



Immobilienfinanzierung

Herbsttagung Deutsch-Nordische Juristenvereinigung, 13. bis 15. Oktober 2006
in Köln

16.10.06 | Jochen Menzen

**EURO
HYPO**

Agenda

- **Arten der Immobilienfinanzierung**
- **Phasen der Immobilienfinanzierung**
- **Merkmale einer strukturierten Finanzierung**
- **Darlehensvertragsdokumentation**
- **Regelungen im Darlehensvertrag (Überblick)**
- **Covenants und Grenzen der Vereinbarung von Covenants**
- **Financial Covenants**
- **Grundschulden**
- **Kontenverpfändung**
- **Konsortialvertrag**
- **Intercreditor Agreement**

Arten der Immobilienfinanzierung

- **Privatkundenbaufinanzierung**
 - eigen- oder fremdgenutzte Wohnimmobilien
- **Baufinanzierung von gewerblichen Objekten**
 - Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Handelsimmobilien (z.B. Einkaufszentren)
 - Lager und Logistikimmobilien
 - Hotels, andere „Betreiberimmobilien“, z.B. Krankenhäuser
 - Fabrikgebäude
- **Finanzierung des Ankaufs von Gesellschaften, die Immobilien oder Immobilienportfolien halten („asset deals“/Portfoliofinanzierung)**

Phasen der Immobilienfinanzierung

- **Finanzierung von**
 - Bauplätzen (Ankauf/Erschließung)
 - Finanzierung der Errichtung von Gebäuden („Development-Finanzierung“)
 - Finanzierung bestehender Gebäude
 - Ablösung fremder Darlehen (oft als „Refinanzierung“ bezeichnet, gemeint ist die Refinanzierung aus Investorensicht)

- **Unterscheidung gilt sowohl für Privatkundenbaufinanzierungen als auch für die gewerbliche Immobilienfinanzierung**

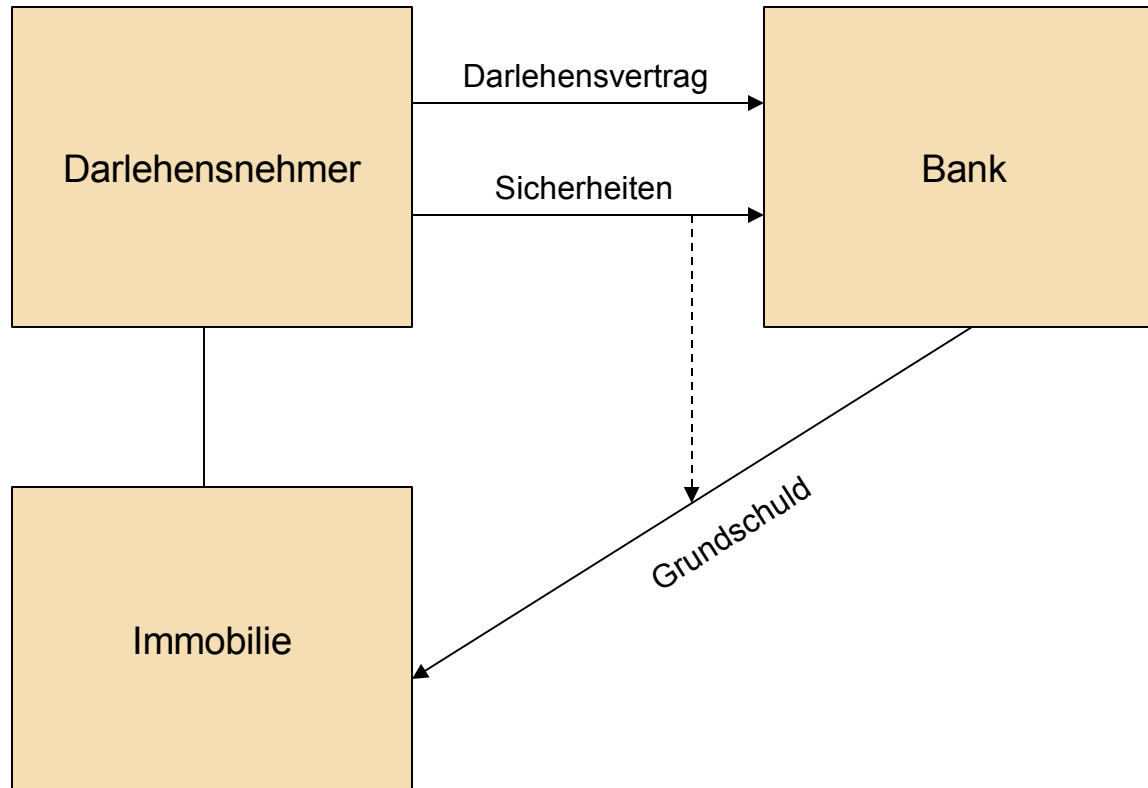
Merkmale einer strukturierten Finanzierung

