

Roger Zantow

Finanzierung

Die Grundlagen modernen Finanzmanagements



ein Imprint von Pearson Education
München • Boston • San Francisco • Harlow, England
Don Mills, Ontario • Sydney • Mexico City
Madrid • Amsterdam

Kapitel

3

Kreditfinanzierung

Kreditfinanzierung ist die Form der Fremdfinanzierung, die durch *individuelle* Vereinbarungen zwischen Kapitalgeber und -nehmer zustande kommt. Sie hat besonders für den Mittelstand, dem eine Fremdfinanzierung durch Emission von Wertpapieren mangels ausreichendem Emissionsvolumen verschlossen ist, eine hervorragende Bedeutung. Bei weitem wichtigste Kreditgeber sind die Banken. Ihre Kreditentscheidungen werden als Erstes analysiert. Dann folgt die Erörterung der Kreditfinanzierung gegliedert nach den verschiedenen Kreditarten.

3.1 Kreditentscheidung der Banken

In Deutschland dominiert das Kreditgeschäft die Tätigkeit der universell tätigen Banken. Nicht zufällig verwendet man die Bezeichnungen Bank und Kreditinstitut bei uns fast völlig synonym. Bei einem durchschnittlichen deutschen Kreditinstitut entfallen etwa 2/3 bis 3/4 der Aktivseite der Bilanz auf Kredite. Deshalb ist es für die Banken von existenzieller Bedeutung, gute Kreditentscheidungen zu fällen und die Unternehmen müssen für eine erfolgreiche Kreditfinanzierung die Entscheidungskriterien der Banken kennen. Mit der Kreditentscheidung schätzt die Bank ein, ob der Kreditnehmer den Kapitaldienst für den Kredit, d.h. Zins und Tilgungen, leisten kann. Die Einschätzung bezieht sich auf die Zukunft und ist deshalb immer mit Unsicherheit behaftet. Die Unsicherheit des Kreditinstituts ergibt sich außerdem aus ihren begrenzten Informationen über die Verhältnisse des Kreditnehmers. Es besteht natürlich eine asymmetrische Informationsverteilung hinsichtlich der kreditrelevanten Unternehmensverhältnisse zwischen Bank und Kreditkunden. Folge ist die Gefahr, dass die Kreditvertragsparteien konfliktäre Interessen haben. Die Bank (*principal*) muss fürchten, dass der Kreditnehmer (*agent*) im Konfliktfall seinen Informationsvorteil ausnutzt (so genanntes *Principal-Agent-Problem*).

3.1.1 Einflussfaktoren auf die Kreditentscheidung

Die Einflussfaktoren auf Kreditentscheidungen lassen sich einteilen in

1. quantitative Faktoren (harte Daten);
2. qualitative Faktoren (weiche Daten);
3. Besicherung;
4. für die Bank erzielbare Erträge aus der Kreditvergabe (und aus Anschlussgeschäften).

Quantitative Faktoren der Kreditentscheidung

Die quantitativen Faktoren ergeben sich in praxi ganz überwiegend aus der Analyse des *Jahresabschlusses*. Er umfasst vor allem Informationen zu Vermögens- und Finanzierungssituation in der Bilanz und zur Ertragslage in der Gewinn- und Verlustrechnung. Aus Abschlüssen, die nach IAS- oder US-GAAP-Standard erstellt wurden, kann man auch immer ein Cash-Flow-Statement entnehmen. Im mittelständischen Geschäft erhalten die Banken meistens eine Bilanz, die für die Zwecke der Einkommen- oder Körperschaftsteuer erstellt wurde, bei nicht bilanzierungspflichtigen Unternehmen nur eine Rechnung, die den Überschuss der Betriebseinnahmen über die Betriebsausgaben erfasst (Einnahmenüberschussrechnung). Nur gewisse Großunternehmen legen eine Handelsbilanz (Bilanz nach Handelsrecht) vor, deren Hauptzweck die Unterrichtung der Gesellschafter und der Öffentlichkeit ist.

Die Banken analysieren die Zahlen der Jahresabschlüsse

- im *Zeitvergleich* (meistens 3 Jahre)
- im *Branchevergleich* (Unternehmenszahlen neben Durchschnittszahlen der Branche gestellt).

Die zentralen Erkenntnisse der Jahresabschlussanalyse drückt man in *Kennzahlen* aus, die Vermögens-, Erfolgs- und Finanzlage beschreiben. Die meisten verwendeten Kennzahlen sind Verhältniszahlen, es werden also Größen aus dem Jahresabschluss und einige andere zahlenmäßig definierte Daten zueinander in Beziehung gesetzt. Die bei der Kreditprüfung relevanten Kennzahlen sind vorwiegend solche zu folgenden Inhalten:

- Eigenkapitalquote;
- Anlagendeckung (langfristiges Kapital zu Anlagevermögen);
- Liquiditätsgrade;
- Rentabilitätszahlen (z.B. Gesamtkapitalrentabilität, ROI);
- relative Aufwands- und Ertragskennzahlen (vorzugsweise relativ zum Umsatz);
- Kennzahlen, die messen, welche dem Unternehmen entziehbare oder für Investitionen einsetzbare Mittel erwirtschaftet werden (meist als Cash-Flow-Relationen, z.B. Verbindlichkeiten relativ zum jährlichen Cash Flow als Schuldentilgungskraft);
- Kennzahlen, die den Kapitalumschlag messen, indem Bilanzpositionen auf sie verändernde Umsatzziffern bezogen werden, z.B. Vorräte relativ zum Umsatz als Maß für die Vorratslagerumschlagdauer.

Der Gesetzgeber hat den Banken mit dem Satz 1 des § 18 Kreditwesengesetz die Pflicht auferlegt, von den Kreditnehmern die Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse zu fordern und dabei speziell auf die Jahresabschlüsse hingewiesen:

„Ein Kreditinstitut darf einen Kredit von insgesamt mehr als 250.000 Euro nur gewähren, wenn es sich von dem Kreditnehmer die wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere durch Vorlage der Jahresabschlüsse, offen legen lässt.“

Das bloße Bauen auf die Zahlen der Jahresabschlüsse reicht nicht aus, weil selbst aktuelle Jahresabschlüsse meistens einige Monate zurückliegen. Insbesondere bei kritischen Kreditentscheidungen zieht man immer auch ganz aktuelle *Buchhaltungszahlen und Zwischenabschlüsse* heran.

Viele mittelständische Unternehmen sind insofern personenbezogen, als Personen entweder aufgrund der Rechtsform haften (Selbstständige, Einzelfirmen, Personengesellschaften) oder über Bürgschaften (z.B. der Kommanditisten oder der GmbH-Gesellschafter). In diesen Fällen sind neben dem Jahresabschluss der Unternehmen entsprechende Zahlenwerke zu den privaten Verhältnissen in die Kreditanalyse mit einzubeziehen. Dies sind insbesondere *private Vermögens- und Schuldenaufstellung* sowie Gegenüberstellung *privater Einnahmen und Ausgaben*, möglichst erstellt oder geprüft durch einen vertrauenswürdigen Vertreter der wirtschafts- und steuerberatenden Berufe und eventuell ergänzt durch Steuererklärungen und -bescheide.

Besichern natürliche oder juristische Personen einen Kredit, so erstreckt sich die Kreditprüfung auch auf sie.

Die Analyse darf sich nicht nur mit den Vergangenheitszahlen begnügen. Bedeutend sind auch Zahlen mit starkem *Zukunftsbezug*. Sehr wichtig ist in Branchen, die auf Bestellungen hin arbeiten, z.B. die Auftragslage (etwa in Form der Auftragsreichweite), denn die Aufträge sind das Potenzial für die künftigen Umsätze. Bei großen und/oder kritischen Finanzierungen werden umfassende Finanzpläne gefordert, die die Jahresabschlüsse in die Zukunft fortschreiben.

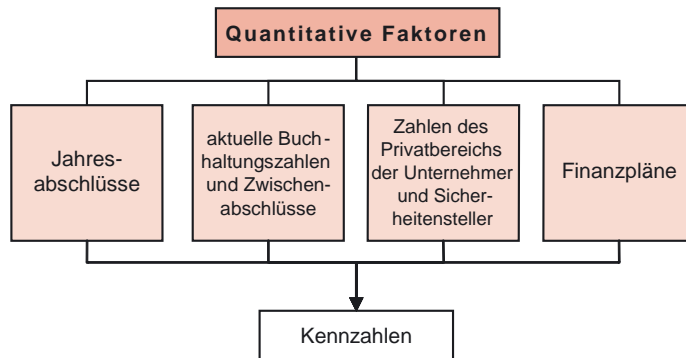


Abbildung 3.1: Zentrale quantitative Faktoren der Kreditbeurteilung

Qualitative Faktoren der Kreditentscheidung

Eine Kreditentscheidung ist nicht so klar formulierbar, dass sie zur reinen Rechenaufgabe würde. Es gibt vielmehr eine Anzahl von Faktoren, die nicht in Zahlen ausdrückbar sind oder – da sind die Übergänge zu den quantitativen Faktoren fließend – doch nur teilweise. Die qualitativen Faktoren müssen alle bonitätsrelevanten Aspekte des Unternehmens erfassen und erfordern entsprechend umfangreiche Kataloge. Marktzustand, Marktposition des Unternehmens und Qualität des Managements stehen dabei oft im Zentrum des Interesses sowie allgemein potenziell existenzgefährdende Tatbestände und Engpassbereiche.

Faktorengruppe	Einzelfaktoren
1. Kontenanalyse	Dauer der Geschäftsverbindung, Volatilität der Inanspruchnahme/Überziehung von Kontokorrentkrediten, Zahlungsverhalten, Scheck- und Lastschriftrückgaben, Wechselproteste, Erfahrungen mit der Abwicklung früherer Darlehen
2. Auskünfte und andere Informationen Dritter	Bankauskünfte, Büroauskünfte einschließlich Auskünften von Selbsthilfeeinrichtungen der Kreditgeber, Selbstauskunft, Wechselprotestliste, Millionenkredit-Rückmeldungen
3. Erläuterungen zu Jahresabschluss und sonstigen Zahlen	Stille Reserven, Windowdressing, Beziehungen zu Nahestehenden, Entwicklung seit Datum der letzten Abschluss- oder Zwischenzahlen, Erläuterung von Trends und Abweichungen von der Branche
4. Mittelverwendung	Beurteilung des zu finanzierenden Vorhabens, Cash Flow aus dem Vorhaben
<i>5. bis 9. Umwelt und Subsysteme des Unternehmens:</i>	
5. Marketing/ Markt/Branche	Starke und schwache Produkte, Lebenszyklusanalyse der Produkte, Zielgruppen und Marktposition der einzelnen Produkte, allgemeine Branchenlage, Marktanteile, Nachfrage/Kunden, Konkurrenzstruktur/-verhalten; absatzpolitisches Instrumentarium (Sortimentspolitik, Vertriebswege, ...), Exporte, Abhängigkeit von Großabnehmern
6. Rechnungswesen, Planungs- und Kontrollinstrumente	Qualität der verschiedenen Instrumente des Rechnungswesens (handelsrechtlicher/steuerlicher Jahresabschluss, Zwischenabschluss/kurzfristige Erfolgsrechnung, Kostenrechnung, Liquiditäts- und Finanzpläne, Umsatz-, Kosten- und Investitionsplanung), Aktualität des Rechnungswesens, Einsatz des Rechnungswesens im Unternehmen
7. Logistik, Leistungswirtschaft, Technologie	Importe, Abhängigkeit von Großlieferanten, Lagerbuchhaltung und -kontrolle, Lagerumschlagszeiten, Ladenhüter, Lagerbewertung, Qualitätssicherung/Ausschuss/Retouren, Produktionstechnik, Automationsgrad, technische Flexibilität, Auslastung der Maschinenzeiten, Zustand der Betriebsanlagen und -räume, Forschung und Entwicklung, Umweltbeeinflussung (Bodenbelastung, Abgase, Lärm)
8. Management/ Gesellschafter	Einfluss der Gesellschafter auf das Management, Gesellschaftsverträge, Zusammenarbeit der Führungspersonen, Vertrauenswürdigkeit des Managements/Einhaltung von Absprachen, Offenheit der Informationspolitik gegenüber dem Kreditgeber, faires Geschäftsgebaren, Alter und Gesundheit der Manager, Nachfolgeregelungen, Fluktuation im Management, Ausbildung/Erfahrungen/Kompetenz/berufliche Entwicklung, persönliche Autorität, Kommunikationsbereitschaft, Kreativität, Risikoeinstellung, privates/familiäres Umfeld
9. Personal und Organisation	Betriebsklima, Fluktuation, Krankenstände, Altersstruktur, Ausbildungsstand, betriebliche Aus- und Fortbildung, Klarheit der Zuständigkeiten

Tabelle 3.1: Ein Katalog qualitativer Kriterien

Kontenanalyse

Handelt es sich um eine Kreditverlängerung, so kann die Kredit gebende Bank analysieren, wie die bisherige Kontoführung verlief. Je länger die Bank Erfahrungen mit dem Kunden hat, desto mehr kann sie auf diese vertrauen. Wichtige positive Merkmale sind die flexible Inanspruchnahme der Kontokorrentlinien und die bisherige Einhaltung der Vereinbarungen, wichtige Negativmerkmale dagegen steife Führung des Kontokorrentkontos, d.h. wenig variable Inanspruchnahme am oberen Rand des Möglichen oder sogar Überziehungen und Probleme bei Zins- und Tilgungszahlungen.

Auskünfte und andere Informationen Dritter

Bankauskünfte: Banken geben Auskünfte an eigene Kunden oder an andere Kreditinstitute. Auskünfte über juristische Personen oder ins Handelsregister eingetragene Kaufleute geben die Banken entsprechend Ziffer 2 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der privaten Banken und Genossenschaftsbanken ohne spezielle Zustimmung der Kunden, sofern keine entgegenstehende Weisung vorliegt. Andere Kunden, insbesondere Privatkunden, müssen der Auskunftserteilung generell (in der Regel anlässlich der Kontoeröffnung) oder im Einzelfall extra zustimmen. Voraussetzung für eine Auskunftserteilung durch die Bank ist immer, dass der Anfragende glaubhaft ein berechtigtes Interesse darlegt, z.B. durch das Bestehen einer Geschäftsverbindung. Bankauskünfte sind generell gehalten, sie geben keine unnötigen Einzelheiten preis und dürfen nicht beliebige Nachrichten enthalten.

Büroauskünfte: Dies sind Auskünfte von Wirtschaftsauskunfteien. Sie sind im Allgemeinen umfangreicher und konkreter als Bankauskünfte. Je nach Informationsgrad der Auskunft sind sie manchmal weniger aktuell als die Bankauskünfte und unterliegen tendenziell weniger eng gezogenen Regeln.

Neben diesen allgemeinen Auskunftsquellen sind vor allem noch die *Wechselprotestlisten* zu nennen, in denen nach Orten sortiert alle Schuldner erfasst werden, die Zahlungspflichten aus Wechseln bei Fälligkeit nicht eingelöst haben, was ein extremes Warnzeichen ist. Bedeutung haben auch noch die *Rückmeldungen der Deutschen Bundesbank über Millio-nenkredite* (ab 1,5 Mio. € Kreditvolumen). Die Bundesbank führt die durch Bankenmeldungen erfasste Gesamtverschuldung auf. Zusätzlich nennt sie die Zahl der Kreditgeber und macht eine grobe Aufteilung nach vom Kreditnehmer beanspruchten Kreditarten. Die Rückmeldung erhalten alle Banken, die ihrerseits selbst Meldungen über den entsprechenden Kunden abgegeben haben.

Erläuterungen zu Jahresabschluss und sonstigen Zahlen

Jahresabschluss, Zwischenabschlüsse und sonstige Buchhaltungszahlen als übliche Informationsinstrumente für die Bank sind interpretationsbedürftig und für ein richtiges Verständnis benötigt man Erläuterungen der Unternehmer. Die den Banken zur Verfügung gestellten Jahresabschlüsse mittelständischer Unternehmen sind meistens für Steuerzwecke erstellt und müssen um Einflüsse bereinigt werden, die von Seiten des Staates oder des Unternehmens lediglich die Besteuerung erhöhen oder senken sollen. Die handelsrechtliche Bilanzierung nach HGB ist durch teilweise Koppelung an die Steuerbilanz davon mitbetroffen.

Mittelverwendung

Die Verwendung der Kreditmittel ist dem Kreditgeber zumeist nicht einerlei, denn nur ein vernünftiger Einsatz des Fremdkapitals erhält die Möglichkeiten, die Mittel zu verzinsen und wieder zurückzubezahlen. Bei Investitionsfinanzierungen ist die Erwirtschaftung eines ausreichenden Cash Flows zur Bedienung der Darlehen ein zentrales Interesse der Finanzierer.

Umwelt und Subsysteme des Unternehmens

Der größte Teil der qualitativen Faktoren der Kreditentscheidung bezieht sich auf die Schilderung der Supersysteme (Umwelt) und Subsysteme des Unternehmens. Als Supersysteme haben im marktwirtschaftlichen Umfeld Markt und Branche immer große Bedeutung. Die Subsysteme (Unternehmensbereiche) werden meistens in funktionaler Gliederung analysiert, häufig mit Schwerpunkten bei Marketing und Management. Die Kredit gebende Bank versucht so weit wie möglich, aktuelle Stärken und Schwächen sowie künftige Chancen und Risiken des Kredit nehmenden Unternehmens zu erkennen. Der Kreditgeber, der anders als ein Eigenkapitalgeber für sehr hohe Risiken nicht ausreichend honoriert wird, legt dabei tendenziell auf ausreichende Risikobeherrschung durch den Unternehmer wert.

Kombination der qualitativen und quantitativen Entscheidungsfaktoren

Zur Kombination der Entscheidungsfaktoren im Rahmen des durch Kreditinstitute vorgenommenen Kreditratings geht man analog zu dem vor, wie es im Rahmen der Investitionsrechnung für die Nutzwertanalyse geschildert wird (siehe achttes Kapitel):

- Damit die erforderliche Addition der Beurteilung der Einzelfaktoren und eine anschließende Durchschnittsbildung zulässig ist, unterstellt man eine kardinale Messbarkeit (Zuordnung von Null oder einer natürlichen Zahl) für die Bewertung der quantitativen ebenso wie für die der qualitativen Faktoren.
- Man kann mehrstufig vorgehen, indem man Einzelfaktoren auf der untersten Stufe zu Faktorengruppen und gegebenenfalls diese Gruppen zu übergeordneten Einheiten zusammenfasst.
- Einzelfaktoren und Faktorengruppen werden entsprechend ihrer Bedeutung unterschiedlich gewichtet.

Ein gutes Ratingsystem erkennt man daran, dass es einen großen Teil der insolvent werden den Firmen schon mit einem nennenswerten Vorlauf von z.B. 1 - 2 Jahren identifiziert und dabei möglichst wenige Firmen unberechtigterweise als insolvenzgefährdet ausweist (weil dies zu ungerechtfertigten Kreditlehnungen führt). Den resultierenden Ratingergebnissen kann man durch entsprechende statistische Erhebungen Ausfallwahrscheinlichkeiten zuordnen.

Individuelle Korrekturen von nach dem einheitlichen Standardverfahren ermittelten Ratingeinstufungen wird jede Bank nur in einem sehr engen Rahmen zulassen und nur aufgrund harter, nachkontrollierbarer Fakten.

Beispiel zur Ermittlung einer Bonitätsnote vor Berücksichtigung von Sicherheiten

Für die *quantitative* Analyse verwende man 15 Kennzahlen, die je nach Bedeutung einfaches bis zehnfaches Gewicht (G) haben und die mit 0 bis 20 Punkten (P) bewertet werden können. In einem ersten Schritt vergibt man die Punktzahl P. Als Zweites errechnet man pro Kennzahl die gewichtete Punktzahl (P×G). Als dritten Schritt bildet man die Summe aller gewichteten Punktzahlen (im Beispiel 988). Sie wird im vierten Schritt durch die Summe der Gewichte (104) geteilt, um die durchschnittliche Punktzahl zu erhalten (9,5), die das (mit den Gewichten G) gewogene arithmetische Mittel der Einzelpunktzahlen ist.

Kennzahl	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Summe
P	12	13	9	7	18	3	6	11	11	20	5	2	2	8	9	
G	10	10	9	9	8	8	8	7	7	6	5	5	5	4	3	104
P×G	120	130	81	63	144	24	48	77	77	120	25	10	10	32	27	988

Tabelle 3.2: Kennzahlen-Bewertungen (quantitative Faktoren)

Für die *qualitative* Analyse verwende man z.B. die 9 Faktorgruppen, wie sie in obiger Tabelle verwendet wurden. Auch sie werden mit 0 bis 20 Punkten bewertet und haben Gewichte 1 und 10. Man geht analog vor wie für die quantitativen Faktoren geschildert. Das gewogene arithmetische Mittel der Faktorgruppen-Bewertungen ist $540 : 47 = 11,5$.

Faktorgruppe	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Summe
P	12	13	9	7	16	3	6	11	11	
G	10	9	6	6	6	4	3	2	1	47
P×G	120	117	54	42	144	12	18	22	11	540

Tabelle 3.3: Faktorgruppen-Bewertungen (qualitative Faktoren)

Ist nun beispielsweise das Gewicht der quantitativen Faktoren (Kennzahlen) $2/3$ und das der qualitativen Faktoren $1/3$, so ergibt sich ein gewogener Durchschnittswert der beiden von $(2 \times 9,5 + 11,5) : 3 = 10,2$. Die möglichen Ergebnisse liegen zwischen null und zwanzig Punkten. Das ist eine Bonitätsnote *vor Berücksichtigung von Sicherheiten*, die der Kreditnehmer stellt.

Miteinbeziehung der Sicherheiten und der Profitabilität in die Kreditentscheidung

Die quantitativen und qualitativen Faktoren kann man wie im dargelegten Beispiel zu einem Zwischenergebnis zusammenfassen, das die *Bonität vor Besicherung* beschreibt. Geringer Bonität auf dieser Betrachtungsebene kann aber eine gute *Besicherung gegenüberstehen*. Kreditsicherheiten dienen nur der Absicherung für den Notfall. Deshalb gilt es unter Banken manchmal als unsolide, wenn man Kredite ohne Bonitätsprüfung oder bei sehr schlechter Bonität vor Besicherung nur aufgrund der Besicherung ausreicht. Andererseits verhindern werthaltige Sicherheiten den Kreditausfall. Bonität vor Besicherung einerseits und Besicherung andererseits sind substitutive Faktoren, d.h. sie können einander mehr oder weniger ersetzen.

Die Sicherheiten müssen nach anderen Regeln einbezogen werden als die harten und weichen Faktoren, bei denen einfach ein arithmetischer Mittelwert gebildet wird. Denn beispielsweise wird bei voller werthaltiger Besicherung die Ratingnote nach Sicherheiten normalerweise auf die maximale Stufe angehoben werden, egal ob das Ratingergebnis vor Sicherheiten gut oder schlecht war. Andererseits wird eine bloße Teilbesicherung ein Ratingergebnis vor Sicherheiten nur unerheblich verbessern, es sei denn die Teilbesicherung ist erstens sehr hoch (z.B. über 80 %) und zweitens das Ratingergebnis vor Besicherung ist gleichzeitig nicht allzu schlecht. Eine niedrige Teilbesicherung von z.B. 30 % wird bei bestehendem schlechtem Rating vor Besicherung das Urteil fast nicht verbessern.

Die erwartete *Profitabilität* des zur Entscheidung anstehenden Kredits gemäß Kalkulation dieses Einzelkredits durch die Bank beeinflusst keine Ratingziffer, in gewissem Umfang aber die Kreditentscheidung. Daneben beachten die Banken noch die Profitabilität der gesamten Kundenkalkulation (alle Geschäfte mit dem Kunden), weil sie damit rechnen müssen, dass der Kunde bei einer Kreditablehnung die gesamte Verbindung zur Bank reduziert oder beendet. Die Banken werden allerdings auch hoch profitable Kredite nur bis zu einer gewissen begrenzten Ausfallwahrscheinlichkeit des Kredits eingehen.

