

Sun Chol Lee

Kapitalmobilisierung durch
Sekurisation der hypothekarisch
gesicherten Darlehensforderung

TECHNISCHE HOCHSCHULE DARMSTADT	
Fachbereich 1	
<u>Gesamtbibliothek</u>	
<u>Betriebswirtschaftslehre</u>	
Inventar-Nr. :	43.698
Abstell-Nr. :	A06/432
Sachgebiete:	0.3.5



PETER LANG

Frankfurt am Main · Bern · New York · Paris

G l i e d e r u n g

* ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	20
* LITERATURVERZEICHNIS	23
EINLEITUNG	31
ERSTER TEIL	
MORTGAGE BACKED SECURITIES UND PFANDBRIEF ALS FINANZIERUNGSSYSTEME	35
I. Begriff	35
1. Mortgage Backed Securities	35
2. Hypothekendarfandbrief	36
II. Wirtschaftliche Bedeutung der Mortgage Backed Securities und Hypothekendarfandbriefe	38
1. Umfang der Märkte	38
a) Mortgage Backed Securities	38
b) Hypothekendarfandbrief	39
2. Instrumente der Wohnungsbaufinanzierung und moderner Spar- und Anlageformen	40
a) Mortgage Backed Securities	41
b) Hypothekendarfandbrief	42
3. Euro-Mortgagemarkt und Euro-Pfandbriefe?	43
a) Mortgage Backed Securities	43
b) Hypothekendarfandbrief	44
4. Vergleichende Zusammenfassung	44

ZWEITER TEIL**GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG DES MBS- UND
PFANDBRIEFSYSTEMS**

	46
Kapitel Eins. Mortgage Backed Securities	46
I. Frühere Mortgage-Darlehen in den USA	46
II. Zirkulation der Mortgage	47
1. Bedeutung der Mortgagezirkulation	47
2. Vom "whole loan" zur Standardisierung	48
III. Sekuritisierung der Mortgage	49
1. Hintergrund	49
2. Vom ungeteilten Bruchteil zur Obligation	51
IV. Zukünftige Perspektiven der MBSs	54
Kapitel Zwei. Hypothekendarlehen	55
I. Der Ursprung des deutschen Pfandbriefsystems	
- Schlesische Landschaft	55
1. Hintergründe	55
2. Die Landschaften	57
3. Güterpfandbriefe	58
II. Crédit Foncier de France	61
III. Hypothekendarlehen	63

IV. Die Schaffung des Hypothekenbankgesetzes und Pfandbriefgesetzes	65
--	----

Kapitel Drei. Vergleichende Zusammenfassung	68
--	----

DRITTER TEIL

INSTITUTIONEN DES MORTGAGEMARKTES UND HYPOTHEKENBANKEN	71
---	----

Kapitel Eins. Institutionen des Mortgagemarktes in den USA	71
---	----

I. Begriff und Struktur des Mortgagemarktes	71
--	----

1. Überblick	71
---------------------	----

2. Ursprung und Entwicklung des Sekundärmortgagemarktes	/ 72
--	---------

3. Organisation und wirtschaftliche Funktion der Mortgagemärkte	73
--	----

II. Die auf dem Primärmortgagemarkt tätigen Kreditinstitute	74
--	----

1. Savings & Loan Associations (S&Ls)	74
--	----

a) Bedeutung	74
--------------	----

b) Entwicklung	75
----------------	----

c) Organisationsformen	77
------------------------	----

d) Geschäftstätigkeit und Aufsichtsrecht	77
--	----

2. Geschäftsbanken (Commercial Banks)	79
--	----

a) Bedeutung	79
--------------	----

b) Entwicklung	79
----------------	----

c) Organisationsformen	79
d) Geschäftstätigkeit und Aufsichtsrecht	80
3. Mortgagebanking Gesellschaften (Mortgage Companies)	80
a) Bedeutung	80
b) Entwicklung	81
c) Organisationsformen	82
d) Geschäftstätigkeit und Aufsichtsrecht	82
4. Sparkassen auf Gegenseitigkeit (Mutual Savings Banks)	83
a) Bedeutung	83
b) Entwicklung	83
c) Organisationsformen	84
d) Geschäftstätigkeit und Aufsichtsrecht	84
5. Lebensversicherungsgesellschaften (Life Insurance Companies)	85
6. Pensionskassen (Pension Funds)	86
7. Sonstige	86
III. Die auf dem Sekundärmortgagemarkt tätigen Finanzinstitute	87
1. Federal National Mortgage Association (FNMA)	87
a) Bedeutung	87
b) Entwicklung	87
c) Organisationsform	88
d) Geschäftstätigkeit und Reglementierung	88
2. Government National Mortgage Association (GNMA)	89
a) Bedeutung	89

b) Entwicklung	89
c) Organisationsform	90
d) Geschäftstätigkeit und Reglementierung	90
3. Federal Home Loan Mortgage Coporation	
(FHLMC)	91
a) Bedeutung	91
b) Entwicklung	91
c) Organisationsform	91
d) Geschäftstätigkeit und Aufsichtsrecht	91
Kapitel Zwei. Die deutschen Hypothekenbanken	92
I. Organisationsformen	93
II. Das Spezialinstitutsprinzip	95
III. Geschäftskreis	97
1. Überblick	97
2. Hauptgeschäfte	98
a) Hypothekengeschäft	98
b) Kommunalgeschäft	98
3. Nebengeschäfte	99
4. Hilfsgeschäfte	101
IV. Regelungen und Aufsicht	101
Kapitel Drei. Vergleichende Zusammenfassung	102
VIERTER TEIL	
DAS AKTIVGESCHÄFT ALS GRUNDLAGE DER	
KAPITALMOBILISIERUNG	104