- Bildung von unterschiedlichen Risikoklassen auf Gläubigerseite durch Tranchierung der Darlehensforderung
 - Senior Darlehen = erstrangig besicherte Kredite bis zu 70 % des Marktwerts
 - Junior Darlehen von = nachrangig besicherte Kredite in Höhe 70 bis 80 % des Marktwerts
 - Mezzanine Kapital = Finanzierung in Höhe von 80 bis 90 Prozent des Marktwerts (Mezzanine-Kapital bezeichnet die Finanzierungsbausteine, die zwischen dem ermittelten Sicherheitenwert der Immobilie (Beleihungswert) und dem risikotragenden Eigenkapital liegen MK kann als Nachrangdarlehen, partiarisches Darlehen oder auch über atypische Stille Beteiligungen dargestellt werden, der Kapitalgeber erhält Mitspracherechte bei wichtigen Entscheidungen

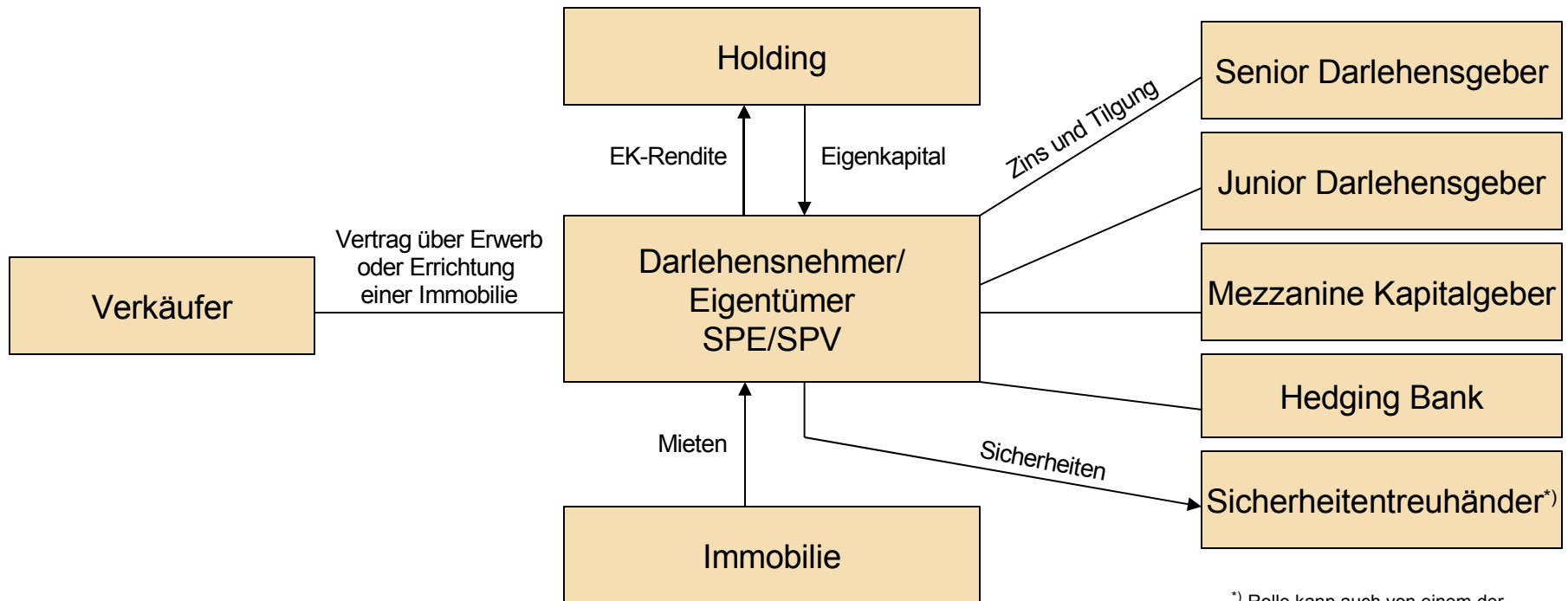
Unterschiede zu einer „üblichen“ Baufinanzierung