3.1.2 Grundlagen der Kreditbesicherung

Wichtige Kategorien von Sicherheiten

Im Folgenden spielen diese Unterscheidungen von Sicherheitsarten eine wichtige Rolle:

- Personal- und Realsicherheiten und
- akzessorische und fiduziarische Sicherheiten.

a. *Personalsicherheiten*

In diesem Fall ist das Sicherungsrecht ein persönlicher (schuldrechtlicher, obligatorischer) Anspruch des Sicherungsnehmers gegen den Sicherungsgeber. Der Kreditgeber hat bereits eine persönliche Forderung gegen den Kreditnehmer. Tritt nun eine Forderung aus einer Personalsicherheit gegen einen Dritten hinzu, so hat der besicherte Kreditgeber parallel zwei Forderungen gegen verschiedene Personen, nämlich den Anspruch aus Kreditgewährung gegen den Kreditnehmer und den aus Besicherungsvertrag gegen den zusätzlich auftretenden Sicherungsgeber.

b. *Realsicherheiten (Sachsicherheiten)*

Hier ist das Sicherungsrecht ein *dingliches* Recht des Besicherten am Sicherungsmittel, das zu folgenden Objektgruppen gehören kann:

- bewegliche Sachen (Mobilien),
- unbewegliche Sachen (Immobilien),
- Rechte.

Der mit einer Realsicherheit Besicherte hat das Recht auf bevorzugte Befriedigung aus dem Gegenstand innerhalb und außerhalb eines Insolvenzverfahrens. Die Realsicherheit kann vom persönlichen Schuldner selbst stammen oder von einem Dritten.

c. *Akzessorische Sicherheiten (angelehnte Sicherheiten)*

Beispiele akzessorischer Sicherheiten sind Bürgschaft, Verpfändung und Verkehrshypothek. Diese Sicherheiten sind mit der gesicherten Forderung verknüpft. Das Sicherungsrecht kann ohne die Forderung nicht bestehen. Akzessorische Sicherheiten sind bereits von den Gesetzen her allein als Sicherheiten konstruiert, sie sind als Sicherheiten entstanden (*geborene Sicherheiten*). Sie können für sich allein, ohne eine Schuld, nicht begründet, übertragen, gepfändet oder verpfändet werden. Beispielsweise kann eine Bürgschaft nicht entstehen, ohne dass es eine definierbare Schuld gibt und man kann die Bürgschaft für eine erste Bank auch nicht an eine zweite Bank abtreten, weil sie eben nur z.B. für ein bestimmtes Darlehen bei der ersten Bank gilt.

d. *Fiduziarische Sicherheiten (treuhänderische Sicherheiten)*

Beispiele fiduziarischer Sicherheiten sind Garantie, sicherungsweise Abtretung (Zession) von Forderungen und Rechten, Sicherungsübergang, Eigentumsvorbehalt und Grundschuld. Hier erwirbt der Sicherungsnehmer im Grundsatz eine Rechtsstellung, die über den bloßen Sicherungszweck hinausgeht. Die Sicherungsrechte des Besicherten sind nur im Innenverhältnis mit dem Sicherungsgeber begrenzt. Da diese Sicherheit von der Forderung grundsätzlich unabhängig (weshalb man auch von *abstrakter Sicherheit* spricht) und selbstständig verkehrsfähig ist, ist es denkbar, dass der Besicherte vertragswidrig so über sie verfügt, wie er dies gemäß den Vereinbarungen mit dem Sicherungsgeber nicht dürfte. Diese Abweichung von Können und Dürfen setzt Vertrauen des Sicherungsgebers voraus. Der Sicherungsnehmer muss bei Ausübung seiner von seinen Forderungen unabhängigen Rechte treuhänderisch (= fiduziarisch) die Interessen des Sicherungsgebers beachten. Diese Sicherheiten sind vom Gesetzgeber nicht speziell *als Sicherheiten* konstruiert worden (keine geborenen Sicherheiten), sondern man hat in der Praxis gewisse juristische Voraussetzungen benutzt, um auf ihrer Basis erst das Besicherungsinstrument zu schaffen (*gekorene Sicherheiten*). Beispielsweise veräußert man eine Forderung auf dem Wege der Zession. Man kann aber die Zession auch nur sicherungsweise vornehmen. Dann kann der Besicherte die Forderung tatsächlich nur in den Fällen rechtlich einwandfrei eintreiben, wenn er gemäß Sicherungsvertrag dazu auch befugt ist.

Pfandrecht gemäß Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB-Pfandrecht)

Gemäß Ziffer 14 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der privaten Banken und der Genossenschaftsbanken (eine analoge Bestimmung existiert für die Sparkassen) gilt

„... dass die Bank ein Pfandrecht an den Wertpapieren und Sachen erwirbt, an denen (sie) ... Besitz erlangt hat oder noch erlangen wird. ... Das Pfandrecht dient der Besicherung aller bestehenden, künftigen und bedingten Ansprüche, die der Bank ... aus der bankmäßigen Geschäftsverbindung gegen den Kunden zustehen. Hat der Kunde gegenüber der Bank eine Haftung für Verbindlichkeiten eines anderen Kunden übernommen (zum Beispiel als Bürge), so sichert das Pfandrecht die aus der Haftungsübernahme folgende Schuld jedoch erst ab ihrer Fälligkeit.“

Die Bank erwirbt mit diesem so genannten AGB-Pfandrecht eine Sicherheit, deren Sicherungszweck sehr umfassend definiert ist. Ist z.B. der Fall gegeben, dass der geschäftsführende Gesellschafter einer GmbH Wertpapiere im privaten Depot der Bank liegen hat, die auch Bank seiner Firma ist, und haftet er durch eine Bürgschaft für die Firma, so hat das AGB-Pfandrecht folgende Konsequenz: Die privaten Wertpapiere dienen als Sicherheit dafür, dass der geschäftsführende Gesellschafter seinen Bürgschaftsverpflichtungen bei fälliger Rückzahlung des Firmenkredits nachkommt, auch ohne dass die Papiere der Bank ausdrücklich verpfändet sind.

Begrenzung des Besicherungsanspruchs der Bank und Freigabeverpflichtung

Gemäß Ziffer 16 der AGB der privaten Banken und der Genossenschaftsbanken (analog bei Sparkassen) gilt:

„Die Bank kann ihren Anspruch auf Bestellung oder Verstärkung von Sicherheiten so lange geltend machen, bis der realisierbare Wert aller Sicherheiten den Gesamtbetrag aller Ansprüche aus der bankmäßigen Geschäftsverbindung (Deckungsgrenze) entspricht.

Falls der realisierbare Wert aller Sicherheiten die Deckungsgrenze nicht nur vorübergehend übersteigt, hat die Bank auf Verlangen des Kunden Sicherheiten nach ihrer Wahl freizugeben, und zwar in Höhe des die Deckungsgrenze übersteigenden Betrages. ...“

Unternehmer sollten von sich aus natürlich jede Überbesicherung von vornherein vermeiden. Sie blockiert Vermögenswerte für andere Kredite, die vielleicht einmal überraschend schnell notwendig werden. Da die Bank rechtlich bei Überbesicherung Sicherheiten nach ihrer Wahl zurückgeben kann, wird sie natürlich im Notfall freiwillig nur die schlechtesten Sicherheiten wieder herausgeben.

Einteilung der Sicherheiten

Die Einteilung der folgenden Besprechung orientiert sich an der Tabelle 3.4.

Kreditsicherheiten	
Personalsicherheiten	Realsicherheiten
Bürgschaft Garantie Patronatserklärung Negativ- und Positiverklärung	Mobiliarsicherheiten Eigentumsvorbehalt Sicherungsabtretung Verpfändung Sicherungsübereignung Grundpfandrechte insbesondere Grundschuld

Tabelle 3.4: Wichtige Kreditsicherheiten

3.1.3 Personalsicherheiten

Hier ist das Sicherungsrecht ein persönlicher (schuldrechtlicher) Anspruch gegen den Sicherungsgeber.

Bürgschaft

Die eindeutig wichtigste persönliche Kreditsicherheit ist die Bürgschaft, die in den §§ 765-778 BGB geregelt ist. Die Bürgschaft ist eine akzessorische Sicherheit, d.h. sie kann nicht höher als die Hauptschuld sein, die sie besichert und sie geht unter, sobald der Sicherungszweck entfällt, also der besicherte Kredit zurückgeführt ist. Aus der Akzessorität folgt auch, dass der Bürge dem Gläubiger gegenüber gemäß § 768 BGB die gleichen Einreden geltend machen kann wie der Hauptschuldner, z.B. Aufrechnung mit Gegenforderungen des Hauptschuldners oder Verjährung der Hauptschuld.

Im Grundsatz ist die Bürgschaft an die Schriftform gebunden (§ 766 BGB). Theoretisch genügt aber eine mündliche Vereinbarung, wenn die Bürgschaft im Rahmen eines Handelsgeschäfts eines Vollkaufmanns übernommen wird. In der Praxis wird man zur Beweissicherung als Begünstigter aber auch unter Kaufleuten immer die Schriftform verlangen.

BGB §765(1): „Durch den Bürgschaftsvertrag verpflichtet sich der Bürge gegenüber dem Gläubiger eines Dritten, für die Erfüllung der Verbindlichkeit des Dritten einzustehen“.

Bei Nachweis der Fälligkeit durch den Kreditgeber hat der Bürge zu zahlen. Dabei gibt es zwei gegensätzliche mögliche Regelungen für den erforderlichen Nachweis gemäß gesetzlicher Vorgabe sowie eine Zwischenform. Die beiden Pole bilden Ausfallbürgschaft und selbstschuldnerische Bürgschaft, Zwischenform ist die modifizierte Ausfallbürgschaft.

- **Ausfallbürgschaft:** Der Bürge hat das Recht auf die Einrede der Vorausklage. Das bedeutet, er kann verlangen, dass der Gläubiger zuerst die Zwangsvollstreckung gegen den Hauptschuldner versucht (§ 771 BGB). Dies wurde gesetzlich als Normalfall vorgesehen. Der Bürge haftet für den Betrag, mit dem der Gläubiger nach Zwangsvollstreckung ausgefallen ist.

- *Selbstschuldnerische Bürgschaft*: Der Bürge hat auf die Einrede der Vorausklage verzichtet (§ 773 Abs. 1 Ziffer 1 BGB), der Gläubiger braucht nur erfolglose Mahnung im Rahmen der kaufmännischen Gepflogenheiten nachweisen.
- *Modifizierte Ausfallbürgschaft*: In ihrem Fall wird im Bürgschaftsvertrag separat vereinbart, wann der Ausfall als eingetreten gelten soll, beispielsweise „bei Zahlungseinstellung des Hauptschuldners“ oder „bei Nichtzahlung bis spätestens einen Monat nach Fälligkeit“.

Die Banken akzeptieren von natürlichen Personen fast nur die selbstschuldnerische Bürgschaftsform. Bei der Ausfallbürgschaft müssten sie nämlich immer erst erfolglos den teuren und langwierigen Weg einer Zwangsvollstreckung durchlaufen haben, ehe sie sich an den Bürgen wenden können. Andererseits sind öffentliche Stellen und Kreditgarantiegemeinschaften normalerweise nur zu Ausfallbürgschaften bereit. Die so genannte modifizierte Ausfallbürgschaft steht zwischen den beiden genannten, da ihre Inanspruchnahme an weniger strenge Voraussetzungen geknüpft ist als dies bei der Ausfallbürgschaft der Fall ist, es werden aber regelmäßig strengere Bedingungen für die Inanspruchnahmemöglichkeit aus der Bürgschaft gestellt als bei der selbstschuldnerischen Bürgschaft.

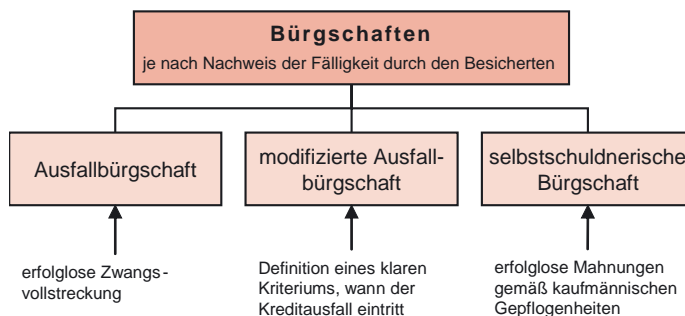


Abbildung 3.2: Bürgschaften unterschieden nach Form des Nachweises der Fälligkeit

Eine weitere wichtige Unterscheidung ist die in

- betraglich unbeschränkte Bürgschaft und
- Höchstbetragsbürgschaft.

Dabei bestimmt der Höchstbetrag den Betrag, der maximal für Hauptschuld einschließlich Zinsen und Kosten (Provisionen, Spesen des Besicherten) zu tragen ist.

§ 767 Abs. 1 Satz 3 BGB bestimmt: „Durch ein Rechtsgeschäft, das der Hauptschuldner nach der Übernahme der Bürgschaft vornimmt, wird die Verpflichtung des Bürgen nicht erweitert.“ Die Interpretation dieser Bestimmung durch die Gerichte hat sich im Laufe der Zeit immer stärker zugunsten der Bürgen gewandelt, was die Definition von Bürgschaftszweck und -höhe betrifft. Unter anderem hat dies zur Interpretation geführt, das gesetzliche Leitbild der Bürgschaft sei die betragsmäßig begrenzte Bürgschaft. Nichtkaufleute können in der Praxis deshalb nur noch Höchstbürgschaften übernehmen und auch bei Kaufleuten ist die Zulässigkeit der betraglich unbegrenzten Bürgschaft auf Ausnahmefälle beschränkt.

Wichtigster Ausnahmefall: Bürgschaft des alleinigen oder Mehrheitsgesellschafters und gleichzeitigen Geschäftsführers einer GmbH für deren Verbindlichkeiten.

Die Bürgschaft wird unter Umständen werthaltig unterlegt, d.h. der Bürge stellt Sicherheiten dafür, dass er seiner Bürgschaftsverpflichtung nachkommen kann, etwa eine Grundschuld. Auch ohne Besicherung wird der Bürgschaft seitens der Bank bei ausreichend hohem nachgewiesenem freiem Vermögen des Bürgen ein gewisser bezifferter Wert zuerkannt.

Die Bürgschaft wird dem Bürgen möglichst alle zwei Jahre bestätigt. Ansonsten besteht die Möglichkeit, dass sich der Bürge mit Erfolg darauf beruft, er habe von der Bürgschaft nicht gewusst. Ferner muss der Bürge bei Erhöhung eines fremden von ihm besicherten Kreditengagements benachrichtigt werden mit der Frage, ob er die Bürgschaft aufrechterhält.

Andere Personalsicherheiten

Garantie

Die Garantie ist eng verwandt mit der Bürgschaft. Diese Verwandtschaft hat unter anderem zur Folge, dass die Begriffe in der Praxis nicht streng auseinander gehalten werden. Oft wird eine faktische Garantie Bürgschaft genannt und umgekehrt. Es kommt dann immer auf den Inhalt der Vereinbarung an, was man vor sich hat, nicht auf das Überschreiben der Vereinbarung mit den Worten Bürgschaft oder Garantie.

Die Garantie hat im Gegensatz zur Bürgschaft fiduziarischen Charakter und ist in Deutschland durch die Wirtschaftspraxis zum Besicherungsinstrument gemacht worden, nicht durch Gesetz. International, wo die Garantie besonders gebräuchlich ist, gibt es unter dem Einfluss der Internationalen Handelskammer ein überwiegend einheitliches Verständnis vom Charakter einer Garantie. Sie ist ein abstraktes Leistungsversprechen, das rechtlich unabhängig von einer Hauptschuld abgegeben wird. Letzteres bedeutet, dass die Garantie ohne eine Hauptschuld entstehen kann und in Höhe, Laufzeit oder Erlöschen von einer solchen nicht abhängig sein muss. Im Normalfall, und hier bei der Erörterung von Sicherheiten allein von Bedeutung, wird die Garantie jedoch durch separaten Vertrag auf eine bestimmte Hauptschuld bezogen und es wird Leistung versprochen, wenn die Hauptschuld nicht eingelöst wird. Allerdings bringt es die Abstraktheit der Garantie mit sich, dass man völlig unabhängig von der Hauptschuld definieren kann, wann aufgrund der Garantie zu bezahlen ist. In der Praxis des internationalen Geschäfts haben die Usancen dazu geführt, dass man die Garantie und die Hauptschuld dadurch weitgehend voneinander entkoppelt, indem man Garantien im Normalfall *auf erste Anforderung hin* und gegen Vorlage einer schriftlichen Erklärung des Garantienehmers zahlbar stellt. D.h., dass bei Zahlungsanforderung des Begünstigten aus einer Garantie keine sachliche Prüfung erfolgt, inwieweit der angeblich gestörte Ablauf des Grundgeschäfts die Zahlungsanforderung berechtigt oder nicht, so dass sich jede Diskussion über die Berechtigung vor Bezahlung verbietet. Die Frage der Berechtigung kann dann erst im Nachhinein erörtert werden und gegebenenfalls zur Rückforderung des bezahlten Betrags führen. Im typischen Fall der Zahlbarkeit auf erste Anforderung hin und gegen schriftliche Erklärung des Begünstigten ist der Begünstigte also durch keinerlei Beweislast beschwert, somit weit besser gestellt als bei der Bürgschaft, bei der der Begünstigte immer das Problem hat, seine Berechtigung aus dem Grundgeschäft nachzuweisen.

Eine *Kreditbesicherungsgarantie* könnte also im Extrem auch auf erste Anforderung hin zahlbar sein, also ohne dass der Forderungsinhaber bewiesen hätte, dass seine Forderung nicht ordnungsgemäß bezahlt wurde.

Patronatserklärung

Patronatserklärungen werden insbesondere von Muttergesellschaften für Tochtergesellschaften abgegeben. Sie sind also typisch für Konzernkredite. Die Bandbreite der Ausprägungen solcher Erklärungen reicht von der Bürgschaft ähnlichen „harten“ Erklärungen bis zu moralisch verpflichtenden „weichen“ Erklärungen.

Mit eindeutig sehr *weichen* Erklärungen bestätigt die Muttergesellschaft z.B.,

- sie befürworte die Kreditaufnahme durch die Tochtergesellschaft,
- sie halte x % der Aktien der Tochtergesellschaft,
- sie arbeite mit der Geschäftsführung der Tochtergesellschaft vertrauensvoll zusammen,
- die Tochtergesellschaft sei in das Konzerncontrolling eingebettet.

Bei solch weichen Patronatserklärungen haftet die Muttergesellschaft im Wesentlichen nur für die Richtigkeit ihrer Auskunft und muss außerdem diesbezügliche Änderungen dem Kreditgeber mitteilen, um allen eventuellen Haftungsansprüchen vorzubeugen.

Einen etwas stärkeren Verpflichtungscharakter hinsichtlich der Einhaltung der gemachten Zusage hat folgendes Beispiel einer Patronatserklärung. Diese ist aber immer noch sehr weich, da sie keine Zahlung des Kreditbetrags verspricht und auch keine Insolvenz der Tochtergesellschaft verhindert:

- Wir werden unsere nominelle Beteiligung an der Tochtergesellschaft während der Laufzeit des Kredits nicht reduzieren.

Von den Kreditgebern bevorzugt sind eindeutige *harte* Verpflichtungserklärungen der Muttergesellschaft, die z.B. einen Passus wie den folgenden enthalten:

- Wir verpflichten uns unwiderruflich und bedingungslos, die finanziellen Verhältnisse der Tochtergesellschaft stets so zu gestalten und aufrechtzuerhalten, dass diese in der Lage ist, all ihre Verbindlichkeiten gegenüber der Bank zu erfüllen. Wir werden, sofern sich dies als notwendig erweist, der Tochtergesellschaft die Mittel zur Verfügung stellen, die notwendig sind, um die Ihnen gegenüber eingegangenen Verbindlichkeiten in Höhe von ... zu erfüllen und sicherstellen, dass diese Mittel zur Erfüllung besagter Verbindlichkeiten verwendet werden.

Eine derartige harte Patronatserklärung kommt einer Bürgschaft nahe. Der Kreditgeber kann verlangen, dass die Muttergesellschaft während der Kreditlaufzeit (nicht erst bei erforderlichen Zahlungen aufgrund des Kreditvertrags, insbesondere der Rückzahlung) die Tochter erforderlichenfalls finanziell unterstützt. Dabei kann der Kreditgeber keine direkten Zahlungen von der Mutter verlangen, sondern nur, dass sie die Tochter in die Lage versetzt zu bezahlen. Es entstünde ein Schadensersatzanspruch des Kreditgebers, wenn die Mutter ihrer Pflicht schuldhaft nicht nachkäme.

Negativ- und Positivklärungen

Negativ- und Positivklärungen sind trotz der genau gegensätzlich erscheinenden Bezeichnungen eng verwandt.

- Die *Negativklärung* verspricht ein Unterlassen, z.B.
 - das Unterlassen einer Sicherheitenstellung, insbesondere der einseitigen Besicherung von Mitbewerbern des Kreditgebers oder
 - das Nichtüber- bzw. -unterschreiten kritischer Bilanzkennzahlen (z.B. Mindesteigenkapitalquote),
- Die *Positivklärung* verspricht das Herbeiführen eines Zustands, nämlich die Stellung einer Sicherheit.

Sehr häufig werden Negativ- und Positivklärungen miteinander kombiniert. Diese Kombination wird auch oft nur Negativklärung (quasi im weiteren Sinne) genannt.

Derartige Erklärungen des Kreditnehmers selbst sind nur sehr eingeschränkt als Sicherheiten zu betrachten, da die Chancen des Kreditgebers auf Befriedigung seiner Forderung kaum erhöht werden. Anders kann die Situation bei Erklärungen Dritter liegen, da sie sich schadensersatzpflichtig gegenüber dem Kreditgeber machen, wenn sie ihre Erklärung nicht einhalten. Das kann die Position des Besicherten deutlich verbessern.

Formen von Negativklärungen

- Die *Generalklausel* untersagt generell die Stellung von Realsicherheiten für andere Kreditgeber.
- Die *Immobilienklausel* bezieht sich auf die Veräußerung und Belastung von Immobilien oder grundstücksgleichen Rechten. Sie legt die Verpflichtung des Sicherungsgebers fest, nicht ohne Zustimmung des Kreditgebers die gegenwärtig und künftig im Eigentum oder Miteigentum des Sicherungsgebers stehenden Grundstücke ganz oder teilweise zu veräußern oder zu belasten.

Beide Klauseln sollen verhindern, dass im Insolvenzfall andere Kreditgeber gegenüber dem bevorzugt sind, der die Negativklärung empfangt.

- Eine *Bilanzrelationenklausel* dagegen hat einen andersartigen Charakter. Damit verpflichtet sich der Kreditnehmer, dass das Unter- oder Überschreiten bestimmter Bilanzrelationen unterlassen wird. Beispiel ist die Zusicherung, eine Eigenkapitalquote nicht zu unterschreiten (vertikale Bilanzrelation) oder einen Anlagendeckungsgrad einzuhalten (horizontale Bilanzrelation). Die Bilanzrelationen müssen im Allgemeinen während der Kreditlaufzeit eingehalten werden, nicht nur am Bilanzstichtag.

Formen von Positivklärungen

- Bei der *generellen Positivklärung* werden der Kredit gebenden Bank allgemein angemessene bankmäßige Sicherheiten versprochen, sofern die Bank dies für notwendig erachtet. Eine Positivklärung dieser Art ist unter anderem angebracht, wenn sie von Dritten abgegeben wird, die sonst nicht zur Bank in Geschäftsverbindungen stehen und deshalb nicht der Sicherheitenstellung gemäß den AGB der Bank unterworfen sind.
- *Spezifizierte Positivklärungen* dagegen bezeichnen die zugesagte Sicherheit genau, sie sind insofern ein Vorvertrag für eine konkrete Sicherheitenvereinbarung.

3.1.4 Mobiliarsicherheiten

Die Mobiliarsicherheiten sind neben den Immobiliarsicherheiten eine von zwei Typen von Realsicherheiten. Sie beziehen sich auf bewegliche Sachen und Rechte.

