

Gewerbliche Immobilienfinanzierung

Gumpp

2021

ISBN 978-3-406-73644-5

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

19.12 Bergschadenverzichte

Der KREDITNEHMER wird keine Bergschadenverzichtserklärung oder ähnliche Erklärung abgeben, die nicht in Anlage 6 (*Liste der Beleihungsobjekte*) aufgeführt ist.

Erläuterungen

Diese Verpflichtung nimmt das bereits in den Zusicherungen unter Ziffer 15.14 (*Keine Bergschadenverzichte*) angeführte Thema der Bergschäden hier im Kontext der in die Zukunft gerichteten Immobilienverpflichtungen auf, um zu vermeiden, dass sich die am Tag der Unterzeichnung des Kreditvertrags zugesicherte Situation auch in Zukunft nicht zu Lasten des Kreditgebers verschlechtert.

19.13 Mietkautionen

Sofern MIETKAUTIONEN betreffend die BELEIHUNGSOBJEKTE an den KREDITNEHMER gezahlt werden, hat der KREDITNEHMER diese Beträge auf einem separaten Kautionskonto zu marktüblichen Bedingungen anzulegen oder diese Beträge gegen Stellung einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft in das eigene Vermögen zu nehmen.

19.14 Aufteilung der Beleihungsobjekte in Wohnungs-/Teileigentum

Der KREDITNEHMER darf ein BELEIHUNGSOBJEKT oder Teile davon nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des KREDITGEBERS nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in Wohn- oder Teileigentum aufteilen. [Einem Antrag auf Erteilung der nach Satz 1 erforderlichen Zustimmung des KREDITGEBERS sind die Entwürfe der Teilungserklärung, des Aufteilungsplans und der Gemeinschaftsordnung in Kopie beizufügen. Die Zustimmung des KREDITGEBERS kann insbesondere dann verweigert werden, wenn nach den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung die Veräußerung des Wohnungs-/Teileigentums durch den Insolvenzverwalter des Wohnungseigentümers, die Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung sowie die Veräußerung durch Grundpfandrechtsgläubiger, welche aus einer Zwangsversteigerung das Wohnungs-/Teileigentum erwerben, von der Zustimmung des Verwalters oder eines sonstigen Dritten abhängig ist, die Aufteilung die Wirksamkeit oder Durchsetzbarkeit der TRANSAKTIONSSICHERHEITEN beeinträchtigt oder die wirksame Sicherungsabtretung der Versicherungsansprüche in Bezug auf das Wohnungs-/Teileigentum, das Gegenstand eines BELEIHUNGSOBJEKTS ist, nicht zur Zufriedenheit des KREDITGEBERS sichergestellt ist.]

20. AUFLAGEN ZUR KONTOFÜHRUNG

Die nachfolgenden Verpflichtungen gelten während der gesamten Laufzeit dieses VERTRAGS und solange nicht sämtliche Zahlungsansprüche des KRE-

DITGEBERS aus oder im Zusammenhang mit den FINANZIERUNGSDOKUMENTEN endgültig erfüllt sind.

Erläuterungen

Gewerbliche Immobilienfinanzierungen sind, wie der diesem Musterkreditvertrag zu Grunde liegende hypothetische Sachverhalt, meist als sogenannte „*Limited Recourse*“-Finanzierungen ausgestaltet, bei denen Kreditgeber keine oder lediglich eingeschränkte Rückgriffmöglichkeiten gegenüber den Investoren haben.²¹⁴ Bei derart ausgestalteten Immobilienfinanzierungen können Zins- und Tilgungsleistungen demnach lediglich aus der Ertragskraft der finanzierten Immobilien – unter Ausschluss eines Rückgriffs auf den eigentlichen Investor – geleistet werden. Für den Kreditgeber bedeutet dies, dass er sich nur auf den Wert und (für den laufenden Schuldendienst) auf die Ertragskraft der Immobilie verlassen kann. Daher wird der Kreditgeber die laufenden Mieteingänge und deren Verwendung eng kontrollieren und vor dem Zugriff anderer Gläubiger des Immobilieninvestors, des Immobilieninvestors selbst und sonstiger Dritter absichern müssen.²¹⁵ Daher wird im Folgenden für die Führung der relevanten Konten und der Verwendung der dort eingehenden Gelder eine detaillierte Vorgehensweise und Verteilungsreihenfolge vorgegeben, welche den Interessen des Kreditgebers besser entsprechen als die in § 366 BGB vorgesehene Regelung.

