

vdp-Standardvertrag für gewerbliche Großfinanzierungen

Leitfaden mit erläuternden Hinweisen

A. Einleitung

Der gewerbliche Immobilienmarkt hat sich in Deutschland in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt. Grund hierfür war nicht zuletzt das starke Interesse ausländischer Investoren an deutschen Immobilien. Auch für die nähere Zukunft gehen Analysten davon aus, dass Deutschland einer der beliebtesten Investitionsstandorte in Europa bleiben wird.

Mit dieser Entwicklung einhergehend hat sich auch der Markt für gewerbliche Immobilienfinanzierungen entsprechend entwickelt. In den Jahren vor der internationalen Finanzkrise haben zunehmend neue Formen der Refinanzierung an Bedeutung gewonnen, insbesondere die sog. Verbriefung (*Securitization*), bei der Darlehen - ganz oder teilweise - durch die Emission von Wertpapieren auf dem Kapitalmarkt refinanziert werden. Sowohl das schiere Volumen dieser Finanzierungen als auch die Anforderungen des Kapitalmarkts, insbesondere der Rating-Agenturen, haben dabei die Entwicklung neuer Finanzierungsstrukturen und Vertragstechniken erforderlich gemacht. Insbesondere geht es bei diesen Strukturen darum, die Finanzierungsobjekte vor dem Zugriff anderer Gläubiger zu schützen (sog. *Ringfencing*) und vertragliche Risikosteuerungsmechanismen zu implementieren, die es der darlehensgebenden Bank ermöglichen, etwaige Schieflagen frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls gegensteuern zu können.

Diese Finanzierungsmodelle und die damit einhergehenden Strukturierungs- und Vertragstechniken sind ursprünglich in den USA entwickelt und vom Londoner Finanzmarkt übernommen worden. Auf Drängen der Londoner Marktteilnehmer hat die *Loan Market Association (LMA)* einen einheitlichen Mustervertrag entwickelt, der als Vorreiter dieser Entwicklung lange Jahre auch in Kontinentaleuropa den internationalen Standard gesetzt hat. Naturgemäß basiert dieser Vertrag auf angelsächsischen Wurzeln und kann daher nicht durch eine simple Änderung der Rechtswahl eins zu eins ins deutsche Recht übernommen werden. Hinzu kommt, dass sich der LMA-Vertrag vor dem Hintergrund der Anforderungen englischen Rechts durch eine sehr hohe Regelungsdichte und Komplexität auszeichnet. Aus deutscher Sicht ist diese Regelungsdichte im Hinblick auf das kodifizierte Recht weder rechtlich erforderlich noch in der Praxis wünschenswert. Tatsächlich führt sie zu einem erheblichen Bearbeitungsmehraufwand und birgt die Gefahr, dass die Verträge nicht "gelebt" werden, weil sie für die in der Regel nicht juristischen Mitarbeiter zu umfangreich und kompliziert sind.

Um sowohl den Anforderungen des deutschen Rechts als auch den Bedürfnissen der deutschen Marktteilnehmer zu entsprechen, hat der vdp im Jahr 2006 einen Arbeitskreis einberufen, dessen Ziel es war, einen verbrieftungsfähigen einheitlichen

Mustervertrag für gewerbliche Immobilienfinanzierungen zu entwickeln. Das vorliegende Muster ist das Ergebnis dieser Beratungen, an denen zahlreiche vdp-Mitgliedsinstitute teilgenommen haben und in die sowohl die rechtliche Expertise als auch Erfahrungen und Anforderungen aus dem operativen Geschäft eingeflossen sind. Darüber hinaus hat nach der Fertigstellung des ersten Entwurfs eine Abstimmung mit den Ratingagenturen Moody's und Fitch stattgefunden, um deren Anforderungen an die rechtliche Vertragsgestaltung zu berücksichtigen und - jedenfalls aus rechtlicher Sicht - eine grundsätzliche Verbriefungsfähigkeit der Finanzierungen zu gewährleisten. Der Mustervertrag vereint die Anforderungen des operativen Geschäfts an die Handhabbarkeit und Praktikabilität eines solchen Dokuments einerseits und die rechtlich erforderlichen Risikosteuerungsmechanismen andererseits. Es handelt sich um ein Rahmengerüst mit den regelmäßig für gewerbliche Immobilienfinanzierungen dieser Art erforderlichen vertraglichen Bestimmungen, das selbstverständlich immer noch an die Besonderheiten jedes Einzelfalles angepasst werden muss. Insofern sind Finanzierungen dieser Art zu individuell, als dass sie eine Standardisierung wie etwa im Privatkundengeschäft erlauben würden. Der Mustervertrag zielt auf großvolumige Immobilienfinanzierungen, bei denen der Darlehensnehmer keine natürliche Person ist, sondern eine speziell für die Zwecke des Erwerbs und der Finanzierung gewerblicher Immobilien gegründete Gesellschaft (*Special Purpose Vehicle, SPV*).

Das Bundeskartellamt hatte dem vdp im Jahre 2007 mitgeteilt, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand aus kartellrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen eine Verbreitung des Vertragsmusters bestehen.

Seit seiner Fertigstellung im Jahre 2007 wurde der Mustervertrag regelmäßig an die aktuelle Rechtsprechung und Finanzierungspraxis der Institute angepasst. Auch wenn die Emissionen von ABS-Papieren am europäischen Verbriefungsmarkt seit der Finanzkrise stark gesunken sind, gehen Experten davon aus, dass der Verbriefungsmarkt in den nächsten Jahren wieder in Gang kommen dürfte. Vor diesem Hintergrund beinhaltet auch das aktualisierte Vertragsmuster weiterhin die Anforderungen an eine Verbriefungsfähigkeit entsprechender Finanzierungen.

Der nachfolgende Leitfaden enthält erläuternde Hinweise zu den einzelnen Regelungen des Mustervertrages und möglichen Abweichungen hiervon.

B. Einzelne Vertragsklauseln

1. Präambel

Die Präambel dient der Darstellung der Grundstruktur der Finanzierung, insbesondere des bzw. der Darlehensnehmer, der finanzierten Beleihungsobjekte, der Finanzierungskosten und der Finanzierungs- und Gesellschaftsstruktur. Im Einzelnen besteht hier viel Freiraum, um die individuellen Besonderheiten einer Finanzierung, die letztlich Vertragsgrundlage zwischen den Parteien sind, darstellen zu können. Die einzelnen Angaben sind daher weder zwingend noch abschließend. Es empfiehlt sich aber, die unter Ziffern 1.1 bis 1.5 vorgesehenen Mindestangaben aufzunehmen, da es sich hierbei um definierte Begriffe handelt, auf die, jedenfalls zum Teil, im Vertrag an anderer Stelle Bezug genommen wird.

