

## 2. Bewertung von Sicherheiten

Die Bewertung von Sicherheiten erfolgt unter zwei Gesichtspunkten, nämlich ob die Verwertung einen ausreichenden Erlös erwarten lässt (Bonität der Sicherheiten) und wie schnell der Erlös durch die Verwertung beschafft werden kann (Liquidität der Sicherheiten). Grundsätzlich gilt für die Bewertung von Sicherheiten:

### 2.1 Beleihungswert

Der Wert von Realsicherheiten als Deckung von Krediten bestimmt sich nach dem so genannten Beleihungswert. Dabei handelt es sich um den Wert, der für eine Beleihung zugrunde gelegt werden kann. Hiervon ausgehend wird die Beleihungsgrenze ermittelt. Diese wird nach Wahrscheinlichkeitsmaßstäben berechnet. Entscheidend ist der Erfahrungssatz, in welcher Höhe sich der Beleihungswert in der Zwangsvollstreckung erfahrungsgemäß realisieren lässt.

Dabei werden unterschiedliche Beleihungswerte für die jeweiligen Risikoklassen angewendet, die über die Höhe des Zinses und evtl. Zusatzsicherheiten entscheiden.

#### Beispiel:

Eine Bank ist bereit, eine bestimmte Investition in die Errichtung eines Betriebsgebäudes in Höhe von 1 Mio. € zu 100 % für eine GmbH zu finanzieren. Sie macht dem Unternehmen folgendes Angebot:

- Darlehen in Höhe von 500.000 €: Grundschuld zu 500.000 € und Zinssatz von 3 %.
- Weiteres Darlehen in Höhe von 200.000 €: Grundschuld zu 200.000 € und Zinssatz von 5 %.
- Weiteres Darlehen in Höhe von 300.000 €: Grundschuld zu 300.000 € und Zinssatz von 8 % und persönliche Bürgschaft der Gesellschafter.

### 2.2 Rangstelle

Bei der Ermittlung des Wertes von Realsicherheiten ist ferner die Rangstelle des Sicherungsmittels von entscheidender Bedeutung. Denn aus dem Verwertungserlös müssen die Gläubiger, die an der Realsicherheit gesichert sind, in dem vereinbarten Rangverhältnis befriedigt werden. Das bedeutet, dass der erstrangig gesicherte Gläubiger aus dem Verwertungserlös zunächst seine Forderungen befriedigt erhält.

Übersteigt der Verwertungserlös diesen Betrag, so steht dieser für die Befriedigung des zweitrangigen Gläubigers zur Verfügung. Ist dieser befriedigt und ist der Verwertungserlös noch immer nicht aufgebraucht, steht der verbleibende Betrag der Befriedigung des drittrangigen Gläubigers zur Verfügung. Dies setzt sich so fort, bis der Verwertungserlös in dieser Weise verbraucht ist. Nachrangige Gläubiger, zu deren Befriedigung kein Verwertungserlös mehr vorhanden ist, gehen leer aus.

**Beispiel wie vorhin, mit der Variation, dass die drei Teile der Finanzierung durch drei verschiedene Gläubiger erfolgt sind:**

Das Unternehmen kann die Kredite nicht mehr bezahlen. Das Grundstück wird versteigert und erbringt einen Erlös von 800.000 €. Für die Gläubiger stellt sich dies wie folgt dar:

Der Gläubiger A hat Forderungen mit aufgelaufenen Zinsen in Höhe von 550.000 €. Aus dem Versteigerungserlös erhält der Gläubiger A volle Befriedigung (die Grundschuld sichert auch die Zinsen).

Der Gläubiger B, der bereits Tilgungen erhalten hat, dann aber Zinsen aufgelaufen sind, hat Forderungen von 180.000 €. Er erhält volle Befriedigung aus dem Versteigerungserlös.

Der Gläubiger C hat unter Berücksichtigung geleisteter Tilgungen und aufgelaufener Zinsen noch eine Forderung von 290.000 €. Er erhält aus dem Versteigerungserlös einen Betrag von 70.000 € und versucht, zu seiner Befriedigung den Restbetrag von 220.000 € über die Bürgschaft des Gesellschafters geltend zu machen.

## 2.3 Kontoguthaben und Wertpapiere

Die besten Sicherheiten für Kreditinstitute bestehen in der Verpfändung von Kontoguthaben und Wertpapierdepots. Kontoguthaben werden in der Regel mit 100 % ihres Wertes als Kreditunterlage verwendet. Festverzinsliche Wertpapiere werden allgemein mit 75 % und Aktien in der Regel nicht mit mehr als 50 % bewertet, da hier die Kursrisiken zu berücksichtigen sind. Soweit Wertpapiere nicht börsennotiert sind, erfolgt die Bewertung im Einzelfall, meist jedoch in nur sehr geringem Umfange, wenn ihnen überhaupt ein Sicherheitswert beigemessen wird.