- Darlehensnehmer bei einer strukturierten Finanzierung ist eine neu gegründete Zweckgesellschaft („SPV“ / „SPE“), die kein Vorleben hat
 - Gesellschaftszweck: Halten und Vermietung der Immobilien, ggfs. Veräußerung von Immobilien aus dem Portfolio
- Ausschließlich die Zweckgesellschaft haftet für die Erfüllung der darlehensvertraglichen Verpflichtungen („non-recourse“)
- Kreditentscheidung legt die Bonität der Zweckgesellschaft zugrunde, deren Einnahmen sich ausschließlich aus den Mieteinnahmen ergeben => Zahlungsströme aus Mieteinnahmen müssen ausreichen, um die Darlehensverbindlichkeiten zuzüglich einer von Eigenkapitalgebern erwarteten Rendite zu erfüllen
 - Vereinbarung von zu erfüllenden Finanzrelationen („Financial Covenants“)
 - Sind Abverkäufe von Immobilien geplant, um Rendite für die Eigenkapitalgeber durch steigende Immobilienwerte zu erzielen, wird den Immobilien im Darlehensvertrag jeweils ein Kaufpreis (-anteil) zugeordnet, der aus dem Verkauf zur Rückführung des Darlehens verwendet werden muss; Bank ist schuldrechtlich im Verhältnis zum Darlehensnehmer nur zur Lastenfreistellung verpflichtet, wenn entsprechende Kaufpreisanteile vertragskonform verwendet werden

Struktur einer gewerblichen Immobilienfinanzierung (Beispiel)

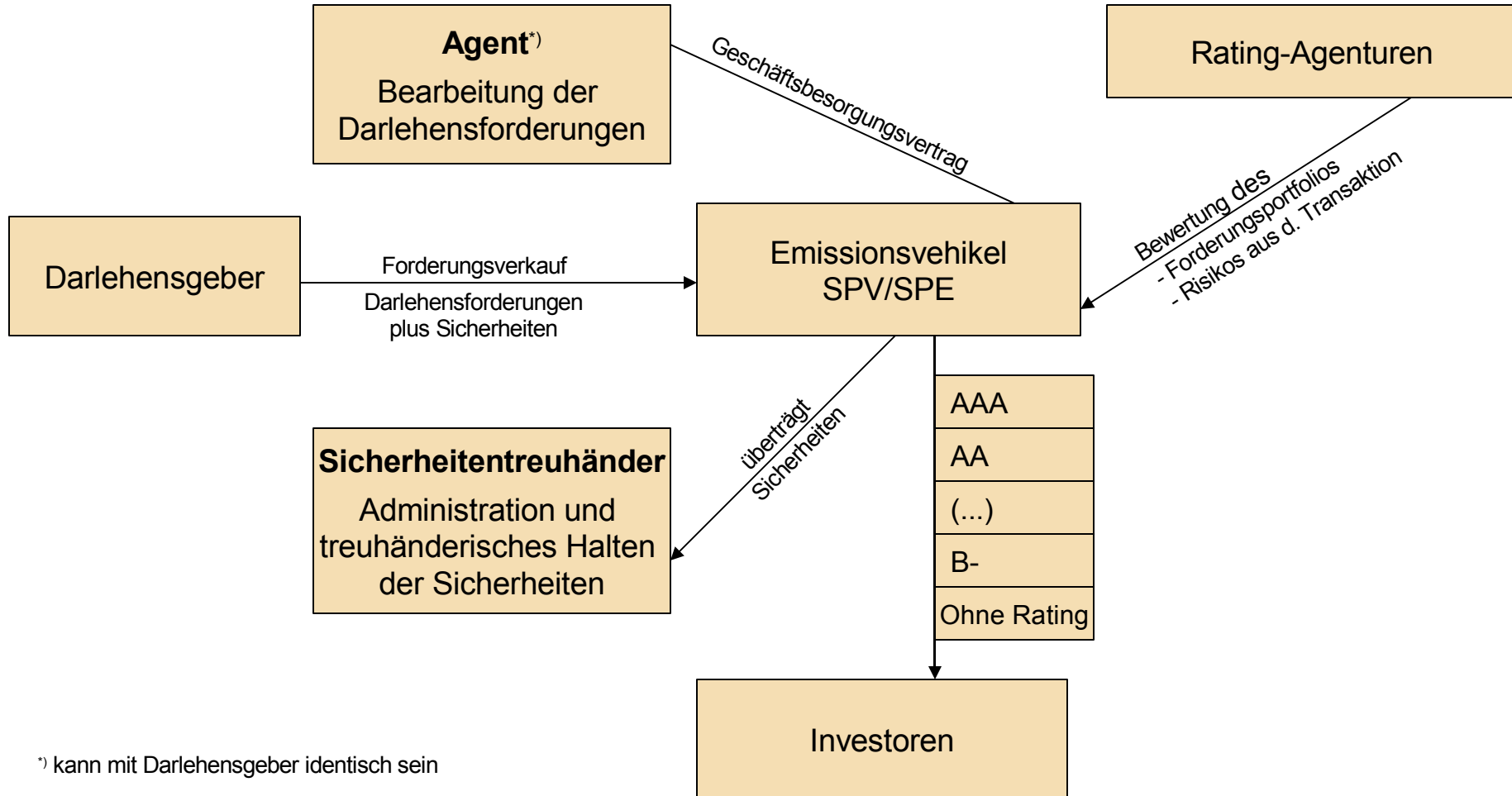


Struktur einer gewerblichen Immobilienfinanzierung (Beispiel)