So spielen die Beleihungsobjekte (Ziffer 1.2.) beispielsweise eine Rolle bei den Tilgungsbestimmungen (Ziffer 11), den Zusicherungen (Ziffer 15.16), den Informationspflichten (Ziffer 16), den Finanzkennzahlen (Ziffer 17), den Allgemeinen Auflagen (Ziffer 18), den Kündigungsgründen und den Sicherheiten (Ziffer 35). Regelmäßig wird es sich um mehrere Beleihungsobjekte oder gar um einen ganzen Immobilienpool handeln. Im Einzelfall kann es aber auch vorkommen, dass eine großvolumige Einzelobjektfinanzierung vorgenommen wird.

Aus steuerlichen oder anderen Gründen kann es vorkommen, dass die Beleihungsobjekte nicht von einer Gesellschaft erworben werden, sondern auf mehrere Gesellschaften verteilt werden. Hintergrund hierfür kann beispielsweise die Zinsschrankenregelung in § 4h Abs. 2 S. 1 lit. a) EStG sein, wenn also erreicht werden soll, dass der Zinsaufwand jeder einzelnen Grundstücksgesellschaft unter der Freigrenze von 1 Mio. Euro liegt mit der Folge, dass die Zinsschranke nicht greift und alle Zinsen abzugsfähig sind. Der Verbriefungsfähigkeit steht eine solche Struktur nicht entgegen, solange sichergestellt ist, dass die zur Verfügung gestellten Sicherheiten den gesamten Darlehensbetrag absichern ("Überkreuzbesicherung") und keine weiteren Verbindlichkeiten bestehen, so dass keine außenstehenden Gläubiger Zugriff auf das Vermögen dieser Gesellschaften haben.

Ziffer 1.5 (Struktur der Gesellschafter-Gruppe) dient der Darstellung solcher komplexerer Strukturen. Dabei geht es immer nur um die für den Erwerb und die Verwaltung des finanzierten Portfolios gegründete Zweckgesellschaft (SPV) und ggf. etwaige Tochtergesellschaften (sofern vorhanden), also diejenigen Gruppengesellschaften, die das separierte Immobilienportfolio halten. Nicht zur Gesellschaftergruppe gehören die hinter dem SPV stehenden Investoren, wie z.B. Fondsgesellschaften internationaler Investmentbanken. Hintergrund hierfür ist, dass der Darlehensvertrag weitgehende Zusicherungen und Informationspflichten bzgl. der Gruppengesellschaften beinhaltet. Diese Zusicherungen und Informationspflichten sind aber lediglich für das SPV und seine Tochtergesellschaften erforderlich, da ein Rückgriff auf die hinter dem SPV stehenden Investoren regelmäßig ausgeschlossen ist (sog. *Non-Recourse-Finanzierung*), so dass eine Risikosteuerung bzgl. dieser Investoren nicht erforderlich ist und von Seiten der Investoren auch regelmäßig nicht akzeptiert würde.

Die Gruppengesellschaften müssen als solche nicht zwingend selbst Darlehensnehmer sein. Es kann sich vielmehr auch um Tochtergesellschaften des/der Darlehensnehmer handeln, die zwar möglicherweise - insoweit als Drittsicherheitsgeber - Sicherheiten zur Verfügung stellen, nicht jedoch selbst vertraglich zur Bedienung und Rückzahlung des Darlehens verpflichtet sind. Soweit der Vertrag in einer solchen Konstellation Zusicherungen und Informationspflichten bzgl. der Gruppengesellschaften enthält, handelt es sich nicht um eine Vereinbarung zu Lasten Dritter, sondern um vertragliche Verpflichtungen des/der Darlehensnehmer, die die Informationen bzgl. ihrer Schwester-/Tochtergesellschaften beibringen müssen und das Risiko einer falschen Zusicherung übernehmen, indem sie der Bank für diesen Fall ein vertragliches Kündigungsrecht einräumen.

2. Definitionen

Die Verfasser haben sich dafür entschieden, die vertraglich relevanten Begriffsdefinitionen in den laufenden Text aufzunehmen, anstatt sie in einer separaten Anlage aufzulisten. Dies soll die Lesbarkeit und Verständlichkeit des Vertragstextes erhöhen und ein ständiges Hin- und Herblättern vermeiden. Unter Ziffer 2 sind diese Begriffe aufgelistet, verbunden mit einem Querverweis auf die Seite des Vertrages, auf der die Definition zu finden ist, um eine schnelle Auffindbarkeit zu ermöglichen.

3. Darlehensnominalbetrag

Unter Ziffer 3 wird die Höhe der Darlehenssumme (Darlehensnominalbetrag) genannt. Die Bemessung des Darlehensbetrages (sog. *loan sizing*) erfolgt dabei häufig nicht nur als absolut ausgewiesener Betrag, sondern zusätzlich auch in Relation zu den Gesamtkosten (s. Ziffer 1.3) oder zum Marktwert (s. Ziffer 17.3) oder ggf. anderen Bemessungsparametern, wobei in diesen Fällen regelmäßig ein Prozentsatz vereinbart wird und letztlich der geringste der alternativ genannten Beträge maßgeblich ist. Solche prozentualen Darlehenshöchstbeträge sind vor dem Hintergrund zu sehen, dass die erforderlichen Wertgutachten bei Abschluss des Darlehensvertrages häufig noch nicht vorliegen und - insbesondere bei größeren Portfolien - erst sukzessive erstellt werden. Durch die Vereinbarung eines maximal zulässigen prozentualen Höchstsatzes wird sichergestellt, dass die in Ziffer 17 festgelegten Finanzkennzahlen nicht bereits bei Auszahlung des Darlehens gebrochen werden. Denn anderenfalls könnte die absurde Situation entstehen, dass die Bank das Darlehen erst auszahlen müsste, um es sofort wieder zur Rückzahlung fällig stellen zu können. Rechtlich ist die Angabe eines in absoluten Zahlen ausgedrückten bestimmten Geldbetrages nicht erforderlich, es genügt vielmehr die Angabe eines prozentualen Höchst- oder Mindestbetrages, solange der Darlehensbetrag als solcher bestimmbar ist.

