



Finanzwirtschaft des Unternehmens

Die Grundlagen des modernen Finanzmanagements

4., aktualisierte Auflage

Roger Zantow
Josef Dinauer
Christian Schäffler

Inklusive

E-Learning
MyLab | Finanzwirtschaft



Zugangscode

Falls Sie beim Kauf Ihres eBooks keinen Zugangscode erhalten haben, kontaktieren Sie uns bitte über die folgende Seite und halten Sie Ihre Rechnung/Bestellbestätigung bereit:
<https://www.pearson.de/ebook-zugangscode>



3.1.5.4 Den Personalsicherheiten verwandte Vereinbarungen

Diese Formen gehen entweder über die bloße Besicherung hinaus (Schuldübernahme) oder sie stehen ihr im Gegenteil insofern nach, als sie keine unmittelbare Zahlungspflicht des Sicherungsgebers als Ersatz für die ausbleibenden Zahlungen des Kreditnehmers auslösen (Ersatzsicherheiten).

Schuldübernahme

Tritt der neue Schuldner an die Stelle des bisherigen Schuldners, so spricht man von *befreiender Schuldübernahme*. Sie ist in den §§ 414 bis 418 BGB geregelt. Dies ist keine Besicherung, sondern der Ersatz eines Schuldners.

Tritt der Beitretende als Schuldner neben den bisherigen Schuldner und haften beide nun als Gesamtschuldner, so spricht man von *Schuldbeitritt*, kumulativer Schuldübernahme oder *Schuldmitübernahme*. Sie ist stärker als die lediglich subsidiäre Bürgschaft.

Patronatserklärung

Patronatserklärungen sind meistens nur eine Sicherheitenersatzlösung, da sie im Regelfall keinen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegen den Abgeber der Erklärung begründen wie eine Sicherheit. 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 bloß 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. Eine verwertbare Sicherheit existiert nicht.

Einen etwas stärkeren Verpflichtungscharakter hinsichtlich der Einhaltung der gemachten Zusage mit finanziellen Konsequenzen 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 eindeutig *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 derartig harte Patronatserklärung kommt einer Bürgschaft sehr 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 (keine direkt verwertbare Sicherheit), 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 Positiverklärungen (englisch: covenants)

Die Chancen des Kreditgebers auf Befriedigung seiner Forderung werden durch eine Negativ- oder *Positiverklärung* des Kreditnehmers selbst teilweise nur unerheblich erhöht und sind dann keinesfalls als Sicherheiten anzusehen. Tendenziell größere Wirkung haben Erklärungen Dritter, da sie sich schadensersatzpflichtig gegenüber dem Kreditgeber machen, wenn sie ihre Erklärung nicht einhalten. Das kann die Position des Kreditgebers deutlich verbessern, auch wenn man mangels unmittelbarer Pflicht zur Bezahlung der Forderung nicht von einer echten Sicherheit sprechen kann.

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

- Die *Negativerklärung* 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 *Positiverklärung* verspricht das Herbeiführen eines Zustands, sehr oft versteht man darunter das Versprechen der Stellung einer Sicherheit.

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

Wichtige Formen von Negativerklärungen

- 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 Erklärenden 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 Negativerklärung empfängt.

- Eine *Bilanzrelationenklausel* dagegen hat einen ganz 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 Anlagedeckungsgrad einzuhalten (horizontale Bilanzrelation). Die Bilanzrelationen müssen im Allgemeinen während der Kreditlaufzeit eingehalten werden, nicht nur am Bilanzstichtag.

Wichtige Formen von Positiverklärungen

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

3.1.6 Mobiliarsicherheiten

Die Mobiliarsicherheiten beziehen sich auf bewegliche Sachen und Rechte.