*) Rolle kann auch von einem der Darlehensgeber wahrgenommen werden

Verbriefung



*) kann mit Darlehensgeber identisch sein

Vertragsdokumente

- **Darlehensvertrag**
- **Konsortialvertrag (gewerbliche Immobilienfinanzierung durch mehrere Banken)**
- **Intercreditor Agreement (strukturierte gewerbliche Immobilienfinanzierung)**
- **Geschäfte zur Absicherung von Zins- und Währungsrisiken „Hedginggeschäfte/Swaps“**
 - Darlehen und Mieteinnahmen in unterschiedlichen Währungen
 - Absicherung des Risikos von variablen Zinsen
 - Dokumentation gemäß den Standards ISDA (International Swaps and Derivatives Association) oder Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte des Bundesverbands deutscher Banken)

Typen von Darlehensvertragsdokumentationen

■ Standarddarlehensverträge der Banken

- üblicherweise hat jede Bank unterschiedliche eigene Musterverträge

■ Vertragsdokumentationen auf Basis der Dokumentationen der „Loan Market Association“

- Loan Market Association („LMA“) hat Standarddokumentationen auf Basis der Rechtsordnung von England und Wales entwickelt, die zur Unternehmensfinanzierung und/oder Akquisitionsfinanzierung dienen
- Zweck: Handelbarkeit von Darlehensforderungen
- eine eigene Standarddokumentation für die Immobilienfinanzierung wird von der LMA nicht zur Verfügung gestellt
- zur Verwendung kommen häufig Vertragsdokumentationen, die auf Basis der LMA-dokumentationen erstellt sind und immobilienfinanzierungsspezifische Besonderheiten enthalten
- bei Finanzierung von in Deutschland belegenen Immobilien/Portfolien wird im Gegensatz zur Standard LMA-Dokumentation die Geltung deutschen Rechts vereinbart

Regelungen im Darlehensvertrag - Überblick (I)

- Darlehensbetrag
 - bei strukturierten Darlehen Regelung einer Tranchierung
 - Verwendungszweck des Darlehens
- Zins
 - marktüblich in Deutschland: Festzins oder feste Marge zuzüglich Referenzzinssatz (3-, 6- oder 9- Monats EURIBOR o.ä., nebst Regelung zu der Quelle zur Ermittlung (genaue Bestimmung des Informationsdienstes, z.B.: „Moneyline Telerate, Reuters, Bloomberg“)
- Tilgung, Laufzeit
 - annuitätisch/Verpflichtung zur Rückzahlung der Gesamtdarlehensvaluta erst am Ende der Laufzeit („Bullet“), Tilgung durch sukzessive Verkäufe der Immobilien
 - Freiwillige Sondertilgungen
 - Pflichtsondertilgungen, insbesondere bei Objektverkäufen

Exkurs: Konzept bei Objektverkäufen (Portfoliofinanzierungen)

■ Darlehensnehmer und Bank vereinbaren eine Zuordnung

- eines Darlehensnominalteilbetrags und
- eines Marktwertes für jede Immobilie
- eine Berechnungsmodalität (z.B. zugeordneter Darlehensteilbetrag plus 10 %) für eine „Pflichtsondertilgung“ bei Objektverkäufen

■ Verpflichtung der Bank zur Pfandfreistellung des verkauften Objekts entsteht, wenn

- Zahlung der vereinbarten Pflichtsondertilgung an die Bank erfolgt (Mehrerlöse fließen an den Darlehensnehmer zur freien Verfügung, Mindererlöse fließen auf das (gesperrte) Reservekonto)
- kein anderweitiger Verzug mit einer Zahlungsverpflichtung oder einem abgeschlossenen Hedginggeschäft besteht

■ Regelung der Folgen eines Bruchs der Finanzkennzahlen infolge des Objektverkaufs

- z.B. zusätzliche Sondertilgungen

Regelungen im Darlehensvertrag - Überblick (II)

- Eigenkapitaleinsatz
- Auszahlungsbedingungen
 - Katalog von Bedingungen, die seitens des Darlehensnehmers erfüllt sein müssen, damit die Bank ihrerseits die Verpflichtung zur Auszahlung erfüllen muss
 - **Beispiele:**
 - wirksame Sicherheitenbestellung nachgewiesen
 - ausreichende Versicherung des Objekts nachgewiesen, Vertretungsberechtigung der Unterzeichner nachgewiesen
 - bei Zweckgesellschaften Vorlage von Eröffnungsbilanzen
 - bei ausländischen Gesellschaften Nachweis der Berechtigung der Gesellschaft und der für sie handelnden Personen (durch Legal Opinion)
 - Nachweis von Verträgen mit professionellen Immobilien-Verwaltern
 - Eigenkapitalbereitstellung erfolgt und nachgewiesen