4. Verwendungszweck

Da es sich bei SPV-Finanzierungen um sog. Non-Recourse-Finanzierungen handelt, d.h. dass ein Rückgriff gegen die hinter dem SPV stehenden Investoren - von im Einzelfall vereinbarten, in der Regel limitierten Sicherheiten einmal abgesehen - ausgeschlossen ist, ist aus Darlehensgebersicht eine strenge Zweckbindung

erforderlich. Nur hierdurch kann sichergestellt werden, dass die Darlehensmittel ausschließlich in solche Vermögensgegenstände fließen, an denen zugunsten der Bank rechtswirksame Sicherheiten bestellt worden sind und aus denen der Darlehensnehmer die erforderlichen Mittel zur Bedienung des Darlehens erwirtschaften kann. Die Bestimmung und Überwachung des Verwendungszwecks dient damit sowohl der Sicherung des Cash Flows als auch der Sicherstellung eines Haftungssubstrats in Höhe des Darlehensbetrages.

Der Verwendungszweck wird daher typischerweise der Erwerb der Beleihungsobjekte, ggf. auch die Ablösung bestehender Verbindlichkeiten, sein. Werden ausnahmsweise weitere Mittel - z.B. für etwaige Schönheitsreparaturen - zur Verfügung gestellt, kommt dies i.d.R. in separaten Darlehenstranchen zum Ausdruck. Die Einhaltung des Verwendungszwecks wird in der Regel durch die vom Darlehensnehmer zu erfüllenden Auszahlungsvoraussetzungen sichergestellt. Regelmäßig wird auch vereinbart, dass das Darlehen ausschließlich an den Verkäufer zur Erfüllung des finanzierten Kaufpreises bzw. an die Gläubiger der abzulösenden Verbindlichkeiten ausgezahlt wird.

Darüber hinaus kommt der Vereinbarung des Verwendungszwecks auch bankaufsichtsrechtliche Bedeutung zu. Nach MaRisk ist die Einhaltung der vertraglichen Vereinbarungen durch den Darlehensnehmer von der Bank im Rahmen der Kreditweiterbearbeitung zu überwachen. Bei zweckgebundenen Kreditvergaben muss sie kontrollieren, ob die valuierten Mittel tatsächlich der vereinbarten Verwendung zukommen (Kreditverwendungskontrolle). Die vertragliche Vereinbarung bestimmt damit letztlich auch den aufsichtsrechtlich relevanten Prüfungsumfang der Bank. Zivilrechtlich erfolgt die Mittelkontrolle aber ausschließlich im Eigeninteresse der Bank, so dass eine etwaige Unterlassung der Prüfungspflicht keine Ansprüche des Darlehensnehmers gegen die Bank begründet.

5. Laufzeit

Unter Ziff. 5 ist das Datum anzugeben, an dem die letzte Tilgungsrate fällig wird („letzter Rückzahlungstag“). Aus Gründen der Praktikabilität empfiehlt es sich, dieses Datum auf einen Zinszahlungstermin fallen zu lassen.

6. Abnahmefrist

Bei einem seitens des Kreditinstituts gegenüber dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellten Darlehen wird zwischen den Vertragsparteien i.d.R. eine Vereinbarung darüber getroffen, innerhalb welcher Frist der Darlehensnehmer den Kredit in Anspruch zu nehmen hat. Dabei handelt sich um eine primäre Hauptleistungspflicht des Darlehensnehmers.

In Ziff. 6 ist entsprechend geregelt, dass der Darlehensnehmer bis zu einem bestimmten Datum verpflichtet ist, die Auszahlungsvoraussetzungen zu erfüllen und das Darlehen bis zu diesem Termin abzunehmen.

Eine Bereitstellungsprovision für dem Darlehensnehmer zugesagte, aber von ihm noch nicht in Anspruch genommene Darlehens-Teilbeträge ist im Vertrag nicht vorgesehen, kann aber im Einzelfall vereinbart werden. Hintergrund ist die

Überlegung, dass das Darlehen eine variable Verzinsung zu den im Zeitpunkt der Auszahlung marktüblichen Zinsen vorsieht und sich die Bank daher erst im Rahmen einer konkreten Auszahlungsanforderung gem. Ziffer 8 refinanzieren muss. Diese Auszahlungsanforderung ist der Bank daher rechtzeitig anzukündigen. Vorher entstehen ihr somit keine Refinanzierungskosten, so dass sie auch keine Bereitstellungsprovision verlangen muss.

Darüber hinaus ist auch das Eigenkapital der Bank für noch nicht ausgezahlte Darlehensbeträge nur mit einer Bemessungsgrundlage von 20% belastet, solange die Abnahmefrist nicht länger als ein Jahr ist (vgl. § 50 Abs. 1 Solvabilitätsverordnung). Regelmäßig empfiehlt es sich daher, eine Abnahmefrist von maximal 364 Tagen zu vereinbaren, anderenfalls müsste eine Bereitstellungsprovision vereinbart werden.

Nimmt der Darlehensnehmer das von der Bank zur Verfügung gestellte Darlehen ganz oder teilweise endgültig nicht in Anspruch, schuldet er gem. Ziffer 21.2 eine Nichtabnahmeentschädigung, die sich nach den Grundsätzen über die Berechnung von Vorfälligkeitsentschädigungen berechnet.

7. Eigenmittel

In Ziff. 7 ist die Form und die Höhe der vom Darlehensnehmer einzusetzenden Eigenmittel anzugeben. Die Höhe ergibt sich aus der Differenz zwischen Darlehensbetrag einerseits und Gesamtkosten andererseits. Der Nachweis der Einzahlung ist Auszahlungsbedingung gem. Ziffer 36, Nr. 31. In Betracht kommt, dass die Eigenmittel entweder insgesamt vor der ersten Auszahlung des Darlehens eingezahlt werden müssen oder anteilig entsprechend der vereinbarten Eigenkapitalquote im Verhältnis zum jeweiligen Auszahlungsbetrag.

8. Auszahlungen

Ziff. 8 regelt den Vorgang und die Voraussetzungen für die Auszahlung des Darlehens. Bei der Vereinbarung einer beschränkten Anzahl von Auszahlungen handelt es sich der Sache nach um eine von § 266 BGB abweichende Parteivereinbarung. Nach der gesetzlichen Grundregel wäre das Darlehen in einer Summe auszubezahlen, was in der Regel nicht den Wünschen des Darlehensnehmers entspricht - beispielsweise, weil der finanzierte Kaufpreis ebenfalls in mehreren Tranchen auszuzahlen ist. Die Limitierung der Anzahl der Auszahlungen dient wiederum den Interessen des Darlehensgebers, um den mit jeder einzelnen Auszahlung verbundenen, nicht unerheblichen Arbeitsaufwand (insbesondere wegen der Prüfung der Auszahlungsvoraussetzungen) zu begrenzen.

