

Masterarbeit

Die Sicherungsrechte der Kreditpraxis im europäischen Vergleich:
Raumsicherungsübereignung gegen floating charge

von
Paul-Alexander Zimmermann

Erstauflage

Diplomica Verlag 2014

Verlag C.H. Beck im Internet:
www.beck.de

ISBN 978 3 95820 082 1

Leseprobe

Textprobe:

Kapitel 3b, Praktikable Lösungsansätze der Kollision – Vermieterpfandrecht:

Dieses Urteil wirft jedoch aus Sicht der Kreditinstitute zu Recht die Frage auf, wie mit dieser Problematik in der Praxis umgegangen werden kann, um zumindest eine bestmögliche Wirkung der Raumsicherungsvereinbarung als Sicherheit in Kollisionsfällen zu erlangen.

Der offenkundig einfachste Weg zur Vermeidung einer solchen Kollision, dem Kreditinstitute bei der Prüfung eines Kreditantrages folgen können erfordert eine Sicherstellung dahingehend, dass der Raum, auf den sich die Raumsicherungsübereignung beziehen soll, im Eigentum des Kreditnehmers steht. Ohne einen Vermieter kann im Umkehrschluss auch kein Vermieterpfandrecht entstehen. Ein solches vorheriges Überprüfen wäre die logische Konsequenz aus der dargestellten Kollisionslage und würde sicherstellen, dass eine solche Kollisionslage überhaupt nicht auftreten kann. Dieser Ansatz erscheint jedoch, im Hinblick auf eine praxisrelevanten Betrachtung, als untauglich für die Zwecke eines Kreditinstituts, da selbst größte und wirtschaftlich starke Unternehmen Lagerplätze oft nur anmieten und sich so das Kreditinstitut selbst das Kreditgeschäft verwehren würde. Insofern erscheint dieser Lösungsansatz, wenn auch in der Theorie scheinbar erfolgreich, in der Praxis doch unbrauchbar und kann Kreditinstituten allerhöchstens in gewissen Ausnahmefällen und als reine pro forma Prüfung empfohlen werden. Alternativ kann auch eine Anmietung über die Konzernmutter erfolgen und die Sicherungsvereinbarung mit der Konzerntochter geschlossen werden. So besteht zwar ein Mietvertrag, die eingelagerte Ware steht jedoch nicht im Eigentum des Mieters, sodass ein Vermieterpfandrecht ins Leere geht. Der Ansatz erscheint praktikabel und gut umsetzbar, wird jedoch im Hinblick auf die Praxis kaum Bedeutung erlangen. Es fehlt an den gestalterischen Möglichkeiten für das Kreditinstitut, da die Grundvoraussetzungen bereits vorliegen.

Ein weiterer, von der Lehre entwickelter Ansatz zur Lösung der beschriebenen Kollisionsproblematik ist der, dass sich das Kreditinstitut als Sicherungsnehmer dergestalt mit dem Vermieter einigt, dass dieser auf seine Sicherheit aus dem Vermieterpfandrecht verzichtet und so die Raumsicherungsübereignung werthaltig macht. Dieses Vorgehen erscheint, zumindest in der Theorie, als deutlich effizienter und wirkungsvoller als das zuvor geschilderte. Das Kreditinstitut hat die Möglichkeit, jeden für seine Zwecke wirtschaftlich interessanten Kredit abzuschließen, ohne dass es einer vorherigen Prüfung der Eigentumssituation bedarf.

Hierfür entscheidend wäre, dass vor Unterzeichnung der Sicherungsvereinbarung eine Einigung mit dem Vermieter über die zur Sicherung übereigneten Räume erzielt werden kann. Der Vermieter jedoch wird sich nur dann auf eine solche Einigung einlassen, wenn dadurch seine wirtschaftliche Situation nicht geschwächt wird. Denkbar ist die Konstellation, dass sich das Kreditinstitut selbst für die Erbringung des Mietzinses, welcher klassischer Weise von dem Vermieterpfandrecht besichert wird, verbürgt und so den Vermieter dazu bewegt, auf sein Vermieterpfandrecht zu verzichten. Ob eine solche Verbürgung unter einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise für die Praxis Sinn macht, sei dahingestellt. Insoweit müsste eine Verbürgung

die Position des Kreditinstitutes zumindest erheblich verbessern. Davon kann jedoch bei einem Großteil der Fälle in der Praxis nicht ausgegangen werden. Im Zuge einer ernsthaften Erwägung dieses Vorgehens wäre auf Seiten des Kreditinstitutes eine klare wirtschaftliche Gegenüberstellung der Risiken einer Bürgschaft zu dem potentiellen Erlös der Raumsicherungsübereignung erforderlich. Es sei insofern angeraten eine solche Bürgschaft an den Erlös der Raumsicherungsübereignung zu knüpfen. Insgesamt erscheint dieser Ansatz für Kreditinstitute jedoch nur in Ausnahmefällen als praktikabel. Es sollte daher nicht unerwähnt bleiben, dass dieses Vorgehen mit einem erheblichen Verhandlungs- und auch Überwachungsaufwand verbunden wäre um sicherzustellen, dass keine Verbindlichkeiten auf der Seite des Sicherungsgebers auflaufen, für welche sodann die Bürgschaft eintreten müsste.