Regelungen im Darlehensvertrag - Überblick (III)

- Verpflichtung zum Abschluss und Aufrechterhaltung eines Zins- oder Währungssicherungsgeschäfts („Hedging“) sowie Verpflichtung zur Verpfändung/Abtretung der Ansprüche gegen die sicherungsgebende Bank („Hedging Bank“)
- Bankkonten (Zweck, Verpflichtung zur Verpfändung, Verfügungsregelungen)
- Verpflichtung zur Verschaffung/Bestellung von Sicherheiten, insbesondere Grundschulden, ganz oder teilweise sofort vollstreckbar
 - Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung nur wegen eines Teilbetrags
 - Verbriefungsfähigkeit erfordert Zwangsvollstreckungsunterwerfung in voller Höhe
- Sicherungszweckvereinbarung
 - weiter Sicherungszweck „zur Sicherung aller bestehenden, künftigen und bedingten Ansprüche, die der Bank aus der bankmäßigen Geschäftsverbindung gegen den Darlehensnehmer zustehen“
 - enger Sicherungszweck „zur Sicherung aller Ansprüche der Bank gegen den Darlehensnehmers aus diesem Vertrag“ zwingend bei Gewährung Sicherheiten durch einen Dritten

Regelungen im Darlehensvertrag - Überblick (IV)

- Syndizierungs- und Verbriefungsklauseln
 - Recht zur Abtretung der Forderungen aus dem Darlehensvertrag und aus den Sicherheitenverträgen
 - Recht zur Bearbeitung des Darlehens und/ oder der Sicherheiten darf auf einen Dritten übertragen werden
 - Recht zur Übermittlung von Daten an den Erwerber der Darlehensforderungen und der Ansprüche aus den Sicherheitenverträgen und entsprechende Befreiung vom Bankgeheimnis
 - Recht zur Übermittlung von Daten an Dritte, die insbesondere bei einer Verbriefungstransaktion eingeschaltet werden und entsprechende Befreiung vom Bankgeheimnis (Rating-Agenturen, Wirtschaftsprüfer)
 - Fallen Darlehensnehmer und Sicherungsgeber auseinander, müssen entsprechende Vereinbarungen auch in die Sicherheitenverträge aufgenommen werden
- Verpflichtungen, sog. „Covenants“
- Zusicherungen

Covenants (Verpflichtungen)

■ Arten:

- Informationspflichten, insbesondere
 - Vereinbarung turnusmäßiger Berichte über Mietsituation, Miet- und/oder Nebenkostenrückstände, ausgelaufene und neu abgeschlossene Mietverträge, Mietanpassungen, notwendige Investitionen
 - Geplante Verkäufe, Verhandlungsergebnisse und erzielte Kaufpreise beim Verkauf von Objekten, insbesondere bei Vereinbarung einer Sondertilgung durch Objektverkäufe („Release-Price“ Regelung)
- Financial Covenants
 - Loan to Value („LTV“/Kredit-Marktwert-Verhältnis)
 - Interest Service Cover Ratio („ISCR“/Zinsdeckungsgrad)
 - Debt Service Cover Ratio („DSCR“/Kapitaldienstdeckungsgrad)
- Sonstige Zusicherungen
 - z.B.: Kein Eingehen anderweitiger Darlehens- und Bürgschaftsverpflichtungen durch den Darlehensnehmer; Keine anderweitige oder geänderte Geschäftstätigkeit; Keine Akquisition anderer Unternehmen

Covenants - Grenzen (I)

- **Ziel der Bank ist bei „non-recourse“-Strukturen, bei denen es ausschließlich auf die darlehensnehmende Zweckgesellschaft ankommt, diese an die Grundlagen der Darlehensgewährung durch einen detaillierten Aufgaben- und Verbotskatalog zu binden**
- **Bei AG, GmbH und GmbH & Co KG als Darlehensnehmer kann das als Eingriff in Gesellschaftergrundrechte angesehen werden, mit der Folge, dass das Darlehen in der Krise in ein nachrangiges (Quasi-) Gesellschafterdarlehen umqualifiziert wird, (BGHZ 119, 191, gesetzliche Anknüpfung in § 32 a GmbHG, bei KG: § 172 a HGB, bei AG siehe BGHZ 90, 381)**
 - Gesellschaft und Gesellschafter sind verpflichtet, vor wichtigen Entscheidungen und Vereinbarungen (Abschluss und Änderung von Verträgen zwischen Gesellschaft und Gesellschaftern, Gewinnverwendungsbeschlüssen, gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen einschließlich Verschmelzung mit einer andere Gesellschaft die Zustimmung der Bank einzuholen)
 - Pfandrecht an Gewinnbezugsrechten, Sicherungsabtretung insbesondere der Ansprüche auf Auszahlung des Gewinns, Abfindung bei Austritt
 - Zustimmung zur Übertragung der Geschäftsführung der Gesellschaft und der Leitung des Unternehmens auf eine der Bank nahestehende Unternehmensberatung

