber auch auf eine diesen Anforderungen genügenden andere – Wertermittlung (Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2 SiV).

Eine Erleichterung bietet § 24 WertErmVO für wohnwirtschaftlich genutzte Objekte. Auf ein formvollendetes Gutachten nach § 5 kann bei einer Gesamtbelastung von unter 600.000,00 € verzichtet werden. Es genügt eine „vereinfachte Wertermittlung“, die jedoch den übrigen Anforderungen der Verordnung genügen muss.

Sonderregelungen für im Bau befindliche Objekte trifft § 4 Abs. 4 BelWertVO.

IV. Fristen

Die Praxis hat sich für die Angemessenheit der Frist zur Lieferung der Sicherheit auf etwa 7 Banktage²³ eingependelt. Auch wird ein Auftragnehmer, so er das Sicherungsverlangen nicht nur als Mittel einsetzt, sich vom Vertrag zu lösen, auf eine Zwischennachricht der Bankbürgin auch noch ein paar Tage zuwarten, die Bürgschaft werde gestellt, es dauere nur etwas länger in der Abwicklung. Bei einer Bank kann bekanntlich auch eine formfreie, also fernmündliche Bürgschaftserklärung ausreichen – § 350 HGB.

Für andere Sicherheiten liegen die Dinge anders. Insbesondere die Voraussetzungen für den Nachweis einer tauglichen Besicherung durch Hypothek sind innerhalb von 7 Banktagen nicht auf die Beine zu stellen.

1. Die Anforderungen an den Nachweis der Tauglichkeit der Hypothek, der gleichzeitig mit dem Anerbieten erfolgen sollte, können nicht erst beim Verlangen des Auftragnehmers auf Stellen der Sicherheit, erfüllt werden. So muss der Nachweis der Tauglichkeit bereits erbracht werden können. Dazu gehört insbesondere das Wertermittlungsgutachten als zentrale Anforderung an den Nachweis der Tauglichkeit.²⁴

2. Zu verneinen ist die Frage, ob der Auftragnehmer auf den deutlich erhöhten Zeitaufwand bei der Beschaffung des Nachweises der Tauglichkeit Rücksicht nehmen muss.²⁵ Die Entscheidung duldet keinen Aufschub- im Interesse beider Vertragsparteien: Kaum ein Objekt steht nicht unter Termindruck, schon wegen der Bindung von



Subunternehmern und Materialkostensteigerungen, ganz zu schweigen von Verzugsstrafen. Der Auftraggeberin wiederum droht die Kündigung nach § 650f Abs. 5, der Auftragnehmer braucht schleunigst Gewissheit und steht selbst regelmäßig unter rigiden Ausführungsfristen.

3. Wesentliche Anforderung an das Wertermittlungsgutachten ist, dass es wie ausgeführt nicht älter als ein Jahr sein darf, § 2 Abs. 2 Satz 2 der SiV. Es muss also ständig aktuell gehalten werden. Dabei genügt es allerdings, wenn nur auf aktuelle Veränderungen in der Bewertung geachtet wird. Eine „Fortschreibung“ des vorliegenden Gutachtens, zweckmäßig durch den gleichen Gutachter, genügt also. Marktveränderungen, gar -verwerfungen, müssen jedoch sorgfältig beachtet werden. Reflektiert die Fortschreibung nicht allfällig gewordene Veränderungen, ist Vorsicht geboten.²⁶

V. „Inländisches Grundstück“

1. § 232 BGB schränkt die Sicherungsfähigkeit auf „inländische Grundstücke“ ein. Mehr als zweifelhaft ist, ob dies unionsrechtlich noch zulässig ist.²⁷

Man wird sich schon darauf einstellen müssen, mit einer Sicherung auf dem Betriebsgrundstück einer sizilianischen Orangenplantage, einer bulgarischen Seniorenresidenz oder einer Rentierzucht in Lappland konfrontiert zu werden.

2. Andererseits regelt § 25 WertErmVO nicht nur die Wertermittlung von Grundstücken in der EU, sondern ganz allgemein von ausländischen Grundstücken. Es käme also noch ein aufgelassenes Testgelände in der Mojave-Wüste in Betracht.

Allerdings gibt es keine Verpflichtung des Gesetzgebers, den Markt auch für die Belastung von Grundstücken außerhalb der EU zu öffnen.

VI. AGB-Regelungen

1. AGB der Auftraggeberin

Von den Vorgaben des § 650f BGB darf nicht zu Lasten des Auftragnehmers abgewichen werden, Abs. 7. Dazu gehört auch die „angemessene“ Frist zum Beibringen der Sicherheit: Jedenfalls darf keine unangemessen lange Frist ausbedungen werden, vgl. im Übrigen oben zu IV.

Die AG mag versucht sein, einzelne Elemente des Anforderungskatalogs für die Hypothek auszuschalten oder zu mildern. Unzulässig sind jedenfalls alle Regelungen, die de facto zu einer Entwertung der Sicherheit oder der Überprüfbarkeit ihrer Werthaltigkeit führen würden.