3.1.6.1 Eigentumsvorbehalt

Der *Eigentumsvorbehalt* ist die typische Besicherung nicht eines Bankkredits, sondern eines Lieferantenkredits. Dabei wird – meist durch Hinweis auf das Gelten der entsprechende Klauseln enthaltenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Lieferanten – vereinbart, dass die gelieferte Sache trotz Übergabe an den Käufer (Besitzübergang) bis zur vollen Bezahlung des Kaufpreises Eigentum des Verkäufers bleibt. Ein *einfacher Eigentumsvorbehalt* bezieht sich auf eine einzelne Lieferung und auf die dadurch entstehende Forderung. Ein derartiger einfacher Eigentumsvorbehalt hat anders als die ausgeweiteten Formen des Eigentumsvorbehalts bei Insolvenz des Schuldners insofern Bestand, als die gelieferten Gegenstände nicht zur Insolvenzmasse zählen, aus ihr also ausgesondert werden (Aussonderungsrecht gemäß Insolvenzordnung). Die anderen Formen des Eigentumsvorbehalts führen dagegen nur zum Recht der abgesonderten Verwertung für den Lieferanten (Absonderungsrecht gemäß Insolvenzordnung).

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

- *Erweiterter Eigentumsvorbehalt*: Allgemein spricht man von einem erweiterten Eigentumsvorbehalt, wenn nicht nur die Forderung der gerade gelieferten Ware durch den Eigentumsvorbehalt abgesichert werden soll, sondern auch *andere Forderungen*. Die weit überwiegende Ausprägungsform ist der *Eigentumsvorbehalt mit Kontokorrentvorbehalt*: Besteht zwischen Lieferant und Lieferantenkredite beanspruchendem Abnehmer ein Kontokorrentverhältnis, so wird hierbei vereinbart, 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. Der Eigentumsvorbehalt mit Kontokorrentvorbehalt kann nicht allein in den AGB vereinbart werden, es ist vielmehr eine entsprechende Individualvereinbarung erforderlich. Es ist aber überhaupt nicht zulässig, dass der Eigentumsübergang sogar davon abhängig gemacht wird, dass Forderungen gegen einen Dritten, insbesondere auch gegen ein mit dem Käufer verbundenes Unternehmen, erfüllt werden (§ 449 Abs. 3 BGB).
- *Formen des verlängerten Eigentumsvorbehalts*: Eine sogenannte Verlängerung des Eigentumsvorbehalts, die auch allein über Verweis auf eine entsprechende Regelung in den AGB des Verkäufers gültiger Vertragsgegenstand werden kann, geht auf das Problem ein, dass der verkaufte Gegenstand *weiterveräußert oder verarbeitet* wird. Es gilt nämlich, dass das Eigentum des Verkäufers durch gutgläubigen Erwerb

eines Dritten oder Verarbeitung untergeht. Die Verlängerung des Eigentumsvorbehalts umfasst die vorweggenommene Übereignung der durch die Verarbeitung entstandenen neuen Sache und bzw. oder die Abtretung (Forderungsabtretung) der durch die Weiterveräußerung erlangten Forderungen:

- a. *Eigentumsvorbehalt mit Verarbeitungsklausel*: 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.
- b. *Eigentumsvorbehalt mit Vorausabtretung*: 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 der dabei entstandenen Forderungen (sog. Anschlusszession) abgelöst wird. Die Vorausabtretung betrifft Forderungen, die entstehen, wenn der Absatzweg um die nächste Absatzstufe verlängert wird. Die Abbildung 3.7 veranschaulicht diese Form des verlängerten Eigentumsvorbehalts.

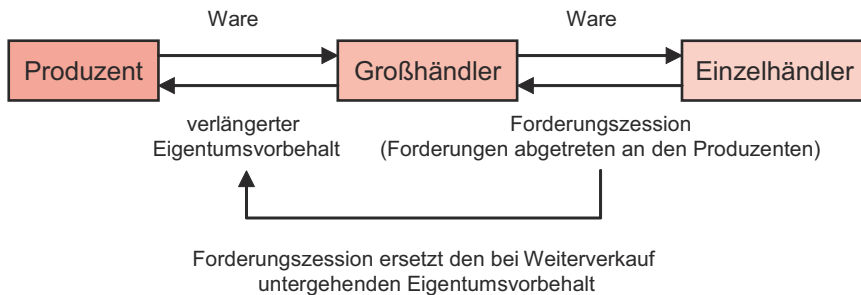


Abbildung 3.7: Verlängerter Eigentumsvorbehalt in Form des Eigentumsvorbehalts mit Vorausabtretung

3.1.6.2 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.

