KREDITVERTRÄGE

Vorsicht, Fußangeln!

Kreditverträge richtig abschließen – worauf Sie achten sollten, worüber Sie verhandeln und individuelle Vereinbarungen treffen können.

KURZFASSUNG

Auch in der Niedrigzinsphase ist es wichtig, auf die jeweiligen Formulierungen und Vereinbarungen in Kreditverträgen zu achten. Die Devise: nicht unterschreiben, ohne sorgfältig zu lesen, auch das Kleingedruckte.

Fast jedes Autohaus nimmt Kredit in Anspruch und hat somit auch Kreditverträge abzuschließen. Meist unterschreiben Kreditnehmer die von den Banken vorgelegten Formularverträge, ohne sie genau gelesen zu haben. Dabei wäre es wichtig zu wissen, was man da unterschreibt. Auch in einer ausgeprägten Niedrigzinsphase. Es geht um die Finanzierung, sprich um Geld und dabei hört bekanntlich der Spaß auf. Für Autohäuser ist wichtig zu wissen, dass sie mit ihren Banken durchaus über einzelne Vertragsbestandteile verhandeln und individuelle Vereinbarungen treffen können.

Wichtige Vertragsbestandteile

Wenn ein Bankberater seinem Kunden sagen sollte, dass bestimmte Vertragsklauseln nicht so gemeint seien und nicht vollzogen würden, kann dies im Einzelfall durchaus so sein. Die Regel ist jedoch, dass das, was im Vertrag steht, auch genau so zu werten ist, wie es formuliert wurde und bei Meinungsunterschieden von einem Gericht auch so ausgelegt wird, wie es im Vertrag steht. Also: wenn der Bankberater erklären sollte, dass die Bank bisher noch keine Kredite verkauft hat und auch in Zukunft keine Kredite verkaufen wird, dann kann es bitte schön auch so im Vertrag stehen. Halten wir fest: nur das was vertraglich vereinbart ist, zählt.

Kontokorrentkredite

Gerade der Abschluss eines KK-Kreditvertrags ist von besonderer Bedeutung, da die dort erhaltenen Mittel meist zur Sicherung der Liquidität unverzichtbar sind. Auf was kommt es an? Zunächst auf die Laufzeit, denn die entscheidet darüber, wie lang das Unternehmen den Kredit nutzen kann. Dann die Konditionen, die Sicherheiten, die Art der Haftung und die Kündigungsfristen.

- **Laufzeit:** Kontokorrentkredite sind immer kurzfristig, auch wenn sie den Kreditnehmern oft für viele Jahre zur Verfügung stehen. Sie können seitens der Bank jederzeit gekündigt werden. Grundsätzlich gibt es zwei Möglichkeiten, die Laufzeit zu vereinbaren: a) für einen konkret befristeten Zeitraum und b) „bis auf Weiteres" (b.a.w.) Die Formulierungen lauten im Regelfall: *„Der Kredit ist befristet bis zum xx.xx. xxxx."* Bei einer Befristung sollten Sie daran denken, eine Verlängerung stets rechtzeitig vorher zu vereinbaren. *„Der Kredit wird bis auf Weiteres zur Verfügung gestellt."* In diesem Fall gilt die gesetzliche Kündigungsfrist.

  Tipp: Kümmern Sie sich rechtzeitig um eine Verlängerung eines befristeten Vertrags. Auch wenn der Vertrag schon seit Jahren läuft und von der Bank stets automatisch verlängert wurde, sollten Sie sich jedes Mal erneut rechtzeitig um die Verlängerung bemühen, denn die Bank braucht nur nichts zu tun und die Kreditlinie steht nach Ablauf des festgelegten Datums nicht mehr zur Verfügung. Hier gilt es Überraschungen zu vermeiden, es geht um nichts Geringeres als um die Sicherung der Liquidität.
- **Konditionen:** Im Normalfall ist der Zinssatz für einen Kontokorrentkredit variabel. Sie können aber auch für die Laufzeit des KK-Kredits – oder einen anderen Zeitraum – einen festen Zinssatz vereinbaren. Je nach erwarteter Zinsentwicklung ist dies zu empfehlen, oder auch nicht. Die Formulierungen im Kreditvertrag können lauten: *„Der Sollzins beträgt zur Zeit xx %."* Oder: *„Der Sollzins beträgt bis zum xx.xx.xxxx xx %."*