Kapitel Eins. Überblick	104
1. Vorrangigkeit des Sicherungsgeschäftes	104
2. Vorgang der Darlehensvergabe	105
3. Verbraucherschutz und Formularverträge in Kreditgeschäften	108
Kapitel Zwei. Besicherung	110
I. Publizität	110
1. Das US-amerikanische Recordingsystem	110
2. Das deutsche Grundbuchsystem	111
II. Sicherungsmittel	112
1. Mortgage	113
2. Deutsche Grundpfandrechte	115
III. Belastungsobjekte	117
1. Mortgage	118
2. Hypothek	119
IV. Tatbestände der Entstehung	121
1. Mortgage	121
2. Hypothek	125
V. Rangstelle	126
1. Mortgage	126
2. Hypothek	126

VI. Beleihungsgrenze	127
1. Mortgage	127
2. Hypothek	128
VII. Realisierung der Sicherheit	130
1. Haftungsgegenstand	130
a) Mortgage	131
b) Hypothek	133
2. Verwertungsverfahren	134
a) Mortgage	134
b) Hypothek	136
3. Einlösungsrecht und Eigentümergrundpfandrecht	138
a) Mortgage	138
b) Hypothek	139
Kapitel Drei. Darlehensverträge	139
I. Laufzeit	140
1. Mortgagedarlehen	140
2. Hypothekendarlehen	140
II. Tilgungstypen	142
1. Mortgagedarlehen	142
2. Hypothekendarlehen	143
III. Zinsen	144
1. Mortgagedarlehen	144
2. Hypothekendarlehen	145
IV. Kündigung bzw. vorzeitige Rückzahlung	146

des Darlehens	146
1. Mortgagedarlehen	146
2. Hypothekendarlehen	147
V. Darlehensauszahlung	149
1. Mortgagedarlehen	149
2. Hypothekendarlehen	149
Kapitel Vier. Vergleichende Zusammenfassung	149
FÜNFTER TEIL	
WERTPAPIERE ALS INSTRUMENTE	
DER KAPITALMOBILISIERUNG	153
Kapitel Eins. Arten und Rechtsnatur	153
I. Mortgage Backed Securities	153
1. Vorbemerkung zur Struktur der MBSs	153
a) Investment Trust	154
b) Active- und Passive Trust	155
c) Steuerrecht und Entwicklung der MBSs	156
2. Pass-Through Securities (PCs)	157
a) Unterscheidung	157
b) Typen	159
c) Vorzüge und Nachteile	161
3. Mortgage Backed Bonds (MBBs)	163
a) Unterscheidung	163
b) Typen	164
c) Vorzüge und Nachteile	165

4. Collateralized Mortgage Obligations (CMOs)	165
II. Hypothekenpfandbrief	167
Kapitel Zwei. Entstehung und Zirkulation	168
I. Emittierende Institute	168
II. Regulierung der Emission	169
1. Mortgage Backed Securities	169
2. Hypothekenpfandbrief	170
III. Vorgang der Emission	171
1. Mortgage Backed Securities	171
2. Hypothekenpfandbrief	173
IV. Ausstattung der Papiere	174
1. Mortgage Backed Securities	174
2. Hypothekenpfandbrief	175
V. Besitz und Börsengängigkeit der Papiere	177
1. Mortgage Backed Securities	178
2. Hypothekenpfandbrief	179
Kapitel Drei. Sicherstellung des Wertpapierinhabers	180
I. Mortgage Backed Securities	180
1. Garantie durch die Bundesregierung oder Finanzinstitute	181
2. Mortgageversicherung (Mortgage Insurance)	182

a) Bedeutung	182
b) Entwicklung	183
c) Die Versicherung durch die Bundesregierung (FHA)	184
d) Die Versicherung der Veterance Administration (VA)	184
e) Die private Mortgageversicherung	184
3. Residuals	185
4. Die Übersicherung (Overcollateralization)	186
II. Hypothekenpfandbrief	186
1. Einhaltung der Umlaufgrenze	186
2. Die Kontrolle der Deckung (Deckungsprinzip)	187
a) Das Deckungsprinzip	187
b) Die ordentliche Pfandbriefdeckung	188
c) Die Ersatzdeckung	188
d) Die Überwachung der Deckung	189
3. Der Grundsatz der Beschränkung in der Mittelverwendung	191
4. Die Laufzeitkongruenz	191
5. Das Konkurs- und Vollstreckungsprivileg	192
Kapitel Vier. Vergleichende Zusammenfassung	193
SECHSTER TEIL	
ZUSAMMENFASSENDE BETRACHTUNG UND	
ERGEBNISSE DER VERGLEICHUNG	
(EIN GESETZESVORSCHLAG ZU EINEM	
PFANDBRIEFSSYSTEM IN KOREA)	196

I. Zusammenfassende Betrachtung	197
1. Zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen	197
2. Zu den Rechtsgrundlagen und Finanzierungsinstitutionen	203
3. Zum Aktivgeschäft	206
4. Zum Passivgeschäft	217
II. Gesetzesvorschlag	221
* A N H A N G	231
I. Übersicht über die Struktur der Mortgage	231
II. Standard Mortgage (FNMA/FHLMC)	232
III. Standard Promissory Note (FNMA/FHLMC)	238
IV. Mustergrundschuldbestellungsurkunde	241
V. Musterdarlehensurkunde	243
VI. Mortgage Backed Security (FNMA-Pass-through)	246
VII. Hypothekenpfandbrief	249