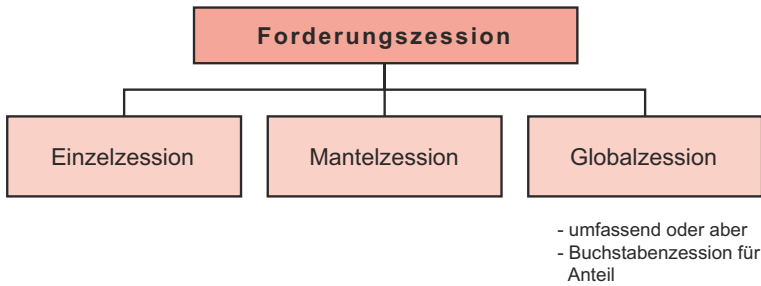


Abbildung 3.8: Sicherungsabtretung von Forderungen

Einzelzessionen werden für sehr große Forderungen vereinbart. Solche hohen Einzelorderungen 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. Es wird ein Mantelbetrag (Rahmenbetrag) 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 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 ist die *Globalzession* der Normalfall. Hier werden alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen des Zedenten (Abtreter der Forderungen) oder alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 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 dahingehend 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 sogenannte *Buchstabenzession* gemacht. Hier werden einem Kreditgeber alle Forderungen gegen Abnehmer mit bestimmten Anfangsbuchstaben abgetreten, etwa A-K. Ein weiterer Kreditgeber kann dann die Forderungen mit den Anfangsbuchstaben L-Z zediert bekommen.

Forderungszessionen werden *offen* gemacht (*offene Zession*), 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.

Tabelle 3.9

Offene contra stille Zession**Offene Zession**

Der Schuldner der abgetretenen Forderung wird über die Zession informiert. Er kann mit schuld-befreiender Wirkung nur auf das vom Zessionar genannte Konto bezahlen.

Stille Zession

Der Schuldner der abgetretenen Forderung wird über die Zession nicht informiert. Er zahlt weiter auf ein Konto des Zedenten.

Unten wird sich zeigen, dass es zwar auch eine offene Verpfändung von Forderungen gibt, nicht aber eine stille.

Ein bedeutender Nachteil für den Zessionar besteht im Fall der stillen Zession darin, dass der Zedent bei Gefahr der Verwertung versuchen kann, in einem Kraftakt alle kurzfristig eintreibbaren Forderungen schnell noch selbst einzukassieren und das Geld dafür 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. Wegen dieser Gefährdung des Besicherten werden Globalzessionen in stiller Form als Kreditsicherheiten nicht sehr hoch bewertet, z.B. als nur mit einem Viertel des Nominalwerts der Forderungen werthaltig. Dieses Beleihungsverhältnis wird im Kreditvertrag eventuell ausdrücklich genannt.

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.

Konkurrenz besteht zwischen der Forderungszession, die aus einem Eigentumsvorbehalt eines Lieferanten mit Vorausabtretung entstanden ist, und der einfachen Forderungszession im Rahmen einer Globalzession, meistens an eine Bank. Die Rechtsprechung hat sich hier so entwickelt, dass das Recht auf die Forderungen aus dem verlängerten Eigentumsvorbehalt der Globalzession an die Banken vorgeht. Die Banken berücksichtigen dies in ihren Formularen zur globalen Forderungsabtretung, in denen der Vorrang der Ansprüche des Inhabers eines verlängerten Eigentumsvorbehalts eingeräumt wird.