Covenants-Grenzen (II)

- **Lösungsansätze für die vertragliche Regelung der Covenants:**
 - Verbote mit Zustimmungsvorbehalt, mit Zustimmungspflicht der Bank bei Irrelevanz für Risikoposition
 - Ausgestaltung als Berichtspflicht mit Kündigungsrecht im Fall des Eintretens konkret bestimmter Ereignisse (entsprechend Grundsätzen des BGH zu § 1136 BGB)
 - Risiken verbleiben, zum Teil wird in der Literatur vertreten, eine Subordinierung sei Folge bereits (zu) umfangreicher Zustimmungs- und Mitbestimmungsrechte auf der Grundlage des Darlehensvertrags

Financial Covenants

ICR (Interest Cover Ratio / Zinsdeckungsgrad)

$$\text{ICR} = \frac{\text{Jahresnettokaltmiete (JNKM)}}{\text{Zinsaufwand}}$$

- Die Ratio (üblicherweise in % ausgedrückt) gibt an, wieviel Prozent des Zinsaufwandes durch die JNKM gedeckt sind
- Einbeziehung von Bewirtschaftungskosten in Ratio erfordert genaue Definition und wird im Standardfall vermieden
- Die vertragliche Festlegung bedarf einer ergänzenden genauen Festlegung zur Kalkulation der Eingangsgrößen

Financial Covenants

DSCR (Debt Service Cover Ratio/Kapitaldienstdeckungsgrad)

$$\text{DSCR} = \frac{\text{Jahresnettokaltmiete (JNKM)}}{\text{Zinsaufwand} + \text{Tilgung}}$$

- Die Ratio gibt an, zu wieviel Prozent der zu erwartende Zinsaufwand plus Tilgung (= Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen (JNKM) gedeckt ist
- Im übrigen siehe Vorseite ICR)

Financial Covenants - LTV (Loan To Value)

$$\text{LTV} = \frac{\text{Darlehensvaluta}}{\text{Marktwert des Objektes}}$$

- **Der LTV setzt die Darlehensvaluta ins Verhältnis zum Marktwert des Objektes der an vereinbarten Bewertungstichtagen ermittelt wird**
 - Darlehensvaluta definiert als Kapitalinanspruchnahme, fällige Zinsen, Verzugszinsen und Kosten
 - Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt

- **Bei Vereinbarung regelmäßiger Neubewertung kann auch der gesamte Tilgungsmechanismus im Zeitablauf an den LTV geknüpft werden, was zu Sondertilgungen führen kann**

Financial Covenants-Festlegung im Einzelfall

- **Financial Covenants ihre Wirkung als Warnsignal entfalten können, müssen**
 - diese auf den jeweiligen Kunden bzw. das Investment zugeschnitten sein
 - regelmäßige Informationspflichten festgelegt werden, die die laufende Überwachung ermöglichen
 - klare Bezugsgrundlagen für die Berechnung der Financial Covenants definiert werden (sowohl Zahlenbasis als auch die Bewertungsmethoden) vereinbart werden
 - konkrete Sanktionen für den Fall einer Verletzung vereinbart werden
- **Gestaltungsspielraum ergibt sich insbesondere bei der Definition der in die Berechnung der jeweiligen Financial Covenants einfließenden Faktoren**

Vereinbarte Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung von Financial Covenants

- **Eigenkapital-Nachschusspflicht**
- **Nachbesicherungsverpflichtungen (ggf. keine Sicherheitenfreigabe)**
- **gesonderte Tilgungsverpflichtungen bzw. Zugriff auf Cash-Flow-Überschüsse (cash-sweep)**
- **(befristete) Zahlungen auf ein verpfändetes Konto (cash trap)**
- **Gestaltungsrechte (insbesondere Rücktritt-, Kündigungs- und Auszahlungsverweigerungsrechte)**
- **Margenerhöhung wegen Risikoerhöhung**

Sicherheitenverträge im Rahmen der Immobilienfinanzierung („Security Package“)