Eigentumsvorbehalt

Der Eigentumsvorbehalt ist die typische Besicherung nicht eines Bankkredits sondern eines Lieferantenkredits. Dabei wird vereinbart, dass die gelieferte Sache trotz Übergabe an den Käufer (Besitzübergang) bis zur vollen Bezahlung des Kaufpreises Eigentum des Verkäufers bleibt.

Folgende Ausweitungen des einfachen Eigentumsvorbehalts sind in praxi deshalb notwendig geworden, weil die einfache Form des Eigentumsvorbehalts sonst sehr häufig wirkungslos bliebe.

- *Eigentumsvorbehalt mit Kontokorrentvorbehalt*: Besteht zwischen Lieferant und Lieferantenkredit beanspruchendem Abnehmer ein Kontokorrentverhältnis, so ist die Vereinbarung nahe liegend, dass der Eigentumsvorbehalt nicht schon mit der Bezahlung der gerade gelieferten Sache untergeht, sondern dass er bis zur vollständigen Zahlung aller Verbindlichkeiten des Abnehmers gegenüber dem Lieferanten bestehen bleibt.
- *Eigentumsvorbehalt mit Konzernvorbehalt*: Diese Form spielt eine Rolle, wenn der Lieferant zu einem Konzern gehört. Dann behält er sich vernünftigerweise das Eigentum an der verkauften Sache solange vor, bis der Abnehmer alle Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesamtkonzern erfüllt hat. Es handelt sich also um einen Kontokorrentvorbehalt, ausgedehnt auf die Liefer- und Leistungsforderungen des Gesamtkonzerns.
- *Eigentumsvorbehalt mit Verarbeitungsklausel (erweiterter Eigentumsvorbehalt)*: Eine Verarbeitung der gelieferten Ware gilt hier als für Rechnung des Lieferanten erfolgt. Damit kann die Regel des § 950 BGB umgangen werden, nach der das Eigentum an einer Sache der erwirbt, der sie mit nennenswertem Aufwand verarbeitet oder umbildet. Durch die Verarbeitungsklausel gehört das neu erstandene Erzeugnis doch dem Lieferanten. Diese Ausdehnung des einfachen Eigentumsvorbehalts wird auch als erweiterter Eigentumsvorbehalt bezeichnet.
- *Eigentumsvorbehalt mit Vorausabtretung (verlängerter Eigentumsvorbehalt)*: Hier wird für den Fall vorgesorgt, dass die gelieferte Sache vom ersten Abnehmer an einen Zweitabnehmer weiterveräußert wird. Der erste Abnehmer wird also Zweitlieferant. Hier lässt sich der Erstlieferant schon im Voraus die Forderungen des Zweitlieferanten (seines unmittelbaren Abnehmers also) abtreten. Das hat den Effekt, dass der Eigentumsvorbehalt im Falle eines Weiterverkaufs der Sache auf Ziel automatisch durch eine Zession von Forderungen (sog. Anschlusszession) abgelöst wird. Die Vorausabtretung betrifft Forderungen, die entstehen, wenn der Absatzweg um die nächste Absatzstufe verlängert wird, weshalb man von – mit Wirkung auf die zweite Absatzstufe – verlängertem Eigentumsvorbehalt spricht.

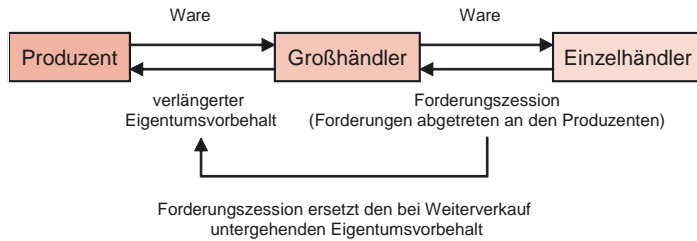


Abbildung 3.3: Verlängerter Eigentumsvorbehalt

Sicherungsabtretung (Sicherungszession)

Abtretung und Zession sind Synonyme. Abtretbar sind

- Forderungen oder
- andere Rechte wie z.B. GmbH-Anteile, Geschäftsanteile an Personengesellschaften oder Ansprüche aus Kapitallebensversicherungsverträgen.

Die Abtretung ist eine fiduziarische Sicherheit und erfolgt hier anders als im Rahmen eines Forderungsverkaufs nur sicherungshalber. Von ihr darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn gemäß Sicherungsvertrag ein Recht zur Verwertung der Sicherheit entstanden ist.

Forderungsabtretungen gibt es als Einzel-, Mantel- und Globalzessionen.

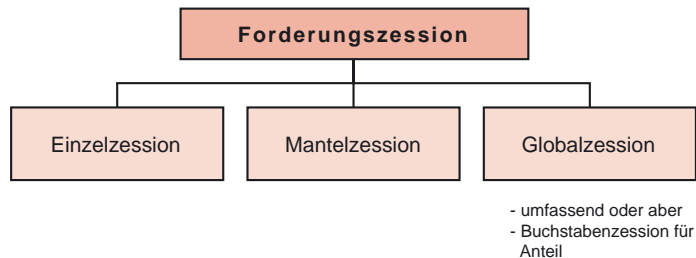


Abbildung 3.4: Sicherungsabtretung von Forderungen

Einzelzessionen werden für sehr große Forderungen vereinbart. Solche hohen Einzelforderungen sind z.B. auf Investitionsgütermärkten und im Exportgeschäft häufig.

Die *Mantelzession* spielt eine geringe Rolle und hat am ehesten noch bei mittelgroßen Forderungen praktische Bedeutung, bei denen ihre Nachteile nicht zu sehr zum Tragen kommen. Es wird ein Mantelbetrag der abzutretenden Forderungen vereinbart, der immer durch Nachmeldung von Forderungen aufgefüllt werden muss, sobald sich ursprünglich abgetretene Forderungen erledigt haben. Die jeweils abgetretenen Forderungen werden auf Listen zusammengefasst dem Besicherten gemeldet (daher auch *Listenzession* genannt). Erst mit dieser Meldung entsteht die Zession. Diese Verzögerung der Entstehung der Zession ist für den besicherten Zessionar (Empfänger der abgetretenen Forderungen) sehr nachteilig, da mit dem Ausbleiben der Meldung auch die Entstehung der Besicherung verhindert wird.

Bei kleineren Forderungsbeträgen aus Lieferungen und Leistungen ist die *Globalzession* der Normalfall. Hier werden alle Forderungen des Zedenten (Abtreters der Forderungen) oder alle Forderungen einer bestimmten Art (z.B. nur Inlands- oder nur Exportforderungen) abgetreten. In jedem Fall soll durch die Definition der abzutretenden Forderungen eine gezielte Auswahl schlechter Forderungen durch den Zedenten vermieden werden. Die Abtretung erfolgt bereits mit Entstehung der Forderungen, was ein entscheidender Vorteil gegenüber der Mantelzession ist. Trotzdem werden regelmäßige Meldungen vereinbart, welche Forderungen dies sind. Dies erfolgt heute meistens mit einer Computerliste, die einen Auszug aus der Debitorenliste des Sicherungsgebers darstellt bzw. eine komplette Debitorenliste. In vielen Fällen wird eine so genannte *Buchstabenzession* gemacht. Hier werden einem Kreditgeber alle Forderungen gegen Abnehmer mit bestimmten Anfangsbuchstaben abgetreten, etwa A-K, und einem zweiten dann die mit L-Z.

Forderungszessionen werden *offen* gemacht, d.h. die Zession wird dem Schuldner angezeigt, oder *still*, d.h. ohne eine solche Anzeige. Im Falle der Globalzession liegt das Schwergewicht ganz eindeutig auf der stillen Zession, bei der Einzelzession wird in der Regel offen abgetreten.

offene Zession	stille Zession
Der Schuldner der abgetretenen Forderung wird über die Zession informiert. Er kann mit schuldbefreiender Wirkung nur auf das vom Zessionar genannte Konto bezahlen.	Der Schuldner der abgetretenen Forderung wird über die Zession nicht informiert. Er zahlt weiter auf ein Konto des Zedenten.

Tabelle 3.5: Offene contra stille Zession

Ein bedeutender Nachteil für den Zessionar besteht im Fall der stillen Zession darin, das der Zedent bei Gefahr der Verwertung versuchen kann, in einem Kraftakt alle kurzfristig eintreibbaren Forderungen schnell noch selbst einzukassieren und nicht zur Schuldentilgung zu benutzen. Dem Zessionar bleiben dann vor allem relativ problematische Forderungen, unter anderem die Forderungen, die bestritten werden und solche gegen nicht zahlungsfähige oder -willige Schuldner.

Hinderlich für das Besicherungsinstrument Forderungszession sind *Abtretungsverbote*. Neben dem *gesetzlichen* Abtretungsverbot für unpfändbare Forderungen (z.B. unpfändbarer Teil der Löhne und Gehälter) gibt es auch die Möglichkeit für die Schuldner, die Zession gegen sie gerichteter Forderungen (in ihren allgemeinen Geschäftsbedingungen) *vertraglich* auszuschließen. Damit gehen sie der Gefahr aus dem Wege, dass sie versehentlich noch an den Lieferanten zahlen, weil sie eine Zessionsanzeige übersehen haben. Zur Bekanntgabe der Firmen, die gemäß ihren allgemeinen Geschäftsbedingungen generell ausschließen, dass Forderungen gegen sie abgetreten werden, gibt es eine umfangreiche Liste dieser Firmen, die immer wieder aktualisiert bei den Banken beachtet wird.

Eine Konkurrenz besteht zwischen der Forderungszession, die aus einem Eigentumsvorbehalt eines Lieferanten mit Vorausabtretung entstanden ist und der einfachen Forderungszession, meistens an eine Bank. In diesen Fällen ist nach dem *Prioritätsprinzip* der Liefere-

rant im Vorteil und die Abtretung an die Bank kommt nicht zustande, da die Zession an den Lieferanten als früher vereinbart gilt.

Verpfändung

Die Verpfändung ist in den §§ 1204-1296 BGB geregelt. Sie ist eine akzessorische Sicherung. Sie entsteht also nicht ohne eine definierte Hauptforderung, geht mit Erlöschen der Hauptforderung unter und kann ohne diese nicht übertragen werden. Sie wird unter Weglassung der gesondert zu erläuternden Pfandrechte an Grundstücken eingeteilt in die Verpfändung von (beweglichen) Sachen und von Rechten.

Verpfändung von beweglichen Sachen

Für die Praxis sehr hinderlich und wichtigster Grund für die relativ geringe Bedeutung der Verpfändung beweglicher Sachen ist die Festlegung, dass die Verpfändung die Übergabe der Sache erfordert. Es reicht allerdings auch der Mitbesitz, so auch die Vereinbarung mit einem Bankkunden über den Mitbesitz der Bank am Inhalt eines Banksafes, weshalb die Verpfändung von Goldmünzen und -barren oder anderen kleinvolumigen Wertsachen in Schließfächern noch eine gewisse Bedeutung hat.

Verpfändung von Forderungen und sonstigen Rechten

Bezieht sich die Verpfändung auf eine Forderung, so muss sie dem Schuldner immer angezeigt werden. Von praktischer Bedeutung sind z.B. die Verpfändung von Wertpapierdepots, Lohnforderungen, Guthabenforderungen gegen Kreditinstitute, Forderungen auf Steuerrückzahlungen, Ansprüchen aus Kapitallebensversicherungen und von GmbH-Anteilen.

Sicherungsübereignung

Die Sicherungsübereignung ist im Gesetz nicht geregelt und hat – typisch für nicht gesetzlich entstandene, sondern von der Praxis selbst entwickelte Besicherungsformen – fiduziarischen Charakter. Sie ist eine Entwicklung der Praxis, die damit das durch das Übergabeerfordernis unpraktische und daher seltene Pfandrecht an Sachen ersetzt hat. Bei Sicherungsübereignung geht nur das rechtliche Eigentum über, während die Sache beim Sicherungsgeber als Besitzer bleibt.

Die übereigneten Gegenstände müssen individuell und zweifelsfrei definiert sein, z.B. durch Maschinennummern, Fahrgestellnummern von Kraftfahrzeugen oder dergleichen. Z.B. für Massenware oder Betriebs- und Geschäftsausstattung wäre die Sicherungsübereignung danach ungeeignet. Als Lösung des Problems wurde neben der *Einzelsicherungsübereignung* die Variante der *Raumsicherungsübereignung* entwickelt. Damit ist der Inhalt eines – exakt definierten – Raumes sicherungsübereignet. Der betreffende Raum ist weiter bestimmungsgemäß betrieblich zu nutzen, darf also nicht gezielt ausgeräumt werden, um die Raumsicherungsübereignung ins Leere gehen zu lassen. Natürlich ist hier Manipulationen Tür und Tor geöffnet, man kann schließlich Gegenstände absprachewidrig unter Vorwänden doch leicht von einem Raum in einen anderen bringen, z.B. gelieferte und zum Weiterverkauf bestimmte Waren in ein Speditionslager statt in der Raumsicherungsübereignung unterliegende Räume des eigenen Unternehmens.

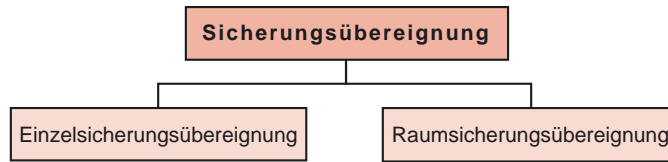


Abbildung 3.5: Einzel- und Raumsicherungsübereignung

3.1.5 Immobiliarsicherheiten, insbesondere Grundschulden

Die Immobiliarsicherheiten sind neben den Mobiliarsicherheiten die zweite Form der Realicherheiten. Sie haben für das Kreditgeschäft große Bedeutung. Insbesondere langfristige Kredite sind sehr häufig nur mit Immobiliarbesicherung, im Regelfall in Form einer Grundschuld, erreichbar.

Grundbuch

Das – heute immer auch elektronisch vorliegende – Grundbuch ist ein öffentliches Register, das beim Amtsgericht (im Grundbuchamt) geführt wird und Auskunft über Art der Grundstücke und rechtliche Verhältnisse hinsichtlich von Grundstücken gibt. Das Grundbuch hat Grundbuchblätter für einzelne oder zusammengehörende Grundstücke. Ein Grundbuchblatt nennt die wichtigsten Daten des Grundstücks bzw. der Teilgrundstücke, Eigentümer sowie Belastungen. Zugunsten desjenigen, der ein Recht an einem Grundstück oder an einem Grundstücksrecht erwirbt, gilt der Inhalt des Grundbuchs als richtig, es sei denn, dass in das Grundbuch selbst ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen ist oder dass der Erwerber die Unrichtigkeit kennt (§ 892 Abs. 1 BGB). Dieser so genannte *öffentliche Glaube* des Grundbuchs erstreckt sich auf solche Rechte, die eingetragen werden müssen, um Dritten gegenüber wirksam zu sein (konstitutive Bedeutung der Eintragung). Die Rechte können in drei Abteilungen eingetragen sein:

- In *Abteilung I* sind die Eigentumsverhältnisse festzuhalten, das sind die Eigentümer und die Art des Eigentums (Alleineigentum bzw. genauer definiertes gemeinschaftliches Eigentum).
- In *Abteilung II* sind alle Lasten und Beschränkungen zu nennen, die keine Grundpfandrechte sind.
- In *Abteilung III* sind die Grundpfandrechte einzutragen, das sind Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld.

Rechte in Abteilung II

Die in Abteilung II eingetragenen Rechte können für Kreditangelegenheiten relativ unbedeutend sein, weil sie im gegebenen Einzelfall weder den Grundstückswert nennenswert beeinträchtigen noch den Wert einer Immobiliarsicherheit behindern. Beispiel ist das Recht zum Führen einer Wasserleitung durch das Grundstück oder zum Aufstellen eines Transformatorhäuschens. Rechte der Abteilung II können aber auch von ganz erheblicher Bedeutung für

den Grundstückswert sein sowie für solche Immobiliarsicherheiten, die erst befriedigt werden, wenn die Inhaber des Rechts in Abteilung II befriedigt wurden. Wichtige Beispiele für häufig vorkommende derartige bedeutende Rechte in Abteilung II sind folgende:

- **Erbbaurecht:** Dieses Recht kann einer bestimmten natürlichen oder juristischen Person zustehen. Es ist veräußerbar und vererbbar. Es handelt sich um ein grundeigentumsgleiches Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Die Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht hat immer Vorrecht gegenüber allen Grundpfandrechten, die das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück belasten.
- **Nießbrauchrecht:** Auch dieses Recht kann einer bestimmten natürlichen oder juristischen Person zustehen, es ist aber anders als das Erbbaurecht nicht veräußerbar oder vererbbar. Der Begünstigte erhält die gesamten Erträge aus dem Grundstück, z.B. Ernte- und Mieterträge, kann also die gesamten Nutzungen aus dem Grundstück ziehen.
- **Dingliches Wohnrecht:** Dieses Recht kann einer bestimmten natürlichen oder juristischen Person zustehen, es ist wie der Nießbrauch (mit dem gemeinsam es zu den so genannten Grunddienstbarkeiten gehört) nicht veräußerbar oder vererbbar. Es berechtigt dazu, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen.

Umfang des dinglichen Anspruchs aus den Grundpfandrechten

Gegenstand des Grundpfandrechts kann nicht nur ein Grundstück sein, sondern auch ein anderes Recht, das als grundstücksgleich definiert ist. Wichtigste Fälle sind Eigentumswohnungen, die in einem Wohnungseigentumsbuch analog dem Grundbuch festgehalten sind, sowie Erbbaurechte.

Der *Haftungsumfang des Grundstücks* ist breit und umfasst folgenden Rahmen:

- Grund und Boden;
- Erzeugnisse, Bestandteile, Zubehör (§ 1120 BGB): Ein wesentlicher *Bestandteil* ist zuerst einmal ein fest mit dem Grundstück verbundenes Gebäude. Zum Gebäude seinerseits gehören fest mit diesem verbundene Bestandteile wie z.B. Aufzug oder Heizung einschließlich Öltanks. Wesentliche Bestandteile sind auch *Erzeugnisse* des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen, z.B. Bäume (§ 94 Abs. 1 BGB). *Zubehör* sind bewegliche Sachen im Eigentum des Grundstückseigentümers, die, ohne Bestandteile des Grundstücks zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstücks zu dienen bestimmt sind und zu ihm in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen (§ 1120 BGB, § 97 BGB). Die in einer Fabrikhalle stehenden Maschinen z.B. sind Zubehör der Halle, wenn sie nicht fest mit dem Boden verbunden (fundamentiert) sind (dann wären sie Bestandteile der Halle und somit des Grundstücks).
- Miet- und Pachtzinsforderungen (§ 1123 BGB): Ist das Grundstück vermietet oder verpachtet, so erstreckt sich das Grundpfandrecht auf die Forderungen daraus. Soweit die Forderung fällig ist, wird sie mit dem Ablauf eines Jahres nach dem Eintritt der Fälligkeit von der Haftung frei.
- Ist mit dem Eigentum an dem belasteten Grundstück ein Recht auf wiederkehrende Leistungen (§ 1126 BGB) verbunden, z.B. ein Erbbauzins wegen eines auf dem Grundstück lastenden Erbbaurechts, so erstreckt sich das Grundpfandrecht auch hierauf.

- **Versicherungsforderungen (§§ 1127f BGB):** Sind Gegenstände, die dem Grundpfandrecht unterliegen, versichert, so erstreckt sich das Grundpfandrecht auch auf die entsprechenden Forderungen gegen den Versicherer. Das betrifft auch die Gebäudeversicherung.

Typen von Grundpfandrechten

Als Arten der Grundpfandrechte sind Grundschulden, Hypotheken und Rentenschulden zu unterscheiden. Die bei weitem größte Bedeutung haben in der Praxis dabei die Grundschulden.

Abgrenzung der Grundschuld zu Hypothek und Rentenschuld

Die *Hypothek* wird im BGB als die Grundform des Grundpfandrechts behandelt, weshalb am Gesetzestext orientierte Quellen die Hypothek in den Mittelpunkt der Betrachtung stellen. Die gesetzliche Grundform der Hypothek heißt *Verkehrshypothek*. Daneben gibt es die Variante der Sicherungshypothek (§ 1184 BGB) mit der gesetzlichen Sonderform der Höchstbetragshypothek (§ 1190 BGB).

Die gesetzlichen Definitionen der Hypothek gemäß § 1113 BGB und der Grundschuld gemäß § 1191 BGB unterscheiden sich auf den ersten Blick nur unmerklich. Als Erstes die Definition der Grundschuld, bei der durch ein „(*)“ gekennzeichnet ist, wo bei der Definition der Hypothek eine Einfügung ist:

§ 1191 BGB: „Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme () aus dem Grundstück zu zahlen ist (Grundschuld)“.*

§ 1113 BGB fügt ein: „zur Befriedigung wegen einer ihm zustehenden Forderung“ und bezeichnet dies als Hypothek.

Der Unterschied ist

- die Abstraktheit der Grundschuld einerseits, d.h. der mangelnde Bezug auf eine zugrunde liegende Forderung; die Grundschuld ist vom Gesetz her nicht nur als Sicherheit vorgesehen;
- die Akzessorität der allein als Sicherheit einsetzbaren Hypothek andererseits, d.h. ihre prinzipielle Verbundenheit mit einer besicherten Forderung.

Dieser Unterschied hat Konsequenzen, die in praxi zum eindeutigen Vorziehen der Grundschuld geführt haben. Die wichtigste Konsequenz aus dieser Unterscheidung ist, dass sich die Hypothek in ihrer Grundform der *Verkehrshypothek* mit dem Abbau der besicherten Schuld zwingend auch selbst im gleichen Maße reduziert. Das könnte bei einem Darlehen hingenommen werden, das ohne Probleme getilgt wird und nach dessen Tilgung die Bank keine Besicherungsbedürfnisse mehr hat, es ist aber bei der von einer oder beiden Seiten gewünschten laufenden Geschäftsbeziehung zwischen Bank und Kunde meistens unerwünscht. Die oft schwankende Höhe und Vielfältigkeit der Verbindlichkeiten bei der Bank lässt die flexiblere Grundschuld für die Besicherung von Banken weit praktischer erscheinen, da bei der Grundschuld ohne notwendige Änderung des Grundbuchs und damit Mitwirkung des Notars der Sicherungszweck frei vereinbart und geändert werden kann. Die Grundschuld geht in ihrer Höhe nicht durch Zwang des Gesetzes mit Minderung der ursprünglichen besicherten Schuld zurück. Trotzdem kann, was selten ist, in freier vertraglicher Vereinbarung auch restriktiv bestimmt werden, dass die Grundschuld der Bank nur

in Höhe des jeweiligen Restdarlehens als Sicherheit zusteht. Diese freie Gestaltung ist aber durch einfache Neuvereinbarung einer vertraglichen Sicherungsabrede ohne Mitwirkung eines Notars und ohne Berührung des Grundbuchs abänderbar.

Die *Sicherungshypothek* wäre für den besicherten Kreditgeber nur eine Verschlechterung gegenüber der Verkehrshypothek, denn bei ihr muss der Gläubiger zusätzlich die Forderung und ihre Höhe nachweisen, hinsichtlich der Forderungshöhe besteht kein öffentlicher Glaube des Grundbuchs. Ihre Abart *Höchstbetragshypothek* wäre zwar für schwankende Kredithöhen geeignet, denn sie „kann in der Weise bestellt werden, dass nur der Höchstbetrag, bis zu dem das Grundstück haften soll, bestimmt“ wird (§ 1190 Abs. 1 BGB), sehr nachteilig ist bei ihr aber, dass die noch zu erläuternde Zwangsvollstreckungsklausel nicht eingetragen werden kann.

Die *Rentenschuld* ist eine Abart der Grundschild, sie unterscheidet sich nur dadurch von dieser, wie im Falle der Sicherheitenverwertung der fällige Betrag bezahlt wird, nämlich in regelmäßigen Raten (Rente = regelmäßige, gleich hohe Zahlung). Im Geschäftsleben hat die Rentenschuld keine nennenswerte Bedeutung.

Grundschildarten

Fremd- und Eigentümergrundschild

Der Normalfall im Kreditgeschäft ist die *Fremdgrundschild*. Sie entsteht, wenn der Kreditnehmer eine Grundschild für den Kreditgeber bestellt (was dann aus dem Grundbuch ersichtlich ist) und die Grundschild dem Kreditgeber zusteht.