Bei Kollision der sicherungsweisen Forderungsabtretung an eine Bank mit der Forderungszession an einen Faktor gilt das Prioritätsprinzip: Die zeitlich erste Forderungsabtretung geht vor.

3.1.6.3 Verpfändung

Die *Verpfändung* ist in den §§ 1204–1296 BGB geregelt. Sie ist – typisch für geborene Sicherheiten – 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 beweglicher Sachen und Rechte.

Verpfändung beweglicher 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 Goldbarren 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 der Forderung immer angezeigt werden (anders als eine Forderungszession, es gibt also keine stille Verpfändung). Von praktischer Bedeutung bei der Verpfändung von Forderungen und Rechten sind z.B. die Verpfändung von Wertpapierdepots, Lohnforderungen, Guthabenforderungen gegen Kreditinstitute, Forderungen auf Steuerrückzahlungen, Ansprüchen aus Kapitallebensversicherungen und von GmbH-Anteilen.

Die Verpfändung von Forderungen ist der häufigeren Forderungszession sehr ähnlich. Deshalb werden beide gelegentlich nicht klar auseinandergehalten. Geht die Forderung unter, so geht automatisch auch das Pfandrecht unter, während bei der Forderungszession eine Retrozession (Rückabtretung) notwendig ist, es sei denn, ein automatischer Rückfall wurde extra vereinbart.

3.1.6.4 Sicherungsübereignung

Die *Sicherungsübereignung* ist im Gesetz nicht geregelt und hat fiduziarischen Charakter. Sie ist eine Entwicklung der Praxis, die 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 Maschinenummern, Fahrgestellnummern von Kraftfahrzeugen oder dergleichen. Zum Beispiel 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 – Raums 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 faktisch 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. Entsprechend wird der Besicherungswert der Raumsicherungsübereignung relativ gering angesetzt, z.B. nur zu einem Viertel des Marktwerts der Gegenstände.

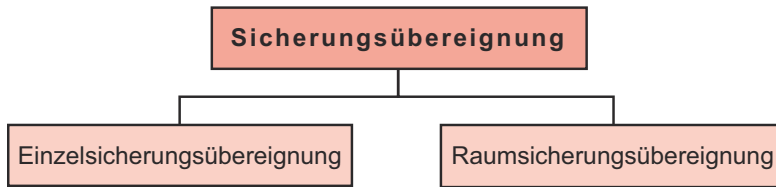


Abbildung 3.9: Einzel- und Raumsicherungsübereignung

3.1.7 Immobiliarsicherheiten, insbesondere Grundschulden

Die Immobiliarsicherheiten sind neben den Mobiliarsicherheiten die zweite Form der Realsicherheiten. Sie haben für das Kreditgeschäft große Bedeutung. Insbesondere langfristige Kredite sind sehr häufig nur mit Immobiliarbesicherung erreichbar.

3.1.7.1 Grundbuch

Das – heute immer auch elektronisch vorliegende – Grundbuch ist ein öffentliches Register, das beim Amtsgericht (im Grundbuchamt) geführt wird und Auskunft über die Art der Grundstücke und die rechtlichen 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 sogenannte *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 insbesondere die Grundstücksart und die Eigentumsverhältnisse festzuhalten, das sind die Eigentümer und die Art des Eigentums (Alleineigentum bzw. genauer definiertes anteiliges oder 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.