Jede Auszahlung setzt eine vom Darlehensnehmer unterzeichnete Anforderung voraus, die sich in der Anlage unter Ziffer 34 befindet. Die formalisierte Auszahlungsanforderung erfüllt zum einen Beweis Zwecke, zum anderen enthält sie die gem. Ziffer 15.18 zu erklärende Wiederholung der Zusicherungen, bezogen auf den jeweiligen Auszahlungszeitpunkt. Die einzelnen Auszahlungsvoraussetzungen sind in der Anlage unter Ziffer 36 aufgelistet.

9. Zinsen

Die Zinszahlungspflicht ist als synallagmatische Gegenleistungspflicht des Darlehensnehmers für die Überlassung des Darlehens einer der Kernbestandteile eines Darlehensvertrages. In der Vertragspraxis besteht eine grundlegende Differenzierung zwischen Festzinsvereinbarungen und Vertragsgestaltungen, in denen zwischen dem Darlehensnehmer und dem Kreditinstitut ein veränderlicher Zinssatz vereinbart wurde.

Im Hinblick auf einen variablen Zinssatz lässt sich weiter differenzieren zwischen echten Zinsgleitklauseln, bei denen die Entwicklung des Vertragszinssatzes fest an eine vereinbarte, veränderliche Bezugsgröße gekoppelt ist, und Zinsanpassungsklauseln, die dem Kreditinstitut das Recht geben, den Zinssatz durch einseitige Gestaltungserklärung gem. § 315 BGB anzupassen.

Der Mustervertrag enthält in Ziff. 9.2. eine Zinsgleitklausel und verweist auf den EURIBOR als Referenzzinssatz. Welcher EURIBOR maßgeblich ist, hängt von der Länge der Zinsperiode ab, die ihrerseits durch die Zinszahlungstermine in Ziffer 9.3 bestimmt wird. In der Praxis wird zwar üblicherweise der 3-Monats-EURIBOR als Referenzzinssatz verwendet, durch die flexible Ausgestaltung der Zinsperioden in Abhängigkeit von den Zinszahlungsterminen hat aber jeder Verwender die Möglichkeit, auch andere Zinsperioden festzulegen und damit an einen anderen Referenzzinssatz anzuknüpfen (z.B. 1-Monats-, 2-Monats- oder 6-Monats-EURIBOR).

Nach Ziff. 9.5. ist der Darlehensnehmer verpflichtet (alternativ nur unter bestimmten Voraussetzungen), die Zinsbelastung durch den Abschluss von Zinssicherungsgeschäften zu begrenzen. Hinsichtlich der Zinssicherung bestanden seitens der Ratingagenturen Bedenken, dass sich ein Wegfall der Zinssicherung bei Insolvenz des Darlehensnehmers (§104 InsO) negativ auf das Verbriefungsvehikel auswirken könnte, weil dieses – je nach der weiteren Zinsentwicklung – möglicherweise nicht mehr in der Lage sein könnte, die Notes zu bedienen, wenn nur noch die Mieteinnahmen ohne Zinssicherung als Sicherheit zur Verfügung stünden. Die ursprünglich vorgeschlagene Lösung, die Zinssicherung ausschließlich auf Basis der ISDA-Verträge abzuschließen, um deutsches Insolvenzrecht und damit die automatische Fälligestellung kraft Gesetzes im Falle der Insolvenz ausschließen zu können, war wegen verbleibender Restunsicherheiten zur Frage der Anwendbarkeit des § 104 InsO auf die – englischem Recht unterliegenden – ISDA-Verträge nicht konsensfähig.

Die als Alternative vorgesehene "Trigger Rate" sieht eine Verpflichtung zum Abschluss einer Zinssicherung erst bei Übersteigen eines bestimmten Referenzzinssatzes vor. Diese Alternative wird nur dann in Betracht kommen, wenn (1) der Cash Flow des Beleihungsobjektes einen entsprechenden Puffer gegenüber dem aktuellen Zinsniveau zulässt und (2) solange das Darlehen nicht Gegenstand einer Verbriefung ist. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein variabel verzinsliches Darlehen ohne eine entsprechende Zinssicherung nicht verbriefungsfähig ist.

10. Leistungen/Verzug

Der Mustervertrag enthält hinsichtlich der Rechtzeitigkeit der Zahlungen des Darlehensnehmers abweichend von § 270 Abs. 1 und 4 BGB die in der Praxis bei Darlehensverträgen übliche Regelung, dass der Eingang der Zahlung bei der Bank maßgebend ist (Bringschuld).

Der Verzugseintritt und die Verzugszinsen sind entsprechend der gesetzlichen Regelungen geregelt, wobei zur Pauschalierung des der Bank im Verzugsfalle hinsichtlich der rückständigen Verzugszinsen über den primären Verzugsschaden hinaus entstehenden weiteren Schaden gem. § 289 S. 2 BGB der gesetzliche Verzugszins als Schaden im Wege der abstrakten Verzugsschadensberechnung bestimmt ist. Diesen weiteren Verzugsschaden wegen Verzugs rückständiger Verzugszinsen kann der Darlehensgeber aber nur dann geltend machen, wenn die Verzugsvoraussetzungen auch hinsichtlich dieser Schadensersatzforderung gegeben sind, was gem. Ziffer 10.3 (b) eine erneute Mahnung erfordert, die frühestens nach Ablauf von jeweils drei Monaten zulässig ist.

11. Regeltilgungen / Sondertilgungen / Teil-Rückzahlungen

Bei langfristigen gewerblichen Darlehen wird oftmals unterschieden zwischen so genannten Tilgungsdarlehen, die zu feststehenden Terminen in gleichen oder variablen Raten zu tilgen sind, und Darlehen mit Endfälligkeit, bei denen die Darlehensvaluta am Ende der Laufzeit in einer Summe zurückzuzahlen ist.

Der Mustervertrag knüpft an eine ratierte Tilgung an und enthält Regelungen zu Sondertilgungen und Teil-Rückzahlungen. Entsprechend allgemein üblicher Praxis geht der Vertrag bei den Regeltilgungen als Anknüpfungspunkt grundsätzlich von dem ursprünglichen Darlehensnominalbetrag aus. Um aber bei einem - bei größeren Portfolien in der Praxis üblichen - Abverkauf einzelner Objekte die Kapitaldienstfähigkeit des Darlehensnehmers nicht zu gefährden, wird hierfür nur die Summe derjenigen Darlehensnominalteilbeträge zugrunde gelegt, die den zum Zeitpunkt der Tilgung noch im Eigentum des Darlehensnehmers stehenden Objekten zugeordnet sind, d.h. eine rechnerisch auf veräußerte Objekte entfallende Regeltilgung wird ausgeschlossen.