Das Eigentum am belasteten Grundstück und die darauf lastende Grundschild können aber auch ein und derselben Person zustehen. Dies ist der Fall der *Eigentümergrundschild*. Sie ist kein Recht besonderer Art und wird im Grundbuch deshalb auch nicht speziell als Eigentümergrundschild bezeichnet. Man unterscheidet bei Eigentümergrundschilden die Entstehung kraft Bestellung (originäre Eigentümergrundschild) von den Möglichkeiten der Entstehung kraft Gesetzes (abgeleitete Eigentümergrundschild):

- Bei *Entstehung kraft Bestellung* hat der Grundstückseigentümer sein eigenes Grundstück mit einer Grundschild für sich selbst belastet. Ein wichtiges Motiv dafür kann sein, dass der Eigentümer eine gute Rangstelle freihalten will und dies nicht über einen noch zu erläuternden Rangvorbehalt machen will. Ein anderes häufiges Motiv ist es, dass der Eigentümer in diesem Falle mit seinem Namen als Grundschildgläubiger im Grundbuch steht und so seine Verbindung zu einem Kreditgeber, z.B. seine Bankverbindung, nicht über das Grundbuch offenbart.
- Es gibt verschiedene Konstellationen, in denen eine Eigentümergrundschild *automatisch kraft Gesetz* entsteht. Der wichtigste Entstehungsgrund hängt damit zusammen, dass eine Hypothek dem eingetragenen Gläubiger nur in dem Umfang zusteht, in dem er noch Inhaber der durch sie gesicherten Forderung ist, denn nach Rückzahlung steht das Grundpfandrecht im Regelfall dem Eigentümer zu (§ 1163 Abs. 1 Satz 2 BGB). Da die akzessorische Hypothek ohne gesicherte Forderung nicht existieren kann, verwandelt sie sich durch die Tilgung normalerweise sofort in eine Grundschild (§ 1177 Abs. 1 Satz 1 BGB). Bei ratenweiser Rückzahlung erwirbt der Eigentümer mit jeder Rate einen ent-

sprechenden Teil der Hypothek als Eigentümergrundschuld, ohne dass man dies aus dem Grundbuch erkennen kann.

Brief- und Buchgrundschuld

Die *Buchgrundschuld* wird allein durch Einigung und Eintragung ins Grundbuch übertragen. Ein Grundschuldbrief existiert hier nicht. Die *Briefgrundschuld* dagegen wird durch Einigung, schriftliche Abtretungserklärung und Übergabe des Grundschuldbriefs übertragen. Zwar kann auch hier an die Stelle der schriftlichen Abtretungserklärung eine Grundbucheintragung treten. Eine Briefgrundschuld entsteht aber im Regelfall gerade deswegen, weil man die Grundbucheintragung im Falle der Abtretung vermeiden will.

Zur Abtretung der Briefschuld genügt es im Grundsatz, dass der Altgläubiger privatschriftlich eine Abtretungserklärung unterschreibt und aushändigt. Kreditinstitute verlangen aber regelmäßig eine öffentliche (notarielle) Beglaubigung der Unterschrift des Abtretenden. Grund für diese Vorgehensweise ist, dass man nach den Bestimmungen der Grundbuchordnung (§ 29) nur mit der öffentlichen Unterschriftsbeglaubigung ohne weitere Mitwirkung des Abtretenden im Bedarfsfall eine Eintragung ins Grundbuch erreicht und bei Zwangsvollstreckung den auf die Grundschuld entfallenden Erlös entgegennehmen kann.

Einzel- und Gesamtgrundschuld

Die *Einzelgrundschuld* als Normalfall bezieht sich auf ein Grundstück. Werden mit einer Grundschuld mehrere separate Grundstücke belastet, so spricht man von *Gesamtgrundschuld* oder *Korrealgrundschuld*. Sie wird meistens dann eingetragen, wenn der Wert eines Grundstücks allein für eine konkrete Besicherung nicht ausreicht. Jedes mit der Korrealgrundschuld belastete Grundstück haftet für den vollen Betrag (§ 1132 Abs. 1 BGB) und der Gläubiger kann sich frei aussuchen, aus welchem der belasteten Grundstücke er Befriedigung suchen will.

Rang

Geht man von einem bestimmten Wert der Immobilie aus, so ist der *Rang* wichtig, an dem die Grundschuld steht und die Höhe der Grundschulden, die der betrachteten Grundschuld vorgehen. Denn im Falle der Verwertung der Immobilie wird der Erlös nicht prozentual gleichmäßig auf die Inhaber der Grundschulden aufgeteilt, sondern im Grundsatz wird zuerst der Grundschuldgläubiger auf dem ersten Rang befriedigt, wenn vom Verwertungserlös noch etwas übrig bleibt der an zweiter Stelle usw.

Beispiel:

Wert der belasteten Immobilie	1.000.000 €
Grundschuld an 1. Rangstelle	500.000 €
Grundschuld an 2. Rangstelle	400.000 €
Grundschuld an 3. Rangstelle	200.000 €

Sieht man erst einmal vereinfachend von Grundschuldzinsen ab, so beanspruchen die beiden ersten Grundschulden bereits 900.000 €. Es blieben für den an dritter Rangstelle Besicherten nur noch 100.000 € übrig, seine Grundschuld hat im Beispiel also tatsächlich nur einen Wert von der Hälfte des eingetragenen Betrags. Der drittrangig besicherte Gläubiger hätte

nur eine voll werthaltige Besicherung, wenn bei der Versteigerung ein Preis von 1.100.000 € erzielt würde.

Da sich ein Grundbuchauszug auf *verschiedene Flurstücke*, das sind Teilgrundstücke, beziehen kann, ist jeweils darauf zu achten, auf welches Flurstück sich die Belastung bezieht. Das kompliziert die Feststellung des Rangs.

Beispiel zu den Rangverhältnissen bei zwei unterschiedlich belasteten Flurstücken

Gegeben sei ein aus zwei Flurstücken (Teilgrundstücken) bestehendes Grundstück, das nur in Abteilung III des Grundbuchs relevante Belastungen aufweist (Tabelle 3.6).

Abteilung III			
Lfd. Nr.	belastetes Grundstück Bestandsverzeichnis Nr.	Recht	Datum der Eintragung
(1)	(2)	(3)	(4)
1	2	Grundschild 1	21.2.71
2	2	Grundschild 2	3.4.71
3	1, 2	Grundschild 3	31.5.88
4	2	Grundschild 4	2.9.97
5	1	Grundschild 5	16.4.98

Tabelle 3.6: Belastung zweier Flurstücke

Laut Spalte 2 der Tabelle lastet die Grundschild 3 auf beiden Flurstücken. Dann ist die Rangfolge der Grundschilden auf den beiden Flurstücken wie folgt:

Auf Flurstück 1:

- Rang 1: Grundschild 3 (gemeinsam mit Flurstück 2)
- Rang 2: Grundschild 5.

Auf Flurstück 2:

- Rang 1: Grundschild 1
- Rang 2: Grundschild 2
- Rang 3: Grundschild 3 (gemeinsam mit Flurstück 2)
- Rang 4: Grundschild 4.

Belastungen des Grundstücks stehen in den Abteilungen II und III des Grundbuchs. Soweit keine abweichende Regelung vorgenommen wurde, entscheidet innerhalb der gleichen Abteilung die räumliche Reihenfolge der eingetragenen Belastungen darüber, welche vor der anderen zu befriedigen ist, auch wenn sie das gleiche Datum der Eintragung aufweisen.

Im Verhältnis der Belastungen in den beiden verschiedenen Abteilungen zueinander kann dieses Kriterium nicht verwendet werden, deshalb kommt es hier auf das Datum der Eintragung an. Sind Rechte in Abteilung II und III zum selben Datum eingetragen worden, so sind sie gleichrangig. Diese Regeln gelten nicht, wenn ausdrücklich etwas anderes, ein *Rangvermerk*, eingetragen ist. Rangvermerke dienen vor allem der nachträglichen Änderung der Rangverhältnisse.

Hinsichtlich des Rangs bestimmter Rechte in Abteilung II gibt es spezielle Regelungen. Beispielsweise ist ein Erbbaurecht nur erstrangig auf dem belasteten Grundstück eintragbar und entwertet so jedes Grundpfandrecht auf dem gleichen Grundstück ganz extrem, da dem Grundstückseigentümer im Wesentlichen nur noch der Anspruch auf den Erbbauzins bleibt.

Die gesetzlich vorgesehene Rangordnung kann verändert werden. Zurücktretende und vortretende Partei müssen die *Rangänderung* miteinander vereinbaren und die Rangänderung ist als Voraussetzung für ihre Wirksamkeit ins Grundbuch einzutragen. Beim Rangtausch zweier Grundpfandrechte oder beim Rücktritt eines Grundpfandrechts hinter eine Last in Abteilung II muss außerdem der Grundstückseigentümer zustimmen.

Der Grundstückseigentümer kann bei Eintragung einer Belastung für eine andere Belastung einen Rang reservieren. Dieser *Rangvorbehalt* wird bei dem durch den Vorbehalt benachteiligten Recht eingetragen.

Die nicht ins Grundbuch eingetragenen und zum größten Teil auch nicht eintragbaren *öffentlichen Lasten* auf einem Grundstück dürfen bei der Einschätzung des Rangs nicht vergessen werden. Die Gemeinden erheben, um ein besonders wichtiges Beispiel zu nennen, zur Deckung ihrer Kosten für Grundstückerschließungen – etwa für Straßen- und Grünflächen oder für Versorgungsanschlüsse – von den Anliegern Erschließungskostenbeiträge. Diese zu leistenden Kostenbeiträge können noch Jahre nach der Erschließung fällig werden. Sie lasten *ohne Eintragung ins Grundbuch* auf den Grundstücken und gehen den Grundpfandrechten vor.

Kapitalbetrag der Grundsschuld und Grundschildzinsen

Die Grundschild hat, angesichts ihrer Abstraktheit im Grundsatz ohne zwingenden Bezug zur gesicherten Forderung, einen bestimmten *Kapitalbetrag*. Er wird im Normalfall so hoch sein wie die bei Eintragung geplante zu besichernde Kreditanspruchnahme, eventuell mit einem Aufschlag für unvorhergesehene Kreditbedürfnisse. Darüber hinaus sind Grundschilden, die den üblichen Zweck der Kreditsicherung haben, wieder im Grundsatz ohne zwingenden Bezug zu den Kreditzinsen, zu verzinsen. Mit Bezug auf die im üblichen Fall besicherten Forderungen spricht man vom so genannten *Rahmencins*. So kann die Hauptschild mit dem Kapitalbetrag der Grundschild abgesichert werden und die Darlehenszinsen mit den *Grundschildzinsen*. Um bei eventuellen Zinserhöhungen während der Besicherungsdauer nicht nur einen Teil der Darlehenszinsen abgesichert zu haben, wird der Rahmencins relativ hoch gewählt, z.B. 15 % oder 18 % p.a. Sowohl der Kapitalbetrag der Grundschild als auch die Grundschildzinsen sind abstrakte Forderungen des Besicherten, die – dies sei noch einmal betont – ohne entsprechende Vereinbarungen in dem unten zu erörternden Sicherungsvertrag völlig unabhängig von der besicherten Hauptschild sind, anders als dies bei der akzessorischen Hypothek wäre.

Mit gleichem Rang wie die Grundschuld können nach deutschem Zwangsversteigerungsrecht in der Zwangsvollstreckung die laufenden Grundschuldzinsen und die für zwei Jahre rückständigen Zinsen geltend gemacht werden (§ 10 Abs. 1 Nr. 4 Zwangsversteigerungsgesetz). Als laufender Zins gilt der vor der Beschlagnahme für die Zwangsversteigerung fällig gewordene Grundschuldzins (wohlgemerkt nicht der Zins für den besicherten Kredit) und alle später fällig werdenden Beträge. Sind die Grundschuldzinsen (nicht die Kreditzinsen) in relativ großen Abständen zur Zahlung fällig, beispielsweise jährlich am 31.12. für das vergangene Jahr, so können auch die laufenden Zinsen einen langen Zeitraum umfassen, wie im Beispiel maximal ein Jahr. Bei Beschlagnahme gegen Ende Dezember des Jahres 2006 sind dann die Zinszahlungen für fast das ganze laufende Jahr 2006 sowie die beiden vorhergehenden Jahre 2004 und 2005 zu bezahlen. So kommen in dem Beispiel Zinsen für fast drei Jahre zusammen, das sind bei 15 % p.a. fast 45 % und bei 18 % fast 54 %. Deshalb rechnen die vorsichtigen Banken als Faustregel ihnen vorgehende Grundschulden zumindest mit dem 1,5-fachen des Kapitalbetrags an. Alle Zinsen zwischen Beschlagnahme und Versteigerung des Grundstücks können zusätzlich gefordert werden, verschärfen das Problem vorhergehender Grundschuldzinsen für die nachrangig besicherten Gläubiger also noch weiter.

Wie die Zinsen sind auch die *Kosten* der Sicherheitenverwertung noch zusätzlich mit dem gleichen Rang besichert wie der Kapitalbetrag.

Zusätzliche persönliche Haftung

Aus der Grundschuld als dingliche Sicherheit kann nur in das belastete Grundstück, eine Sache, vollstreckt werden. Häufig übernimmt aber der Eigentümer des belasteten Objekts *zusätzlich* die persönliche Haftung für die Bezahlung des Grundschuldbetrags einschließlich der Zinsen. Für die so entstandene persönliche Schuld haftet er dann natürlich auch mit seinem sonstigen Vermögen. Die Übernahme einer solchen zusätzlichen persönlichen Haftung wird sinnvollerweise vor allem von einem Sicherungsgeber abgelehnt werden, der allein sein Grundstück für fremde Verbindlichkeiten, also für Dritte, haften lassen will. Beispiel: Ein GmbH-Gesellschafter stellt eine Grundschuld für eine Verbindlichkeit, die nicht er eingeht, sondern die GmbH, an der er beteiligt ist. Dann will er gegebenenfalls die Haftung auf sein Grundstück beschränken und nicht auch noch in bürgerschaftsähnlicher Weise zusätzlich persönlich haften. Er wird gegebenenfalls die Übernahme einer zusätzlichen persönlichen Haftung zusammen mit der Grundschuld eintragung oder mit der Vereinbarung des Sicherungszwecks der Grundschuld ablehnen. Ist der Sicherungsgeber dagegen gleichzeitig der persönliche Schuldner, so haftet er ohnehin mit seinem ganzen Vermögen für die Zins- und Rückzahlung der besicherten Hauptschuld, so dass die zusätzliche persönliche Haftung für den Grundschuldbetrag und die anhängenden Grundschuldzinsen keine gravierende Mehrbelastung darstellen, es sei denn, es erfolgt eine zusätzliche Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung.

Zwangsvollstreckungsklausel

Der Sicherungsgeber kann sich erstens wegen der Grundschuld und zweitens wegen seiner zusätzlichen persönlichen Haftung der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwerfen (Zwangsvollstreckungsklausel). Die Banken sehen dies in ihren Formularen zur Grundschuldbestellung oft vor, denn eine solche Unterwerfung unter eine sofortige Zwangsvoll-

streckung erlaubt ihnen einen schnelleren Zugriff auf das Grundstück und/oder das Vermögen der persönlich Haftenden, als wenn sie sich erst über vergebliche Mahnungen einen vollstreckbaren Titel (Recht zur Zwangsvollstreckung) beschaffen müssen.

Gesetzlicher Lösungsanspruch und Lösungs Vormerkung

Nachrangig besicherte Gläubiger (deren Grundpfandrecht nicht vor 1978 eingetragen wurde) haben einen *gesetzlichen Lösungsanspruch* gegen solche vor- und/oder gleichrangige Grundpfandrechte, die an den Eigentümer zurückgefallen sind (§ 1179a Abs. 1 Satz 1 BGB). Vor Einführung dieser gesetzlichen Regelung haben Besicherte ersatzweise meistens eine *Lösungs Vormerkung* mit der gleichen Wirkung eintragen lassen. Im Falle der Grundschild fällt allerdings nach Tilgung der Verbindlichkeiten die Grundschild nicht automatisch an den Eigentümer zurück, da die Grundschild ja nicht akzessorisch ist. Soll der Lösungsanspruch also nicht greifen, so vereinbaren Eigentümer und vorrangiger Gläubiger, dass die Tilgungen die Grundschild nicht berühren und die Grundschild beim Kreditgeber verbleibt. Diese Vereinbarung ist der Normalfall.

Eine besondere praktische Bedeutung hat der gesetzliche Lösungsanspruch für den Fall der Abtretung von Briefgrundschulden: Erhält ein Kreditgeber eine Grundschild abgetreten, so muss er sicher sein, dass diese außerhalb des Grundbuchs übertragbare Grundschild nie dem Eigentümer zugestanden hat, sonst ist sie von der Lösungs gemäß gesetzlichem Lösungsanspruch bedroht. Deshalb geben sich Banken mit einer bloßen Abtretung einer Briefgrundschuld meistens nicht zufrieden, sondern fordern für sich die Neueintragung einer Grundschild.

Sicherungsvertrag

Die Grundschild verkörpert das Recht auf Zahlung eines bestimmten Betrages aus dem belasteten Grundstück. Dabei muss im Prinzip keine Forderung bestehen, die damit besichert wird. In der Realität werden Grundschilden aber fast immer zur Sicherung von Forderungen bestellt bzw. abgetreten. Die Koppelung der abstrakten Grundschild mit einem zu besichernden Kredit erfolgt durch einen *Sicherungsvertrag* zwischen dem Sicherungsgeber und dem Sicherungsnehmer. Im Sicherungsvertrag wird festgehalten, wer der persönliche Schuldner der besicherten Forderungen ist und es wird bestimmt, welche Forderungen durch die Grundschild besichert werden (*Sicherungszweck*) sowie unter welchen Voraussetzungen der Gläubiger der besicherten Forderungen die Grundschild geltend machen darf.

Die Vertragsvordrucke der Banken enthalten meist eine sehr weite Definition der besicherten Forderung. Die entsprechende Klausel nennt man *erweiterte Sicherungsabrede*. Danach sichert die Grundschild nicht nur die Forderung, die unmittelbarer Anlass der Grundschildbestellung oder -abtretung war, sondern auch alle anderen Forderungen der Bank, selbst künftige Forderungen aus der Geschäftsbeziehung zwischen Bank und Kunde. Oft geht die erweiterte Sicherungsabrede sogar so weit, dass durch die Grundschild auch Forderungen der Bank abgesichert sind, die die Bank durch Abtretung von Dritten erworben hat oder erwerben wird. Das wird z.B. relevant, wenn die Bank von einer Leasinggesellschaft Leasingforderungen kauft, die sich gegen den eigenen Bankkunden richten.

Zins- und Tilgungszahlungen auf den Kredit oder auf die Grundschuld

Der durch die Grundschuld besicherte Kreditgeber hat nebeneinander zwei selbstständige Rechte, nämlich

- die gesicherte persönliche Forderung und
- den abstrakten dinglichen Anspruch aus der Grundschuld.

Der Kreditgeber kann unabhängig voneinander eines dieser beiden Rechte verlieren und das andere dabei ohne weiteres weiter behalten (anders als bei der Hypothek). Erhält er Zins- oder Tilgungszahlungen vom Kreditnehmer, so muss vereinbart werden, ob die Zahlung nur die persönliche Forderung (Kapitalbetrag und Zinsansprüche) mindert oder aber auch den dinglichen Anspruch aus der Grundschuld (Kapitalbetrag und Grundschuldzinsen). Die Vordrucke der Banken sehen als Normalfall vor, dass Tilgungszahlungen nur die gesicherte persönliche Forderung mindern und Zinszahlungen nur den Zinsanspruch auf die persönliche Forderung. Der Anspruch der Bank auf den Kapitalbetrag der Grundschuld und auch der auf die Grundschuldzinsen bleibt so – für rechtlich wenig bewanderte Kreditnehmer nicht selten überraschend – unberührt. Es bedarf einer gezielten speziellen Abmachung zwischen Kunde und Bank, wenn eine Zahlung die persönliche Forderung und gleichzeitig den dinglichen Anspruch der Bank aus der Grundschuld mindern soll. In einem solchen Ausnahmefall fällt die Grundschuld wie eine Hypothek in Höhe der Tilgung an den Sicherungsgeber zurück (auch wenn die Bank unzutreffenderweise im Grundbuch als Inhaber der Grundschuld stehen bleibt) und auch der Anspruch auf Grundschuldzinsen mindert sich in diesem speziellen Fall. Hier zeigt sich klar die Bedeutung der Tatsache, dass die Grundschuld nicht akzessorisch sondern abstrakt ist.

Rückgewähranspruch

Sind die gesicherten Forderungen teilweise entfallen, so kann der Sicherungsgeber im Prinzip einen angemessenen letztrangigen Teil der Grundschuld zurückverlangen, sind sie vollständig entfallen, so hat er *Anspruch auf Rückgewähr* der gesamten Grundschuld. Bei der üblichen erweiterten Sicherungsabrede mit den Banken kann eine volle Rückgewähr auf Wunsch des Sicherungsgebers selbst bei ausgeglichenem Saldo auf allen Bankkonten nicht gefordert werden, wenn noch eine Pflicht zu künftiger Zahlung durch den Kreditgeber dem Grunde nach gegeben ist, etwa weil noch eine jederzeit beanspruchbare Kontokorrentlinie besteht oder weil die Bank eine Garantie gegeben hat, aus der sie in Anspruch genommen werden könnte.

Die Rückgewähr kann durch Abtretung an eine vom Sicherungsgeber benannte Partei erfolgen, durch Verzicht des Sicherungsnehmers oder durch Löschung.

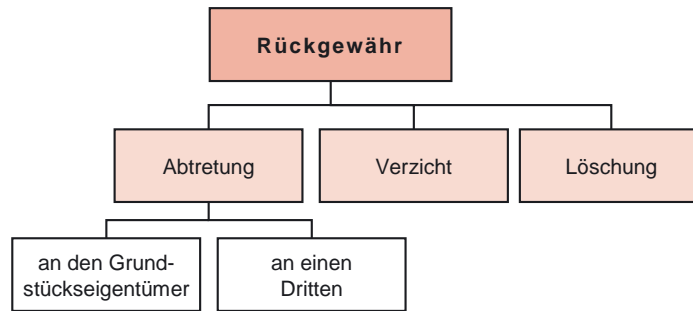


Abbildung 3.6: Alternativen der Rückgewähr

- Erfolgt die Rückgewähr durch *Abtretung* an den Grundstückseigentümer, so fällt die Grundschild an diesen zurück. Damit greift der gesetzliche Lösungsanspruch der vor- und/oder gleichrangigen Grundpfandrechte oder der Anspruch aus einer Lösungs Vormerkung. Bei direkter Abtretung an einen Dritten dagegen steht die Grundschild dem Eigentümer in keinem Augenblick zu, so dass besagte Lösungsansprüche wohlge merkt nicht entstehen.
- Bei *Verzicht* des bislang Besicherten geht die Grundschild auf den Eigentümer des Grundstücks über und es entstehen die gleichen Lösungsansprüche wie bei Abtretung an den Grundstückseigentümer.
- Bei *Löschung* schließlich wird die Rangstelle des gelöschten Rechts frei und nachran gige Gläubiger rücken automatisch auf.

Oft lassen sich die Banken routinemäßig auf ihren üblichen Formularen oder aber auch gesondert bei entsprechendem Anlass die Ansprüche des Sicherungsgebers auf Rückge währ abtreten. Erfolgt die *Abtretung der Rückgewährsansprüche*, so kann die Bank

- die Rückgewähr in die Wege leiten, was der Sicherheitengeber eventuell trotz Rückge währanspruchs nicht getan hätte und
- auch zwischen den verschiedenen Arten der Rückgewähr aussuchen.