3.1.7.2 Rechte in Abteilung II

Die in Abteilung II eingetragenen Rechte können manchmal 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 Transformatorenhäuschens. 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 bedeutende Rechte in Abteilung II sind folgende:

- **Erbbaurecht:** Dieses äußerst weitgehende Recht gemäß Erbbaurechtsgesetz 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, das Erbbaurecht ist immer erstrangig (siehe *Abschnitt 3.1.7.6*, Rang).
- **Nießbrauchrecht:** Ein Nießbrauch nach §§ 1030 ff. BGB kann neben dem hier allein interessierenden Fall des Nießbrauchs an einem Grundstück auch an sonstigen Sachen, Rechten oder Vermögen bestehen. Dieses extrem weitgehende 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, und kann die gesamten Nutzungen aus dem Grundstück ziehen. Der Nießbraucher ist zum Besitz des Grundstücks berechtigt und kann es z.B. vermieten oder verpachten. Der Nießbrauch macht im Allgemeinen ein Grundstück unverwertbar, weil er den Käufer oder Ersterher des Grundstücks von der Nutzung ausschließt. Kreditgeber werden deshalb immer verlangen, dass ihre Grundschulden Vorrang vor dem Nießbrauchrecht haben (siehe *Abschnitt 3.1.7.6*, Rang).
- **Wohnungsrecht oder dingliches Wohnrecht:** Dieses Recht nach § 1093 BGB kann einer bestimmten natürlichen oder juristischen Person zustehen, es ist wie der Nießbrauch nicht veräußerbar oder vererbbar.⁷ Es berechtigt dazu, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. Ein Besicherter wird für seine Grundschuld immer einen Vorrang vor dem dinglichen Wohnrecht fordern (siehe *Abschnitt 3.1.7.6*, Rang).
- **Wegerecht:** Das Wegerecht nach §§ 1018 ff. BGB steht dem jeweiligen Eigentümer eines herrschenden Grundstücks zu. Das belastete (dienende) Grundstück muss die Nutzung z.B. durch Begehen oder Befahren dulden. Das mit einem Wegerecht belastete Areal (Grundstücksanteil) ist für den Eigentümer von nur sehr eingeschränktem Wert, da er es nicht allein nutzen kann.

3.1.7.3 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 mit dem Grundstück verbundenes Gebäude. Zum Gebäude seinerseits gehören fest mit diesem verbundene Bestandteile wie z.B. Aufzug oder Heizung einschließlich Öltanks.

⁷ Demgegenüber ist das sogenannte Dauerwohnrecht nach § 33 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz veräußerlich und vererblich. Das Dauerwohnrecht ermöglicht auch eine andere Nutzung der Wohnung oder eines anderen Grundstücksteils als nur zu Wohnzwecken.

- Zum Grundstück gehören 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 (nicht nur vorübergehende dienende Funktion) und zu ihm in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen (§ 1120 BGB, § 97 BGB). Im Einzelfall ist es nicht selten streitig, ob eine Sache Zubehöreeigenschaft hat. 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). Selbst Kraftfahrzeuge sind Zubehör, wenn sie dem Unternehmen dienen und dessen wirtschaftlicher Schwerpunkt auf dem Grundstück liegt, beispielsweise Gabelstapler und Elektrokarren zur Beförderung der Vorratsgüter in einem Lagerhaus. Ein Gegenstand des Zubehörs wird aus der Haftung nur frei, wenn er veräußert und körperlich entfernt worden ist, ehe er für den Grundschuldgläubiger beschlagnahmt worden ist. Die separate Pfändung von Zubehörstücken, die dem Grundstückseigentümer gehören, ist nicht möglich (§ 865 Zivilprozessordnung). Eine Sicherungsübereignung von Zubehör an Dritte ist dem Grundschuldgläubiger gegenüber im Regelfall unwirksam (§§ 135 Abs. 2 und 932 Abs. 2 BGB).
- Miet- und Pachtzinsforderungen (§ 1123 BGB): Ist das Grundstück bzw. Gebäude vermietet oder verpachtet, so sind die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung Teil des Grundstücks und ein Grundpfandrecht erstreckt sich auch darauf. Soweit eine derartige Forderung fällig ist, wird sie mit dem Ablauf eines Jahres nach dem Eintritt der Fälligkeit von der Haftung für das Grundstück 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 gehört dieses Recht zum Grundstück und ein Grundpfandrecht erstreckt sich auch hierauf.
- Versicherungsforderungen (§§ 1127 f. 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.