20.1 Allgemeine Kontenvorschriften

- (a) Der KREDITNEHMER wird, vorbehaltlich der Mietkautionskonten gemäß Ziffer 19.13 (*Mietkautionen*), im eigenen Namen ausschließlich die folgenden Konten einrichten und unterhalten:
- (i) das in Anlage 8 (*Liste der Bankkonten*) als „Mietkonto“ bezeichnete Konto (einschließlich etwaiger Unterkonten) als Mietkonto (das „MIETKONTO“);
 - (ii) das in Anlage 8 (*Liste der Bankkonten*) als „Allgemeinkonto“ bezeichnete Konto (einschließlich etwaiger Unterkonten) als Allgemeinkonto (das „ALLGEMEINKONTO“);
 - (iii) das in Anlage 8 (*Liste der Bankkonten*) als „Sonderkonto“ bezeichnete Konto (einschließlich etwaiger Unterkonten) als Sonderkonto (das „SONDERKONTO“); und

²¹⁴ Risse/Kästle M&A „*Limited Recourse*“.

²¹⁵ *Wagner/Bartsch* in Eilers/Rödding/Schmalenbach Unternehmensfinanzierung Kap. E. IV. Rn. 178.

- (iv) das in Anlage 8 (*Liste der Bankkonten*) als „Bewirtschaftungskonto“ bezeichnete Konto (einschließlich etwaiger Unterkonten) als Bewirtschaftungskonto (das „BEWIRTSCHAFTUNGSKONTO“).
- (b) Jedes KONTO ist von dem KREDITNEHMER an den KREDITGEBER zu verpfänden.²¹⁶
- (c) Jedes KONTO ist bei einer Bank zu führen, die mit Zustimmung des KREDITGEBERS ausgewählt oder von dem KREDITGEBER genehmigt worden ist (jeweils eine „KONTOFÜHRENDE BANK“). Sie muss eine GENEHMIGTE BANK sein. Das SONDERKONTO ist stets bei dem KREDITGEBER zu führen.
- (d) Der KREDITNEHMER darf ein KONTO nur mit vorheriger Zustimmung des KREDITGEBERS schließen.
- (e) Wenn die KONTOFÜHRENDE BANK nicht länger eine GENEHMIGTE BANK ist, ist der KREDITNEHMER verpflichtet, das betreffende KONTO unverzüglich zu schließen und das Guthaben auf ein anderes Konto bei einer neuen KONTOFÜHRENDE BANK zu überweisen, die die Anforderungen an eine GENEHMIGTE BANK erfüllt. Das neu eröffnete Konto ist ebenfalls von dem KREDITNEHMER an den KREDITGEBER zu verpfänden.
- (f) Der KREDITNEHMER hat sicherzustellen, dass sich kein KONTO im Soll befindet.

20.2 Führung des Mietkontos

- (a) Der KREDITNEHMER hat sicherzustellen, dass alle Miet- und Pachteinnahmen aus den BELEIHUNGSOBJEKTEN (einschließlich der von den Mietern/Pächtern geleisteten Vorauszahlungen auf die umlagefähigen Mietneben- bzw. Betriebskosten sowie etwaiger Umsatzsteuer) sowie alle anderen in Bezug auf oder im Zusammenhang mit den BELEIHUNGSOBJEKTEN zahlbaren Beträge (sofern diese nicht nach Maßgabe dieses VERTRAGS auf ein anderes KONTO zu zahlen sind) ausschließlich über das zugehörige MIETKONTO eingezogen oder unverzüglich auf dieses MIETKONTO überwiesen werden.
- (b) Sofern in Ziffer 24.2 (*Teilzahlungen*) nicht abweichend geregelt, ist der KREDITNEHMER berechtigt, an jedem [fünften (5.)] BANKARBEITSTAG eines Kalendermonats, aus dem Guthaben seines MIETKONTOS folgende Zahlungen in folgender Reihenfolge vorzunehmen:

²¹⁶ → S. 274 (Muster eines Verpfändungsvertrags über Kontoguthaben).