Soweit die gesetzliche Regelung selbst Erleichterungen vorsieht – s. etwa für die Wertermittlung, vgl. oben zu III.3 –, kann sie diese nutzen und näher ausgestalten.



2. AGB des Auftragnehmers

Anders als die Auftraggeberin hat er es regelmäßig auch mit Verbrauchern zu tun. Zumindest im unternehmerischen Geschäftsverkehr dürfte es aber möglich sein, die Auswahl der Sicherheiten des § 240 BGB „mit Augenmaß“ einzuschränken, soweit der Vertragspartner dadurch nicht unbillig beeinträchtigt wird.

Fraglich ist, ob per AGB des Auftragnehmers eine Beschränkung auf inländische Grundstücke zulässig ist. Immerhin gäbe dies den (Sinn und) Wortlaut des Gesetzes nach wie vor wieder. Ob eine solche Klausel angesichts der Marktmacht der Nachfrageseite vom Auftragnehmer durchsetzbar ist, ist eine andere Frage.

3. Kosten

Die laufenden Kosten einer Bürgschaft („Avalprovision“ der Bürgin) hat der Gläubiger/Auftraggeber bis zu 2 % p.a. zu tragen, § 650f Abs. 3 BGB. Die Kosten für die Erstellung des Gutachtens als Nachweis der Eignung einer angebotenen Hypothek gehen zweifellos zu Lasten der Auftraggeberin. Aber auch für den Auftragnehmer fallen, nämlich bei der (Über-) Prüfung der Tauglichkeit der Hypothek, nicht unerhebliche Kosten an. Mag die Prüfung einer angedienten Bankbürgschaft noch als Routine durchgewunken werden- die Prüfung eines Wertermittlungsgutachtens ist es nicht. Man kann argumentieren, die hohen Anforderungen an die Qualität eines Gutachtens und an die Unabhängigkeit/Integrität des Gutachters müssten genügen, und wenn dies dem Auftragnehmer nicht ausreiche, könne er auf eigene Kosten weiter prüfen. Allerdings ist es im Regelfalle die Auftragnehmerin, die die Hypothek statt einer Bürgschaft angedient hat, womit der Auftragnehmer in aller Regel nicht gerechnet hat. Auch die Kosten des nachträglichen Austauschs einer Sicherheit durch eine andere auf Wunsch der Auftraggeberin hat diese zu tragen.

Hier eröffnet sich ein – beschränktes – Feld für AGB-Regelungen des Auftragnehmers wie der Auftraggeberin.

VII. Fazit

1. § 650f BGB verlangt nur eine „Sicherheit“ wie in §§ 232 BGB definiert, nicht unbedingt eine Bankbürgschaft wie weitgehend üblich. Es sind alle Sicherungsmittel des § 232 BGB zulässig, allerdings müssen sie die spezifischen – gesetzlichen – Anforderungen an ihre Tauglichkeit erfüllen.
2. Dazu gehört auch eine Hypothek auf dem Baugrundstück oder einem beliebigen anderen Grundstück.
3. Will die Auftraggeberin keine Zurückweisung riskieren, müssen alle Anforderungen an die Tauglichkeit der Hypothek nach §§ 232 ff. BGB, Sicherheitenverordnung und Beleihungswertermittlungsverordnung erfüllt sein.
4. Diese Anforderungen können nicht erst innerhalb der „angemessenen Frist“ des § 650f Abs. 5 Satz 1 BGB erfüllt werden. Dies muss vielmehr „auf Vorrat“ erfolgen.



