

vdp-Mustervertrag für einfach strukturierte gewerbliche Immobilienfinanzierungen

- Kurzinformation -

Der vorhandene vdp-Mustervertrag für die gewerbliche Immobilienfinanzierung zielt auf das mittel- bis großvolumige Geschäft und bietet eine Alternative für die sehr umfangreichen angelsächsisch geprägten Vertragsmuster (LMA-Vertragstexte). Vor dem Hintergrund der positiven Resonanz wurde es in den vdp- Gremien für sinnvoll erachtet, zusätzlich einen vdp- Mustervertrag mit dem Fokus auf einfach strukturiertes, gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft mit eher mittelständisch geprägten inländischen Investoren anzubieten.

Das Vertragsmuster soll daher Besonderheiten, wie beispielsweise eine Verkonditionierung auf der Basis von Referenzzinssätzen, einen komplexen Gesellschafterhintergrund oder Cashflow-orientierte Rechtspositionen der Bank nicht reflektieren. Die Verwendung des Vertragsmusters wird insoweit weniger vom Volumen des abzubildenden Kreditgeschäfts, als vielmehr von dessen eher einfachen Finanzierungsstruktur und dem übersichtlichen Gesellschafterhintergrund bestimmt.

Unter Berücksichtigung unterschiedlicher Praktiken der Mitgliedsinstitute im Hinblick auf die Gestaltung von Kreditverträgen und unterschiedlicher Kundengruppen in dem fokussierten Marktsegment wurden dem Vertragsmuster die folgenden Prämissen zu Grund gelegt, die sich an der überwiegend angewendeten Praxis der Mitgliedsinstitute orientieren:

- Keine SPV-Finanzierung, keine „non-recourse“-Abreden
- Keine Verbraucher, mittelständisch geprägte Darlehensnehmerstruktur
- Inländischer Investor
- Keine Erforderlichkeit von Covenants
- Verwendung der gleichen Begrifflichkeiten wie im großen Mustervertrag soweit möglich
- Möglichkeit, einzelfallbezogen einzelne Klauseln aus dem großen Mustervertrag zu übernehmen
- Geschlossenheit des Regelungsgehalts des Mustervertrages, was eine Ergänzung durch weitere Darlehensbedingungen oder Allgemeine Geschäftsbedingungen grundsätzlich entbehrlich macht
- Verkonditionierung auf Basis eines Festzinssatzes für die gesamte Laufzeit.
- Keine besonderen Anforderungen an den Versicherungsschutz des Beleihungsobjektes
- Keine Berücksichtigung länderübergreifender Sachverhalte
- Beschränkung auf die für eine Immobilienfinanzierung unerlässlichen Klauseln, die inhaltlich den banküblichen Klauseln für Finanzierungen dieser Art entsprechen

Weichen die abzubildenden Sachverhalte von den obigen Prämissen ab, ist das Vertragsmuster folglich anzupassen oder zu ergänzen.

Die beiden gewerblichen vdp-Musterverträge bilden in ihrer Gesamtheit die typische Bandbreite der im gewerblichen Kreditgeschäft marktüblichen Vertragsregelungen ab. Es besteht jedoch die Möglichkeit - je nach Bedarf -, einzelne Klauseln aus dem Mustervertrag für mittel- bis großvolumige Immobilienfinanzierungen zu übernehmen. Der Wortlaut der einzelnen Klauseln wurde daher auch - soweit möglich - an den Wortlaut des vdp-Mustervertrages für das großvolumige Geschäft angepasst. Interdependenzen oder unterschiedliche Standards werden hierdurch vermieden.

Letztlich soll die Praxis durch die Schaffung eines einfach strukturierten Vertragstextes für das unkomplizierte Immobilienfinanzierungsgeschäft ermutigt werden, einfach strukturierte Vertragstexte – soweit möglich und gewollt – anzubieten.