Bei der Veräußerung von Objekten hat eine entsprechende anteilige Tilgung zu erfolgen. Da üblicherweise höherwertige bzw. besser verkäufliche Objekte schneller veräußert werden, wird in der Regel ein Sicherheitsaufschlag auf die Tilgung vereinbart, dessen Höhe von der Größe und Beschaffenheit des jeweiligen Portfolios abhängt und der daher in Ziffer 11.2.2. a) (b) frei gewählt werden kann. Hierdurch wird eine Verwässerung des Portfolio-Effektes vermieden. Als Richtgröße wird in der Praxis oftmals ein Aufschlag von 10% vereinbart.

12. Provisionen und Kosten

Der Mustervertrag enthält mit Blick auf die aktuelle Rechtsprechung der Oberlandesgerichte, wonach Bearbeitungsentgelte eine kontrollfähige Preisnebenabrede darstellen und wegen unangemessener Benachteiligung des Kunden nach § 307 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BGB unwirksam sind, lediglich eine Klausel für ein einmaliges nicht rückzahlbares Entgelt (Ziff. 12.1) sowie eine Klausel für ein

Verwaltungsentgelt (Ziff. 12.2.). Ob und ggf. in welcher Höhe diese Entgeltklauseln verlangt bzw. vereinbart werden, ist dabei Sache jedes einzelnen Verwenders.

13. Sicherheiten

Die Bestellung von Sicherheiten für das Darlehen erfolgt nach Maßgabe separater Sicherheitenverträge. Der Darlehensvertrag begründet in Ziffer 13 lediglich die Verpflichtung des Darlehensnehmers zur Bestellung der in der Anlage im einzelnen genannten Sicherheiten nach Maßgabe separater Vereinbarungen zu bestellen bzw. für den Fall, dass ein Dritter die Sicherheiten zur Verfügung stellt, darauf hinzuwirken, dass die Sicherheiten von dem Dritten beigebracht werden.

Die Sicherheitenzweckerklärung wird ebenfalls regelmäßig separat vereinbart, Ziffer 13. c) enthält insofern nur eine Auffangregelung. Da zum Zeitpunkt der Sicherheitenbestellung das Darlehen regelmäßig noch nicht ausbezahlt ist - die Sicherheitenbestellung ist Auszahlungsvoraussetzung - erstreckt sich der Sicherungszweck auch auf künftige Forderungen. Allerdings sind diese künftigen Forderungen auf Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag beschränkt. Da diese Ansprüche im Darlehensvertrag im einzelnen nach Grund und Umfang bestimmt sind - insbesondere der eigentliche Darlehensrückzahlungsanspruch -, handelt es sich wegen der Beschränkung des Kreises der Verbindlichkeiten nicht um eine unzulässige weite Sicherungszweckerklärung, sondern um eine auch im Falle der Bestellung durch einen Drittsicherungsgeber zulässige Besicherung künftiger Forderungen.

Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des BGH vom 8. Mai 2012 zum Auslagenersatz hat der Darlehensnehmer nur die Kosten im Zusammenhang mit der Sicherheitenbestellung zu tragen, die spezialgesetzlich geregelt sind. Im Hinblick auf die Kosten der Sicherheitenbestellung sind die §§ 2, und 5 Kostenordnung einschlägig. Die Kosten für die Löschungsbewilligung können gem. §§ 897, 369 BGB vom Darlehensnehmer beansprucht werden. Da bei gewerblichen Finanzierungen weitere Aufwendungen entstehen können (Rechtsanwaltskosten), wurde schließlich der Satz eingefügt, wonach sich weitere Aufwendungen nach den gesetzlichen Vorschriften richten.

14. Auszahlungsvoraussetzungen

Im Hinblick auf die Voraussetzung für die Darlehensauszahlung verweist Ziff. 14 auf die in der Anlage „Auszahlungsvoraussetzungen“ genannten Voraussetzungen. Diese Voraussetzungen dienen der Absicherung des Darlehensgebers in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht. Sie sollen sicherstellen, dass sämtliche Verträge wirksam abgeschlossen, die erforderlichen Sicherheiten bestellt sowie alle erforderlichen bzw. vereinbarten Eintragungen, Benachrichtigungen bzw. Offenlegungen erfolgt sind. Diese Informationen dienen im Wesentlichen der Prüfung der Einhaltung der vertraglichen Vereinbarungen (z.B. der Finanzkennzahlen). Letztlich wird hierdurch verhindert, dass einzelne vertragliche Vereinbarungen bereits zum Zeitpunkt der Auszahlung verletzt sind.

15. Zusicherungen und Gewährleistungen

Der Darlehensnehmer hat bei Vertragsschluss gegenüber der Bank bestimmte Zusicherungen abzugeben. Hierbei handelt es sich um die Versicherung des Vorliegens bestimmter, für die Vergabe und Belassung des Darlehens wichtiger rechtlicher, wirtschaftlicher oder faktischer Umstände, die im Risikobereich des

Darlehensnehmers liegen und von der Bank vor der Darlehensvergabe zwar überprüft werden können, auf deren Richtigkeit sie sich aber verlassen können muss. Sofern diese Umstände auch während der Laufzeit des Darlehens für die Bonität des Darlehensnehmers oder aus anderen Gründen maßgeblich sind und im Falle einer Nichterfüllung ein Kündigungsrecht der Bank begründen könnten, sind sie vom Darlehensnehmer regelmäßig zu wiederholen (Ziffer 15.18).

Aus Verbriefungssicht wichtig sind vor allem die Zusicherungen, die der Abschottung des Darlehens (*Ringfencing*) dienen, also der Vermeidung von Drittverbindlichkeiten (keine Steuerschulden, keine Beihilfen, keine Rechtsstreitigkeiten, keine Umweltrisiken, keine Arbeitnehmer), sowie Zusicherungen im Hinblick auf die Sicherheiten (Eigentum, Versicherungsschutz).

Die Zusicherungen sind für alle für die Darlehensvergabe relevanten Gesellschaften abzugeben, also alle Gruppengesellschaften (s. Ziffer 1), auch soweit diese nicht selbst Darlehensnehmer sind. Da es sich nicht um eine Erklärung dieser Gesellschaften selbst handelt und die Zusicherung auch keine Handlungspflicht dieser Gesellschaften begründen soll, handelt es sich nicht um eine unzulässige Vereinbarung zu Lasten Dritter, sondern ausschließlich um eine Risikoverteilung zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer durch Gewährleistung der Richtigkeit von Informationen seitens des Darlehensnehmers.

Die Notwendigkeit des Einstehens für die Durchsetzbarkeit der bestellten/ zu bestellenden Sicherheiten ist aus Gründen des Art. 194 CRR (eigenkapitalentlastende Sicherheiten) erforderlich.

Erweisen sich die Zusicherungen als unrichtig oder unvollständig, hat die Bank ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund (Ziff. 20.2.).