Mit Wegfall des Sicherungszwecks bei einer Grundschild für einen dritten Kreditgeber, also nach restloser Tilgung aller dort gesicherten Forderungen (eventuell gemäß erweiterter Sicherungsabrede) kann die Bank dann also aufgrund ihres Rückgewähranspruchs eine Übertragung der Grundschild an sich selbst verlangen, um damit gegebenenfalls eine Sicherheit mit attraktivem Rang zu erhalten, oder sie verlangt den Verzicht bzw. die direkte Löschung, um im Falle einer nachrangigen eigenen Grundschild im Rang aufzurücken. Die Erlangung des Rückgewähranspruchs kann also die Sicherheitenposition des begüns tigten Instituts eventuell bedeutend verbessern.

Verwertung der Grundschuld

Muss ein Grundpfandrecht durch den Besicherten verwertet werden, so geschieht dies durch die *Zwangsvollstreckung* (§ 1147 BGB). Dies ist in sehr seltenen Fällen eine Zwangsverwaltung, bei der der Gläubiger Befriedigung allein aus den Erträgen des Grundstücks sucht. Im weit überwiegenden Teil der Fälle ist es die *Zwangsversteigerung*, bei der der Gläubiger Befriedigung aus dem Versteigerungserlös des Grundstücks sucht.

Wird ein Grundstück versteigert, so dürfen die Rechte, die dem die Vollstreckung betreibenden Gläubiger im Rang vorgehenden, nicht beeinträchtigt werden. Deshalb gibt es bei der Zwangsversteigerung ein *geringstes Gebot*, das alle vorhergehenden Rechte und die Versteigerungskosten decken muss. Jedes geringere Gebot in der Versteigerung wäre unwirksam. Soweit möglich erfolgt die Deckung der vorhergehenden Rechte dadurch, dass sie bestehen bleiben und vom Ersteigerer übernommen werden. Lediglich ein kleiner Teil der vorhergehenden Ansprüche, insbesondere die auf sie entfallenden Zinsen, aber wohlgerne eben nicht der Kapitalbetrag der Grundpfandrechte, wird bar aus dem Versteigerungserlös bezahlt.

Auf einem Objekt seien beispielsweise vier Grundschulden eingetragen, die alle voll valutieren, d.h. denen gleich hohe oder höhere besicherte persönliche Forderungen gegenüberstehen. Wird nun die Zwangsversteigerung aus der Grundschuld an dritter Rangstelle betrieben, so fallen die Grundschulden an erster und zweiter Rangstelle in das geringste Gebot. Das heißt, die beiden vorrangig besicherten Kreditgeber erhalten aus dem Versteigerungserlös nicht ihre Kapitalbeträge ausbezahlt. Den beiden werden nur die Grundschuldzinsen und gewisse andere Nebenleistungen bar zugewiesen. Die Grundschuld an der vierten Rangstelle fällt genauso wie die des Betreibers der Zwangsversteigerung nicht ins geringste Gebot, sondern erlischt in jedem Falle bei Zuschlag an einen Ersteigerer. Dann erhalten der am dritten Rang besicherte Betreiber und der Inhaber der viertrangigen Grundschuld die Kapitalbeträge ihrer Grundschulden, sofern der Versteigerungserlös dafür ausreicht. Der an vierter Stelle Besicherte muss also hoffen, dass eine von ihm nicht initiierte Versteigerung einen ausreichend hohen Versteigerungserlös erbringt.

Zum Schutz gegen eine Verschleuderung des Grundstücks gibt es *zwei Grenzen*:

- Ist das Bargebot zuzüglich Kapitalwert der weiter bestehen bleibenden Belastungen niedriger als 5/10 des vom Versteigerungsgericht festgesetzten angemessenen Grundstückswerts, so muss der Zuschlag versagt werden.
- Ist das Bargebot zuzüglich Kapitalwert der weiter bestehen bleibenden Belastungen über 5/10 aber niedriger als 7/10 des vom Versteigerungsgericht festgesetzten angemessenen Grundstückswerts, so wird der Zuschlag versagt, wenn ein Antragsberechtigter dies verlangt. Antragsberechtigt ist jeder Grundpfandrechtgläubiger, der bei dem erzielten Gebot nicht voll befriedigt würde und bei einem Gebot, das die 7/10-Grenze erreicht, mehr erhalten würde.

Ist der Zuschlag einmal entweder wegen der 5/10-Grenze oder der 7/10-Grenze versagt worden, so entfallen diese Grenzen für die Zukunft und es können auch entsprechend niedrigere Gebote zum Zug kommen.

Bewertung des belasteten Objekts

Grundsätzlich ist wie auch bei der Unternehmensbewertung unterscheidbar:

- Sachwert (Substanzwert)
- Ertragswert

Der *Sachwert* von Immobilien wird für normalerweise selbst genutzte, nicht zur Ertragszielung errichtete Wohnimmobilien verwendet, der *Ertragswert* dagegen bei ertragsorientierten Objekten wie Wohnimmobilien mit mehreren Wohneinheiten und gewerblichen Objekten. Die Ertragswertmethode ist ein Anwendungsfall der Kapitalwertmethode, die im achten Kapitel ausführlich erläutert wird.

Sachwert	
Komponenten	wichtige Einflussfaktoren
Bodenwert	Grundstückslage, -größe und -qualität, bauliche Nutzung und maximale Nutzbarkeit, Vergleichspreise in gleicher Lage (Bodenrichtwerte).
+ Gebäudewert	Umbauter Raum in m ³ multipliziert mit den angemessenen Baukosten pro m ³ , vermindert um Abschreibungen; Ermittlung erfolgt nach dem Index- oder nach dem Abschlagsverfahren.
+ Wert der Außenanlagen	Ausstattung mit Versorgungsanschlüssen, Bepflanzung usw.

Tabelle 3.7: Sachwert

Die bei der Ermittlung des Sachwerts (vgl. Tabelle) alternativ verwendbaren Verfahren zur Ermittlung des Gebäudewerts sollten vom Grundsatz her zum gleichen Ergebnis führen:

Indexverfahren

Die Herstellungskosten auf Basis der durchschnittlichen Baukosten je umbautem Kubikmeter im Jahr 1914 werden mit dem Baukostenindex auf Basis 1914 multipliziert, zusätzlich werden gegebenenfalls altersbedingte und sonstige Wertminderungen durch angemessene Abschreibung berücksichtigt. Das Indexverfahren ist das übliche Verfahren bei gebrauchten Immobilien.

Abschlagsverfahren

Die Herstellungskosten werden um offensichtlich überhöhte Teile (z.B. wegen überzogener Preise, unzuweckmäßiger oder zu aufwendiger Bauweise) und einen Risikoabschlag bereinigt, zusätzlich werden auch hier gegebenenfalls altersbedingte und sonstige Wertminderungen durch angemessene Abschreibung berücksichtigt. Das Abschlagsverfahren wird insbesondere bei Neubauten oder relativ neuen Gebäuden verwendet.

Die Beleihungswerte der Banken sind besonders vorsichtig ermittelt, sie stellen nachhaltig erzielbare Werte dar, auch bei eher ungünstiger Marktlage. Darlehen gemäß den Vorschriften des Hypothekendarlehensgesetzes können mit bis zu 60 % des Beleihungswerts besichert werden. Kreditbanken gehen je nach den Umständen des Einzelfalls mehr oder weniger deutlich darüber hinaus, bei durchschnittlichen Verhältnissen oft bis zu 80 %.

Ertragswert

Komponenten des Jahresreinertrags	wichtige Einflussfaktoren
Jahresrohertrag	Wohn- und Nutzfläche mit erzielbarer Miete pro m ²
– jährliche Bewirtschaftungskosten und Abschreibungen	Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Abschreibung
= Jahresreinertrag	

Die vorsichtig geschätzten Jahresreinerträge aller Jahre der Lebensdauer kapitalisiert mit dem marktüblichen Zinssatz für langfristige Kapitalanlagen (d.h. bei sehr langer Lebensdauer näherungsweise der durchschnittliche Jahresreinertrag multipliziert mit dem inversen Kapitalisierungszins) ergibt den Ertragswert.

Tabelle 3.8: Ertragswert

3.2 Kreditarten

Hier werden Kredite mit reinem Fremdkapitalcharakter betrachtet. Eine kurze Betrachtung von Übergangsformen zu Eigenkapital erfolgt im Anschluss daran.

3.2.1 Übersicht

Es lassen sich zwei Typen von Krediten unterscheiden:

- Unter *Geldleihe* versteht man Kredite, bei denen die Liquidität des Kreditnehmers unmittelbar erhöht wird, indem er zum Zwecke von Zahlungen über einen Kreditrahmen verfügen kann bzw. eine sofortige Auszahlung erhält. Geldleihe ist Kredit in einem enger verstandenen, landläufigen Sinne.
- Unter *Kreditleihe* versteht man Kredite, bei denen unmittelbar kein Geld ausbezahlt wird. Dabei wird die Kreditwürdigkeit des Kreditgebers (Bank, Kreditgarantiegemeinschaft oder anderer) auf den Kreditnehmer übertragen. Das geschieht, indem der Kreditgeber ein Versprechen abgibt, unter bestimmten definierten Umständen Zahlung zu leisten.

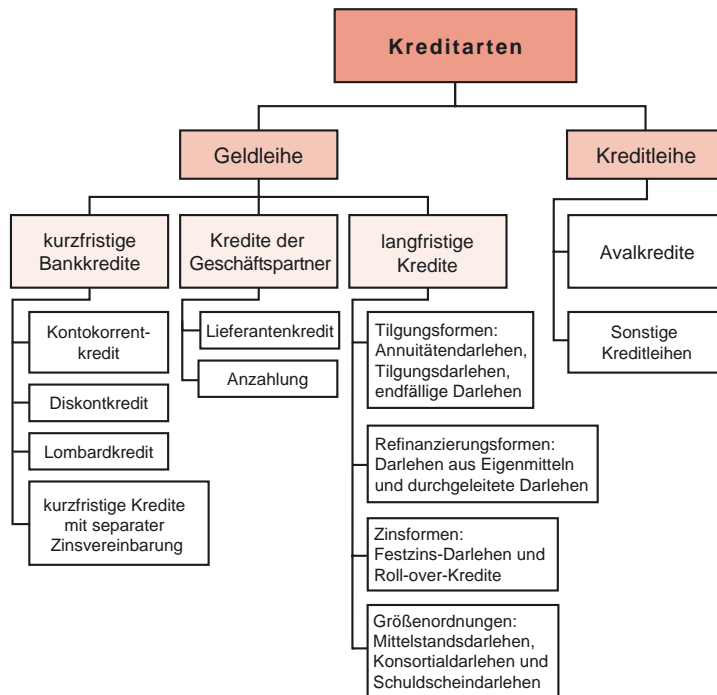


Abbildung 3.7: Kreditarten

3.2.2 Kontokorrentkredit

Der *Kontokorrentkredit* ist der bedeutendste kurzfristige Bankkredit. Die Unternehmen benützen Kontokorrentkonten, um über sie die Ein- und Auszahlungen des laufenden Geschäfts abzuwickeln. Naheliegenderweise lassen sie sich gerne eine Kontokorrentkreditlinie für den Fall einräumen, dass die erforderlichen Auszahlungen zeitweise nicht durch den aktuellen Kontostand gedeckt sind. Die Inanspruchnahmen entstehen also automatisch im laufenden Zahlungsverkehr, was diese Kreditart von der Disposition her sehr angenehm macht.

Der Kontokorrentzins ist ein relativ hoher Zins, dafür hat man aber einen bequemen und von der Höhe her äußerst flexiblen Kredit. Kontokorrentzinsen werden im Allgemeinen nur „bis auf weiteres“ zugesagt, um sie der Zinssituation flexibel anpassen zu können.

3.2.3 Diskontkredit

Wechsel entstehen vorzugsweise bei einem Lieferantenkredit: Zur besseren Sicherung seiner Forderung erhält der Lieferant einen Wechsel bzw. lässt sich einen selbst ausgestellten Wechsel vom Abnehmer unterschreiben. Als Wechseltypen unterscheidet man:

- *Solawechsel (eigener Wechsel)*: Hierbei verspricht der Abnehmer die Zahlung des Wechselbetrags („Gegen diesen Wechsel zahle ich ...“)
- *Gezogener Wechsel (Tratte)*: Der Lieferant hat den Wechsel ausgestellt und ihn auf den Abnehmer gezogen („Gegen diesen Wechsel zahlen Sie ...“). Sobald der Abnehmer durch seine Unterschrift auf diesen Wechsel die Zahlungsaufforderung akzeptiert hat, nennt man diese Wechselform *Akzept* (d.h. akzeptierte Tratte).

Der Wechsel hat den Vorteil, ein *abstraktes* Zahlungsversprechen zu sein. Abstraktheit besagt hierbei, dass das Zahlungsversprechen nicht unter Hinweis auf Einwandmöglichkeiten aus dem Grundgeschäft gebrochen werden darf. Bei berechtigten derartigen Einwänden muss der aus dem Wechsel verpflichtete trotzdem den Wechsel einlösen, er kann aber anschließend sein Geld unter Berufung auf das nicht ordnungsgemäß erfüllte Grundgeschäft wieder zurückfordern.

Der Lieferant kann sich den Wechsel bis zum Einlösungstermin aufheben und den Wechsel so nur als Instrument benützen, um die Zahlung sicherer zu machen. Bei Liquiditätsbedarf wird er den Wechsel aber oft seiner Bank zur *Diskontierung* anbieten, d.h. zum Ankauf unter Vorwegabzug der Kreditzinsen. Dazu indossiert er den Wechsel, d.h. dass er auf der Rückseite des Wechsels denjenigen angibt, an den er den Wechsel weitergibt und diese Angabe unterschreibt (*Indossament*). In den meisten Fällen wird der Wechsel nur noch an eine Bank weitergegeben, die seinen Barwert (Wechselbetrag abzüglich vorweg berechneter Zinsen) als *Diskontkredit* an den Wechselreicher ausbezahlt.

Wer einen Wechsel an einen anderen weitergibt, haftet nach dem Willen des Gesetzgebers dafür, dass der Wechsel auch eingelöst werden wird, also einen Wert darstellt. Das gilt nicht nur für den Aussteller und den Akzeptanten (der die Tratte akzeptiert hat), sondern auch für jeden, der den Wechsel erhalten hat und mit einfachem Indossament weitergegeben hat. Bekommt also der Inhaber eines Wechsels sein Geld bei Fälligkeit nicht, so kann er sich an einen beliebigen unter all denjenigen mit der Aufforderung zu bezahlen wenden, der vor ihm den Wechsel hatte und weitergegeben hat (*Wechselregress*).

Vor Etablierung der Europäischen Zentralbank hatte die Deutsche Bundesbank einen besonders niedrigen „Diskontsatz“, zu dem sie Wechsel ankauften (rediskontierte), die Banken ihrerseits von den Kunden angekauft (diskontiert) hatten. Diese minimalen Zinssätze gaben die Banken mit einem gewissen Aufschlag als besonders günstige Kondition an ihre Kunden weiter. Heute gibt es keinen derartigen Diskontsatz als extrem niedrige Kondition mehr. Deshalb hat die besondere Attraktivität des Diskontkredits nachgelassen. Trotzdem diskontieren die Banken Wechsel noch zu einigermaßen niedrigen Zinssätzen, jedenfalls wenn wegen des Wechselregresses neben dem Einreicher noch andere als Wechselverpflichtete haften und diese eine gute Bonität besitzen.

3.2.4 Lombardkredit

Der Lombardkredit spielt im Firmengeschäft keine besondere Rolle. Man versteht darunter einen Kredit gegen Verpfändung von Sachen oder Rechten. In der Praxis werden dabei oft Effekten (vertretbare Wertpapiere) verpfändet, da bei ihnen die Verpfändung unkompliziert ist (siehe die Ausführungen zur Verpfändung in diesem Kapitel). Dieser *Effektenlombard* wird von Privaten oft dazu benutzt, um über die Beleihung der Wertpapiere in einem Depot weitere Wertpapiere kaufen zu können. So kann der Wertpapiersparer die Anzahl der gekauften Wertpapiere ohne zusätzlichem Einsatz von eigenem Kapital weiter steigern.

Bei Verwendung von Wertpapieren mit stärkeren Kursschwankungen wie etwa Aktien für den Effektenlombard geht man allerdings ein nicht unerhebliches Risiko ein: Bei einem stärkeren Kursrückgang der zur Besicherung hingegebenen Wertpapiere verliert die Kredit-sicherheit an Wert. Folge ist, dass der Kreditgeber oft einen Nachschuss von Sicherheiten fordert. Ist dieser Nachschuss nicht möglich, so müssen die Wertpapiere veräußert werden, um den nicht mehr ausreichend besicherten Kredit zurückzuführen, und dies geschieht ausgerechnet in einer Zeit, in der die Wertpapierkurse gefallen sind, was bei Hoffnung auf eine künftige Erholung der Kurse ein ungünstiger Verkaufszeitpunkt ist.

3.2.5 Kurzfristige Kredite mit separater Zinsvereinbarung

Gelegentlich vereinbart man mit der Bank, dass ein Kredit für eine bestimmte kürzere Zeit zu einem separat und für kurze Zeit fest vereinbarten Zins aufgenommen wird. Das macht man z.B. bei *Zwischenfinanzierungen*, d.h. bei der Überbrückung kürzerer Zeiträume, bis man eine Darlehensfinanzierung vornimmt. Oft will man durch kurzfristige Kredite mit separater Zinsvereinbarung auch eine Inanspruchnahme des teuren Kontokorrentkredits vermeiden. Insbesondere ist es nahe liegend, den für eine gewisse Zeit sicher erwarteten debitorischen *Bodensatz* des Kontokorrentkontos durch einen billigeren kurzfristigen Kredit mit separater Zinsvereinbarung zu ersetzen.

Statt eines bestimmten Festsatzes wird für zinsgünstige kurzfristige Kreditvereinbarungen sehr oft eine *Koppelung an einen Geldmarktsatz* vereinbart: Der Zins ist dann z.B. an einen EURIBOR- oder LIBOR-Satz gekoppelt und wird bei längerer Inanspruchnahme rollierend an den aktualisierten Geldmarktsatz angepasst. Beispiel: Der Kreditzins ist 1-Monats-EURIBOR + 0,75 % und wird jeden Monat an den aktuellen 1-Monats-EURIBOR angepasst. Große Konzernunternehmen können umfangreiche kurzfristige Gelder direkt auf dem Geldmarkt aufnehmen, was sonst nur die Banken tun können.

3.2.6 Lieferantenkredit

Anders als die bisher betrachteten Kredite sind der Lieferantenkredit ebenso wie die gleich im Anschluss besprochene Anzahlung Kredite von Geschäftspartnern des Kreditnehmers. Der Lieferantenkredit entsteht durch Lieferung mit hinausgeschobener Bezahlung, also *uno actu* mit einem Kauf. Die bequeme Form der Entstehung ist ein wichtiger Vorteil die-

ser Kreditart. Die Lieferanten verwenden die Zulassung der späteren Zahlung als absatzpolitisches Instrument. Allerdings entsteht dieser Kredit teilweise auch für den Lieferanten völlig ungewollt oder aber in seiner langen Laufzeit ungewollt, weil der Abnehmer säumig zahlt.

Der Lieferant wird sich zumindest bei größeren Beträgen und unbekanntem Kunden erst durch eine Bankauskunft erkundigen, ob die künftige Bezahlung gesichert erscheint. Als Sicherheit bleibt ihm meistens nur der Eigentumsvorbehalt.

Die Kreditkosten für den Abnehmer sind Opportunitätskosten, entgangene Abzüge vom Kaufpreis. Bei Inanspruchnahme des Lieferantenkredits über eine gewisse für den normalen Zahlungsablauf gedachte Zeitspanne hinaus entfällt nämlich die Möglichkeit des Abzugs eines Barzahlungsrabatts, *Skonto* genannt.

Beispiel zur Errechnung der Opportunitätskosten bei Verzicht auf Skontoabzug

Auf der Rechnung des Lieferanten über 10.000 € steht als Zahlungsbedingung unter der Rechnungssumme: „Zahlung innerhalb von 30 Tagen netto, bei Zahlung innerhalb von 10 Tagen 3 % Skonto“. Vernünftigerweise wird der Abnehmer entweder die kostenlose Zahlungsfrist voll ausnutzen und erst am 10. Tag bezahlen oder aber, wenn er den Lieferantenkredit schon beansprucht und ihn voll über entgangenen Skontoabzug indirekt verzinsen muss, erst am 30. Tag. Der Unterschied ist 20 Tage. Für die Beanspruchung des 20 Tage längeren Zahlungsaufschubs bezahlt der Abnehmer indirekt 3 % (entgangener Abzug, Opportunitätskosten). Rechnet man das Jahr vereinfachend mit 360 Tagen, so sind 20 Tage $\frac{1}{18}$ davon. Nach einer einfachen Faustregel entsprechen 3 % für 20 Tage dann $18 \times 3 \% = 54 \%$ für die 18-fache Zeit, nämlich 360 Tage oder ein Jahr. Noch etwas höher ist dieser rechnerische Zins, wenn man ihn korrekterweise auf die nach Abzug des Zinses verbleibende Kredithöhe von 97 % bezieht. Im Beispiel resultieren 54 % von 97 % oder ca. 55,7 %. Die in diesem Beispiel genannte Kondition ist nicht untypisch, d.h. der Lieferantenkredit ist sehr teuer. Von den Konditionen her spräche dies für die durchweg niedriger verzinslichen Bankkredite. Der aufmerksame Rechner wird einen Lieferantenkredit also nur im Notfall beanspruchen.

3.2.7 Anzahlung

Die *Anzahlung* kann man auch Kundenkredit nennen, was deutlicher macht, dass dies ein Gegenstück zum Lieferantenkredit ist. Anzahlungen werden von Privatkunden und Geschäftskunden geleistet, wenn diese Produkte oder Waren bestellen, die erst später geliefert werden. Unter anderem soll der Kunde dadurch an seinen Auftrag gebunden werden, indem die Anzahlung nicht oder nicht vollständig rückzahlbar ist. Die Anzahlung hat im Großgeschäft auch die Funktion, dem Lieferanten den Einkauf zu ermöglichen, wenn er Händler ist, oder aber Materialeinkauf und Produktion, wenn er Hersteller ist. Anzahlungen können je nach Fall kurzfristige oder langfristige Finanzierungen darstellen.

3.2.8 Tilgungsformen von Darlehen

Nun kommen langfristige Kredite zur Sprache. Langfristige Kredite haben meistens Darlehensform. Unter *Darlehen* versteht man solche Kredite, deren Aus- und Rückzahlung in festen Beträgen geplant sind.

Gegenüberstellung anhand von Zins- und Tilgungsplänen

Nach der Art der Tilgung unterscheidet man:

- Annuitätendarlehen,
- Tilgungsdarlehen (Abzahlungsdarlehen) und
- endfällige Darlehen (Zinsdarlehen).

Der Unterschied der drei Haupttilgungsformen sei an einem einfachen Beispiel demonstriert: Bei den in den Tabellen durch ihre Zins- und Tilgungspläne dargestellten Darlehen seien die Zinsen für die gesamte Darlehenszeit fest vereinbart. Es gelte für alle Darlehen: Zins 10 %, Auszahlungskurs 100 %, Darlehensbetrag 100 T€, Laufzeit 10 J., Zinsen und Tilgungen sind jeweils am Jahresende bzw. beim endfälligen Darlehen am Laufzeitende zahlbar.

1. Annuitätendarlehen

Jahresende	Gesamtrate	Zins	Tilgung	Effektivrest
1	16.275	10.000	6.275	93.725
2	16.275	9.373	6.902	86.823
3	16.275	8.682	7.592	79.231
4	16.275	7.923	8.351	70.880
5	16.275	7.088	9.187	61.693
6	16.275	6.169	10.105	51.588
7	16.275	5.159	11.116	40.472
8	16.275	4.047	12.227	28.245
9	16.275	2.825	13.450	14.795
10	16.275	1.479	14.795	0

2. Tilgungsdarlehen (Abzahlungsdarlehen)

Jahresende	Gesamtrate	Zins	Tilgung	Effektivrest
1	20.000	10.000	10.000	90.000
2	19.000	9.000	10.000	80.000

Tabelle 3.9: Zins- und Tilgungspläne von Darlehen unterschiedlicher Tilgungsformen

3	18.000	8.000	10.000	70.000
4	17.000	7.000	10.000	60.000
5	16.000	6.000	10.000	50.000
6	15.000	5.000	10.000	40.000
7	14.000	4.000	10.000	30.000
8	13.000	3.000	10.000	20.000
9	12.000	2.000	10.000	10.000
10	11.000	1.000	10.000	0

3. endfälliges Darlehen (Zinsdarlehen)

Jahresende	Gesamtrate	Zins	Tilgung	Effektivrest
1	10.000	10.000	0	100.000
2	10.000	10.000	0	100.000
3	10.000	10.000	0	100.000
4	10.000	10.000	0	100.000
5	10.000	10.000	0	100.000
6	10.000	10.000	0	100.000
7	10.000	10.000	0	100.000
8	10.000	10.000	0	100.000
9	10.000	10.000	0	100.000
10	10.000 + 100.000	10.000	100.000	0

Tabelle 3.9: Zins- und Tilgungspläne von Darlehen unterschiedlicher Tilgungsformen (Forts.)