3.1.7.4 Typen von Grundpfandrechten

Als Arten der Grundpfandrechte sind Grundschulden, Hypotheken und Rentenschulden zu unterscheiden. Überragende Bedeutung haben in der Praxis dabei die Grundschulden.

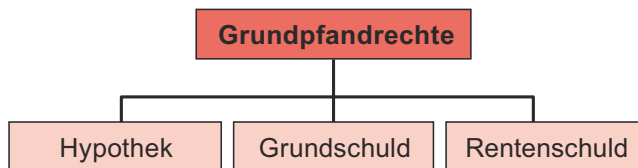


Abbildung 3.10: Grundpfandrechte

Abgrenzung der Grundschild zu Hypothek und Rentenschuld

Die *Hypothek* wird im BGB als die Grundform des Grundpfandrechts behandelt, weshalb am Gesetzestext statt an der Praxis orientierte Quellen über Grundpfandrechte 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 *Grundschild* gemäß § 1191 BGB unterscheiden sich auf den ersten Blick nur unmerklich. Als Erstes die Definition der Grundschild, 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 (Grundschild)“.*

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

Der Unterschied ist

- die Abstraktheit der Grundschild einerseits, d.h. der mangelnde Bezug auf eine zugrunde liegende Forderung; die Grundschild 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 Grundschild durch die Banken 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 einer von einer oder beiden Seiten gewünschten laufenden Geschäftsbeziehung zwischen Bank und Kunden meistens unerwünscht. Die oft schwankende Höhe und Vielfältigkeit der Verbindlichkeiten bei der Bank lässt die flexiblere Grundschild für die Besicherung von Banken weit praktischer erscheinen, da bei der Grundschild ohne notwendige Änderung des Grundbuchs und damit ohne Mitwirkung des Notars der Sicherungszweck frei vereinbart und geändert werden kann. Die Grundschild geht in ihrer Höhe nicht durch Zwang des Gesetzes mit Minderung der ursprünglichen besicherten Schuld zurück wie die Verkehrshypothek. Trotzdem kann, was selten ist, in freier vertraglicher Vereinbarung auch restriktiv bestimmt werden, dass die Grundschild der Bank nur in Höhe des jeweiligen Restdarlehens als Sicherheit zusteht. Diese freie Gestaltung ist aber durch einfache Neuvereinbarung einer vertraglichen Sicherungsabrede ohne rechtliche Restriktionen 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.

Copyright

Daten, Texte, Design und Grafiken dieses eBooks, sowie die eventuell angebotenen eBook-Zusatzdaten sind urheberrechtlich geschützt. Dieses eBook stellen wir lediglich als **persönliche Einzelplatz-Lizenz** zur Verfügung!

Jede andere Verwendung dieses eBooks oder zugehöriger Materialien und Informationen, einschließlich

- der Reproduktion,
- der Weitergabe,
- des Weitervertriebs,
- der Platzierung im Internet, in Intranets, in Extranets,
- der Veränderung,
- des Weiterverkaufs und
- der Veröffentlichung

bedarf der **schriftlichen Genehmigung** des Verlags. Insbesondere ist die Entfernung oder Änderung des vom Verlag vergebenen Passwort- und DRM-Schutzes ausdrücklich untersagt!

Bei Fragen zu diesem Thema wenden Sie sich bitte an: **info@pearson.de**

Zusatzdaten

Möglicherweise liegt dem gedruckten Buch eine CD-ROM mit Zusatzdaten oder ein Zugangscode zu einer eLearning Plattform bei. Die Zurverfügungstellung dieser Daten auf unseren Websites ist eine freiwillige Leistung des Verlags. **Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.** Zugangscodes können Sie darüberhinaus auf unserer Website käuflich erwerben.

Hinweis

Dieses und viele weitere eBooks können Sie rund um die Uhr und legal auf unserer Website herunterladen:

<https://www.pearson-studium.de>