

Grundsätze für die Vergabe von Unternehmenskrediten durch Versicherungsgesellschaften

– Schuldscheindarlehen –

5., überarbeitete Auflage

Stand: Juni 2013

Grundsätze für die Vergabe von Unternehmenskrediten durch Versicherungsgesellschaften

– Schuldscheindarlehen –

5., überarbeitete Auflage
Stand: Juni 2013

Impressum

Herausgeber:

Abteilung Kapitalanlagen

Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e. V.

Wilhelmstraße 43 / 43 G, 10117 Berlin

Telefon (030) 20 20 - 5442

Telefax (030) 20 20 - 6442

www.gdv.de

Juni 2013

© GDV 2013

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abkürzungsverzeichnis	5
Vorwort zur 5. Auflage	7
1 Vorbemerkungen	9
2 Orientierungsdaten und Eckwerte	13
2.1 Allgemeines	13
2.2 Berechnungsgrundlage für die Unternehmenskennzahlen	14
2.3 Bonität (Unternehmenskennzahlen)	14
2.3.1 Kernkennzahlenblöcke	14
2.3.2 Kennzahldefinition	16
2.3.2.1 Kennzahlen zum Zinsdeckungsgrad	16
2.3.2.2 Kennzahlen zur Verschuldung	17
2.3.2.3 Kennzahlen zur Kapitalstruktur	18
2.3.3 Kompensationen und Ergänzungen	20
2.4 Sicherheiten	20
2.4.1 Negativerklärung	21
2.4.2 Dingliche Sicherheiten	22
2.4.3 Weitere Sicherheiten	22
2.5 Sicherungsvermögensfähigkeit von Schuldscheindarlehen mit Negativerklärung	23
3 Bedingungsmerk	25
3.1 Darlehensvertrag über ein Schuldscheindarlehen mit Grundpfandrechten	26
3.2 Darlehensvertrag über ein Schuldscheindarlehen mit Negativerklärung	39
4 Wertermittlungsgutachten	51
4.1 Angaben zum Wertermittlungsgutachten	51
4.2 Allgemeine Verhältnisse	51
4.2.1 Objektbeschreibung	51
4.2.2 Grundbuchangaben	52
4.2.2.1 Bestandsverzeichnis	52
4.2.2.2 Lasten in Abt. II des Grundbuchs	52
4.2.2.3 Lasten in Abt. III des Grundbuchs	52
4.3 Bewertungsverfahren	53

4.3.1	Modifizierte Nettobuchwerte.....	54
4.3.2	Abschlagsverfahren	54
4.3.3	Indexverfahren	55
4.3.4	Gutachter und Gutachterausschüsse.....	56
4.3.5	Bewertungsobjekte.....	57
4.4	Bewertungsschemata	58
4.4.1	Grund und Boden.....	58
4.4.2	Gebäude	59
4.4.2.1	Modifizierte Nettobuchwerte	59
4.4.2.2	Abschlagsverfahren.....	60
4.4.2.3	Indexverfahren	60
4.4.3	Maschinen und maschinelle Anlagen.....	61
4.4.3.1	Modifizierte Nettobuchwerte.....	61
4.4.3.2	Abschlagsverfahren.....	61
4.5	Gesamtbeleihungswert und Beleihungsgrenze	62
4.6	Ausblick: Reine Realkredite.....	62
	Autoren der 5. Auflage.....	63

Abkürzungsverzeichnis

AfA	Absetzung für Abnutzung
AktG	Aktiengesetz
AnIV	Anlageverordnung
AV	Anlagevermögen
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BauGB	Baugesetzbuch
BAV	Bundesaufsichtsamt für das Versicherungswesen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBL	Bundesgesetzblatt
EBIT	Earnings before interest and taxes
EBITDA	Earnings before interest, taxes, depreciation and amortisation
EK	Eigenkapital
(E) MTN	(Euro) Medium Term Note
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum
GDV	Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e. V.
GKV	Gesamtkostenverfahren
HGB	Handelsgesetzbuch
IAS	International Accounting Standards
IASC	International Accounting Standards Committee
i. S. d.	im Sinne des
IFRS	International Financial Reporting Standards
IFS	Institut für Sachverständigenwesen e. V.
imV	immaterielle Vermögensgegenstände
i. W.	im Wesentlichen
iVm.	in Verbindung mit
LoD	Level of Debt
MwSt.	Mehrwertsteuer
OECD	Organisation for Economic Co-operation and Development
RBC	Risk Bearing Capital
RLZ	Restlaufzeit