Bei dem einfach konstruierten Beispiel kann man alles aus dem Kopf errechnen außer der Tabelle für das Annuitätendarlehen. Für sie muss man als Erstes die Annuität ermitteln. Das geschieht, indem man den Darlehensbetrag mit dem *Annuitätenfaktor* (synonym verwendet: Kapitalwiedergewinnungsfaktor oder Verrentungsfaktor) multipliziert, der im achten Kapitel im Rahmen der Investitionsrechnung noch einmal zur Sprache kommen wird:

$$\text{Annuitätenfaktor} = \frac{i \times (1 + i)}{(1 + i)^n - 1}$$

Dieser Faktor zerlegt rechnerisch einen Einzelbetrag in eine Anzahl gleich hoher Beträge für eine vorgegebene Anzahl von n künftigen Perioden unter Beachtung von Kalkulationszinsen. Kalkulationszins i ist dabei der nominelle Darlehenszins.

Auf der Basis der bekannten Annuität, die Zins und Tilgung umfasst, lässt sich für das Annuitätendarlehen dann für jedes Jahr der Zinsanteil errechnen; was dann jeweils zur Annuität fehlt ist der Tilgungsanteil des betreffenden Jahres. Nach Abzug des Tilgungsanteils vom Effektivrest des Vorjahres erhält man den Effektivrest des Rechnungsjahres.

Es zeigt sich, dass

- beim Annuitätendarlehen die periodisch zu bezahlende Gesamtrate konstant ist
- beim Tilgungsdarlehen die Tilgung pro Periode konstant ist
- beim endfälligen Darlehen (manchmal auch als Zinsdarlehen bezeichnet) regelmäßig nur ein konstanter Betrag an Zinsen zu bezahlen ist.

Bei Verwendung der Bezeichnung Zinsdarlehen gilt: Die Bezeichnungen der Tilgungsvarianten geben jeweils an, welche Größe pro Zins- und Tilgungsperiode (im Beispiel pro Jahr) konstant ist, nämlich Annuität, Tilgung oder Zins.

In der Abbildung 3.8 wird dargestellt, wie sich die Darlehensrestbestände der 10 Jahre im obigen Tabellenbeispiel bei den verschiedenen Tilgungsarten entwickeln. Abweichend vom Beispiel wurde aber eine kontinuierliche Ratenzahlung in kleinsten zeitlichen Schritten unterstellt. Dadurch ergeben sich kontinuierlich verlaufende Kurven, was den prinzipiellen Verlauf klarer verdeutlicht.

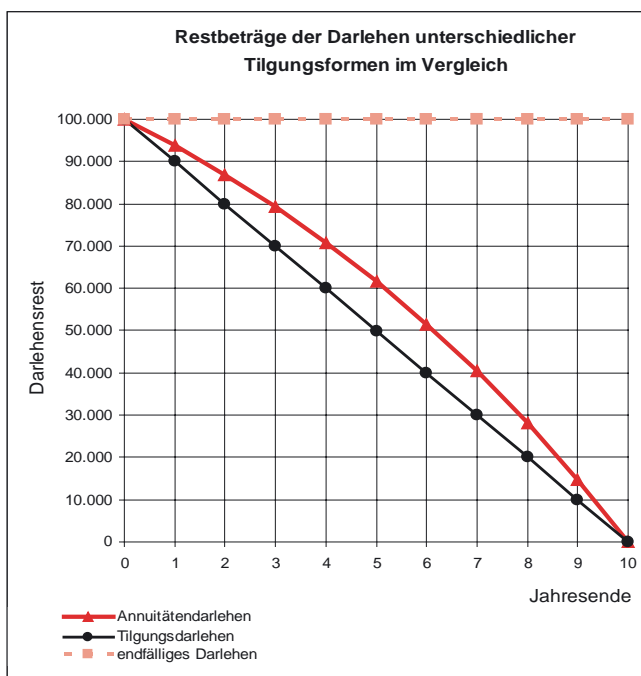


Abbildung 3.8: Entwicklung des Darlehensrests bei unterschiedlichen Tilgungsformen

Annuitätendarlehen

Eine typische Formulierung für die Tilgungsvereinbarung bei einem *Annuitätendarlehen* ist: „Anfangstilgung 1 % p.a., in den Folgejahren zuzüglich ersparter Zinsen“. Als erspart wird der Zins angesehen, der gegenüber der ersten Periode weniger zu bezahlen ist, weil die Höhe des zu verzinsenden Darlehens mit den Tilgungen ja abnimmt, also nimmt auch der Zinsbetrag ab. Annuitätendarlehen sind sehr beliebt, weil man eine feste Gesamtrate zu bezahlen hat, was eine gleichmäßige Liquiditätsbelastung bedeutet. Darlehen an Private sind in der Regel Annuitätendarlehen, aber auch Firmen wählen am häufigsten diese Form.

Tilgungsdarlehen

Beim *Tilgungsdarlehen* wird als Vorteil die lineare Reduzierung des Darlehens gesehen. Das wünschen Unternehmen manchmal deshalb, weil sie völlig parallel zu der meistens linearen Abschreibung des finanzierten Objekts das Darlehen tilgen wollen. Allerdings führt dies wegen der rückläufigen Zinsbelastung dazu, dass die Gesamtrate, also die liquiditätsmäßige Gesamtbelastung des Unternehmens, am Anfang am höchsten ist. Das ist in den vielen Fällen, in denen die Investition in den Anfangsjahren nicht die höchsten Rückflüsse abwirft (Anlaufschwierigkeiten), ungünstig.

Endfälliges Darlehen

Die Tilgung erfolgt hier zu Laufzeitende auf einen Schlag (bullet payment). Beim *endfälligen Darlehen* wird, zumindest auf den ersten Blick, das Tilgungsproblem auf das Ende der Darlehenslaufzeit verschoben. Das ist aber oft sachlich nicht wirklich der Fall. Vielmehr wird verbreitet während der Darlehenslaufzeit gleichzeitig Kapital für die Tilgung angespart und zwar so, dass am Ende der Darlehenslaufzeit im Idealfall genau der Darlehensbetrag zusammengespарт ist. In der Vergangenheit wurde das Kapital wegen bisheriger steuerlicher Vorteile der Erträge aus Kapitallebensversicherungen oft durch Kapitallebensversicherungen angespart. Kapitallebensversicherungen sind Lebensversicherungen, die am Ende der Laufzeit immer zur Auszahlung eines aus einem Teil der Versicherungsprämie angesparten Kapitalbetrags führen. Das Ansparen des Kapitalstocks für die Kapitallebensversicherung trat dann faktisch an die Stelle der Tilgungszahlungen für das Darlehen.

3.2.9 Zinsformen von Darlehen

Die weitaus größte Zahl der Darlehen hat für eine bestimmte Zeit einen Festzins, Darlehen mit variablem Zins sind eher die Ausnahme.

Festzinsdarlehen

Zinsbindung und Risiko

Die feste Zinsvereinbarung macht die Belastung durch Zinsen planbar. Diesem Vorteil steht der Nachteil gegenüber, dass das Zinsniveau des Darlehens sich im Laufe der Jahre von den aktuell jeweils herrschenden Zinsen stark entfernen kann. Insofern ist die Festzinsbindung spekulativ: Hat das finanzierende Unternehmen Glück, so stellt sich der Festzins als relativ niedrig während der Darlehenslaufzeit heraus, hat es Pech, so stellt er sich als relativ hoch heraus.

Einflussfaktoren auf die Effektivverzinsung von Darlehen

Eine exakte Rechnung, welchen Effektivzins ein Zahlungsstrom aufweist, wird in Form der Internen-Zinsfuß-Methode erst im achten Kapitel vorgestellt, das sich mit der Investitionsrechnung befasst. Ein Darlehen kann als Investition einer Bank angesehen werden, deren interner Zins gleich dem Effektivzins des Darlehens ist. Der effektive Zins der Kapitalinvestition aus Sicht der Bank ist der effektive Kreditzins aus Sicht des Kunden. An dieser Stelle geht es um die Erklärung, welche wichtigen Einflussfaktoren sich auf den Effektivzins auswirken. Im Zuge dieser Erklärung wird eine verbreitete Näherungsformel für den Effektivzins von Darlehen vorgestellt, deren Vorteil der Erklärungswert ist, auch wenn ihre Genauigkeit zu wünschen übrig lässt.

Die Effektivzinsrechnung wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst, die nachfolgend untersucht werden:

1. Nominalzins
2. Laufzeit
3. Disagio (Abschlag von der Auszahlungshöhe im Vergleich zur Rückzahlungshöhe)
4. sekundäre Einflussfaktoren.

Einflussfaktor 1: Nominalzins

Der Nominalzins ist der zentrale Konditionenbestandteil des Darlehens. Er vermittelt auf den ersten Blick eine Vorstellung von der Größenordnung der effektiven Zinsbelastung. Der Nominalzins beeinflusst insofern stark die oberflächlich gesehene Optik der Zinshöhe. Seine Höhe ist besonders dann aussagekräftig, wenn kein Disagio vereinbart ist, was sehr häufig der Fall ist.

Einflussfaktor 2: Laufzeit

Die Laufzeit eines Darlehens ist allein deshalb von Bedeutung, weil man einmalige Preisbestandteile der Darlehenskosten wie z.B. das unten näher betrachtete Disagio oder Bearbeitungsgebühren rechnerisch auf die Laufzeit verteilen muss.

Für folgende Näherungsrechnungen wird ein fester Darlehenszins für die gesamte Laufzeit des Darlehens unterstellt und Zahlungen jeweils zu Periodenende (nachschüssig).

a.) Laufzeit eines endfälligen Darlehens

Bei dieser Tilgungsform ist die Laufzeitdefinition völlig unproblematisch, da alle Darlehensteile die gleiche Laufzeit haben. Jeder Euro des Darlehens wird für die Gesamtlaufzeit des Darlehens ausgeliehen.

Beispiel zum näherungsweisen Effektivzins bei einem endfälligen Darlehen

Ein Darlehen über 100.000 € (Rückzahlungsbetrag R) läuft $L = 20$ Jahre und hat einen jährlichen Nominalzins von $i = 8\%$ und somit jährliche Zinsen von $I = 8.000$ € sowie ein Disagio von $D = 2.000$ €. Es werden also nur 98.000 € ausbezahlt. Dann kann man für den Effektivzins ($r_{\text{approximativ}}$) folgende Näherungsformel anwenden:

$$r_{\text{approximativ}} = \frac{I + \frac{D}{L}}{R - D} \times 100\% = \frac{8.000 \text{ €} + \frac{2.000 \text{ €}}{20 \text{ Jahre}}}{98.000 \text{ €}} \times 100\% = 8,27\% \text{ p.a.}$$

Statt der absoluten Geldbeträge kann man auch die Prozentbeträge einsetzen, also statt $I = 8.000$ € nun $i = 8\%$, statt $D = 2.000$ € entsprechend $d = 2\%$ und statt $R - D = 98.000$ € schließlich $r - d = 98\%$.

Bei dieser Näherungsmethode wird das Disagio unter Vernachlässigung von Zins und Zinseszins einfach mittels Division durch die Laufzeit auf die Jahre der Laufzeit umgelegt. Bei einem relativ kleinen Disagio von etwa bis zu 2% des Rückzahlungsbetrags und nicht zu kurzer Laufzeit (zweistellige Jahreszahl) ist der entstehende Fehler für viele Zwecke hinnehmbar (exakter Wert des Effektivzinssatzes für das Beispiel wäre 8,31% statt 8,27%).

b.) Laufzeit eines Tilgungsdarlehens

Beim Tilgungsdarlehen ist eine differenzierte Betrachtung der Darlehenslaufzeit nötig. Nehme ich beispielsweise ein Tilgungsdarlehen über $R = 100.000$ € auf und tilge pro Jahr 20.000 €, so ist die Laufzeit für den zuerst getilgten Darlehensteil nur ein Jahr, für den nächsten zwei Jahre usw., nur die 20.000 €, die erst am Ende des fünften Jahres getilgt werden, haben es auf fünf Jahre Laufzeit gebracht. Das Darlehen hat also fünf Tranchen mit Laufzeiten zwischen ein und fünf Jahren, die in der Abbildung 3.9 als horizontale Schichten erscheinen. Man muss in unsere gesuchte Formel für den Näherungswert des Effektivzinses bei Tilgungsdarlehen statt der Endlaufzeit das arithmetische Mittel der Teillaufzeiten einsetzen, die so genannte *mittlere* Laufzeit mL des Darlehens.

$$r_{\text{approximativ}} = \frac{I + \frac{D}{mL}}{R - D} \times 100\%$$

Zerlegt man die Formel in

$$r_{\text{approximativ}} = \frac{I}{R - D} \times 100\% + \frac{\frac{D}{mL}}{R - D} \times 100\%$$

so bezeichnet man den ersten Ausdruck als *laufenden Zins*. Er beschreibt, wie hoch alleine der periodisch anfallende Teil der Zinszahlungen relativ zum ausbezahlten Kreditbetrag ist.

Erfolgen die Tilgungen jährlich, so gilt:

$$mL_{\text{Jahre}} = \frac{n + 1}{2} \text{ Jahre}$$

Statt der Einheit Jahre nimmt man bei quartalsweiser Tilgung Quartale als *Periode* und bei monatsweiser Tilgung entsprechend Monate. Die Formel für die mittlere Laufzeit mL lautet also allgemeiner:

$$mL = \frac{n + 1}{2} \text{ Perioden}$$

Die mittlere Laufzeit im Beispiel der Abbildung 3.9 ist nach der Formel:

$$mL = \frac{5 + 1}{2} \text{ Jahre} = 3 \text{ Jahre}$$

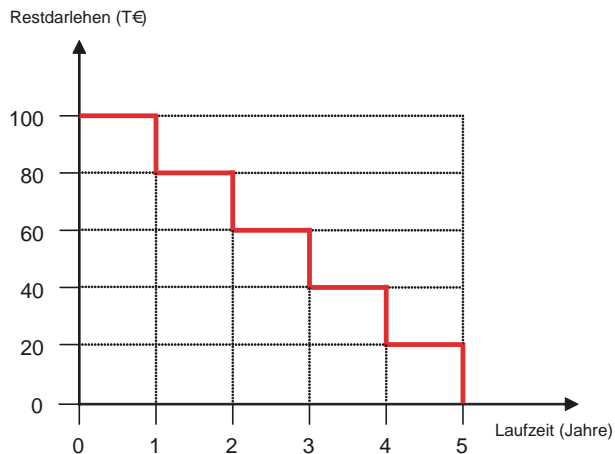


Abbildung 3.9: Laufzeiten beanspruchter Darlehensteile beim Tilgungsdarlehen

Auf das gleiche Ergebnis kommt man, wenn man das Mittel der Einzellaufzeiten für die fünf Darlehensteile errechnet, wie man sie aus der Abbildung ablesen kann:

$$(1 + 2 + 3 + 4 + 5) \text{ Jahre} : 5 = 15 \text{ Jahre} : 5 = 3 \text{ Jahre}$$

Hätte man statt jährlicher Tilgungen eine monatsweise Tilgung, so ergäbe sich bei gleicher Gesamtlaufzeit (fünf Jahre oder 60 Monate) eine kürzere mittlere Laufzeit:

$$mL = \frac{60+1}{2} \text{ Monate} = 30,5 \text{ Monate} = 2 \text{ Jahre und } 6 \frac{1}{2} \text{ Monate}$$

Die Verkürzung ist plausibel, wenn man bedenkt, dass der kürzeste Darlehensteilbetrag nun lediglich einen Monat lang beansprucht wird, der zweitkürzeste nur zwei Monate lang usw.

Ist vor Beginn der Tilgungen eine Zeitspanne *tilgungsfrei*, so geht sie ungekürzt in die mittlere Laufzeit ein und für die anschließende Zeit der linearen Tilgung gilt obige Formel entsprechend. Es ergibt sich die Formel:

$$mL = \text{tilgungsfreie Zeit} + \frac{(\text{Laufzeit} - \text{tilgungsfreie Zeit}) + 1}{2} \text{ Perioden}$$

Beispielsweise gelte für ein acht Jahre laufendes Darlehen eine tilgungsfreie Zeit von drei Jahren. Dann ergibt sich eine Tilgungszeit von fünf Jahren. Die Tilgung sei jährlich und wie üblich nachschüssig. Diese Vereinbarung führt dazu, dass die erste Tilgung wegen der Nachschüssigkeit der Zahlungen tatsächlich ein Jahr nach Beginn der Tilgungsfrist beginnt, also vier Jahre nach Darlehensauszahlung. Es ergibt sich die mittlere Laufzeit:

$$mL = 3 + \frac{(8-3)+1}{2} \text{ Jahre} = 6 \text{ Jahre}$$

Belief sich das Darlehen auf 100 T€, so kann man analog zu oben die Laufzeiten der Darlehensteile grafisch darstellen wie in der Abbildung 3.10.

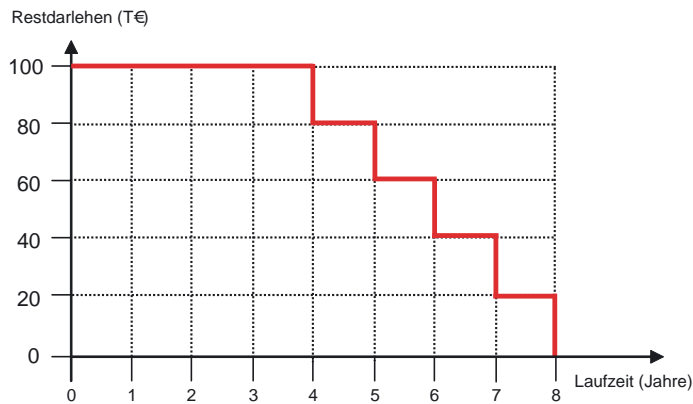


Abbildung 3.10: Laufzeiten beanspruchter Darlehensteile beim Tilgungsdarlehen mit tilgungsfreier Vorlaufzeit

Auf das gleiche Ergebnis kommt man wiederum, wenn man das Mittel der Einzellaufzeiten für die fünf Darlehensteile errechnet, wie man sie aus der Abbildung ablesen kann:

$$mL = (4 + 5 + 6 + 7 + 8) \text{ Jahre} \div 5 = 30 \text{ Jahre} \div 5 = 6 \text{ Jahre}$$

In die Errechnung der mittleren Laufzeit eines Tilgungsdarlehens gingen zusammenfassend ein:

- Laufzeit,
- eventuell verzögerter Tilgungsbeginn,
- Länge der Periode zwischen zwei Zahlungen.

c.) Laufzeit eines Annuitätendarlehens

Die mittlere Laufzeit eines Annuitätendarlehens liegt leicht über der eines Tilgungsdarlehens mit ansonsten gleichen Konditionen. Eine Vorstellung davon vermittelt die im Rahmen der Besprechung der Tilgungsformen dargestellte Abbildung 3.8. Dort ist erkennbar, dass bei jeder beliebigen Darlehenshöhe die waagrecht gemessene Laufzeit über der des Tilgungsdarlehens mit ansonsten identischen Konditionen liegt. Diese Abweichung von der mittleren Laufzeit beim Tilgungsdarlehen gleicher Endlaufzeit wird in der Praxis bei Einsatz der Näherungsformel für den Effektivzins meistens nicht beachtet, weil sie ohne Einsatz eines Wirtschaftsrechners nicht leicht zu ermitteln ist. Setzt man einen solchen aber ein, dann ist die Anwendung der Näherungsformel ohnehin nicht mehr angemessen. Auch hier wird auf eine Verfeinerung der Näherungsformel zum Zweck der Anwendung bei Annuitätendarlehen verzichtet.

Einflussfaktor 3: Disagio

Das *Disagio* bezogen auf den Auszahlungsbetrag eines Darlehens (Auszahlungsdisagio) ist wie schon festgestellt der Betrag, um den die Darlehensauszahlung den Rückzahlungsbetrag unterschreitet. Andere Bezeichnungen sind *Auszahlungsabschlag* oder, im Hypothekenkreditgeschäft, *Damnum*. Je kürzer die mittlere Laufzeit des mit festem Zins versehenen Darlehens, desto stärker ist bei gleichem absolutem Disagio die Reduzierung des *laufenden Zinses* (Nominalzins bezogen auf den Auszahlungsbetrag). Man kann deshalb insbesondere Darlehen mit relativ kurzer festverzinslicher Laufzeit durch Verwendung eines Disagios mit einem optisch niedrigen Nominalzins ausstatten. Erhält der Darlehensnehmer im Falle solcher Darlehen mit Disagio bei der später nötigen Erneuerung der Zinsvereinbarung nicht wieder ein ähnliches Disagio, so wird sich die Annuitätenbelastung des Kreditnehmers deutlich erhöhen. Diese drohende Erhöhung der Darlehensraten in späteren Jahren muss ein Kreditnehmer unbedingt beachten, will er nicht in Liquiditätsprobleme geraten. Dies wird an folgendem vereinfachten Beispiel demonstriert.

Beispiel zum Disagio

- Darlehen zum Kauf einer Immobilie für 90.000 €
- Laufzeit: 3 Jahre
- Tilgung: keine
- Das Zinsniveau liege bei 9 % p.a.

Ein Darlehen in Höhe des Kaufpreises der Immobilie wäre demnach jährlich mit 9 % von 90.000 € zu verzinsen, das sind 8.100 €. Gewählt wird aber eine vom Effektivzins her gleichwertige Konditionenvariante mit *Disagio*:

- Disagio 9 % bei einem nominellen Zins 5,2 % p.a.

Unter Verwendung unserer Näherungsformel ist der effektive Zins

$$\frac{5,2 \%}{91 \%} + \frac{9 \%}{91 \%} = 5,7 \% + 3,3 \% = 9 \%$$

und damit auf Marktniveau. Die Konditionenvariante mit Disagio habe der Verkäufer der Immobilie vermittelt, um dem Käufer liquiditätsmäßig die Finanzierung zu erleichtern. Der Käufer braucht bei Vollfinanzierung, d.h. ohne Eigenkapitaleinsatz, ein Darlehen von $90.000 \text{ €} / 0,91 = 98.901 \text{ €}$, damit ein Auszahlungsbetrag von 90.000 € zustande kommt. Die *laufenden Jahreszinsen* bei der Konditionenvariante mit Disagio sind 5,2 % von $98.901 \text{ €} = 5.143 \text{ €}$. Die Disagio-Variante führt also zu einer Liquiditätsentlastung des Immobilienkäufers in den ersten drei Jahren von jährlich $8.100 \text{ €} - 5.143 \text{ €} = 2.957 \text{ €}$.

Nach Ablauf der drei Jahre muss der Immobilienkäufer, der nicht wieder ein Disagio beanspruchen kann, bei gleich bleibenden Zinsverhältnissen ein dreijähriges Anschlussdarlehen aufnehmen. Die Kondition ist dann also 9 % p.a. auf nunmehr 98.901 €, somit ergibt sich eine jährliche Zinsbelastung von 8.901 €, das sind $8.901 \text{ €} - 5.143 \text{ €} = 3.758 \text{ €}$ oder relativ 73 % mehr als in den ersten drei Jahren, als der laufend zu bezahlende Zins durch das Agio heruntergeschleust worden war.