- (i) erstens, Zahlung eines Betrags in Höhe aller fälligen, aber noch nicht bezahlten, auf die BELEIHUNGSOBJEKTE bezogenen, Grundsteuern und Versicherungsprämien in sein [BEWIRTSCHAFTUNGSKONTO][ALLGEMEINKONTO];
- (ii) zweitens, Zahlung eines Betrags in Höhe aller fälligen, aber noch nicht bezahlten BETRIEBSKOSTEN für die BELEIHUNGSOBJEKTE in sein [BEWIRTSCHAFTUNGSKONTO][ALLGEMEINKONTO];
- (iii) drittens, Zahlung des auf diesen Kalendermonat entfallenden anteiligen Betrags (dh eines Drittels (1/3)) der am nächsten ZINSAHLUNGSTAG unter diesem VERTRAG fällig werdenden Zinsen [(wobei bei Bestehen einer ZINSSICHERUNGSVEREINBARUNG bei der Berechnung der Zinsen die von dem KREDITNEHMER nach der ZINSSICHERUNGSVEREINBARUNG zu leistenden Zahlungen zuzüglich der ZINSMARGE[und den anwendbaren LIQUIDITÄTSKOSTEN] zugrunde zu legen sind)]²¹⁷, Tilgungsleistungen und sonstigen Beträge, die gemäß den Bestimmungen dieses VERTRAGS zu zahlen sind, zur Leistung des Schuldendienstes unter diesem VERTRAG auf sein SONDERKONTO;
- (iv) viertens, Zahlung eines Betrags in Höhe aller sonstigen fälligen, aber noch nicht bezahlten Kosten, die ihm im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Verwaltung der in seinem Eigentum stehenden BELEIHUNGSOBJEKTE entstehen (einschließlich etwaiger INSTANDHALTUNGSKOSTEN), in sein [BEWIRTSCHAFTUNGSKONTO][ALLGEMEINKONTO];
- (v) fünftens, Zahlung eines Betrags in Höhe der fälligen, aber noch nicht bezahlten Kosten für Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen, sofern diese im jeweils aktuellen Geschäftsplan vorgesehen sind, in sein [BEWIRTSCHAFTUNGSKONTO][ALLGEMEINKONTO];
- (vi) sechstens, Zahlungen auf das ALLGEMEINKONTO, aber nur solange kein KÜNDIGUNGSGRUND, kein DROHENDER KÜNDIGUNGSGRUND und kein THESAURIERUNGS-EREIGNIS eingetreten ist und fortbesteht oder durch die Abbuchung eintreten würde. Ein „THESAURIERUNGS-EREIGNIS“ liegt vor, wenn an einem BERECHNUNGSSTICHTAG:
 - (A) der ZINSDECKUNGSGRAD den Wert von [___]% unterschreitet;
 - (B) der SCHULDENDIENSTDECKUNGSGRAD den Wert von [___]% unterschreitet;

²¹⁷ Im Fall eines variablen Zinses einzufügen bzw. im Fall eines Festzinses zu streichen.

- (C) die SCHULDENDIENSTFÄHIGKEIT den Wert von [__]% unterschreitet;
- (D) der MARKTWERTAUSLAUF den Wert von [__]% überschreitet; oder
- (E) der BELEIHUNGSWERTAUSLAUF den Wert von [__]% überschreitet.