16. Informationspflichten des Darlehensnehmers

Vor dem Hintergrund bankaufsichtsrechtlicher Vorgaben (§ 18 KWG), ist der Darlehensnehmer nach Ziff. 16 verpflichtet, der Bank während der Laufzeit des Darlehens alle Informationen zur Verfügung zu stellen, die für die Einschätzung des Kreditrisikos durch die Bank erforderlich sind. Diese Informationen dienen der Prüfung der Einhaltung der Finanzkennzahlen und weiterer vertraglicher Pflichten des Darlehensnehmers, wie z.B. der Tilgungspflicht bei Objektverkäufen.

Zum Teil geht es dabei auch um Informationen, die Gruppengesellschaften betreffen. Auch hierbei handelt es sich nicht um eine unzulässige Vereinbarung zu Lasten Dritter. Denn die Informationspflichten begründen keine Pflichten dieser Gesellschaften (soweit sie nicht selbst Darlehensnehmer sind), sondern vielmehr eine Pflicht des Darlehensnehmers, Informationen über diese Gesellschaften beizubringen.

Erweisen sich Informationen als unrichtig oder werden nicht beigebracht, steht der Bank gem. Ziffer 20 ein Kündigungsrecht zu.

17. Finanzkennzahlen („Financial Covenants“)

Financial Covenants sind ein Instrument der Risikofrüherkennung bzw. der Risikovermeidung. Wesensmerkmal der Financial Covenants ist die Vereinbarung von Kennzahlen, anhand derer die Werthaltigkeit der zur Verfügung gestellten Sicherheiten ebenso wie die Zahlungs- und Kapitaldienstfähigkeit des Darlehensnehmers überprüft werden kann. In den Finanzkennzahlen kommt die zwischen Bank und Darlehensnehmer für die Kreditgewährung vereinbarte wirtschaftliche Geschäftsgrundlage zum Ausdruck. Finanzkennzahlen stellen damit die zukünftige erwartete Geschäftsentwicklung des Darlehensnehmers dar und setzen eine zeitnahe Information durch den Darlehensnehmer und eine Überwachung durch die Bank in festgelegten zeitlichen Abständen voraus.

Bei den Klauseln zum Zinsdeckungsgrad, der Kapitaldienstfähigkeit und zum Verhältnis von Darlehen zu Marktwert handelt es sich um typische Finanzkennzahlen. Finanzkennzahlen, wonach bestimmte Leerstandsquoten nicht überschritten werden dürfen und eine bestimmte Restkapitalrendite einzuhalten ist, dienen derselben Zielrichtungen - Sicherstellung des Cash Flows bzw. der Kapitaldienstfähigkeit -, finden in der Praxis aber nur zum Teil Verwendung und sind daher optional ausgestaltet.

Wird eine Finanzkennzahl innerhalb einer bestimmten Frist nicht eingehalten, hat die Bank ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund (Ziff. 20.2.), wobei in der Praxis häufig Heilungsfristen und -möglichkeiten (z.B. Stellung zusätzlicher Sicherheiten oder Nachschuss von Eigenkapital) oder gestaffelte Rechtsfolgen vereinbart werden (z.B. zunächst Einfrieren liquider Mittel, sog. *Cash Sweep*, und erst bei nachhaltigem Bruch Kündigungsrecht).

18. Allgemeine Auflagen

Neben den Informationspflichten und den Finanzkennzahlen hat der Darlehensnehmer während der Laufzeit des Darlehens weitere allgemeine Auflagen einzuhalten. Im Gegensatz zu den Zusicherungen handelt es sich hierbei um in die Zukunft gerichtete Handlungspflichten, die allerdings ebenfalls der Risikokontrolle und -minimierung durch laufende Überwachung des Kreditrisikos (*Credit Monitoring*) dienen.

Ziffer 18.1.

So ist der Darlehensnehmer nach Ziff. 18.1.a) verpflichtet, für alle Beleihungsobjekte bestimmte Versicherungen bei Versicherungsgesellschaften mit internationalem, gutem Ruf zu unterhalten. Da es sich um Ansprüche gegen Dritte handelt, erwarten die Ratingagenturen zur Beurteilung der Bonität der Versicherungen grundsätzlich ein Rating entsprechend den Anforderungen an kontoführende Banken (Langfrist-Rating "A" von Fitch, "A2" von Moody's und/oder "A" von Standard & Poor's). Vor dem Hintergrund, dass Versicherungsgesellschaften, jedenfalls in Deutschland, oftmals nicht geratet sind und bestehende Versicherungen häufig übernommen werden, ist nach Rücksprache mit den Agenturen ein bestimmtes Rating für die Verbriefungsfähigkeit nicht erforderlich, solange die Bonität der Versicherer sichergestellt ist. Vor diesem Hintergrund erklärt sich die etwas vage Formulierung "internationalen, guter Ruf", die nichts anderes bedeutet, als dass die Versicherungen eine Bonität entsprechend dem

vorgenannten Rating aufweisen müssen. Sofern die Versicherungen neu abgeschlossen werden, sollte gleichwohl in Betracht gezogen werden, von Anfang an den Rating-Anforderungen zu entsprechen.

Ziffer 18.2.

Die Bestimmungen in Ziffern 18.2.1. bis 18.2.4. und die damit einhergehende Einschränkung zulässiger Konten und Verfügungsmöglichkeiten über liquide Mittel dient der Kontrolle des Cash Flows und der Sicherstellung, dass der Darlehensnehmer die vorhandenen Mittel neben bestimmten vereinbarten Zwecken (z.B. Steuern, Betriebs- und Bewirtschaftungskosten) ausschließlich zur Bedienung des Darlehens verwendet werden, bevor etwaige Überschüsse freigegeben werden. Dies ist keine "Knebelung" des Darlehensnehmers, sondern vor dem Hintergrund der Non-Recourse-Finanzierung zu sehen: Da der Darlehensnehmer kein weiteres Vermögen außer den Beleihungsobjekten hält, muss die Bank mit besonderer Sorgfalt sicherstellen, dass die daraus erwirtschafteten Mittel nicht ihrem Zugriff entzogen werden. Handelt es sich demgegenüber um eine Corporate-Finanzierung eines lebenden Unternehmens, muss diesem schon angesichts seiner Unternehmenstätigkeit ein weiterer Spielraum zur Verfügung über sein Vermögen eingeräumt werden, während zugleich eine größere Haftungsmasse zur Verfügung steht.