Der Immobilienkäufer hätte somit erstens statt der 90.000 € Verbindlichkeiten beim Immobilienkauf mittlerweile Schulden von 98.901 € und zweitens absolute jährliche Zinszahlungen (so genannter laufender Zins), die im Vergleich zu den ersten drei Jahren um 73 % gestiegen sind und die immerhin noch $8.901 \text{ €} - 8.100 \text{ €} = 801 \text{ €}$ höher sind als die, wenn er von Haus aus einfach immer die 9 % Zinsen auf den ursprünglich erforderlichen Kreditbetrag von 90.000 € bezahlt hätte.

Einflussfaktoren 4: Sekundäre Einflussfaktoren

Banken geben Privatkunden aufgrund rechtlicher Verpflichtung immer Effektivzinsen von Darlehen an und tun dies aus Konkurrenzgründen faktisch auch meistens gegenüber Firmenkunden. Um die von verschiedenen Banken errechneten Effektivzinsen vergleichen zu können, wurde in einer Preisangabenverordnung festgelegt, welche Kosteneinflussgrößen zu berücksichtigen sind. Dabei kommt noch eine Anzahl weiterer Einflussfaktoren zum

Tragen als die primären Einflussfaktoren Nominalzins, Disagio und mittlere Darlehenslaufzeit, die in obige einfache Formel eingegangen sind. Wichtige der sekundären Einflussfaktoren auf den Effektivzins sind Nebenentgelte, Regelungen hinsichtlich der Wertstellungen und Vor- oder Nachschüssigkeit der Zahlungen.

■ Nebenentgelte

Häufiger vorkommende *einmalige* Nebenentgelte sind Bearbeitungsgebühren oder eine Vermittlungsprovision, *laufende* Nebenentgelte z.B. spezielle Kontoführungsgebühren. Sie kann man in obige Näherungsformel integrieren, indem man die einmaligen Entgelte wie das Disagio und die laufenden Entgelte wie die Nominalzinsen behandelt:

$$r_{\text{approximativ}} = \frac{\text{laufende Kosten p.a.} + \frac{\text{einmalige Kosten}}{\text{mittlere Laufzeit}}}{\text{Rückzahlungsbetrag} - \text{einmalige Kosten}}$$

■ Wertstellungsvereinbarungen

Die Frage ist hier: Werden Gutschriften und Belastungen auf dem Darlehenskonto jeweils sofort so gebucht, dass sie den zu verzinsenden Darlehensstand beeinflussen (sofortige Wertstellung) oder gibt es kleinere oder größere Abstände zwischen dem Tag der Buchung und dem Tag, an dem der gebuchte Betrag den zu verzinsenden Saldo verändert (verzögerte oder vorgezogene Wertstellung). Bei gleichen sonstigen Konditionen führt eine verzögerte Wertstellung von Gutschriften (oder eine seltener vorkommende vorgezogene Wertstellung von Belastungen) zu einem höheren Effektivzins.

Ein wichtiger Spezialfall ist die Regelung der *Tilgungsverrechnung*: Hier geht es um die vereinbarte Regel, wann Tilgungszahlungen tatsächlich für die Zinsberechnung berücksichtigt werden, also sofortige Berücksichtigung einer Tilgung bei dem noch zu verzinsenden Restdarlehen oder aber verzögerte Berücksichtigung, insbesondere erst am Jahresende. Bis Ende der 80er Jahre war speziell bei Hypothekendarlehen nur eine jährliche Tilgungsverrechnung üblich. Dabei berücksichtigt man bei der Berechnung der Zinsen die unterjährigen Tilgungen nicht und unterstellt theoretisch für den zu verzinsenden Kapitalbetrag, dass alle Tilgungen nur einmal im Jahr erfolgen, normalerweise zum 31.12. Das führt zu einer höheren Zinszahlung, da die unterjährige Reduzierung des zu verzinsenden Betrags außer Betracht bleibt. Bei ansonsten identischen Konditionen ist bei einer derart verzögerten Berücksichtigung von Tilgungen das Darlehen effektiv teurer als bei sofortiger Tilgungsverrechnung.

■ Vor- oder nachschüssige Zahlungsweise der Raten

Vor- oder nachschüssige Zahlungsweise der Raten bedeutet z.B. im Falle der vierteljährlichen Rate Zahlung jeweils am Anfang oder am Ende des Quartals. Die vorschüssige Zahlung führt im Vergleich zur nachschüssigen zu einer Verkürzung der mittleren Laufzeit und somit im Falle einmaliger Kostenbestandteile wie Disagio oder Bearbeitungsgebühr zu einer Erhöhung des Effektivzinses.

Zusatzkosten für nicht vereinbarungsgemäße Kreditinanspruchnahmen

Zusatzkosten für nicht vereinbarungsgemäße Kreditinanspruchnahmen gehen vernünftigerweise nicht in die Berechnung der Effektivverzinsung ein, da sie im Normalfall vertragsgemäßer Inanspruchnahme des Darlehens nicht anfallen sondern nur dann, wenn vom Dar-

lehensgeber eine außerordentliche Leistung verlangt wird. Die Zusatzkosten sind also klar zu unterscheiden von den Kosten, die bei vereinbarungsgemäßer Kreditanspruchnahme anfallen und deshalb anders als die Zusatzkosten den Effektivzins beeinflussen. Wichtigste Fälle solcher Zusatzkosten sind Bereitstellungszinsen und Vorfälligkeitsentschädigungen.

Bereitstellungszinsen für verzögerten Abruf

Hält die Bank den Darlehensbetrag mit Festzinszusage länger als geplant zur Verfügung, bis die Auszahlung gewünscht wird bzw. vertragliche Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind, so muss sie die Finanzierungsmittel zwischenzeitlich kurzfristig anderweitig anlegen und trägt das Risiko niedriger Anlagezinsen. Deshalb verlangt sie einen Bereitstellungszins, z.B. 3 % p.a. Das ist insbesondere dann sachlich berechtigt, wenn die kurzfristigen Zinsen unter den langfristigen liegen, was statistisch häufig der Fall ist („normale“ Zinsstruktur), denn die Zwischenanlage ist ja nur zu den Zinssätzen für kurzfristige Anlagen möglich.

Vorfälligkeitsentschädigung für zu frühe Zurückzahlung

Die hier erforderlichen Überlegungen sind mit denen zu den Bereitstellungszinsen eng verwandt. Hat sich die Bank z.B. für 10 Jahre fest refinanziert, so kann es für sie sehr ungünstig sein, wenn der Kunde sein Darlehen vor Ablauf der 10 Jahre zurückzahlt, weil sie die bereitgehaltenen Gelder nur noch für niedrigere Zinsen verleihen kann. Das gilt einmal aufgrund der Tatsache, dass die Restlaufzeit der Mittel, die zu früh zurückflossen, nun ja unter 10 Jahren liegt. Zinsen, die für kürzere Laufzeiten festgeschrieben sind, liegen bei der häufigeren normalen Zinsstruktur unter denen für längere Laufzeiten. Zudem ist es auch noch möglich, dass das allgemeine Zinsniveau gefallen ist. Neben diesen *Zinsverschlechterungsschäden* hat die Bank auch einen *Zinsmargenschaden*. Der besteht darin, dass der Bank für die ausgefallene Darlehenszeit nach vorzeitiger Rückzahlung die als Gewinn einkalkulierte Differenz zwischen bei Refinanzierung gezahlten und im Darlehensgeschäft erhaltenen Zinsen entgeht. Die Bank hat das unbestrittene Recht, sich vom Kunden Zinsverschlechterungs- und Zinsmargenschaden ausgleichen zu lassen.

Längerfristige Kredite mit variablem Zins

Der Festzins für langfristige Kreditvereinbarungen ist üblich aber natürlich nicht zwingend. Variable Zinsen haben zwar den Nachteil, dass sie nicht vorhersehbar und somit nicht klar kalkulierbar sind. Dem steht aber der Vorteil gegenüber, dass der variable Zins sich immer den aktuellen Marktverhältnissen anpasst, also marktgerecht ist. Eine Kalkulation der Preise mit marktgerechten Zinskosten ergibt Preise, die in der aktuellen Situation angemessen sind, während eine Kalkulation der Preise mit Festzinsen die Folge zu hoher oder zu niedriger Preise haben kann.

Wichtigster Fall langfristiger Kredite mit variablen Zinsen sind die so genannten Roll-over-Kredite. Bei ihnen ist der Zins an einen Geldmarktzins gekoppelt, um ihn der Willkür der Neufestsetzung zu entziehen. Roll-over-Kredite sind insbesondere typisch für den internationalen Kreditmarkt. Die dortigen Roll-over-Kredite haben mittlere oder lange Laufzeiten, meistens fünf bis zehn Jahre, und werden meistens von einem Bankenkonsortium über Millionenbeträge vergeben. Ihr Zins ist an den LIBOR bzw. EURIBOR gekoppelt, an die US-Prime Rate oder ähnliche Zinsen des Geldmarkts. Der Aufschlag auf diese Geldmarkt-

sätze ist bei diesen Großkrediten sehr gering und wird besonders stark durch die Bonität des Kreditnehmers beeinflusst.

Beispiel zum Roll-over-Kredit

Der Zins für den Kunden ist 6-Monats-USD-LIBOR plus $3/8\%$ p.a. Dann wird alle sechs Monate der dann jeweils gültige LIBOR-Satz für sechs Monate als neue Basis für das nächste halbe Jahr genommen. Der Kunde kennt also nicht die künftigen Zinsen, wohl aber den Aufschlag, der zu dieser wechselnden Basis immer addiert wird.

Als Formen der Roll-over-Kredite lassen sich je nach Art der Inanspruchnahme nennen:

- *Roll-over-Darlehen*: Entsprechend der oben gemachten Definition eines Darlehens wird diese Form voll ausbezahlt und planmäßig getilgt, eventuell nach Freijahren.
- *Revolvierender Roll-over-Kredit*: Er wird in seiner Höhe je nach Bedarf des Kreditnehmers an den Zinsfestlegungszeitpunkten (Roll-over-Terminen) in der Höhe immer variiert. Die Anpassung der Kredithöhe erfolgt jeweils zu den Zinsanpassungsterminen.
- *Stand-by-Kredit*: Wie der revolvierende Roll-over-Kredit, aber typischerweise mit der Funktion einer Liquiditätsreserve und folglich oft nicht ausgenützt.

3.2.10 Refinanzierungsformen von Darlehen

Darlehen aus eigener Liquidität der Banken

Der übliche Fall ist, dass Banken sich aus Einlagen ihrer Kunden, z.B. Spargelder und Festgelder, oder an den privaten Finanzmärkten, z.B. mit Schuldverschreibungen am Kapitalmarkt, refinanzieren. Es entstehen marktgerecht zu verzinsende eigene Refinanzierungsmittel der Banken, über die die Banken frei disponieren können.

Durchgeleitete Darlehen

Davon zu unterscheiden sind *durchgeleitete Darlehen*, auch *Sonderkredite* genannt, deren Mittel von speziellen öffentlichen Kreditgebern (so genannten Sonderkreditinstituten des Bundes und der Länder) stammen. Bekanntestes Sonderkreditinstitut in Deutschland ist die Kreditanstalt für Wiederaufbau. Die letzte Entscheidung über die Darlehensvergabe behält sich das Sonderkreditinstitut vor und es refinanziert nur die Darlehen, die es genehmigt hat. Die Kreditausreichung der Sonderkreditinstitute erfolgt meistens über die Geschäftsbanken, die somit die Hauptlast der Kreditbearbeitung und technischen Darlehensabwicklung zu tragen haben.

Nach den Quellen der durchgeleiteten Darlehen lassen sich in Deutschland unterscheiden:

- Sonderkredite aus Kapitalmarktmitteln;
- Sonderkredite aus zinsgünstigen Sondermitteln des Staates.

Bei der erstgenannten Gruppe will man durch die Vergabe der Sonderkredite lediglich den Nachteil der mangelnden Kapitalmarktfähigkeit der mittelständischen Wirtschaft ausgleichen. Deshalb emittieren die Sonderkreditinstitute der öffentlichen Hand Anleihen und leihen das Geld bei Begrenzung der Marge der zwischengeschalteten Banken (z.B. 1 % oder auch nur 0,75 %) an die begünstigten Unternehmen weiter. Bei der letztgenannten Gruppe dagegen werden ganz oder zum Teil Finanzmittel des Staates eingesetzt, die nicht marktgerecht verzinst werden müssen. Naturgemäß werden diese besonders günstigen Sonderkredite nach besonders strengen Kriterien verteilt.

Mit Sonderkrediten will der Staat spezielle wirtschaftliche Effekte erzielen. Ganz überwiegend werden dabei bestimmte als wünschenswert angesehene Investitionen mitfinanziert. Typische Verwendungsvorschriften, an die die Vergabe der Sondermittel geknüpft ist, sind alternativ z.B. die Förderung

- des Mittelstands allgemein
- von Existenzgründungen und -sicherungen
- besonders umweltschonender Produktionsverfahren
- energiesparender Produktionsverfahren
- der Erhaltung und Errichtung von Arbeitsplätzen
- benachteiligter Bevölkerungsgruppen (z.B. Aussiedler)
- bestimmter Wirtschaftszweige.

Hinsichtlich der geforderten Bonität der Kreditnehmer und Besicherung gibt es in der Mehrzahl der Fälle keine entscheidend anderen Kriterien als bei normalen Bankdarlehen.

3.2.11 Darlehen unterschiedlicher Größenordnungen

Mittelstands- contra Konsortialdarlehen

Nach der Größenordnung der Darlehen lassen sich bei der Unternehmensfinanzierung die mittelständischen Investitionsfinanzierungen von wenigen tausend Euro bis hin zu niedrigen zweistelligen Millionenbeträgen nennen und auf der anderen Seite die großen *Konsortialdarlehen* mit höheren Beträgen, die nicht mehr von Einzelbanken gegeben werden. Der Übergang der zwei Formen ist unscharf, da kleine Banken viel früher zu einer Konsortiallösung gezwungen sind als große.

Schuldscheindarlehen

Eine spezielle Form eines Großdarlehens ist das *Schuldscheindarlehen*, bei dem zur Vereinfachung der Weiterplatzierung des Darlehens an andere Darlehensgeber im Regelfall ein *Schuldschein* ausgestellt wird, der die wichtigsten Bestimmungen des Darlehensvertrags fixiert und dem Darlehensgeber übergeben wird. Der vom Kreditnehmer ausgestellte Schuldschein ist eine Beweisurkunde, er erleichtert es dem jeweiligen Kreditgeber, seinen Anspruch zu beweisen. Er ist aber kein Wertpapier in dem Sinne, dass der Kreditgeber unbedingt im Besitz des Schuldscheins sein müsste, um seinen Anspruch durchzusetzen.

Aus Sicht des Kapitalaufnehmers können die Kosten, die durch die Kapitalaufnahme entstehen, für den Schuldschein sprechen. Es entstehen keine oder sehr geringe laufende Kosten und keine hohen Emissionskosten (meistens 4 % des Anleihebetrags oder mehr) wie bei einer Anleihe.

Schuldscheine lauten typischerweise auf Millionenbeträge, haben meistens mittlere bis lange Laufzeiten (2 – 15 Jahre), können üblicherweise von keiner Seite vorzeitig gekündigt werden und sind entweder unbesichert (bei über jeden Zweifel erhabenem Schuldner) oder aber erstklassig besichert, etwa durch eine werthaltige erstrangige Grundschuld oder durch die Bürgschaft einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft (so dass das Darlehen durch die Besicherung erstklassig wird). Die Kreditzinsen sind angesichts ausgezeichneter Kreditnehmer und hoher Kreditbeträge sehr günstig

Gläubiger sind einzeln aber gelegentlich auch als Konsortium auftretende Kapitalsammelstellen, im Wesentlichen Versicherungsgesellschaften und Banken. Darlehensnehmer sind öffentliche Institutionen, Banken und sonstige gute Großkreditnehmer.

3.2.12 Formen der Kreditleihe

Anders als bei den bisher erörterten Krediten, die Formen der Geldleihe sind, weil dem Kreditnehmer unmittelbar Geld zur Verfügung gestellt wird, geht es nun um Kreditleihen, das ist die Übertragung der Kreditwürdigkeit des Kreditgebers auf den Kreditnehmer durch ein Zahlungsverprechen ohne sofortige und zwingende Auszahlung von Geld. Das Entgelt, das der Auftraggeber für die Avalübernahme zu bezahlen hat, ist eine Provision, die eine Risikoübernahme honoriert, nicht ein Zins für Kapitalüberlassung.

Avalkredite

Avalkredite werden hier als Oberbegriff von Bürgschaften und Garantien definiert. *Bürgschaft* und *Garantie* wurden bereits als Besicherungsformen erwähnt. Denn die Hergabe eines Avals kann neben anderen Zwecken auch dazu dienen, die Rückzahlung eines Kredits sicherzustellen. Die Erlangung eines Avals dagegen, sei es eine Kreditbesicherungsbürgschaft bzw. -garantie oder ein anderes Aval, ist dagegen selbst eine Kreditaufnahme in Form der Kreditleihe. Ein Unternehmer z.B., der eine Darlehensaufnahme bei der Bank durch die Kreditbürgschaft seiner Ehefrau besichert, nimmt zuerst bei seiner Frau einen Kredit in Form einer Kreditleihe auf, um das Zahlungsverprechen dieses Avals dazu zu benutzen, eine Geldleihe bei der Bank zu besichern. Der Unternehmer geht im Falle der Besicherung des Darlehens durch eine Kreditbesicherungsbürgschaft oder -garantie somit nebeneinander zwei Schuldverhältnisse ein, eine Kredit- und eine Geldleihe.

Avale haben besonderen Wert, wenn der *Avalgeber* hohe Bonität im Sinne von Zahlungsfähigkeit hat, etwa Bund und Länder, Kreditgarantiegemeinschaften als Selbsthilfeorganisationen bestimmter Gewerbezweige, Versicherungen oder – und ganz besonders – Banken.

In der Praxis werden Avale in Form der akzessorischen, in den §§ 765ff. BGB und 349f. HGB geregelten *Bürgschaften* durch die Banken primär im Inlandsgeschäft gegeben. Die nicht durch deutsche Gesetze sondern aus der Wirtschaftspraxis heraus entstandenen abstrakten *Garantien* dagegen werden primär im Auslandsgeschäft gegeben. Die Garantie hat

sich im internationalen Geschäft als das praktischere Aval herausgestellt. Die Geschäftspartner sind in unterschiedlichen Ländern, damit in unterschiedlichen Rechtssystemen und eventuell auch stark divergierenden Kulturen. Abweichende Rechtsauffassungen und Auslegungstreitigkeiten lägen da sehr nahe. Also wählt man eine abstrakte Avalart, bei der Auseinandersetzungen über das komplexe Grundgeschäft ausgeschaltet werden.

Die Tabelle 3.10 zeigt eine Abgrenzung der Garantie in ihrer typischen Ausprägung, die eher im Auslandsgeschäft der Banken üblich ist, von der im Inlandsgeschäft üblichen Bürgschaft. Allerdings gibt es in der Praxis sehr oft Mischformen, so dass die Gegenüberstellung nur idealtypisch ist. Auch ist die Bezeichnung als Garantie oder Bürgschaft kein ausreichender Anhaltspunkt, ob im hier verstandenen Sinne tatsächlich eine abstrakte Garantie oder eine akzessorische Bürgschaft vorliegt. Es kommt auf die Formulierungen im Vertragstext an, nicht auf die Bezeichnung als Bürgschaft oder Garantie.

	Bürgschaft	Garantie
Akzessorisch oder fiduziarisch	Akzessorisch, d.h. an das Schuldverhältnis gekoppelt.	Fiduziarisch/abstrakt, d.h. sie besteht vom Schuldverhältnis unabhängig.
Beweispflicht bei Inanspruchnahme	Der Begünstigte ist im Falle der Inanspruchnahme in Beweispflicht, dass sich aus dem Hauptschuldverhältnis eine Zahlungspflicht ergibt. Er muss sich Einreden aus dem Grundgeschäft entgegenhalten lassen.	Der Begünstigte muss üblicherweise lediglich schriftlich erklären, dass der Garantierauftraggeber seine im Garantietext beschriebenen Verpflichtungen nicht erfüllt habe. Auf erste Anforderung des Begünstigten hin ist zu zahlen. Es besteht keine aus dem Grundgeschäft herzuleitende Beweispflicht des Begünstigten, die seinen Anspruch gefährden könnte.
Einreden des Bürgen bzw. Garanten	Der Bürge kann über die Möglichkeiten des Garanten hinaus auch Einreden aus dem zugrunde liegenden Geschäft geltend machen.	Der Garant hat nur Einspruchsrechte, wenn der Wortlaut der Garantie die Möglichkeit dazu bietet (z.B. bei Inanspruchnahme nach Ablauf der Garantiefrist) oder wenn ein Formfehler in der Inanspruchnahme vorliegt (z.B. fehlende Unterschrift). Einschränkung: Die Zahlung kann im Falle einer selten nachweisbaren rechtsmissbräuchlichen Inanspruchnahme verweigert werden, wenn der Einwand umgehend erfolgt und der Rechtsmissbrauch für jedermann klar erkennbar ist. Basis hierfür ist der Schutz von Treu und Glauben nach § 242 BGB.
Leistung für die Bank oder von der Bank	Die Bürgschaft ist typisch als Sicherheit für die Bank, gibt es aber auch oft als Bankleistung.	Die Garantie ist typisch als Bankleistung, gibt es aber auch als Sicherheit für die Bank (etwa als Garantie einer anderen Bank oder einer Kreditgarantiegemeinschaft).

Tabelle 3.10: Vergleich von Bürgschaft und Garantie

Mit der Veranlassung seiner Bank zur Hergabe einer abstrakten *Garantie* geht der Auftraggeber relativ hohe Risiken ein, begibt er sich doch dadurch gegenüber dem Begünstigten in die klar schwächere Position:

- Aufgrund der Verpflichtung zur Zahlung auf erste Anforderung hin kann die garantierende Bank nicht die sachliche, sondern lediglich die formelle Ordnungsmäßigkeit einer Garantieanspruchnahme prüfen. Dadurch droht leicht widerrechtliche Inanspruchnahme.
- Bei zeitlich begrenzter Garantie wird der Garant oft vor die Wahl gestellt, entweder die Garantiefrist zu verlängern oder aber zu bezahlen (extend or pay). Die Abstraktheit der Garantie erlaubt hierbei nicht, mit Hinweis auf das gegebenenfalls offensichtlich ungestörte Grundgeschäft eine Bezahlung zu verweigern, so dass die Verlängerung im Regelfall unvermeidbar ist.

Arten von Bürgschaften

Beispiele häufig vorkommender Bürgschaften zugunsten von Unternehmen sind

- Prozessbürgschaften zur Abdeckung von Prozessverpflichtungen (Kosten, Strafzahlungen)
- Frachtstundungsbürgschaften zur Besicherung gestundeter Frachten
- Steuerbürgschaften zur Besicherung aufgeschobener Steuerzahlungen.

Daneben gibt es die in den Tabellen genannten Beispiele für „Garantien auftrags des Lieferanten/Exporteurs“ und „Garantien auftrags des Empfängers/Importeurs“ mit Ausnahme der Zollgarantie im Inlandsgeschäft analog als Bürgschaften.

Arten von Garantien

Beispiele für Garantien zeigen die beiden folgenden Tabellen.

Garantien auftrags des Lieferanten/Exporteurs zugunsten des Empfängers/Importeurs		
Name	%*	Zweck
Bietungsgarantie	ca. 2 % – 5 %	Absicherung des Importeurs gegen das Risiko, dass er die Ausschreibung wiederholen muss, weil der Exporteur sein Gebot nicht erfüllen kann.
Anzahlungsgarantie (Advance Payment Bond, Down Payment Guarantee)	ca. 30 %	Absicherung des Importeurs gegen den Verlust seiner Anzahlung, wenn der Exporteur dem Anspruch auf Rückgewähr nicht nachkommt.
Lieferungs- und Leistungsgarantie	ca. 5 % – 10 %	Garantie der Entschädigung des Importeurs für den Fall, dass der Exporteur vertragswidrig nicht liefert oder leistet.
Gewährleistungsgarantie	ca. 5 % – 10 %	Sicherstellung von Garantieansprüchen des Importeurs.
Erfüllungsgarantie	ca. 10 % – 20 %	Sie umfasst Lieferungs- und Leistungsgarantie einerseits und Gewährleistungsgarantie andererseits.