Erläuterungen

Das in diesem Musterkreditvertrag vorgesehene Thesaurierungs-Ereignis beschränkt sich lediglich auf Verstöße gegen Finanzkennzahlen. Ein auf jegliche Vertragsverstöße abstellendes Modell sieht der Standardvertrag für gewerbliche Großfinanzierungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken in dessen Ziffer 19 (*Thesaurierung von Überschüssen*) vor:

- „(a) *Verstößt der Darlehensnehmer gegen eine Verpflichtung aus dem Darlehensvertrag, so muss er nach einer entsprechenden Aufforderung durch die Bank an jedem 5. Bankgeschäftstag eines Kalendermonats nach Durchführung der Zahlungen gemäß Ziffer 18.2.2.b) Nr. 1-6 verbleibende Beträge auf das Reservekonto übertragen, ggf. unter Mitwirkung der Bank („Thesaurierung von Überschüssen“ genannt).*
- (b) *Die Thesaurierung dauert, bis die Bank dem Darlehensnehmer bestätigt, dass die Vertragsverletzung geheilt bzw. beseitigt ist. Zur Klarstellung: Keinerlei Guthaben auf dem Mieteingangskonto unterliegen während der Thesaurierung der freien Verwendung des Darlehensnehmers; insbesondere sind Ausschüttungen an Gesellschafter des Darlehensnehmers nicht zulässig.*
- (c) *Ziffer 20.2. („Kündigungsrecht der Bank“) bleibt unberührt.“*

Der „Vertrag über eine auf Euro lautende befristete Fazilität für Immobilienfinanzierungstransaktionen zur Investition in mehrere Objekte“ der Loan Market Association sieht vor, dass im Fall von einem fortbestehenden Kündigungstatbestand oder falls wiederholte Zusicherungen in wesentlicher Hinsicht unzutreffend sind, der Sicherheitentruhänder Zugriff auf die relevanten Konten erhält und auf Überschüsse zu dessen freier Verwendung zugreifen kann.²¹⁸

²¹⁸ Loan Market Association, Vertrag über eine auf Euro lautende befristete Fazilität für Immobilienfinanzierungstransaktionen zur Investition in mehrere Objekte, Ziffern 17.3(i) (*Mietkonto*), 17.4(e) (*Sonderkonto*), 17.5(e) (*Erlöskonto*), 17.6(e) (*Schuldendienstkonto*) und 17.7(e) (*Allgemeinkonto*).

Da nicht jeder Verstoß gegen eine vertragliche Verpflichtung eine unmittelbare Gefährdung der Zins- oder Tilgungszahlungen bedeutet, scheint eine differenziertere Betrachtung anhand der jeweils verletzten vertraglichen Verpflichtung sachgerechter zu sein.

- (c) Sofern in Ziffer 24.2 (*Teilzahlungen*) nicht abweichend geregelt, ist der KREDITNEHMER an jedem ZINSAHLUNGSTAG berechtigt und verpflichtet, aus dem Guthaben seines MIETKONTOS alle fälligen, aber noch nicht bezahlten Beträge, Gebühren, Kosten und Auslagen, die der KREDITNEHMER dem KREDITGEBER gemäß den FINANZIERUNGSDOKUMENTEN schuldet, zu zahlen (jeweils soweit diese Zahlungsverpflichtungen nicht bereits aus dem auf dem jeweiligen SONDERKONTO befindlichen Guthaben erfüllt worden sind).
- (d) Über das Guthaben auf seinem MIETKONTO darf der KREDITNEHMER unter Beachtung der in den vorstehenden Ziffern 20.2(b) und 20.2(c) festgelegten Reihenfolge und Zeitpunkte auch ohne Zustimmung des KREDITGEBERS verfügen. Die Befugnis des KREDITGEBERS zum Widerruf der Verfügungsbefugnis des KREDITNEHMERS nach näherer Maßgabe des im Hinblick auf das MIETKONTO abgeschlossenen Kontenverpfändungsvertrags²¹⁹ bleibt hiervon unberührt.