**Beispiel:**

Eine Bank ist bereit, eine bestimmte Investition in die Errichtung eines Betriebsgebäudes in Höhe von 1 Mio. € zu 100 % für eine GmbH zu finanzieren. Sie macht dem Unternehmen folgendes Angebot:

- Darlehen in Höhe von 1 Mio. € gegen folgende Sicherheiten:
  - Verpfändung eines Kontoguthabens in Höhe von 300.000 € auf einem Festgeldkonto, das für eine Laufzeit von 120 Tagen bei der Bank hinterlegt ist: Sicherheitenbewertung von 100 %, das sind 300.000 €.
  - Verpfändung eines Aktiendepots mit DAX-Werten zum aktuellen Kurswert von 300.000 €: Sicherheitenbewertung von 66,6 %, das sind 200.000 €.
  - Verpfändung eines Aktiendepots mit Werten aus dem MDax zum aktuellen Kurswert von 700.000 €: Sicherheitenbewertung von 50 %, das sind 350.000 €.
  - Verpfändung eines Wertpapierdepots mit Staatsanleihen der Bundesrepublik Deutschland zum aktuellen Kurswert von 200.000 €. Sicherheitenbewertung von 75 %, das sind 150.000 €.
- Ferner wird vereinbart, dass das Guthaben auf dem Festgeldkonto nach Ablauf der 120 Tage zur Sondertilgung des Kredits verwendet wird.

## 2.4 Bausparguthaben und Kapitallebensversicherung

Eine gute Sicherheit für Kreditinstitute besteht auch in der Verpfändung von Bausparguthaben und von Kapitallebensversicherungen. Hier steht dem Sicherheitgeber zum Zeitpunkt der Sicherheiteneinräumung ein bestimmter Betrag zur Verfügung, nämlich das Bausparguthaben und bei der Kapitallebensversicherung der sogenannte Rückkaufswert. Werden die Zahlungen für den Bausparvertrag und die Kapitallebensversicherung ordnungsgemäß geleistet, erhöhen sich diese Sicherheiten entsprechend. Ferner erhöhen sie sich durch auflaufende Zinserträge und Dividendengutschriften.

## 2.5 Globalzession von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Bei Abtretungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sind zahlreiche Besonderheiten im Einzelfall zu berücksichtigen, die den Wert der Sicherheiten ganz erheblich schmälern können.

### 2.5.1 Bewertung

Eine Globalzession der Forderungen des Unternehmens aus Lieferungen und Leistungen wird von dem Kreditinstitut in der Regel im Hinblick auf die Werthaltigkeit der Sicherung nur gering bewertet, denn im Insolvenzfall werden die Schuldner versuchen, Zahlung nicht zu leisten und Zurückbehaltungsrechte und Gegenrechte geltend machen. Die Bewertung solcher Sicherheiten hängt dabei maßgeblich von der Branche und der Art der Forderungen ab.

Handelt es sich beispielsweise um Forderungen eines Bauträgerunternehmens aus nicht fertig gestellten Bauvorhaben, haben die abgetretenen Forderungen kaum einen Wert. Denn die volle Forderung entsteht erst, wenn das Bauvorhaben fertig gestellt und die Gewährleistungsfrist abgelaufen ist. Ist das Bauvorhaben noch nicht fertig gestellt und wird die Fertigstellung wegen Liquiditätsmangel unterlassen, macht der Käufer in der Regel erhebliche Schadenersatzansprüche gegen den Bauträger geltend und rechnet gegen noch offene Forderungen auf. Ist das Bauvorhaben fertig gestellt und wird der Bauträger insolvent, befürchtet der Käufer, mit evtl. entstehenden Gewährleistungsansprüchen auszufallen und verweigert die Restzahlung aus dem Kaufvertrag. Er lässt sich lieber auf Zahlung verklagen, weil er dadurch Zeit gewinnt und während des Laufs des Rechtsstreits sieht, ob Gewährleistungsansprüche entstehen. Sicherungsabtretungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen durch ein Bauträgerunternehmen haben daher aus der Sicht des Kreditgebers kaum einen Wert.

Dies gilt für alle anderen Branchen, bei denen der Unternehmer Forderungen aus Werkleistungen erwirbt, z.B. bei einem Unternehmen für die Durchführung eines Projektes oder der Installation einer EDV-Anlage.

Handelt es sich um ein Unternehmen, das Maschinen verkauft, so macht der Käufer oftmals Zurückbehaltungsrechte geltend, wenn nicht die Belieferung mit Ersatzteilen sichergestellt ist.

Handelt es sich um ein typisches Handelsunternehmen, das marktgängige Produkte verkauft, so haben die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen einen erheblich höheren Wert als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen eines Bauträgerunternehmens, weil der Käufer kaum Gegenansprüche geltend machen kann, wenn er die Ware erhalten hat.

## 2.5.2 Strategischer Wert der Globalzession für den Kreditgeber

Die Globalzession hat für das Kreditinstitut oftmals aber einen anderen Wert, nämlich einen strategischen. In der Krise des Unternehmens leidet der Unternehmer in der Regel unter einem hohen Liquiditätsengpass. Er ist in solchen Fällen versucht, alle möglichen Liquiditätsreserven auszuschöpfen. Ist mit dem Kreditinstitut keine Globalzession vereinbart, kann der Unternehmer seine Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf eine andere Bank umleiten, bei der das Konto auf Guthabenbasis geführt wird. In diesem Falle steht ihm der volle Gegenwert der bezahlten Forderung als Liquidität zur Verfügung, mit der er den Geschäftsbetrieb weiterführen und versuchen könnte, in dieser Zeit die Krise des Unternehmens zu beseitigen.