- **Grundschild an dem Grundstück**
- **Verpfändung von Gesellschaftsanteilen**
- **Zusatzsicherheiten (beispielhaft)**
 - Abtretung von Mieten, Ansprüchen gegen Gebäudeversicherungen
 - Verpfändung von Gesellschaftsanteilen
 - Bürgschaften (akzessorische Sicherheit)
 - Garantien
 - Abtretung bzw. Verpfändung der Ansprüche gegen den Sicherungsgeber („Counterparty“) aus dem oder den Zins- und Währungssicherungsgeschäften zu Gunsten des Darlehensgebers

Grundschulden (I)

- **BGB sieht die akzessorische Hypothek und die abstrakte, von einer gesicherten Forderung unabhängige Grundschuld vor, in der Praxis spielt die Hypothek nur eine äußerst geringe Rolle**
- **Sicherungszweckabrede legt fest, welche Forderungen durch die Grundschuld gesichert werden**
- **Belastung eines Grundstücks mit dem Inhalt, dass ein Geldbetrag (nebst Zinsen und Nebenleistungen) aus dem Grundstück zu zahlen ist**
- **Belastungsgegenstand ist**
 - das Grundstück
 - grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht)
 - Miteigentumsanteile, auch Wohnungs- oder Teileigentum
 - und erstreckt sich auf die Bestandteile und das Zubehör
- **Grundschuldgläubiger hat im Fall der Insolvenz des Grundstückseigentümers das Recht auf abgesonderte Befriedigung, er kann unabhängig von dem Insolvenzverfahren die Zwangsvollstreckung in das Grundstück betreiben**

Grundschulden (II)

■ Arten:

- Buchgrundschuld, kostengünstiger, daher Regelfall in der Praxis
 - Entstehung durch Einigung (über den Briefausschluss) und Eintragung im Grundbuch
 - Übertragung durch Einigung über die Abtretung und Eintragung im Grundbuch
- Briefgrundschuld (vom BGB als Regelfall vorgesehen)
 - Entstehung durch Einigung, Eintragung und Briefübergabe an den Gläubiger
 - Übertragung durch Einigung, privatschriftliche Abtretung und Übergabe des Briefes
- Einzelgrundschuld
 - Belastung eines einzigen Grundstücks
- Gesamtgrundschuld
 - Belastung mehrerer Grundstücke durch eine Gesamtgrundschuld ermöglicht die Grundstücke in demselben Zwangsversteigerungsverfahren zu verwerten (spielt eine Rolle bei der Belastung wirtschaftlich zusammenhängender Grundstücke, bspw. Einkaufszentrum und Zufahrt auf mehreren Grundstücken)

Sicherheitenverträge im Rahmen der Immobilienfinanzierung („Security Package“)-Kontoverpfändung (I)

■ **Kontenverpfändungen (Mieteingangskonto/Reservekonto)**

- **Kontenverpfändungen spielen eine erhebliche Rolle bei Zahlungsstrom-basierten strukturierten Finanzierungen**
- **Vereinbarung im Darlehensvertrag:**
 - Nur vereinbarte Konten dürfen eröffnet werden, zum Teil werden konkrete Rating Anforderungen an die kontoführenden Banken formuliert
 - Mieteingangskonto (dient der Sammlung eingehender Miet- und Nebenkostenzahlungen und anschließenden Begleichung von Bewirtschaftungskosten, Zins- und Tilgung, Speisung von Reservekonto und freiem Konto)
 - Reservekonto dient der Sammlung von Mitteln, die
 - a) entweder als spätere Tilgung bereit stehen sollen oder
 - b) bei angespannter Situation, insbesondere Bruch der Financial Covenants, als Sicherheit oder
 - c) Leistung von Sondertilgung dienen soll (um durch Verringerung der Darlehensvaluta zu ermöglichen, dass Financial Covenants wieder erfüllt werden)
 - Freies Konto über das Darlehensnehmer frei verfügen darf

Sicherheitenverträge im Rahmen der Immobilienfinanzierung („Security Package“)-Kontoverpfändung (II)

- **Informationspflichten über alle Konten (Übergabe von Kontoauszüge, Direktversand an Darlehensgeber)**
- **Kontoführende Bank**
 - tritt mit ihrem gemäß AGB-Banken bestehenden Pfandrecht im Rang zurück
 - verzichtet auf ein Aufrechnungs-/Zurückbehaltungsrecht
 - jeweils für die Dauer der Verpfändung
- **Verteilungsregelung für das Guthaben auf dem Mieteingangskonto („Cash flow Waterfall“)**
 - Darlehensnehmer verpflichtet sich, in der vorgesehenen Reihenfolge zu verfügen
 - Bank hat das Recht, im Fall eines Verstoßes gegen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag, die Verfügungsmacht des Darlehensnehmers gegenüber der kontoführenden Bank zu widerrufen (Darlehensgeber selbst führt das Konto)
 - Konto bei zulässiger Drittbank: Verfügungen nur mit Zustimmung
- **Verfügung über Reservekonto nur mit Zustimmung der Bank**