TDC	Total Debt Capital
UV	Umlaufvermögen
UKV	Umsatzkostenverfahren
VA	Versicherungsaufsicht
VAG	Gesetz über die Beaufsichtigung der Versicherungsunternehmen
ImmoWertV	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Vorwort zur 5. Auflage

Die Bestände des Sicherungsvermögens und des sonstigen gebundenen Vermögens sind unter Berücksichtigung der Art der betriebenen Versicherungsgeschäfte sowie der Unternehmensstruktur nach § 54 Abs. 1 VAG so anzulegen, dass möglichst große Sicherheit und Rentabilität bei jederzeitiger Liquidität des Versicherungsunternehmens unter Wahrung angemessener Mischung und Streuung erreicht wird. Für die zum Direktversicherungsgeschäft zugelassenen Versicherungsunternehmen konkretisiert die am 1. Januar 2002 in Kraft getretene **Verordnung über die Anlage des gebundenen Vermögens von Versicherungsunternehmen** ((Anlageverordnung – AnIV, zuletzt geändert durch Verordnung vom 11. Februar 2011 (BGBl. I S. 250)) in § 2 AnIV die nach § 54 Abs. 2 VAG zulässigen Vermögensgegenstände.

Aktuelle Erläuterungen und Konkretisierungen zu den zulässigen Anlageformen finden sich jeweils in den geltenden Rundschreiben der BaFin/Bereich Versicherungsaufsicht.

Qualifiziert für das gebundene Vermögen sind nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe a AnIV Darlehen an Unternehmen mit Sitz im EWR oder einem Vollmitgliedstaat der OECD mit Ausnahme von Kreditinstituten, sofern die Bonität des Darlehensnehmers gewährleistet und der Unternehmenskredit ausreichend besichert ist. Einer ausreichenden Besicherung ist die Abgabe einer Negativerklärung unter bestimmten Umständen gleichwertig. In dem aktuellen **Rundschreiben 4/2011** (VA) „Hinweise zur Anlage des gebundenen Vermögens von Versicherungsunternehmen“ wird von der BaFin klargestellt, dass sie sich wie in der Vergangenheit bei der Prüfung der Bonität des Darlehensnehmers weiterhin am Leitfaden für die Vergabe von Unternehmenskrediten – Schuldscheindarlehen orientieren wird. Danach setzt die Eignung eines Unternehmensdarlehens als Anlage für das gebundene Vermögen nach ständiger Aufsichtspraxis der BaFin die Einhaltung der Kennzahlen der „Grundsätze für die Vergabe von Unternehmenskrediten durch Versicherungsgesellschaften“ voraus. Die im Rahmen der 4. Auflage 2006 gemeinsam mit im Arrangement von Schuldscheindarlehen führenden Banken und der Versicherungswirtschaft entwickelten und durch Wirtschaftswissenschaftler validierten modifizierten Kennzahlen haben sich bewährt. Angesichts zwischenzeitlicher weiterer Veränderungen der Marktbedingungen für Schuldscheindarlehen von Versicherern an besonders bonitätsstarke Unternehmen wurden bei der aktuellen Überarbeitung insbesondere berücksichtigt, dass im Rahmen einer Sonderquote Schuldscheindarlehen für das Sicherungsvermögen geeignet sind, wenn die Bonitätsvoraussetzungen und Finanzkennzahlen grundsätzlich erfüllt, die Kennzahlen aber nicht ausdrücklich vertraglich vereinbart werden.