Oder der Unternehmer hat noch bei einer anderen Bank einen fälligen Kredit laufen, für den er persönlich haftet, z.B. infolge einer Bürgschaft. In diesem Falle würde die Umleitung der Zahlungen auf diese Bank die Bankverpflichtungen des Unternehmens und damit die Bürgschaftsverpflichtungen des Gesellschafters reduzieren. Ob der Erfolg einer solchen Handlung auf Dauer eintritt oder im Falle der Insolvenz des Unternehmens durch entsprechende Maßnahmen des Insolvenzverwalters wieder rückgängig gemacht wird, ist zwar offen und zweifelhaft. Vielfach sind jedoch solche Maßnahmen erfolgreich.

Eine solche Umleitung der erzielbaren Liquidität hilft dem Unternehmer oftmals, die Krise zu überstehen, wovon auch der Kreditgeber profitiert. Allerdings will der Kreditgeber für einen solchen Fall ein Mitspracherecht. Dies kann er durch eine Globalzession erreichen, weil dann eine solche Umleitung nicht zulässig ist und der Kreditgeber nach Prüfung entscheiden kann, ob er Zahlungseingänge zur Aufrechterhaltung des laufenden Geschäftsbetriebs freigibt. Allerdings zeigt die Praxis in der Regel, dass der Kreditgeber eher nicht einer solchen Freigabe zustimmt oder zu lange die Entscheidung aufschiebt.

Mit der Globalzession ist dem Unternehmer eine solche Umleitung der Zahlungseingänge nicht möglich. Der Kreditgeber kann gegenüber dem Unternehmen die Umleitung ausdrücklich verbieten, was in der Regel bereits in den Sicherungsbedingungen vorweggenommen ist. Verstößt der Unternehmer hiergegen, geht er ein erhebliches Strafbarkeitsrisiko ein. Der Kreditgeber kann ferner die Forderungszession dem Schuldner anzeigen und ihn auffordern, Zahlung nur noch auf das Konto des Unternehmens bei dieser Bank zu leisten. Dem wird sich kaum ein Gläubiger widersetzen, denn andernfalls müsste er die Zahlung doppelt leisten.

Diese Beispiele zeigen, wie gefährlich die Globalzession für den Sicherungsgeber ist. Der Kreditgeber hat durch eine solche Sicherungsmaßnahme den Sicherungsgeber „in der Hand“, was vielfach dazu führt, dass dieser Trumpf durch den Kreditgeber in der Krise des Unternehmens deutlich ausgespielt wird. Der Kreditgeber gibt vor, was der Sicherungsgeber zu tun hat. Dieser wird sich dem Verlangen des Kreditgebers beugen, auch wenn das Verhalten des Kreditgebers unrechtmäßig oder nur unfair ist. Denn vor allem in der Krise des Unternehmens ergibt sich ein schwerwiegender Zielkonflikt zwischen Kreditgeber und Unternehmen. Während der Unternehmer noch alles daransetzen möchte, die Krise zu beseitigen und das Unternehmen zu retten, möchte der Kreditgeber solche Rettungsversuche nicht zulassen, denn die Rettung könnte erfolglos sein mit der Folge, dass die Sicherheit aus der Globalzession entwertet wird. Ist eine Globalzession als Kreditunterlage vereinbart, zählt nur das Ziel des Kreditgebers. Das Unternehmen wird damit oftmals seiner Chance beraubt, das Unternehmen bei Eintritt einer Krise noch zu retten. Zur Vermeidung eines solch einseitigen Abhängigkeitsverhältnisses kann vor einer Globalzession nur gewarnt werden.

**Tipp!**

- Seien Sie sich bewusst, dass dem Unternehmen bei Absicherung einer Unternehmensfinanzierung durch eine Globalzession aller seiner Forderungen aus Lieferungen und Leistungen oftmals die Chance genommen wird, im Falle des Eintritts der Krise das Unternehmen noch zu retten.
- Wenn nicht anders möglich: Begrenzen Sie die Globalzession, z.B. dadurch, dass nur Kunden mit den Anfangskunden beispielsweise von A-F umfasst werden.

## 2.6 Sicherungsübereignung

Auch Sicherheiten aus der Sicherungsübereignung eines Warenbestands werden von den Kreditinstituten nur gering als Sicherheit bewertet, insbesondere weil im Insolvenzfall der Warenbestand oftmals verschleudert werden muss, da adäquate Käufer nicht vorhanden sind. Ein Verkauf auf der Grundlage des bisherigen Vertriebs, z.B. über ein Ladengeschäft oder über einen Außendienst, kommt nämlich dann nicht mehr in Frage, wenn das Unternehmen durch die Insolvenz stillgelegt ist.