  Sie können aber auch eine Zinsvereinbarung auf der Basis eines Referenzzinssatzes treffen. Eventuell auf Basis eines Euribor. Die Vereinbarung kann dann so aussehen: *„Der Sollzinssatz orientiert sich am 3-Monats-Euribor (zur Zeit xx %) zzgl. eines Zinsaufschlags von xx %. Die Konditionenanpassung erfolgt jeweils per 15.01., 15.04., 15.07. und 15.10. (oder zu anderen Terminen) eines jeden Jahres. Die Bank ist berechtigt, den Zinssatz zu erhöhen, und in gleicher Weise verpflichtet, den Zinssatz zu senken. Die Berechtigung und Verpflichtung der Bank orientiert sich an der Veränderung des Referenzzinssatzes. Der Referenzzinssatz ist der am xx.xx.xxxx ermittelte Durchschnittszinssatz des EURIBOR-Dreimonatsgeldes, der jeweils für den vorausgehenden Monat in den Monatsberichten der Deutschen Bundesbank veröffentlicht ist. Die Zinsänderung wird mit Erklärung gegenüber dem Kreditnehmer wirksam."*

  Grundsätzlich ist festzuhalten, dass eine Vereinbarung auf Referenzzinssatzbasis für den Kreditnehmer eine transparente Ange-

Foto: nmann77 / Fotolia

legenheit ist, denn die Bank kann den Zinssatz nur im Rahmen der Veränderungen des Referenzzinssatzes anheben oder senken.

- **Sicherheiten / Verwendungszweckerklärung:** KK-Kredite sind i. d. R. banküblich abzusichern. Banküblich bedeutet, dass die Sicherheiten werthaltig sein müssen, klar bewertbar und leicht verwertbar sind. Im Kreditvertrag wird meist der Haftungsumfang der Sicherheiten definiert. Achten Sie dabei auf die unterschiedliche Wirkungsweise von „weiten" und „engen" Verwendungszweckerklärungen. Beispiel für eine weite Zweckerklärung aus dem KK-Vertrag einer Volksbank: *„Alle der Bank zustehenden Sicherheiten sichern alle bestehenden, künftigen und bedingten Ansprüche der Bank aus der Geschäftsverbindung mit dem Kreditnehmer, soweit nicht im Einzelfall außerhalb dieses Vertrags etwas anderes vereinbart ist, dies gilt auch für hier nicht aufgeführte und aufgrund der AGB haftende Sicherheiten."* Vereinbaren Sie mit der Bank eine enge Zweckerklärung, die wie folgt lauten kann: *„Alle der Bank zustehenden Sicherheiten (oder auch nur eine konkrete Sicherheit, bspw. eine Grundschuld) sichern ausschließlich den Kredit auf Konto Nr. 123456."* Der Unterschied: Ist der Kredit bei einer engen Zweckerklärung zurückgezahlt und wird nicht wieder benötigt, können und sollten Sie die Rückgabe der Sicherheiten fordern. Bei einer weiten Zweckerklärung haften die Sicherheiten weiter, und zwar für alle anderen Kredite, die die Bank noch zur Verfügung stellt.

Die vorstehende Beispielvereinbarung einer Volksbank schließt auch die nach den AGB haftenden Sicherheiten mit ein. Welche Sicherheiten haften gemäß AGB? Die Banken haben in ihren AGB eine Pfandrechtsvereinbarung, die beispielhaft anhand der Sparkassen-AGB aufgezeigt wird: *„Nr. 21 Pfandrecht, Sicherungsabtretung. (1) Umfang: Der Kunde räumt hiermit der Sparkasse ein Pfandrecht ein an Werten jeder Art, die im bankmäßigen Geschäftsverkehr durch den Kunden oder durch Dritte für seine Rechnung in ihren Besitz oder ihre sonstige Verfügungsmacht gelangen. Zu den erfassten Werten zählen sämtliche Sachen und Rechte jeder Art (Beispiele: Waren, Devisen, Wertpapiere einschließlich der Zins-, Renten- und Gewinnanteilscheine, Sammeldepotanteile, Bezugsrechte, Schecks, Wechsel, Konnossemente, Lager- und Ladescheine). Erfasst werden auch Ansprüche des Kunden gegen die Sparkasse (z. B. aus Guthaben). Forderungen des Kunden gegen Dritte sind an die Sparkasse abgetreten, wenn über die Forderungen ausgestellte Urkunden im bankmäßigen Geschäftsverkehr in die Verfügungsmacht der Sparkasse gelangen."*

Beispiel: Der Komplementär einer Autohaus-KG nimmt für seinen Betrieb einen Kredit auf und sichert diesen durch die Abtretung von Kundenforderungen ab. Auf einem Privatkonto, das nichts mit der KG zu tun hat, hat er ein Festgeldguthaben in Höhe von 100.000 €. Via AGB haften jetzt auch diese 100.000 € für den Kredit der KG. Beachten Sie in einem solchen Fall, entweder Guthaben und Kredit bei getrennten Banken aufzunehmen bzw. zu unterhalten, oder sich von der Bank schriftlich bestätigen zu lassen, dass sie auf ihr AGB-Pfandrecht verzichtet. Sonst haften Sie als Komplementär auch mit Ihrem Festgeldkonto.