1 Vorbemerkungen

Die Grundsätze für die Vergabe von Unternehmenskrediten durch Versicherungsgesellschaften (nachfolgend Grundsätze genannt) dienen der Prüfung, ob eine Darlehensvergabe den in § 54 Abs. 1 u. 2 VAG in Verbindung mit § 1 u. § 2 AnIV aufgestellten Voraussetzungen entspricht und damit als Anlage für das gebundene Vermögen von Versicherungsunternehmen geeignet ist. Die Entwicklung der heutigen Grundsätze hat eine lange Historie, welche 1976 nach der Novellierung des Gesetzes über die Beaufsichtigung der Versicherungsunternehmen (VAG) mit dem „Exposé für die Vergabe von Schuldscheindarlehen“ begann. Aus dem Exposé, das auf den Erläuterungen des BAV, dem Vorgänger der heutigen BaFin, zu den Unternehmenskrediten basierte, ging 1992 der erste sog. „Kreditleitfaden“ hervor.

Der Kreditleitfaden wurde mehrmals, zuletzt im Jahr 2006, an die veränderten rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst und in „Grundsätze für die Vergabe von Unternehmenskrediten durch Versicherungsgesellschaften - Schuldscheindarlehen -“ umbenannt.

Gemäß dem Rundschreiben 4/2011 (VA) der BaFin ist es zulässig, dass die Prüfung der Bonität von Darlehensnehmern, die keine Konzernunternehmen des Versicherungsunternehmens i. S. d. § 18 des Aktiengesetzes sind, auch anhand des Langfristratings anerkannter Ratingagenturen erfolgen kann. Erforderlich ist, dass die Bonität des Schuldners bei Vergabe des Darlehens Investment-Grade-Qualität inne hat (Emittentenrating). Die Grundsätze für die Vergabe von Unternehmenskrediten durch Versicherungsgesellschaften finden im Wesentlichen für nicht von anerkannten Ratingagenturen¹ geratete Unternehmen Anwendung, bei denen die Einschätzung der Bonität durch das Versicherungsunternehmen selbst vorgenommen werden muss.

Um für diese bonitätsstarken Unternehmen das Finanzierungsinstrument Schuldscheindarlehen praktikabler zu gestalten, wurde 2006 ein modifiziertes Kennzahlensystem in die Grundsätze eingeführt. Die seinerzeit neu definierten 6 Kennzahlen sind vom Arbeitskreis Kreditleitfaden beim GDV auf der Basis umfassender und aktueller Literatur anhand von Dokumentationen von Wissenschaftlern, Banken, Ratingagenturen etc. zum bilanzanalytischen Vorgehen in der Kreditwürdigkeitsanalyse entwickelt, wissenschaftlich validiert und mit der BaFin abgestimmt worden.

1 Gemäß Verordnung EG Nr.1060/2009 (CRA-Verordnung) setzt die Zulassung einer Ratingagentur eine Registrierung oder Zertifizierung bei der Europäischen Wertpapieraufsichtsbehörde (ESMA) voraus. Das Verzeichnis der registrierten Ratingagenturen wird regelmäßig von der ESMA veröffentlicht.

Die Finanzrelationen orientieren sich an den zum Erhalt eines „Investment Grade“ erforderlichen Ratios der Ratingagenturen. Hierdurch wird eine Analogie zur Zulassung externer Investment-Grade-Ratings als Voraussetzung zur Eignung eines Darlehens für das Sicherungsvermögen hergestellt. Schuldscheindarlehen von Versicherern sind insoweit an sehr anspruchsvolle Voraussetzungen geknüpft und kommen unverändert nur für bonitätsstarke Unternehmen in Betracht.

Mit der Einführung des modifizierten Kennzahlensystems 2006 wurde ein wichtiger Beitrag zur breiteren Anwendung dieses Finanzierungsinstrumentes und damit zu verbesserten Diversifikationsmöglichkeiten im Anlagebereich der deutschen Versicherungswirtschaft erbracht.