*	Professor für Baurecht, Technische Universität Hamburg und Schiedsrichter/Vors. im Bau- und Handelsrecht.
1	Nach § 3 Abs. 2 der Makler- und Bauträgerverordnung v. 20.06.1974 i.d.F.d. Bek. v. 07.11.1990, BGBl. I 2479, zul. geä. 11.12.2024 BGBl. I Nr. 411.
2	BGH, 16.03.2023 – VII ZR 94/22, NZBau 2023, 375 = ZfBR 2023, 375 = VersR 2023, 64 = BauR 2023, 1243 = ZfBR 2023, 448; BGH, 26.10.2023 – VII ZR 25/23, MDR 2024, 104 = BauR 2024, 264 = NZBau 2023, 213 = ZfBR 2024, 138 = NJW 2024, 213 [BGH 19.10.2023 - IX ZR 249/22].
3	BGH, 30.08.2018 – VII ZR 243/17, NZBau 2018, 666 = MDR 2018, 1484 = ZfBR 2018, 777 = NJW 2018, 3380 = BauR 2019, 107.
4	Erhebliche Umbauten sind nach der Definition der Verbraucherrechte-Richtlinie solche, „die dem Bau eines neuen Gebäudes vergleichbar sind, beispielsweise Baumaßnahmen, bei denen nur die Fassade eines alten Gebäudes erhalten bleibt“ (Verbraucherrechte-Richtlinie Art. 8 Abs. 3; 26. Erwägungsgrund Satz 4).
5	Vgl. Schmeel, Der Unternehmer als Verbraucher, MDR 2023, 199.
6	Instruktiv OLG München, 26.02.2025 – 27 U 1463/24 Bau, NZBau 2025, 568 [OLG München 26.02.2025 - 27 U 1463/24 Bau e] = NJW 2025, 2558 [BGH 24.06.2025 - VI ZB 91/23] zu § 650f BGB.
7	§ 650q Abs. 1 BGB; Retzlaff, in: Grüneberg (2025), Anm. 4 zu § 650f BGB; OLG Stuttgart, 17.07.2018 – 10 U 143/77, NJW 2018, 3394 [BGH 28.08.2018 - VI ZB 44/17].
8	KG, 19.02.2025 – 7 U 41/23, MDR 2025, 722; s.a. Homann/Köhler, Risiken bei Stellen einer Bauhandwerkersicherheit, NZBau 2024, 136 zu II/1, S. 137; beiläufig auch BGH, 20.08.2025 - VII ZB 4/25, TZ 19, NJW 2025, 3630 = BauR 2025, 1730 = ZfBR 2025, 643 = WM 2025, 1802.
9	Nach § 232 Abs. 2 BGB ist eine Bürgschaft nur zulässig, wenn keine der in Abs. 1 vorgesehenen Sicherheiten gestellt werden kann – die Praxis ist darüber schon seit Jahrzehnten hinweggegangen.
10	Bei Licht bestehen aber nur bestimmte, qualifizierte Schuldverschreibungen – § 1 SiV (s.u. Fn. 15) – also etwa (wegen der Volatilität) keine Aktienpapiere.
11	Das ist die Wortwahl des Unionsrechts, dazu gehören auch Bürgschaften.
12	OLG Hamm, 17.10.2024 – 17 W 14/24, ZfBR 2025 = NJW 2025, 1665.
13	KG, Fn. 8.
14	S.o. Fn. 8.
15	BGH, 24.02.1994 – IX ZR 120/93, NJW 1994, 1351.
16	Jeweils: Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld. Im Folgenden zur Vereinfachung nur: Hypothek.
17	Verordnung über die Anforderungen an Sicherheiten und die Anlage bestimmter Vermögen (Sicherheitenverordnung – SiV) v. 28.10.2022, BGBl. I Nr. 41 v. 08.11.2022.
18	In der Praxis schwanken die Beleihungsgrenzen zwischen 40 und 80 %.
19	Die Ermittlung des Grundstückswertes ist Büroarbeit, die Begehung „nur“ ihre Grundlage.
20	Allgemeine Bedingungen für die Bauleistungsversicherung durch Auftraggeber (ABN 2011) und für die Bauleistungsversicherung von Unternehmerleistungen (ABU 2011). Sie sind zusammengefasst in den Allgemeinen Bedingungen für die Versicherung von Bauleistungen (ABBL 2018) und die dazugehörigen Klauseln (TK ABBL 2018, Version 01.11.2024), haben sich aber in dieser Form noch nicht durchgesetzt.
21	Pfandbriefgesetz v. 22.05.2005 (BGBl. I S. 1373), zul. geä. 22.12.2023 (BGBl. I Nr. 411).
22	Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung- BelWertV) v. 12.05.2006 (BGBl. I S. 1175), zul. geä. durch VO v. 04.10.2022 (BGBl. I S. 1614).



23	Das ist präziser als die üblicherweise genannte Spannweite von 7–10 Kalendertagen, die auch nur hierauf fußt.
24	Dabei ist noch zu beachten, dass das Wertermittlungsgutachten nicht von der Auftraggeberin selbst in Auftrag gegeben werden kann, § 5 Abs. 2 Satz 3 der Beleihungswertermittlungsverordnung.
25	Überspitzt ausgedrückt: Auch das Stellen von (genügend) Altgold (Zahngold) kann ein taugliches Sicherungsmittel sein. Wenn die Auftraggeberin aber geltend macht, sie bekomme erst in 6 Wochen einen Zahnarzttermin, ist das nicht hinzunehmen ...
26	Außerdem greift § 26 Abs. 1 Satz 3 der WertErmVO auf die Solvenz der Auftraggeberin zu: Ist sie mit laufenden Zahlungen für auf dem Grundstück abgesicherte Forderungen mehr als 90 Tage wesentlich im Rückstand, ist der Beleihungswert zu überprüfen und ggf. nach unten anzupassen.
27	S. dazu nur Staudinger/Repgen (2024) Anm. 10 zu § 232 BGB. Vgl. auch § 25 der Beleihungswert-Ermittlungs-Verordnung, der ausdrücklich für die Wertermittlung ausländischer Grundstücke Vorgaben macht. Regelungsbedarf erforderten schon die Euro-gedeckten Schuldverschreibungen nach § 41 Abs. 1 Nr. 2 Pfandbriefgesetz.