- **Kündigungsfristen für KK-Kredite:** Ein Kontokorrentkredit kann von der Bank jederzeit gekündigt werden, und zwar ohne Einhaltung einer Frist. Die AGB zum Kündigungsrecht: *„Nr. 26 Kündigungsrecht. (1) Ordentliche Kündigung: Soweit keine zwingenden Vorschriften entgegenstehen und weder eine Laufzeit noch eine abweichende Kündigungsregelung vereinbart ist, können sowohl der Kunde als auch die Sparkasse die gesamte Geschäftsbeziehung oder einzelne Geschäftszweige jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Kündigt die Sparkasse, so wird sie den berechtigten Belangen des Kunden angemessen Rechnung tragen, insbesondere nicht zur Unzeit kündigen."*

Hat die Bank einen KK-Kredit ohne Einhaltung einer Frist gekündigt, ist es Praxis, dass sie dem Kreditnehmer eine „angemessene" Frist zur Rückzahlung einräumt. Dieser hat sich jedoch „unverzüglich" um die Rückzahlung zu bemühen.

Grundsätzlich endet ein Kontokorrentkredit mit seinem vertraglich vorgesehenen Fristablauf oder mit seiner Fälligstellung aufgrund einer Kündigung. Der Ablauf der vereinbarten Frist oder die Fälligstellung führt jedoch nicht automatisch zur Beendigung des Kontokorrentverhältnisses. Es ist lediglich das Kreditverhältnis beendet.

Persönliche Haftungsübernahme

Unterschreibt ein Autohausunternehmer einen Kreditvertrag mit der folgenden Klausel, die sich in einem Kreditvertrag für Kontokorrentkredite einer Volksbank befindet, ist er in vollem Umfang in der persönlichen Haftung: *„Der Kreditnehmer hat für die Zahlung eines Geldbetrags, dessen Höhe der vereinbarten Grundschuld oder Grundschulden (Kapital, Zinsen, Nebenleistung) entspricht, die persönliche Haftung zu übernehmen und sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen. Die Bank kann die persönliche Haftung unabhängig von der Eintragung und dem Bestand der Grundschuld oder Grundschulden sowie ohne vorherige Zwangsvollstreckung in das Beleihungsobjekt geltend machen."* Eine solche Klausel zeigt, wie wichtig es ist, genau zu lesen, bevor man unterschreibt. Im Zusammenhang mit der Absicherung eines Kredites mit einer Grundschuld sollten Sie folgende Besonderheiten beachten.

- Vermeiden Sie, die persönliche Haftung zu übernehmen. In den meisten vorgefertigten Formularen zur Bestellungen von Grundschulden ist vorgesehen, dass sich der Grundstückseigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung nicht nur in das Grundstück, sondern auch in sein übriges Vermögen unterwirft.
- Üblich ist, dass der Grundstückseigentümer sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in das Objekt in der Form unterwirft, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig sein soll, was allerdings der Eintragung ins Grundbuch bedarf. Somit ist die Zwangsvollstreckung in das Grundstück auch nach einem Eigentumswechsel möglich.
- In der Praxis erfolgt anlässlich der Grundschuldbestellung in der Grundschuldbestellungsurkunde üblicherweise auch eine Übernahme der persönlichen Haftung samt Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in Höhe des Grundschuldbetrages und ggf. der Nebenleistungen in das gesamte Vermögen.

Achtung: Die persönliche Haftungsübernahme ist ein von der eigentlichen Grundschuldbestellung getrennt zu betrachtender Vorgang. Es handelt sich dabei um ein abstraktes Schuldversprechen. Aus der notariellen Urkunde kann damit die Zwangsvollstreckung sowohl in den belasteten Grundbesitz als auch in das gesamte sonstige Vermögen erfolgen, ohne dass hierzu ein gerichtliches Urteil erforderlich ist.

Martin Dieter Herke ■

Martin Dieter Herke
berät seit über 30 Jahren mittelständische Betriebe, ist Autor (u. a. von AUTOHAUS-Fachbüchern und -Fachartikeln) und gefragter Referent in der Automobilbranche.
www.unternehmens-beratung-herke.de