Seit der letzten Überarbeitung der Grundsätze im Jahr 2006 haben sich das Umfeld der Unternehmensfinanzierungen sowie die Ratingwelt weiter verändert.

Schuldscheindarlehen haben sich zwischenzeitlich, insbesondere durch die Turbulenzen im Finanz- und Bankensektor, für viele Unternehmen zu einem wichtigen Finanzierungsinstrument zur Verbreiterung und Diversifikation ihrer Finanzierungsquellen weiterentwickelt. Es besteht das volkswirtschaftliche Interesse, dass die Versorgung der deutschen Wirtschaft, insbesondere des deutschen Mittelstandes, mit ausreichend Kapital sichergestellt ist und die Versicherer hierzu neben den Banken und Sparkassen ihren Beitrag leisten.

Für Versicherer als Finanzinvestoren sind Schuldscheindarlehen eine interessante Möglichkeit zur Diversifizierung ihrer Anlageportfolios. Sie bieten durch ihre Besicherung bzw. die Negativerklärung mit Finanzrelation nicht nur eine sehr sichere Anlageform, sondern auch ein attraktives Rendite-Risikoverhältnis. Vor allem ermöglichen Schuldscheindarlehen den wichtigen Zugang zum Marktsegment des gehobenen deutschen Mittelstandes im kapitalmarktnahen Bereich, das über Anleihen und Aktien nicht erreichbar ist.

Die Erfüllung der Finanzkennzahlen aus den Grundsätzen für die Vergabe von Unternehmenskrediten durch Versicherungsgesellschaften stellt für die infrage kommenden erstklassigen bonitätsstarken Unternehmen in der Regel kein Problem dar. Aufgrund der sehr guten Bonität haben diese ersten Adressen aber eine sehr große Auswahl an Finanzierungsmöglichkeiten und deshalb teilweise nur geringe Bereitschaft, die Einhaltung der Finanzrelation, verbunden mit dem einseitigen Kündigungsrecht des Investors bei Verletzung, für die gesamte Laufzeit vertraglich zu vereinbaren.

Um dem Versicherungsschuldschein in dem Kreis der im aktuellen BaFin-Rundschreiben 4/2011 (VA) vorgegebenen bonitätsstarken ersten Adressen eine größere Bedeutung zu ermöglichen, sind Schuldscheindarlehen mit Negativerklärung mit und ohne Vereinbarung der Finanzrelation für die Darlehenslaufzeit mög-

lich. Grundsätzlich können im Rahmen der Mischungsquote² bis zu 50 % des gebundenen Vermögens in Schuldscheindarlehen an Unternehmen mit Investment-Grade-Rating AAA bis A-/A3 ((vgl. BaFin-Rundschreiben 4/2011 (VA)) und Negativklärung bzw. an besonders bonitätsstarke Adressen mit Vereinbarung der Finanzrelationskennzahlen für die gesamte Darlehenslaufzeit angelegt werden. Soweit die Kennzahlen bei Vertragsabschluss erfüllt sind, aber nicht über die Darlehenslaufzeit vereinbart werden, können diese Schuldscheindarlehen lediglich im Rahmen der Sonderquote von bis zu 5 % des gebundenen Vermögens angelegt werden. Die Sonderquote ist auf die 50 % Mischungsquote anzurechnen. Im Falle einer Kennzahlenverletzung können die Darlehen nicht in der Sonderquote verbleiben, sondern sind der Öffnungsklausel bzw. dem restlichen Vermögen zuzuordnen.

Seit Längerem ist die Entwicklung zu beobachten, dass vor allem auch (größere) mittelständische Unternehmen immer mehr zu Krediten mit Negativklärung anstelle oder ergänzend zu dinglichen Besicherungen übergehen. Soweit erstrangige Grundpfandrechte vorhanden sind, werden in der Regel Realkredite gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 AnIV und keine Schuldscheindarlehen an Unternehmen mit grundpfandrechtlicher Besicherung gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4a), aa) AnIV vergeben. Im Bereich der Versicherungsschuldscheine hat sich das Darlehen mit Negativklärung und Finanzrelation gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4a), cc) AnIV durchgesetzt. In Anbetracht dieser Entwicklung wird bei der aktuellen Überarbeitung das Schuldscheindarlehen mit Negativklärung in den Mittelpunkt gestellt.