20.3 Führung des Sonderkontos

- (a) Der KREDITNEHMER muss sicherstellen, dass die nach diesem VERTRAG erforderlichen Einzahlungen (insbesondere gemäß Ziffer 6.6(a) (*Pflichtsondertilgung wegen Objektverkäufe*), gemäß Ziffer 6.7(b) (*Pflichtsondertilgung wegen Erhalt von Schadensersatz- oder Versicherungsleistungen*) und gemäß Ziffer 20.2(b)(iii) (*Führung des Mietkontos*)) auf das SONDERKONTO geleistet werden.
- (b) Über das Guthaben auf dem SONDERKONTO darf der KREDITNEHMER nur mit Zustimmung des KREDITGEBERS verfügen.
- (c) Der KREDITGEBER ist berechtigt und wird hiermit von dem KREDITNEHMER beauftragt, über das auf dem betreffenden SONDERKONTO befindliche Guthaben zu verfügen, soweit dies erforderlich ist, um die unter diesem VERTRAG bestehenden Zahlungsverpflichtungen des KREDITNEHMERS (insbesondere die Verpflichtung zur Zahlung des Zinses gemäß Ziffer 7 (*Zinsen*) sowie die Rückzahlungsverpflichtungen gemäß Ziffer 6.1 (*Regeltilgungen in Bezug auf die*), gemäß Ziffer 6.6(b) (*Pflichtsondertilgung wegen Objektverkäufe*) sowie gemäß Ziffer 6.7(a) (*Pflichtsondertilgung wegen Erhalt von Schadensersatz- oder Versicherungsleistungen*)) am jeweiligen Fälligkeitstag zu erfüllen.

²¹⁹ → S. 274 (Muster eines Verpfändungsvertrags über Kontoguthaben).

20.4 Führung des Bewirtschaftungskontos

- (a) Der KREDITNEHMER darf Beträge, die nach Ziffer 20.2(b)[(i), (ii), (iv) und (v)] (*Führung des Mietkontos*) auf sein BEWIRTSCHAFTUNGSKONTO eingezahlt wurden, ausschließlich zur Zahlung der in Ziffer 20.2(b)[(i), (ii), (iv) und (v)] (*Führung des Mietkontos*) genannten Kosten und unter Beachtung der dort festgelegten Reihenfolge verwenden. Auf Verlangen des KREDITGEBERS wird der KREDITNEHMER dem KREDITGEBER nachweisen, dass die von seinem BEWIRTSCHAFTUNGSKONTO abgebuchten Beträge tatsächlich zur Begleichung der in Ziffer 20.2(b)[(i), (ii), (iv) und (v)] (*Führung des Mietkontos*) genannten Zahlungsverpflichtungen und unter Beachtung der dort festgelegten Reihenfolge verwendet worden sind.
- (b) Über das Guthaben auf seinem BEWIRTSCHAFTUNGSKONTO darf der KREDITNEHMER unter Beachtung der in vorstehender Ziffer 20.4(a) niedergelegten Bestimmungen auch ohne Zustimmung des KREDITGEBERS verfügen. Die Befugnis des KREDITGEBERS zum Widerruf der Verfügungsbefugnis des KREDITNEHMERS nach näherer Maßgabe des im Hinblick auf das BEWIRTSCHAFTUNGSKONTO abgeschlossenen Kontenverpfändungsvertrags bleibt hiervon unberührt.

20.5 Führung des Allgemeinkontos

- (a) Der KREDITNEHMER ist berechtigt, vorbehaltlich der Regelungen in den nachfolgenden Ziffern 20.5(b) und 20.5(c), jeden Betrag von dem ALLGEMEINKONTO abzubuchen und darüber frei zu verfügen. Die Befugnis des KREDITGEBERS zum Widerruf der Verfügungsbefugnis des KREDITNEHMERS nach näherer Maßgabe des im Hinblick auf das ALLGEMEINKONTO abgeschlossenen Kontenverpfändungsvertrags²²⁰ bleibt hiervon unberührt.
- (b) Beträge, die nach Ziffer 20.2(b)[(i), (ii), (iv) und (v)] (*Führung des Mietkontos*) auf das ALLGEMEINKONTO eingezahlt wurden, sind ausschließlich zur Zahlung der in Ziffer 20.2(b)[(i), (ii), (iv) und (v)] (*Führung des Mietkontos*) genannten Kosten und unter Beachtung der dort festgelegten Reihenfolge zu verwenden. Auf Verlangen des KREDITGEBERS wird der KREDITNEHMER dem KREDITGEBER nachweisen, dass die von dem ALLGEMEINKONTO abgebuchten Beträge tatsächlich zur Begleichung der in Ziffer 20.2(b)[(i), (ii), (iv) und (v)] (*Führung des Mietkontos*) genannten Zahlungsverpflichtungen und unter Beachtung der dort festgelegten Reihenfolge verwendet worden sind.
- (c) Sofern ein KÜNDIGUNGSGRUND, ein DROHENDER KÜNDIGUNGSGRUND oder ein THESAURIERUNGS-EREIGNIS eingetreten ist und fortbesteht, ist

