

Finanzierung gegen Sicherheiten – drum prüfe, wer sich länger bindet



Die meisten Unternehmen finanzieren den Geschäftsbetrieb oder Investitionen über Darlehen und Kredite. Bei der Verhandlung der Konditionen dreht es sich neben den wirtschaftlichen Unternehmenskennzahlen hauptsächlich um die geforderten Sicherheiten. Für das Unternehmen heißt es dann, diese nicht leichtfertig aus der Hand zu geben, damit spätere, unliebsame Konsequenzen vermieden werden.

➔ Sicherheiten mit Bedacht stellen

Häufig gestalten sich die Verhandlungen so, dass die geforderten **Sicherheiten** nahezu **unverhandelbar** scheinen und als zwingende Voraussetzung für die Darlehensgewährung im Raum stehen. Bereits in diesem grundsätzlichen Punkt jedoch hat der Kunde durchaus Verhandlungsspielraum, indem er beispielsweise **bei mehreren Kreditinstituten Angebote** eingeholt hat und die Tatsache nutzt, dass oftmals unterschiedliche Sicherheiten gefordert werden.

Grundsätzlich muss die **Bank nicht unbegrenzt abgesichert** sein. Als Richtwert gilt, dass eine Absicherung von mehr als 120% des Kreditbetrages schlichtweg unnötig ist und von einem Gericht – je nach Sachverhalt – sogar als unwirksam angesehen werden kann.

Unbedingt sind bei der Absicherung eines Kredits möglicherweise bereits in der Vergan-

genheit gestellte Sicherheiten zu berücksichtigen, so dass häufig überhaupt keine zusätzlichen neuen Sicherheiten erforderlich sind. Dies hängt davon ab, ob die früher begebenen Sicherheiten nach ihrem **Sicherungszweck nur zur Absicherung einer bestimmten Verbindlichkeit** (enger Sicherungszweck) oder **sämtlicher** zum Zeitpunkt der Stellung der Sicherheit bestehenden **sowie aller zukünftigen Verbindlichkeiten** dienen sollen (weiter Sicherungszweck). Hieran wird deutlich, dass der Text des Vertrages, mit dem die Sicherheit festgelegt wird, aufmerksam geprüft werden muss, um sich aller möglichen Konsequenzen bewusst zu werden.

Daneben gilt es, auch den eigentlichen Inhalt der Vereinbarung einem Check zu unterziehen. Als Beispiel für bestehende Fehlvorstellungen kann die **Grundschuld** genannt werden: Zumeist lassen sich Kreditinstitute in der notariellen Grundschuldbestellungs-urkunde auch eine **persönliche Haftung** des Grundstückseigentümers sowie seine Unterwerfung in die **sofortige Zwangsvollstreckung** einräumen. Damit unterliegt nicht nur das Grundstück der Haftung – auch der die Grundschuld bestellende Eigentümer kann in diesem Fall persönlich ohne vorheriges Gerichtsverfahren mit seinem gesamten Vermögen von der Bank in Anspruch genommen werden.

Es zeigt sich im Verlauf späterer Auseinandersetzungen oft, dass vielen Grundstückseigentümern diese Folgen keineswegs bewusst sind, vor allem dann nicht, wenn die persönliche Haftung mit einem weiten Sicherungszweck verbunden wurde, und damit die Inanspruchnahme durch das Kreditinstitut aus ganz anderen Verbindlichkeiten erfolgt als aus denen, für die die Grundschuld ursprünglich gestellt worden war.

➔ Höhe und Umfang regelmäßig überprüfen und anpassen

Auch bei bereits gestellten Sicherheiten ist turnusmäßig zu überprüfen, ob diese noch in **unveränderter Höhe** benötigt werden bzw. ob gar ein **Anspruch auf Freigabe**

besteht. Wie bereits erwähnt, haben Banken und Sparkassen keinen Anspruch auf unbegrenzte Sicherheiten. Daraus folgt, dass sich bei der Reduzierung der Verbindlichkeiten, z. B. wegen Darlehens-Rückzahlung, auch der Bedarf nach Sicherheiten verringert.

Neben dem Sicherungszweck sollte hierbei auch der **Umfang** überprüft werden. Eine Reduzierung kann bei einer **Globalzession** betreffend alle Kunden von A–Z beispielsweise durch die Beschränkung der abgetretenen Forderungen auf die Kunden von A–M erreicht werden, so dass die übrigen Vermögenswerte dem Unternehmen wieder zur freien Verfügung stehen.

Auch bei anfänglich von Gesellschaftern, Geschäftsführern und/oder deren Ehegatten – zumeist nur aus psychologischen Gründen – abgegebenen persönlichen Bürgschaften kann neben einem vollständigen Verzicht oder einer Beschränkung des Sicherungszwecks eine betragsmäßige Begrenzung in Betracht kommen.

➔ Fazit

Das Thema Sicherheiten bedarf vor und nach deren Stellung besonderer Aufmerksamkeit, an der es leider häufig mangelt. Diese Fahrlässigkeit wird oft mit **unnötig gebundenem Vermögen** oder völlig überraschenden **Inanspruchnahmen** bezahlt – vor allem dann, wenn sich das Verhältnis zum Kreditinstitut verschlechtert hat. Da die Konsequenzen meist nur schwer absehbar sind oder im Detail stecken, ist es ratsam, einen versierten Berater sowohl vor der Stellung von Sicherheiten als auch zur regelmäßigen Überprüfung bereits begebener Sicherheiten einzuschalten.



Rechtsanwalt Jochen Eisenbeis

EISENBEIS RECHTSANWÄLTE

Ulm · Esslingen · Saarbrücken

zertifiziert nach



Olgastraße 83–85 · 89073 Ulm
Tel. 07 31 1450-0 · Fax 07 31 1450-280
www.eisenbeis-ra.de
info@eisenbeis-ra.de