2 Gemäß Rundschreiben 4/2011 (VA) Abschnitt B.4.3.b umfasst die Quote Darlehen nach § 2 Abs. 1 Nr. 3, 4a) und Vermögensanlagen nach § 2 Abs. 1 Nr. 11 AnIV.

2 Orientierungsdaten und Eckwerte

2.1 Allgemeines

Versicherungsunternehmen sind gem. § 54 Abs. 1 VAG u. a. zu einer möglichst großen Sicherheit ihrer Vermögensanlagen verpflichtet. Hieraus folgt, dass Darlehen generell nur an Unternehmen mit hoher Bonität vergeben werden können.

Nach dem Anlagekatalog des § 2 Abs. 1 Nr. 4a AnIV sind Darlehen an Unternehmen als Anlage für das gebundene Vermögen qualifiziert. Zugelassen für die Anlage im gebundenen Vermögen sind nach Nr. 4a AnIV Darlehen an Unternehmen mit Sitz im EWR oder in einem Vollmitgliedstaat der OECD, sofern die Bonität des Darlehensnehmers gewährleistet und der Unternehmenskredit ausreichend besichert ist. Als Sicherheiten kommen aa) erstrangige Grundpfandrechte, bb) Sicherungszessionen und Verpfändungen von Forderungen und Wertpapieren sowie cc) Besicherung in vergleichbarer Weise durch eine Negativklärung des Darlehensnehmers in Betracht.

Die Prüfung der Bonität erfolgt anhand der Langfristratings anerkannter Ratingagenturen. Erforderlich ist eine Investment-Grade-Bonität³ des Darlehensnehmers bei Vergabe des Darlehens sowie eine ausreichende Besicherung der Darlehen. Außerdem dürfen nicht andere Umstände oder Risiken, wie z. B. aktuelle negative Unternehmensnachrichten oder allgemeine Marktentwicklungen, eine abweichende negative Beurteilung nahelegen. Darlehen mit der Besicherung durch eine Negativklärung bedürfen mindestens eines A-/ A3 Langfristratings.

Alternativ kann die Prüfung der Bonität von Darlehensnehmern anhand der Kennzahlen der Grundsätze für die Vergabe von Unternehmenskrediten durch Versicherungsgesellschaften erfolgen. Im Rundschreiben 4/2011 (VA) wird klargestellt, dass sich die BaFin weiterhin an den von der Abteilung Kapitalanlagen beim Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft herausgegebenen Grundsätzen orientieren wird. Die Unternehmenskennzahlen müssen den Mindestanforderungen genügen und die Mindesteigenkapitalquoten sind einzuhalten. Die vorliegenden Grundsätze für die Vergabe von Unternehmenskrediten durch Versicherungsgesellschaften konkretisieren die Mindestanforderungen für Unternehmen, die über kein Rating einer anerkannten Ratingagentur verfügen, und geben so Kriterien für die Zuordnungsfähigkeit („Eignung“) der Unternehmenskredite als Anlage für das gebundene Vermögen (= Sicherungsvermögen und sonstiges gebundenes Vermögen).

3 Investment-Grade-Ratings sind langfristige Ratings von mindestens BBB- nach Standard & Poor's und Fitch oder Baa3 nach Moody's und kurzfristige Ratings A-3 nach Standard & Poor's, F 3 nach Fitch oder Prime 3 nach Moody's.