Konsortialvertrag

- Mehrere Banken stellen einem Darlehensnehmer gemeinsam ein Darlehen zur Verfügung
- Das Konsortium wird als Gesellschaft bürgerlichen Rechts angesehen, Innenverhältnis durch Konsortialvertrag geregelt
 - Regelungsinhalte: Vertretung des Konsortiums gegenüber dem Darlehensnehmer, Beschlussfassung des Konsortiums, Modalitäten der Bereitstellung der Darlehensmittel im Innenverhältnis, Abreden zur Verwertung von Sicherheiten
- Konsortialverhältnis bei Immobilienfinanzierungen kann sein:
 - Risikounterbeteiligung (die Rechtsbeziehung besteht nur zwischen „hauptbeteiligter Bank“ und „unterbeteiligter Bank“, die verpflichtet ist, einen etwaigen Ausfall der hauptbeteiligten Bank quotenmäßig mitzutragen)
 - Refinanzierungsgeschäft, bei dem die hauptbeteiligte Bank dem Konsorten einen Teil der Gesamtforderung verkauft und diese vielfach entweder mitsamt der Sicherheiten abtritt

Intercreditor Agreement

- Vertrag, dessen Parteien der Darlehensnehmer, die Hedging Bank, andere Fremdkapitalgeber und, sofern Gesellschaftermittel zur Verfügung gestellt werden, auch die Gesellschafter des Darlehensnehmers sind
- Regelungsgegenstände
 - Rangfestlegung der einzelnen Gläubigergruppen im Fall der Insolvenz des Darlehensnehmers
 - außerhalb der Insolvenz soll sichergestellt werden, dass die vorrangigen Gläubiger unabhängig vom Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderungen vor den nachrangigen Gläubigern befriedigt werden
 - ausgewählte Vertragsänderungen einzelner Gläubigergruppen bedürfen der Zustimmung anderer (ggfs. auch nachrangiger) Gläubigergruppen, wenn die Änderungen die anderen Gläubigergruppen benachteiligen würden

Wichtige Regelungen im Intercreditor Agreement

- Erhält ein nachrangiger Gläubiger Zahlungen, die ihm nach dem IC nicht zustehen, muss er den sog. Sicherheitentreuhänder darüber informieren und die erhaltene Zahlung auskehren; da gemäß § 362 BGB die Forderung des ursprünglichen Zahlungsempfängers erloschen ist, treten diejenigen Gläubiger, an die ausgehrt wird, ihre Ansprüche gegen den Darlehensnehmer an den ursprünglichen Zahlungsempfänger ab
- Nachrangige Gläubiger erhalten das Recht, im Fall von bestimmten schwerwiegenden Kündigungsgründen/Fehlverhalten, ihre unmittelbar vorrangigen Gläubiger unter Fristsetzung zur Kündigung des Darlehens aufzufordern; kommen diese der Aufforderung nicht fristgerecht nach, können die nachrangigen Gläubiger ungeachtet des vereinbarten Rangverhältnisses die den vorrangigen Gläubigern zustehenden Rechte geltend machen

Back-up Folien



Sicherheiten in der Bauphase

- **Generalunternehmervertrag, mit dem Bauunternehmer zur Errichtung des Gebäudes verpflichtet wird, sieht in aller Regel vor, dass der Generalunternehmer dem Auftraggeber (Darlehensnehmer) eine Bankbürgschaft stellt zur Absicherung seiner Ansprüche gegen den Generalunternehmer**
- **Risiko für die finanzierende Bank in der Bauphase**
 - Insolvenz des Generalunternehmers führt zu Steckenbleiben des Baus
 - Folge ist Zeitverlust, höhere Kosten und vielfach Entstehung von Kündigungsrechten bei bereits abgeschlossenen Mietverträgen wegen verzögerter Fertigstellung
 - Risiko der so entstehenden Mehrkosten soll durch Abtretung der Ansprüche gegen den Generalunternehmer aus dem Bauvertrag an die finanzierende Bank eingeschränkt werden, womit gleichzeitig kraft Gesetzes gemäß §§ 398, 401 BGB die Ansprüche aus Vertragserfüllungsbürgschaften auf diese mit übergehen

Sicherheiten in der Bauphase

- **Finanzierende Bank trägt das Risiko der Insolvenz des Darlehensnehmers in der Bauphase**
- **Ziel der Bank ist die Fertigstellung des Gebäudes**
- **Bank vereinbart ein Eintrittsrecht in den Vertrag mit dem Generalunternehmer, unter der Bedingung, dass sie weiterhin die nach Baufortschritt fällig werdenden raten an den Generalunternehmer zahlt**