

## Finanzierung 10

### Kreditsicherheiten

Werden von Banken oftmals aus Sicherheit verlangt, um sie zu verwerten, falls der Kreditnehmer seine Verpflichtungen (Tilgungs- und Zinszahlungen) nicht leisten kann.

| Bürgschaft   | Sicherungsübereignung   | Grundschuld  |
|--|---|--|
| <p><b>Definition:</b><br/>Die Bürgschaft ist ein Vertrag, bei der sich ein Bürge (=Dritter) gegenüber der Bank dazu verpflichtet, die Zahlungsverpflichtungen des Schuldners zu leisten, falls dieser dazu nicht (mehr) in der Lage ist.</p>   | <p><b>Definition:</b><br/>Bei einem Sicherungsübereignungsvertrag überträgt der Kreditnehmer das <u>Eigentum</u> an einem Gegenstand (z. B. Maschine, Fahrzeug) an die Bank. Der Kreditnehmer bleibt jedoch <u>Besitzer</u>, da gleichzeitig ein <u>Leih- oder Verwahrungsvertrag</u> abgeschlossen wird. So kann er den Gegenstand weiterhin nutzen. („Besitzkonstitut“)</p>   | <p><b>Definition:</b><br/>Bei Grundstücken kann im <u>Grundbuch</u> (=Verzeichnis, das bei Gemeindeverwaltungen geführt wird und Eigentümer der Grundstücke des Amtsgerichtsbezirkes auflistet) eine <u>Grundschuld eingetragen</u> werden. Der <u>Kreditnehmer bleibt Eigentümer + Besitzer</u> des Grundstückes. Durch die Grundschuldeintragung erhält die Bank das Recht, das Grundstück des Kreditnehmers über eine <u>Zwangsversteigerung</u> zu verwerten, falls dieser seinen Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommt.</p>  |
| <p><b>Gewöhnliche Bürgschaft:</b><br/>Bürge leistet erst, wenn Zwangsvollstreckung gegenüber Hauptschuldner erfolglos war. – „<u>Recht auf Einrede der Vorausklage</u>“ d. h. Bank muss sich erst an Hauptschuldner wenden.</p>  | <p><b>Sonderfall bei Fahrzeugen:</b><br/>→ Kreditnehmer muss Kfz-Haftpflichtversicherung/ Vollkaskoversicherung/ Reparaturen weiterhin zahlen.<br/><br/>→ Bank verlangt Übergabe des Fahrzeugbriefes und meldet dies der Kfz-Zulassungsstelle. Folge:<br/><br/>- Kreditnehmer kann Fahrzeug nicht an gutgläubigen Dritten verkaufen.<br/>- Kreditnehmer kann Fahrzeugbrief nicht als verloren melden und neu ausstellen lassen.</p> | <p>→ Für dasselbe Grundstück können mehrere Grundschulden (von mehreren Banken) eingetragen werden, mit <u>Rangordnung</u> (1., 2., 3. Rang ...), nach deren Reihenfolge die Ansprüche befriedigt werden.<br/><br/>→ Die Grundschuld ist im Gegensatz zur Hypothek <u>nicht an den Bestand einer Forderung gebunden</u>, d. h. man muss nicht die ganze Zeit Schuldner von jemandem sein und es handelt sich im Gegensatz zur Hypothek um eine abstrakte (= von einem Kreditvertrag losgelöste) Verpflichtung. So ist sie auch bei <u>Kontokorrentkrediten</u> nutzbar (hier kann zwischenzeitlich ja auch ein Guthaben des Kreditnehmers bestehen).</p> |
| <p>→ Privatschuldner müssen Bürgschaftserklärung <u>schriftlich</u> abgeben; bei Kaufleuten reicht die <u>mündliche</u> Form.<br/><br/>→ In der Praxis von Banken verlangt:<br/><br/>1. Schriftliche Form auch von Kaufleuten (Beweisbarkeit!)<br/>2. selbstschuldnerische Bürgschaft<br/>3. „Höchstbetragsbürgschaft“, d. h. Bürge haftet nur bis zu bestimmtem Betrag; Bürgschaftserklärung erlischt nicht für den Fall zwischenzeitlicher Rückzahlung des Kredits (nützlich bei Kontokorrentkrediten)</p> | <p><b>Risiken bei Sicherungsübereignung:</b><br/><br/>1. Kreditnehmer verkauft sicherungsübereigneten Gegenstand an gutgläubigen Dritten weiter (nicht Fahrzeug, s. o.) → Dritter wird dann Eigentümer.<br/>2. Kreditnehmer war gar nicht Eigentümer (Eigentumsvorbehalt!)<br/>3. Gegenstände sind bereits anderweitig sicherungsübereignet<br/>4. Werteverfall, Beschädigung des Gegenstandes.</p>                                 | <p>→ Löschung der Grundschuld: Bank muss <u>notariell beglaubigte Löschungsbewilligung</u> ausstellen; Vorlage beim Grundbuchamt.</p>  |

Bei einer Sicherungsübereignung oder einer Grundschuld schätzt die Bank die zukünftigen Erlöse bei einem potenziellen Verkauf des Gegenstandes. Dabei ermittelt die Bank den Wert der Sicherheit und setzt einen Beleihungssatz in Höhe von 30 – 80 % des Beleihungswertes an.

**Beispiel:**

Ein Unternehmen möchte ein Darlehen in Höhe von 1 200 000,00 € aufnehmen. Als Kreditsicherheit setzt die Bank einen Beleihungssatz von 80 % für Grundstücke und Bauten an. Bei technischen Anlagen und Maschinen sowie dem Fuhrpark 50 % und bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung 30 %. Auf einen Teil der Grundstücke wurde bereits für eine andere Bank eine Grundschuld in Höhe von 500 000,00 € eingetragen.

Die Aktivseite der Bilanz des Unternehmens weist zur Zeit die Vermögensgegenstände mit folgenden Buchwerten aus:

| Vermögensgegenstand                | Buchwert       |
|------------------------------------|----------------|
| Grundstücke und Bauten             | 1 500 000,00 € |
| Technische Anlagen und Maschinen   | 750 000,00 €   |
| Fuhrpark                           | 300 000,00 €   |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 500 000,00 €   |

→ Reichen die Sicherheiten für die geplante Darlehensaufnahme aus?

| Vermögensgegenstand                | Art der Kreditsicherheit | Rechenweg            | Sicherheit   |
|------------------------------------|--------------------------|----------------------|--|
| Grundstücke und Bauten             | Grundschuld              | 1 500 000,00 € * 0,8 | 1 200 000,00 €<br>- 500 000,00 € (bereits eingetragen)<br>= 700 000,00 € |
| Technische Anlagen und Maschinen   | Sicherungsübereignung    | 750 000,00 € * 0,5   | 375 000,00 €   |
| Fuhrpark                           | Sicherungsübereignung    | 300 000,00 € * 0,5   | 150 000,00 €   |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | Sicherungsübereignung    | 500 000,00 € * 0,3   | 150 000,00 €   |
| <b>Σ =</b>                         |                          |                      | <b>1 375 000,00 €</b>  |

Antwort: Die vorhandenen Vermögenswerte reichen für die Sicherung des Darlehens in Höhe von 1 200 000,00 € aus.