2.2 Berechnungsgrundlage für die Unternehmenskennzahlen

Für die Ermittlung der erforderlichen Unternehmenskennzahlen werden die **drei letzten testierten Jahresabschlüsse der Darlehensnehmerin** benötigt, bei Konzernen bzw. Firmengruppen auch die Konzernabschlüsse, ggf. in der Form des Weltabschlusses. Aus den Jahresabschlüssen sind die Kennzahlen der letzten drei Jahre zu bilden, um wirtschaftliche Entwicklungen erkennen zu können. Für die Qualifikation des Darlehens für das Sicherungsvermögen sind ausschließlich die Zahlen des letzten Jahresabschlusses ausschlaggebend.

2.3 Bonität (Unternehmenskennzahlen)

2.3.1 Kernkennzahlenblöcke

Die Verzinsung und Rückzahlung von Darlehen erscheint in der Regel dann gewährleistet, wenn bestimmte aus den Jahresabschlüssen der Unternehmen errechnete Kennzahlen eingehalten sind. Die Bonität eines Unternehmens wird in erster Linie durch die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage bestimmt. Der Kapitaldienst für aufgenommene Kredite (Zahlungen für Zins und Tilgung) muss aus dem laufenden Ertrag gesichert sein. Die Kapitalausstattung muss zudem in einem angemessenen Verhältnis zur Verschuldung stehen. Den mehrdimensionalen Beurteilungskriterien der auf Bilanzen beruhenden Bonitätsanalyse folgend wurden für die Zuordnung eines Darlehens zum Sicherungsvermögen drei **Kernkennzahlenblöcke und deren Grenzwerte** formuliert:⁴

Block I: Cash Flow Kennzahlen zum Zinsdeckungsgrad

EBIT Interest Coverage (EBIT Int.)	> 3,0
EBITDA Interest Coverage (EBITDA Int.)	> 4,5

Block II: Kennzahlen zur Verschuldung

Total Debt/EBITDA („Level of Debt I“, LoD I)	< 3,0
Net Debt/EBITDA („Level of Debt II“, LoD II)	< 2,5

Block III: Kennzahlen zur Kapitalstruktur

Risk Bearing Capital (RBC)	> 27 %
Total Debt/Capital (TDC)	< 50 %

⁴ Die Validierung erfolgte anhand eines Gutachtens von Prof. Dr. Jens Leker (Universität Münster).

Das Schuldscheindarlehen ist für das Sicherungsvermögen geeignet, sofern mindestens eine Kennzahl pro Block eingehalten wird. Die Kennzahlen sind **Orientierungsdaten** bzw. Mindestqualifikationskriterien für die Sicherungsvermögensfähigkeit. Die tatsächliche Unternehmensbonität ist durch eine umfassende und branchenbezogene Kreditanalyse einzuschätzen.

Die vorgenannten Kennzahlen und deren Grenzwerte sind für alle Schuldscheindarlehen einschlägig, bei denen eine Negativerklärung und keine weiteren Sicherheiten vereinbart sind. Soweit mit der Darlehensnehmerin die Kennzahlen und deren Grenzwerte für die gesamte Vertragslaufzeit vereinbart sind, ist von der Darlehensnehmerin jeweils eine Kennzahl aus jedem Block einzuhalten. Ein Wechsel zu der jeweils anderen Kennzahl eines Blockes ist während der Laufzeit des Darlehens nicht möglich (Beurteilungstetigkeit). Die Darlehensnehmerin ist verpflichtet, die Einhaltung der Kennzahlen jährlich zu bestätigen.

Darüber hinaus können auch Grundpfandrechte oder andere Sicherheiten zur Sicherung des Darlehens gestellt werden (siehe hierzu Kapitel 2.4.2 und 2.4.3). Für Kredite mit diesen Sicherheiten ist eine Risk Bearing Capital Quote von 20 % und bei der Kennzahl Total Debt/Capital ein Wert von 60 % ausreichend.