Tabelle 3.11: Garantien auftrags des Lieferanten/Exporteurs

*typische Höhe der Garantie in Prozent des Exportvolumens

Garantien auftrags des Empfängers/Importeurs zugunsten des Lieferanten/Exporteurs

Name	%*	Zweck
Zahlungsgarantie	100 %	Sicherung der Zahlung des (Rest-) Kaufpreises durch den Importeur. Diese Garantie kann ein Akkreditiv oder ein Wechselaval der Importbank ersetzen.
Garantie anstelle einer Anzahlung	Prozentsatz der geforderten Anzahlung	Ersatz für eine ansonsten fällige Anzahlung, insbesondere sinnvoll bei relativ niedrigen Zinsen für den Exporteur und hohen Zinsen für den Importeur.
Zollgarantie (für vorübergehende Einfuhr)	Einfuhrzollsatz	Diese im Allgemeinen unbefristete Garantie ersetzt eine ansonsten sofort fällige Zollzahlung. Sie ist angebracht, wenn Einfuhrware bald wieder ausgeführt werden soll, was eine Rückgewähr des gerade bezahlten Einfuhrzolls zur Folge hätte.

Tabelle 3.12: Garantien auftrags des Empfängers/Importeurs

*typische Höhe der Garantie in Prozent des Importvolumens

Sowohl für Exporteure als auch für Importeure spielen daneben *Kreditbesicherungsgarantien* eine wichtige Rolle. Oft werden diese zugunsten ausländischer Tochterunternehmen der Inlandskunden einer Bank herausgelegt. Sie umfassen typischerweise den Kreditbetrag zuzüglich Zinsen und Spesen.

Sonstige Formen der Kreditleihe

In der Praxis nennt man in einem weiteren Sinne als hier verwendet auch andere Formen der Kreditleihe, die nicht Bürgschaften oder Garantien sind, oft Avale. Zu den sonstigen Formen der Kreditleihe zählen als wichtige Beispiele Akzeptkredite und Dokumentenakkreditive der Banken.

- **Akzeptkredit:** Akzeptkredit ist die Leistung eines Wechselakzeptes, um dem Wechselaussteller ein abstraktes Zahlungsverprechen zukommen zu lassen. Insbesondere bei der Abwicklung von Außenhandelszahlungen gibt es Situationen, in denen Banken Wechsel akzeptieren, die Exporteure auf sie gezogen haben. Sie tun dies meistens als Ersatz für eine Zahlung des Importeurs und im Auftrag der Bank des Importeurs. Die Leistung des Akzeptes durch die Bank auf einem auf sie gezogenen Wechsel bedeutet eine Risikübernahme, da die Bank unabhängig von ihren Rückforderungen gegen den zahlungspflichtigen Importeur bzw. dessen Bank den Wechsel in jedem Falle einlösen muss.
- **Eröffnung eines Dokumentenakkreditivs:** Ein Dokumentenakkreditiv, typisch für das Auslandsgeschäft, ähnelt der oben genannten Zahlungsgarantie. Während aber die Zahlungsgarantie in ihrer Reinform auf die erste Anforderung ohne weitere Bedingungen eine Zahlung auslöst, ist die Bank aus dem Dokumentenakkreditiv nur zur Zahlung verpflichtet, wenn ihr als zwingende Bedingung bestimmte vorher vereinbarte Dokumente des Exporteurs vorgelegt werden. Mit diesen Dokumenten soll der Exporteur beweisen, dass er seine Pflichten zur Abwicklung des Exports erfüllt hat. Dafür muss er neben seiner Rechnung meistens einen Nachweis für den Versand der Ware vorlegen (z.B. einen

Frachtbrief), je nach Einzelvereinbarung z.B. zusätzlich eine Police, die die ordnungsgemäße Transportversicherung für die Ware nachweist, einen Nachweis über die Herkunft der Ware, ein Zertifikat über deren Qualitätsprüfung und Ähnliches mehr.

3.3 Kredite mit teilweise Eigenkapitalcharakter

Manche Kapitalüberlassungen sind eher Darlehen, haben aber gewisse Eigenschaften des Eigenkapitals. Man spricht von *Mezzanine Capital*, definiert als Kapital mit einer Stellung zwischen Fremd- und Eigenkapital. Formen von gewisser Bedeutung sind

- nachrangiges Darlehen
- Verkäufendarlehen
- Partiarisches Darlehen.

Nachrangige Darlehen sind relativ verbreitet. Nicht selten werden sie von Kapitalgebern gewährt, die gleichzeitig als Eigenkapitalgeber auftreten, z.B. Private Equity-Gesellschaften. Nachrangige Darlehen zeichnen sich dadurch aus, dass sie im Liquidationsfall erst nach dem vorrangigen Fremdkapital bedient werden. Für die reinen Fremdkapitalgeber hat das nachrangige Darlehen damit die Funktion eines Risikopuffers wie Eigenkapital. Der Zins nachrangiger Darlehen liegt wegen des erhöhten Risikos über dem der einfachen Darlehen.

Verkäufendarlehen sind Darlehen von Unternehmensverkäufern, die dem Erwerber des Unternehmens zur Mitfinanzierung ein spezielles Darlehen einräumen, oft wegen der Tatsache, dass andernfalls dem Erwerber eine volle Finanzierung nicht möglich wäre. Die Verkäufendarlehen sind oft eine Form des nachrangigen Darlehens. Öfter als typische nachrangige Darlehen werden Verkäufendarlehen aber mit einem so genannten Equity Kicker kombiniert, das ist ein Anspruch auf Beteiligung an der Wertsteigerung des Unternehmens.

Das weniger verbreitete *partiarische Darlehen* ähnelt sehr einer typischen stillen Beteiligung und unterscheidet sich von dieser im Wesentlichen dadurch, dass das partiarische Darlehen ohne Zustimmung der Gesellschaft übertragbar ist. Eine Verlustbeteiligung, wie bei der stillen Gesellschaft möglich, erfolgt grundsätzlich nicht, sonst liegt eine stille Gesellschaft vor. Die Vergütung des partiarischen Darlehens setzt sich aus Festzins und Gewinnbeteiligung zusammen.

Häufig werden die Tilgungen für diese Mezzanine-Formen teilweise oder ganz erst in einem Betrag vorgenommen, wenn vorrangige Darlehen (Senior Debts) bereits getilgt wurden. Außerdem gibt es oft Wandelrechte in Eigenkapital oder Bezugsrechte auf Eigenkapital (Optionsrechte), jeweils zu vorweg festgelegten Bedingungen.

AUFGABEN FÜR KAPITEL 3

1. **Quantitative und qualitative Faktoren der Kreditentscheidung:** Welche der folgenden Aussagen sind richtig?
- Ein Kreditinstitut kann immer nach eigenem Ermessen entscheiden, ob es sich bei einer Krediteinräumung an ein Unternehmen die Jahresabschlüsse vorlegen lässt oder nicht.
 - Die Bank eines Unternehmens darf nach deutschem Recht eine Bankauskunft über ihren Kunden an eine andere Bank nur geben, wenn das Unternehmen dem ausdrücklich zugestimmt hat.
 - Die Verwendung der Kreditmittel als ureigene Entscheidung des Unternehmers entzieht sich den Kriterien für eine Kreditvergabeentscheidung der Banken.
 - Finanzferne Funktionen im Unternehmen eines Kreditnehmers wie das Marketing oder das Management spielen für die Kreditanalyse keine oder eine untergeordnete Rolle.
 - Die verschiedenen qualitativen Faktoren, die in eine Kreditentscheidung eingehen, werden beim Kreditrating grundsätzlich gleich stark gewichtet, da eine objektive Differenzierung der Bedeutung der qualitativen Faktoren nicht begründbar ist.
 - Alle Aussagen (a bis e) sind falsch.

Lösung: f

2. **Grundlagen der Kreditbesicherung:** Welche der folgenden Aussagen sind richtig?
- Gegenstand von Realsicherheiten können auch Rechte sein, z.B. Forderungsrechte.
 - Eine akzessorische Sicherheit für eine Forderung kann ohne diese Forderung nicht übertragen werden. Z.B. kann eine durch eine Bürgschaft besicherte Bank diese Bürgschaft nicht an eine andere Bank abtreten.
 - Fiduziarische Sicherheiten sind vom Gesetzgeber nicht speziell als Sicherheiten konstruiert worden.
 - Hat ein Kreditnehmer Wertpapiere im Depot einer Bank, so hat die Bank gemäß ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen automatisch ein Pfandrecht an diesen Wertpapieren.
 - Ist eine Bank im Besitz von Sicherheiten, so braucht sie bei Reduzierung ihrer Forderungen gegen den Kreditnehmer auch auf dessen Wunsch hin keine Sicherheiten frei geben, solange ihre Forderungen nicht restlos getilgt sind.
 - Alle Aussagen (a bis e) sind falsch.

Lösung: a, b, c, d

3. **Bürgschaft:** Welche der folgenden Aussagen sind richtig?

Bei der selbstschuldnerischen Bürgschaft übernimmt der Bürge das Risiko ...

- nur, wenn und soweit eine Zwangsvollstreckung in das Vermögen des Hauptschuldners erfolgreich war.
- nur, wenn und soweit der Kreditgeber einen endgültigen Kreditausfall beim Hauptschuldner nachweisen kann.

- c. unter Verzicht darauf, eine vorherige Zwangsvollstreckung beim Hauptschuldner zu verlangen.
- d. nur insoweit, als der Gläubiger bereits alle Rechtsmittel gegen den Hauptschuldner ausgeschöpft hat.
- e. in der Höhe, in dem ihm selbst eine Schuld zugerechnet werden kann (Haftung für eigenes Verschulden).
- f. Alle Aussagen (a bis e) sind falsch.

Lösung: c

4. **Eigentumsvorbehalt und Forderungszession:** Welche der folgenden Aussagen sind richtig?
- a. Verkauft der Abnehmer B des Lieferanten A die Erzeugnisse weiter an einen Dritten C, so gelten die dabei entstehenden Forderungen von B gegen C bei verlängertem Eigentumsvorbehalt als bereits im Voraus an A abgetreten.
 - b. Die Vereinbarung eines verlängerten Eigentumsvorbehalts zwischen dem Lieferanten A und seinem Abnehmer B beinhaltet die Abmachung, dass bei Weiterverarbeitung der Erzeugnisse von A im Unternehmen von B das Eigentum an den neuen Produkten des B auf den Lieferanten A übergeht.
 - c. Meistens wird bei Globalzessionen festgelegt, dass die Drittschuldner (Schuldner des Zedenten) von der Abtretung nichts erfahren (stille Abtretung), solange der besicherte Kredit nicht notleidend ist.
 - d. Zahlt ein Drittschuldner (Schuldner des Zedenten) nach Offenlegung der Zession noch an den Zedenten, so kann der Zessionar nochmalige Bezahlung an sich fordern.
 - e. Die Forderungszession eines Unternehmens A an eine Bank B kann gegebenenfalls insoweit nicht greifen, wie das Unternehmen A seine Waren gegen Eigentumsvorbehalt mit Vorausabtretungsklausel erhalten hatte und die Forderungen aus dem Weiterverkauf dieser Waren betroffen sind.
 - f. Eine sicherungsweise Forderungszession wird den zahlungspflichtigen Kunden des Kreditnehmers aus rechtlichen Gründen immer sofort nach Abschluss der Sicherungsvereinbarung angezeigt.
 - g. Alle Aussagen (a bis f) sind falsch.

Lösung: a, c, d, e

5. **Sicherungsübereignung, Eigentumsvorbehalt und Verpfändung:** Welche der folgenden Aussagen sind richtig?
- a. Sicherungsübereignete Vermögensgegenstände müssen effektiv an den Sicherungsnehmer übergeben werden.
 - b. Der Besitz an dem sicherungsübereigneten Vermögensgegenstand muss in der Besicherungszeit auf den Sicherungsnehmer übergehen.
 - c. Der Sicherungsgeber kann die sicherungsübereigneten Vermögensgegenstände weiter nutzen.
 - d. Der Sicherungsgeber bleibt Eigentümer des Sicherungsgutes, nicht aber Besitzer.
 - e. Im Falle der nachträglichen Sicherungsübereignung bereits dem Eigentumsvorbehalt unterliegender Ware geht der Eigentumsvorbehalt unter, da die neue Vereinbarung grundsätzlich eine eventuelle alte Sicherungsvereinbarung aufhebt.

- f. Der Eigentumsvorbehalt ist gesetzlich grundsätzlich so geregelt, dass bei Weiterveräußerung die Vorausabtretung der aus dem Weiterverkauf stammenden Forderungen an den Lieferanten gilt.
- g. Die Verpfändung setzt Eigentumsübertragung, nicht aber unbedingt gleichzeitig Besitzübertragung voraus.
- h. Alle Aussagen (a bis g) sind falsch.

Lösung: c

6. **Grundbuch und Grundschulden:** Welche der folgenden Aussagen sind richtig?
- a. Ein reales Haus kann immer nur als Ganzes belastet werden, damit die Verwertbarkeit des Hauses gesichert ist.
 - b. Der Rahmenzins einer Grundschuld hat nur akzessorischen Charakter, ist also nur von Bedeutung, wenn der besicherte Darlehenszins nicht bezahlt wurde.
 - c. Mit einer Grundschuld ist immer auch die persönliche Haftung des Sicherungsgebers verbunden.
 - d. Nachrangig besicherte Gläubiger haben bei Grundschuldeintragung ab 1978 einen gesetzlichen Lösungsanspruch gegen solche vor- oder gleichrangigen Grundpfandrechte, die an den Eigentümer zurückgefallen sind.
 - e. Eine Grundschuld geht automatisch unter, wenn sie an den Eigentümer des belasteten Grundstücks zurückfällt. Sie ist dann zu löschen.
 - f. Zur Übertragung einer Briefgrundschuld ist die Mitwirkung eines Notars nicht unbedingt erforderlich.
 - g. Alle Aussagen (a bis f) sind falsch.

Lösung: d, f

7. **Grundbuch und Grundschulden:** Welche der folgenden Aussagen sind richtig?
- a. Grundschulden können auch dem Eigentümer des belasteten Grundstücks selbst zustehen.
 - b. Grundschulden können bestehen, ohne dass eine Forderung existiert, auf die sie sich beziehen.
 - c. Die Rangordnung ins Grundbuch eingetragener Grundschulden ist aus Gründen des Gläubigerschutzes nachträglich nicht änderbar.
 - d. Erfolgt die Rückgewähr einer Grundschuld durch Abtretung an den Grundstückseigentümer, so fällt die Grundschuld an diesen zurück. Damit greift der gesetzliche Lösungsanspruch der vor- und/oder gleichrangigen Grundpfandrechte oder der Anspruch aus einer Lösungs Vormerkung.
 - e. Wird die Zwangsversteigerung aus einer Grundschuld an zweiter Rangstelle betrieben, so muss der Kapitalbetrag der Grundschuld an erster Rangstelle an den mit der erstrangigen Grundschuld besicherten immer bar ausbezahlt werden.
 - f. Das Abschlagsverfahren ist eine Variante der Immobilienbewertung nach dem Ertragswertverfahren.
 - g. Alle Aussagen (a bis f) sind falsch.

Lösung: a, b, d

8. **Kurzfristige Kredite und Kredite der Geschäftspartner:** Welche der folgenden Aussagen sind richtig?
- Der Lieferantenkredit ist üblicherweise leicht und unkompliziert zu erhalten.
 - Der Lieferantenkredit erfordert als Besicherung meist nur das Akzeptieren eines Eigentumsvorbehalts des Lieferanten.
 - Die Inanspruchnahme eines Kontokorrentkredits entsteht nicht durch einen formalen Mittelabruf bei der Bank, sondern automatisch durch Zahlungen zu Lasten des Kontokorrentkontos.
 - Ein Diskontkredit ist im Normalfall wegen seiner Arbeitsaufwendigkeit für die Bank deutlich teurer als ein Kontokorrentkredit.
 - Der Effektenlombard ist bei Kursrückgängen der verpfändeten Effekten gefährlich, da die Besicherung des Kredits mit den Kursrückgängen sinkt und bei mangelnder Möglichkeit der Stellung von Ersatzsicherheiten eine zwangsweise Kreditrückführung durch Verkauf der im Kurs gesunkenen Effekten seitens der kreditgebenden Bank droht.
 - Die Zinsen für Kontokorrentkredite sind verglichen mit allen anderen kurzfristigen Krediten äußerst niedrig, was die Beliebtheit des Kontokorrentkredits erklärt.
 - Kurzfristige Kredite, deren Zins an einen Geldmarktsatz gekoppelt ist, werden oft dazu verwendet, den Bodensatz der Inanspruchnahme eines Kontokorrentkredits umzufinanzieren.
 - Ein Diskontkredit entsteht, indem eine Bank einen auf sie gezogenen Wechsel akzeptiert.
 - Alle Aussagen (a bis h) sind falsch.

Lösung: a, b, c, e, g

9. **Tilgungsformen von Darlehen im Vergleich:** Verglichen werden ein Annuitätendarlehen, ein Tilgungsdarlehen und ein endfälliges Darlehen, jeweils mit Festschreibung des Zinses p.a. von 6 % während der Gesamtlaufzeit (bis zur vollen Tilgung) von zehn Jahren und monatlichen Darlehensraten (d.h. monatlichen Zinszahlungen beim endfälligen Darlehen bzw. Zins- und Tilgungszahlungen bei den beiden anderen Tilgungsformen). Welche der folgenden Aussagen sind richtig?
- Die monatlichen Darlehensraten bleiben beim Annuitätendarlehen im Zeitablauf gleich hoch, während sie beim Tilgungsdarlehen abnehmen.
 - Der Tilgungsteil der monatlichen Darlehensrate wächst beim Annuitätendarlehen im Zeitablauf an, während er beim Tilgungsdarlehen konstant bleibt.
 - Der Zinsteil der monatlichen Darlehensrate wächst beim Annuitätendarlehen im Zeitablauf an, während er beim Tilgungsdarlehen konstant bleibt.
 - Die mittlere Darlehenslaufzeit der drei Darlehenstypen sinkt in der Reihenfolge 1. endfälliges Darlehen (längste mittlere Darlehenslaufzeit), 2. Annuitätendarlehen (zwischen den beiden anderen liegende Darlehenslaufzeit) und 3. Tilgungsdarlehen (kürzeste mittlere Darlehenslaufzeit).
 - Der absolut zu bezahlende Zinsbetrag (Summe der Zeitwerte der Zinszahlungen), der bei den drei Darlehenstypen in der Gesamtlaufzeit von zehn Jahren zur Zahlung kommt, sinkt in der gleichen Reihenfolge wie unter D.
 - Alle Aussagen (a bis e) sind falsch.

Lösung: a, b, d, e

10. **Zins- und Tilgungsplan:** Gegeben sei ein Annuitätendarlehen mit folgenden Daten:

Zins für die Gesamtlaufzeit 10 %, Auszahlungskurs 100 %, Darlehensbetrag 300 T€, Laufzeit fünf Jahre (am Ende der Laufzeit ist das Darlehen getilgt), jährlich nachträgliche Zins- und Tilgungsfälligkeiten, sofortige Tilgungsverrechnung, keine sonstigen Gebühren.

Die Aufgabe ist mit Hilfe eines Elektronenrechners zu lösen, der ein spezielles Annuitätenprogramm bietet.

Welche der folgenden Aussagen sind richtig?

- Die jährliche Annuität auf volle Euro gerundet ist 64.556 €.
- Der Darlehensrest nach Ablauf des 4. Jahres ist auf volle Euro gerundet 71.945 €.
- Die Summe sämtlicher Zinszahlungen während der Gesamtlaufzeit ist auf volle Euro gerundet 95.696 €.
- Für das 2. Jahr sind auf volle Euro gerundet 25.086 € Zinsen zu bezahlen.
- Die Summe der Zeitwerte der in der Gesamtlaufzeit absolut bezahlten Zinsen ist niedriger als bei einem Tilgungsdarlehen mit ansonsten gleichen nominellen Konditionen (Zins für die Gesamtlaufzeit 10 %, Auszahlungskurs 100 %, Darlehensbetrag 300 T€, Laufzeit fünf Jahre, jährliche Zins- und Tilgungsfälligkeiten nachträglich, sofortige Tilgungsverrechnung, keine sonstigen Gebühren).
- Alle Aussagen (a bis e) sind falsch.

Lösung: b, c, d

11. **Effektivzins (Einfachauswahl):** Errechnen Sie unter Verwendung der üblichen Näherungsrechnung auf Zehntel Prozent genau den Effektivzins eines Tilgungsdarlehens mit jährlich nachträglichen Zins- und Tilgungsraten, wenn folgende Daten gegeben sind:

- Nominalzins 5 % p.a.
- Disagio 10 %
- tilgungsfreie Zeit drei Jahre
- Laufzeit zehn Jahre bei gleichlanger Zinsbindung.

Welche der folgenden Aussagen ist richtig?

Der Effektivzins ist:

- 4,3 % p.a.
- 5 % p.a.
- 6 % p.a.
- 7,1 % p.a.
- 8,3 % p.a.
- Alle Aussagen (a bis e) sind falsch.

Lösung: d

Lösungshinweise:

$$\text{Mittlere Laufzeit} = 3 \text{ Jahre} + \frac{(10-3)+1}{2} \text{ Jahre} = 7 \text{ Jahre.}$$

$$\text{Effektivzins}_{\text{approximativ}} = \frac{5\% + 10\% \div 7}{90\%} = 7,14\%$$

12. Formen langfristiger Darlehen und von Krediten mit teilweise Eigenkapitalcharakter: Welche der folgenden Aussagen sind richtig?

- a. Die durchgeleiteten Darlehen der Sonderkreditinstitute haben als gemeinsames Merkmal, dass sie immer zinssubventioniert sind.
- b. Die durchgeleiteten Darlehen der Sonderkreditinstitute müssen immer weit weniger streng besichert werden als Darlehen aus Eigenmitteln der Banken.
- c. Schuldscheindarlehen zeichnen sich unter anderem dadurch aus, dass die Darlehensvergabe immer mit der Ausstellung eines Wertpapiers, des Schuldscheins, gekoppelt ist.
- d. Ein Roll-over-Darlehen ist ein planmäßig zu tilgendes Darlehen, dessen Zins an einen Geldmarktzins gekoppelt ist.
- e. Nachrangige Darlehen zeichnen sich dadurch aus, dass sie im Liquidationsfall erst nach dem vorrangigen Fremdkapital bedient werden.
- f. Ein partiarisches Darlehen ist eine Form der stillen Gesellschaft.
- g. Alle Aussagen (a bis f) sind falsch.

Lösung: d, e

13. Formen der Kreditleihe: Welche der folgenden Aussagen sind richtig?

- a. Ein Avalkredit einer Bank löst nach Ablauf der Befristung des Avals in jedem Fall eine Zahlung der Bank aus.
- b. Ein Avalkredit einer Bank braucht vom Kunden nicht besichert zu werden, da ansonsten der Sinn des Avals (die Bank "leiht" dem Kunden ihre Kreditwürdigkeit) nicht erfüllt würde.
- c. Eine Anzahlungsgarantie dient der Sicherstellung der Rückzahlung des von einem Käufer angezahlten Betrages, falls der Verkäufer nicht seine Verpflichtungen erfüllt.
- d. Ein Aval ist für den Kunden so lange kostenlos, wie noch keine Liquidität an die aus dem Aval begünstigte Partei (z.B. Käufer im Falle der Anzahlungsgarantie) geflossen ist.
- e. Beim typischen Akzeptkredit im Außenhandel akzeptiert ein Exporteur einen von der Bank auf ihn gezogenen Wechsel.
- f. Eine Bank ist aus einem von ihr eröffneten Dokumentenakkreditiv nur zur Zahlung verpflichtet, wenn ihr bestimmte, vorher vereinbarte Dokumente des Exporteurs vorgelegt werden.
- g. Alle Aussagen (a bis f) sind falsch.

Lösung: c, f