Innerhalb des "Waterfalls" findet sich die Bedienung von Steuern und Abgaben im 1. Rang. Hintergrund hierfür ist, dass eine nachrangige Bedienung wenig Sinn machen dürfte. Denn sollte der Darlehensnehmer mit der Zahlung von Steuern oder Abgaben in Verzug geraten, können sich die Finanzbehörden ihren Titel selbst verschaffen und hätten in der Zwangsvollstreckung – jedenfalls hinsichtlich der grundstücksbezogenen Lasten, um die es sich im wesentlichen handeln dürfte – ohnehin gem. § 10 Abs. 1 ZVG Vorrang vor den Ansprüchen des Darlehensgebers.

Die Verpfändung der Konten und die Online-Einsicht in die Konten dienen der Besicherung und dem Credit Monitoring und damit ebenfalls der Risikosteuerung.

Eine Waterfall-Regelung findet sich üblicherweise für den Verwertungsfall in den Sicherungsverträgen und/ oder den Konsortialverträgen. Dort ist dann geregelt, dass die Verrechnung des Verwertungserlöses auf Zinssicherungsgeschäfte im Rang nach Kosten, Zinsen auf die Darlehensforderung und die Tilgung des Darlehens stehen muss.

Ziffer 18.4.

Die in Ziffer 18.4. im Einzelnen aufgelisteten informationspflichtigen Maßnahmen sollen sicherstellen, dass die Bank rechtzeitig über geplante Veränderungen in der Sphäre des Darlehensnehmers informiert wird, die Auswirkungen auf die Wahrung der Identität des Darlehensnehmers und der hinter ihm stehenden Gesellschafter haben können. Sie sollen gewährleisten, dass die Bank rechtzeitig von einer möglichen wertmäßigen Verwässerung der Gesellschaften auf Darlehensnehmerseite erfährt. Dies können z.B. bestimmte gesellschaftsrechtliche Maßnahmen oder die Eingehung von Verbindlichkeiten sein.

Weiterhin soll die Bank durch die Informationspflichten von Veränderungen in der Geschäftsführung erfahren, da bei Transaktionen dieser Art der Qualifikation der Geschäftsführung oftmals entscheidende Bedeutung zukommt. Die rechtzeitigen Informationen sollen die Bank in die Lage versetzen, angemessen auf geplante Veränderungen zu reagieren. Hierzu gehört auch, dass die Bank unter den Voraussetzungen der Ziff. 20.2 eine Kündigung aussprechen kann.

Optional könnten diese oder einzelne Maßnahmen auch von einer Zustimmung der Bank abhängig gemacht werden (vgl. Ziff. 18.5).

Ziff. 18.5

Die in Ziff. 18.5 aufgeführten gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen können in besonderem Maße geeignet sein, nachhaltig eine Verschlechterung des Kreditrisikos zu bewirken. Die Besonderheit der Non-Recourse-Finanzierung, die ein besonders hohes Sicherungsbedürfnis des Darlehensgebers begründet, dürfte das Erfordernis einer Zustimmung der Bank rechtfertigen. Da dem Darlehensgeber nur die Beleihungsobjekte als Sicherheit zur Verfügung stehen und der Darlehensnehmer keine weiteren Vermögensgegenstände hat, auf die der Darlehensgeber Zugriff nehmen könnte, muss jede Veränderung zum Nachteil des Darlehensgebers von Anfang an ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich nicht um die Einnahme einer gesellschafterähnlichen Stellung durch den Darlehensgeber, sondern einmal mehr lediglich um eine Risikoverteilung: Denn der Darlehensgeber erhält selbst keine Gesellschafter- oder Geschäftsführungskompetenzen. Auch bleibt der Darlehensnehmer in der Vornahme solcher Maßnahmen frei und kann diese ohne Zustimmung des Darlehensgebers durchführen. Macht er von dieser Möglichkeit aber Gebrauch und ist der Darlehensgeber mit der Maßnahme nicht einverstanden, z.B. weil er eine Gefährdung seines Rückzahlungsanspruchs befürchtet, muss es ihm freistehen, das Darlehen zur Rückzahlung fällig zu stellen. Dieses Kündigungsrecht ist aber die einzige rechtliche Folge und Handhabe des Darlehensgebers.

Selbst wenn man aber der Auffassung wäre, dass der Darlehensgeber hier eine gesellschafterähnliche Stellung einnehmen würde, wäre dies letztlich folgenlos, da es keine anderen Gläubiger des Darlehensnehmers gibt bzw. geben darf, hinter die der Darlehensgeber zurücktreten müsste.

Letztlich hängt es von der Geschäftspolitik der einzelnen Institute ab, welche der in Ziff. 18.4 und Ziff. 18.5 genannten Maßnahmen von einer Informations- oder Zustimmungspflicht abhängig gemacht werden.

Ziffer 18.6.

Wenngleich der Pflichtenstandard eines Verwalters im deutschen Recht weitgehend gesetzlich geregelt ist, wird die Abgabe einer schriftlichen Sorgfaltspflichterklärung (*Duty of Care*) im Rahmen einer Verbriefung von den Ratingagenturen erwartet.

Ziffer 18.7.

Soweit der Darlehensnehmer Verbindlichkeiten gegenüber Dritten hat (einschließlich Gesellschafterdarlehen), ist auch die Abgabe einer Rangrücktrittserklärung im Rahmen der Verbriefung zwingend erforderlich.

19. Thesaurierung von Überschüssen („Cash Sweep“)

Bei einem Verstoß des Darlehensnehmers gegen eine Verpflichtung aus dem Vertrag hat die Bank mit Hilfe der Thesaurierung von Überschüssen die Möglichkeit, zusätzliche Sicherheiten zu erhalten, indem vorhandene Mittel auf dem der Bank verpfändeten Reservekonto eingefroren werden.

20. Kündigung

Der Vertrag enthält hinsichtlich des Kündigungsrechts des Darlehensnehmers einen Hinweis auf die gesetzlichen Vorschriften sowie auf die vertragliche Regelung zu Sondertilgungen. Im Hinblick auf die kurzen Zinsbindungsfristen und die jederzeitige Rückzahlungsmöglichkeit zum Ende einer laufenden Zinsperiode dürfte diesen Kündigungsrechten nur geringe Bedeutung zukommen.

Bei den in Ziffer 20.2. geregelten Kündigungsrechten der Bank handelt es sich um ausdrückliche vertragliche Vereinbarungen eines wichtigen Grundes im Sinne von § 490 Abs. 1 BGB, die allerdings nicht abschließend sind („insbesondere“). Bei den wichtigen Gründen geht es vor allem um die Einhaltung der wesentlichen vertraglichen Verpflichtungen des Darlehensnehmers, insbesondere die vereinbarten Finanzkennzahlen. Je nach Lage des Einzelfalls kommt dabei - unter Berücksichtigung des Cash Sweeps - die Vereinbarung gestaffelter Rechtsfolgen mit Heilungsfristen für den Darlehensnehmer und Eintritt des Kündigungsrechts erst nach fruchtlosem Fristablauf in Betracht. Möglich ist auch die Vereinbarung von Kündigungsrechten bei Eintritt eines unmittelbar bevorstehenden Kündigungsgrundes, um dem Darlehensgeber bereits im Vorfeld Handlungsmöglichkeiten einzuräumen.