2.3.2 Kennzahlendefinition

2.3.2.1 Kennzahlen zum Zinsdeckungsgrad

Übersicht EBIT(DA) Interest Coverage-Berechnung	
$EBIT(DA) \text{ Int.} = \frac{EBIT(DA)}{\text{Zinsergebnis (Zinsen u. ä. Aufwendungen inkl. Zinsanteil Finance/ Capital-Lease und Zinsen aus Mezzanine-Kapital ./ Zinserträge)}}$	
UKV	GKV
Umsatzerlöse + Sonstige betriebliche Erträge - Herstellungskosten - Verwaltungskosten - Vertriebskosten - Sonstige betriebliche Aufwendungen - Sonstige Steuern + Erträge aus Beteiligungen und Gewinnabführungen - Abschreibungen auf Finanzanlagen/ Wertpapiere des UV = EBIT + AfA = EBITDA	Umsatzerlöse + Bestandsveränderungen + Andere aktivierte Eigenleistungen + Sonstige betriebliche Erträge - Materialaufwand - Personalaufwand - AfA - Sonstige betriebliche Aufwendungen - Sonstige Steuern + Erträge aus Beteiligungen und Gewinnabführungen - Abschreibungen auf Finanzanlagen/ Wertpapiere des UV = EBIT + AfA = EBITDA

Die Kennzahlen zum Zinsdeckungsgrad sind Indikatoren für die **Ertragskraft** des Unternehmens und messen dessen Fähigkeit, die Zinsen für Verbindlichkeiten aus dem ordentlichen Geschäftsbetrieb zu zahlen. Die Ratios EBIT Interest Coverage und EBITDA Interest Coverage zeigen, in welchem Ausmaß die jeweilige Ergebnisgröße die zu leistenden Zinszahlungen an die Fremdkapitalgeber decken kann. Die Auswahlmöglichkeit zwischen den beiden Kennzahlen dieses Blockes ermöglicht die Berücksichtigung individueller Branchen- und Unternehmensgegebenheiten.

„**Sonstige betriebliche Erträge**“ und „**Sonstige betriebliche Aufwendungen**“ müssen nachhaltig sein und tatsächlich verdient werden. Insbesondere die regelmäßige Wiederkehr ist hierbei ein entscheidendes Kriterium. Andere Posten sind den neutralen bzw. außerordentlichen Erträgen/Aufwendungen zuzuordnen, die nicht in die o. g. EBIT(DA)-Berechnung einfließen.

„AfA“:

Die Abschreibungen auf das materielle und immaterielle Anlagevermögen werden berücksichtigt, enthalten allerdings keine steuerliche Sonderabschreibung.

2.3.2.2 Kennzahlen zur Verschuldung

Übersicht Level of Debt I (II)	
<i>LoD I =</i>	$\frac{\text{Total Debt}}{\text{EBITDA}}$
<i>LoD II =</i>	$\frac{\text{Net Debt}}{\text{EBITDA}}$
Anleihen, Commercial Papers, Medium Term Notes + Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten + Verbindlichkeiten ggü. verbundene Unternehmen (soweit Finanzverb.) + Verbindlichkeiten ggü. Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis (soweit Finanzverb.) + Genussscheine (bzw. Mezzanine-Kapital) + Nachrangdarlehen, Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaften + Sonstige zinszahlende Verbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Finanzierungs- leasing	
= Total Debt	
- Liquide Mittel	
= Net Debt	

Die Kennzahlen zur Verschuldung sind Indizien für die **Finanzkraft** (Schuldentilgungspotenzial) eines Unternehmens. Die dynamischen Level of Debt (LoD)-Kennzahlen veranschaulichen die Verschuldung im Verhältnis zur Fähigkeit eines Unternehmens, aus der ordentlichen Geschäftstätigkeit heraus liquide Mittel zu erwirtschaften. Sie geben den Zeitraum an, der – unter sonst gleichen Umständen – benötigt wird, die (Netto-) Verschuldung aus dem EBITDA zurückzuzahlen.

„Total Debt“ / „Net Debt“:

Unter „Debt“ fallen alle zinstragenden Verbindlichkeiten.