²²⁰ → S. 274 (Muster eines Verpfändungsvertrags über Kontoguthaben).

der KREDITNEHMER nur noch berechtigt, ohne Zustimmung des KREDITGEBERS Beträge von dem ALLGEMEINKONTO abzubuchen und darüber zu verfügen, sofern diese Beträge zur Begleichung der in Ziffer 20.2(b)(i) bis (v) (*Führung des Mietkontos*) genannten Zahlungsverpflichtungen und unter Beachtung der dort festgelegten Reihenfolge verwendet werden. Insbesondere darf das auf dem ALLGEMEINKONTO befindliche Guthaben in diesem Fall nicht mehr zur Vornahme von Dividendenzahlungen, Ausschüttungen oder sonstigen Zahlungen an den bzw. die Gesellschafter des KREDITNEHMERS verwendet werden. Auf Verlangen des KREDITGEBERS wird der KREDITNEHMER dem KREDITGEBER nachweisen, dass die von dem ALLGEMEINKONTO abgebuchten Beträge tatsächlich zur Begleichung der in Ziffer 20.2(b)(i) bis (v) (*Führung des Mietkontos*) genannten Zahlungsverpflichtungen und unter Beachtung der dort festgelegten Reihenfolge verwendet worden sind.

20.6 Online-Einsicht, Kontoauszüge, Einzugsermächtigung

- (a) Werden die KONTEN nicht bei dem KREDITGEBER geführt, hat der KREDITNEHMER dem KREDITGEBER jeweils – soweit technisch machbar – eine Online-Einsichtsmöglichkeit in diese KONTEN zu verschaffen. Sollte dies technisch nicht möglich sein, hat der KREDITNEHMER dem KREDITGEBER [auf dessen Anforderung] jeweils monatlich [bzw. innerhalb von fünf (5) BANKARBEITSTAGEN (je nach Inhalt der Anforderung)] Kontoauszüge für diese KONTEN zur Verfügung zu stellen. Der KREDITNEHMER ermächtigt und bevollmächtigt den KREDITGEBER von der KONTOFÜHRENDEN BANK jederzeit Informationen über die KONTEN zu erfragen.
- (b) Der KREDITNEHMER erteilt dem KREDITGEBER hiermit jeweils eine Einzugsermächtigung für das MIETKONTO, das SONDERKONTO, das BEWIRTSCHAFTUNGSKONTO und das ALLGEMEINKONTO, um die fristgerechte Bedienung seiner Verpflichtungen unter den FINANZIERUNGSDOKUMENTEN zu gewährleisten. Soweit das MIETKONTO, das BEWIRTSCHAFTUNGSKONTO oder das ALLGEMEINKONTO des KREDITNEHMERS nicht bei dem KREDITGEBER geführt wird, ist der KREDITNEHMER verpflichtet, das SEPA-Firmen-Lastschriftmandat aufrechterhalten, das dem KREDITGEBER als Auszahlungsvoraussetzung im Rahmen dieses VERTRAGS bei oder vor der ersten INANSPRUCHNAHME vorgelegt wird.

21. KÜNDIGUNGSGRÜNDE

Für die Zwecke dieses VERTRAGS stellt jeder der nachfolgenden Umstände einen wichtigen Grund dar, der den KREDITGEBER zu den in Ziffer 21.17 (*Folgen des Vorliegens eines Kündigungsgrunds*) genannten Maßnahmen berechtigt. Auf ein Verschulden des KREDITNEHMERS oder irgendeiner anderen Person kommt es in dieser Hinsicht nicht an.