21. Freistellung, Nichtabnahmeentschädigung, Vorfälligkeitsentschädigung und Vorfälligkeitsentgelt

Die Regelungen zur Nichtabnahmeentschädigung und Vorfälligkeitsentschädigung entsprechen den von Gesetzgebung und Rechtsprechung entwickelten Vorgaben (vgl. § 490 Abs. 2 BGB) mit der Ausnahme, dass für die Wiederanlage mangels entsprechenden Datenmaterials nicht auf die Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank, sondern auf den EONIA-Satz abgestellt wird. Da die Vorfälligkeitsentschädigung im Hinblick auf die kurzen Zinsperioden und die sich daraus ergebende, nur für einen kurzen Zeitraum rechtlich geschützte Zinserwartung der Bank relativ gering ausfallen wird, dürfte den Regelungen in der Praxis nur geringe Bedeutung beikommen. Im Zweifelsfall muss der Darlehensnehmer für eine vorzeitige Tilgung nur den nächsten Zahlungstermin abwarten.

Das pauschalierte Vorfälligkeitsentgelt (Ziffer 21.3.) gilt nur für den Fall, dass dem Darlehensnehmer nach den von Gesetzgebung und Rechtsprechung entwickelten Vorgaben kein außerordentliches Kündigungsrecht zusteht. In diesem Fall ist eine frei vereinbarte vertragliche Pauschale mangels Abweichung von der gesetzlichen Regelung zulässig.

22. Zahlungen des Darlehensnehmers

Die Regelung in Ziffer 22. stellt im Hinblick auf die bloße Zweifelsregelung in § 270 BGB klar, dass es sich bei den Zahlungspflichten des Darlehensnehmers um eine Bringschuld handelt.

23. Abtretung von Risikoübertragung / Befreiung vom Bankgeheimnis

Während der Laufzeit des Vertrages kann für die kreditgewährende Bank das Bedürfnis entstehen, das aus dem Darlehensvertrag resultierende Kreditrisiko auf einen Dritten zu übertragen. Mit Hilfe von Risikoübertragungen haben Banken die Möglichkeit, ihr Kreditportfolio so zu strukturieren, dass es der gewünschten Ertrags-/Risikorelation entspricht und ungewollte Klumpenrisiken vermieden werden. Darüber hinaus kann es insbesondere auch im Hinblick auf die nach „Basel II“ geltenden neuen Eigenkapitalunterlegungsvorschriften vorteilhaft sein, eine Darlehensforderung zu veräußern, da Kredite mit einem höheren Ausfallrisiko nach „Basel II“ mit mehr Eigenkapital unterlegt werden müssen.

Wirtschaftlich kommen zur Risikoübertragung insbesondere Verbriefungen und Syndizierungen in Betracht, rechtstechnisch erfolgt die Übertragung in der Regel im Wege einer Forderungsabtretung gem. § 398 BGB.

Da sich bei Abschluss des Darlehensvertrags nicht vorhersehen lässt, nach Maßgabe welcher Rahmenbedingungen eine eventuelle Ausplatzierung des Kreditrisikos erfolgen soll, ist es sinnvoll, bereits im Darlehensvertrag eine Regelung aufzunehmen, die den Anforderungen des Bankgeheimnisses in jedem Fall gerecht wird. Eine entsprechende Klausel findet sich in Ziff. 23.5. des Mustervertrages. Da das Vertragsmuster nicht für die Kreditvergabe an natürliche Personen vorgesehen ist,¹ müssen die Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes nicht berücksichtigt werden.

Da es auf Seiten der Darlehensnehmer häufig Vorbehalte gegen bestimmte Dritte als Gläubiger gibt, kommt in Betracht, die Übertragung an einen vorher eindeutig bestimmten oder zumindest bestimmbar Personenkreis auszuschließen. Ein genereller Ausschluss sollte aber nach Möglichkeit vermieden werden, um im späteren Verlauf alle Handlungsmöglichkeiten zu behalten.

25. Verjährung

¹ vgl. hierzu das Vertragsmuster des vdp für die Wohnungsbaufinanzierung

Seit Inkrafttreten der Vorschriften des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes zum 1. Januar 2002 stehen die gesetzlichen Regelungen der Verjährung nach § 202 BGB grundsätzlich zur Disposition der Parteien. Für den Bereich des Darlehensvertragsrechts ist eine regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren vorgesehen (§ 195 BGB), die am Ende des Jahres zu laufen beginnt, wenn der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit Kenntnis hätte erlangen müssen (§ 199 Abs. 1 BGB). Vor dem Hintergrund, dass die gesetzliche Verjährungsregelung bei der Inhaltskontrolle eine Leitbildfunktion im Sinne des § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB hat, enthält der Vertrag eine Regelung, die die Verjährung der Ansprüche der Bank aus dem Darlehenvertrag mit Ausnahme von Schadensersatzansprüchen zumindest auf fünf Jahre verlängert.

26. Übrige Regelungen

Bei den übrigen Bestimmungen handelt es sich um Standardregelungen, die selbsterklärend sind.

27. Anlagen

Hinsichtlich der Anlagen wird auf die entsprechenden Erläuterungen zu Ziffern 8 (Auszahlungsanforderung), 11 (Darlehensnominalbeträge), 13 (Sicherheiten) und 14 (Auszahlungsvoraussetzungen), verwiesen, in denen auf diese Anlagen Bezug genommen wird.

31. Angaben zum wirtschaftlichen Berechtigten

Um einen möglichst einheitlichen Standard in der Kreditwirtschaft zu gewährleisten, orientiert sich der Muster-Immobilienkreditvertrag an dieser Stelle an den Mustern des Bank-Verlages. Die Klausel weicht lediglich insoweit ab, als sie eine einheitliche, auf alle Rechtsformen anwendbare Formulierung anstrebt. Auf die jeweilige Rechtsform des Darlehensnehmers abstellende, unterschiedliche Klauseln werden somit vermieden.

Sinn und Zweck der Auflistung der Identifizierungspflichten ist es, die Dokumentation der Erfüllung der Pflichten im Vertrag selbst zu dokumentieren. Die versehentliche Nichterfassung, aber auch etwaige spätere Nachweisprobleme können so von vornherein vermieden werden.