

### Was bei der Besicherung von Krediten zu beachten ist

Die Bereitstellung werthaltiger Sicherheiten hat nach wie vor erheblichen Einfluss auf die Höhe des Fremdkapitalzinses. Bei üblichen Sachsicherheiten (z.B. Grundschulden oder eine Sicherungsübereignung) kann die Bank bei Inanspruchnahme nur auf das Sicherungsmittel zurückgreifen. Bei einer Personalsicherheit (z.B. einer Bürgschaft) ist ein Rückgriff auf das gesamte Vermögen des Sicherungsgebers möglich.

Wie bewertet die Bank die Sicherheiten?

Für die Wertermittlung von Sicherheiten gibt es eine eigene Beleihungswertermittlungsverordnung. Zunächst wird aus dem Verkehrswert oder Marktwert durch Abzug bankindividueller Sicherungsabschläge der Beleihungswert ermittelt. Der Beleihungswert ist eine sehr vorsichtige Einschätzung des Marktwertes. Dieser Wert kann praktisch immer am Markt erzielt werden. Langfristige Schwankungen oder auch eine sichere Drittverwertungsfähigkeit werden bei der Ermittlung des Beleihungswertes berücksichtigt. Vom Beleihungswert werden bei landwirtschaftlichen Flächen tatsächlich nur etwa 60 Prozent als werthaltige Sicherheit als maximale Kredithöhe anerkannt. So ergibt sich die Beleihungsgrenze. Kredite oberhalb der Beleihungsgrenze werden in der Regel nur bei guter Bonität bzw. zu höheren Kreditkosten als so genannter Blankokredit zur Verfügung gestellt.

Beispiel:

Zur Finanzierung kann ein Landwirt eine 10 ha große Ackerfläche als Sicherheit anbieten. Er kalkuliert den Marktwert (Verkehrswert) der Fläche intern mit etwa 4 € je m<sup>2</sup>. In der Region wurden entsprechende Flächen für 3 € bis 4 € je m<sup>2</sup> gehandelt, wie aus Statistiken und Bodenrichtwerten sowie den Feststellungen des Gutachterausschusses des Kreises hervorgeht. Die Bank geht vorsichtig von 3 € je m<sup>2</sup> als Beleihungswert aus. Sie ermittelt ferner eine Beleihungsgrenze von 60 Prozent, so dass sie als werthaltige Sicherheit nur 1,80 € je m<sup>2</sup> akzeptiert. Für die Besicherung von Krediten steht damit häufig nur ein Drittel bis die Hälfte des Verkehrswertes zur Verfügung.

Sind die Sicherheiten knapp, sollten Sie die Bank konkret nach der Ermittlung der Beleihungsgrenze fragen. Weisen Sie evt. auf die deutlich gestiegenen Grundstückspreise in vielen Regionen NRW's hin. Diese sollten bei der Ermittlung Berücksichtigung finden.

Tabelle: Einordnung von Kreditsicherheiten

Kreditsicherheit	Beleihungswert	Beleihungsgrenze
Grundschuld (Grundpfandrecht)	unterer Verkehrswert; Wert der immer am Markt erzielbar ist	ca. 60 % des Beleihungswertes
Bürgschaft	Vermögenslage	bis zu 100 %
Sicherungsabtretung von Kundenforderungen	Forderungshöhe	ca. 50 %
Sicherungsübereignung bzw. Verpfändung	Sicherungswert, z.B. Ver- mögenswert Vieh oder PKW	ca. 50 %

Daneben können auch Ansprüche aus einer Kapitallebensversicherung abgetreten werden.

Häufig möchte die Bank alle Eigentumsflächen mit der vereinbarten Neueintragung von Grundschulden belasten. Steht die Bank dann an erster Rangstelle im Grundbuch, werden spätere Beleihungen anderer Banken erheblich erschwert. Außerdem sollten Sie die Hofparzelle möglichst nicht als Sicherheit anbieten. Im Rahmen einer späteren Hofübergabe ist dann eine erstrangige Absicherung der Ansprüche der Altenteiler aufgrund des Vorranges der Bank nicht mehr möglich. Denn für alle Rechte der Abteilungen II und III des Grundbuches gilt zusammen die zeitliche Reihenfolge der Eintragung.

Im Rahmen anstehender Kreditverhandlungen sollten Sie zunächst den Beleihungswert und die Beleihungsgrenze wertmäßig selbst überschlagen und der aktuellen bzw. gewünschten Kredithöhe einschließlich des vereinbarten Limits auf dem Kontokorrentkonto gegenüberstellen. Wenn Sie genügend Sicherheiten haben, bieten Sie der Bank für neue Grundschulden nur so viele Flurstücke an, wie sie zur Absicherung rechnerisch benötigt. Bei kleineren Neuverpflichtungen wird evt. keine neue Eintragung benötigt, da Altverpflichtungen schon teilweise zurückgezahlt wurden und daher Grundschulden frei sind.

Übrigens:

Beinhaltet die Baugenehmigung eine Rückbauverpflichtung des Stalles oder der Anlage, so hat das negative Auswirkungen auf die Höhe der aus der Anlage abgeleiteten Sicherheiten. Steht der Stall z.B. längere Zeit leer, so muss ein Rückbau erfolgen.

Bernhard Gründken

LUB NRW GmbH, Nevinghoff 40, 48147 Münster

Telefon: 0251/2376-321

bernhard.gruendken@lwk.nrw.de