„Mezzanine-Kapital“ bei der Berechnung der Verschuldungskennzahl (Genussscheine, Nachrangdarlehen, Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaften, stille Beteiligungen): Mezzanine-Kapital wird grundsätzlich (je nach Fristigkeit) dem Fremdkapital zugeordnet. Dementsprechend wird auch Mezzanine-Kapital, das als Eigenkapital qualifiziert wird, zusätzlich dem Fremdkapital zugerechnet. Dem Charakter des

Mezzanine Kapitals entsprechend wird dieses bei der Kennzahl zur Verschuldung und zur Kapitalstruktur unterschiedlich behandelt.

„**Liquide Mittel**“: Die liquiden Mittel umfassen insbesondere Kasse, Wertpapiere des Umlaufvermögens, geleistete Anzahlungen.

2.3.2.3 Kennzahlen zur Kapitalstruktur

Übersicht Risk Bearing- und Total Debt/Capital Berechnung	
$RBC =$	$\frac{\text{Haftmittel}}{\text{Modifizierte Bilanzsumme}}$
$TDC =$	$\frac{\text{Gesamte Finanzverbindlichkeiten}}{\text{Gesamte Finanzverbindlichkeiten} + \text{Haftmittel}}$
Eigenkapital	Bilanzsumme
+ Gesellschafterdarlehen (falls nachrangig)	- Eigene Anteile (Aktien)
+ Mezzanine-Kapital	- Forderungen/Ausleihungen an Gesellschafter
- Eigene Anteile (Aktien)	- Ausstehende Einlagen auf das gez. Kapital
- Forderungen/Ausleihungen an Gesellschafter	- Steuerabgrenzung
- Ausstehende Einlagen auf das gez. Kapital	
- Nicht passivierte Pensionsrückstellungen	
- Steuerabgrenzung	
= Haftmittel	= mod. Bilanzsumme

Der dritte Block setzt sich aus zwei statischen Kennzahlen zur **Kapitalstruktur** zusammen. Im Mittelpunkt der Kapitalstrukturanalyse steht das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremd- bzw. Gesamtkapital. Das Risk Bearing Capital (RBC) zielt aus bilanzanalytischer Sicht verstärkt auf das Prinzip der Risikotragfähigkeit ab. Die Verlustpufferfunktion und das Haftungspotenzial des Eigenkapitals als Maßstab für die Bestandsfestigkeit und Unabhängigkeit von Kapitalgebern sowie für die Dispositionsfreiheit eines Unternehmens werden durch diese Kennzahl hervorgehoben. Beim Total Debt/Capital handelt es sich um eine Finanzverbindlichkeitenquote. Zur Ermittlung des TDC wird die bereits im zweiten Kennzahlenblock eingesetzte Größe Total Debt an der Summe aus Finanzverbindlichkeiten und bilanziellem Eigenkapital relativiert. Die Kennzahl Total Debt/Capital bietet gegenüber der Haftmittelquote keine grundsätzlich neuen Informationen über die finanzielle Lage eines Unternehmens und soll lediglich alternativ zur Haftmittelquote zur Verfügung zu stehen.

„Eigenkapital“:**Eigenkapital bei Kapitalgesellschaften**

Das Eigenkapital umfasst bei Kapitalgesellschaften: Gezeichnetes Kapital, Kapitalrücklage, gesetzliche Rücklage, Rücklage für eigene Anteile, satzungsmäßige Rücklagen, andere Gewinnrücklagen, Konsolidierungsausgleichsposten, Anteile anderer Gesellschafter, Verlust/Gewinnvortrag, Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss, sonstige Posten (bspw. Neubewertungsrücklage).

Eigenkapital bei Personenhandelsgesellschaften

Das Eigenkapital umfasst bei Personenhandelsgesellschaften: Einlagen, Anteile persönlich haftender Gesellschafter, gesetzliche Rücklage, Rücklage für eigene Anteile, satzungsmäßige Rücklagen, andere Gewinnrücklagen, Konsolidierungsausgleichsposten, Anteile anderer Gesellschafter, Verlust/Gewinnvortrag, Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss, sonstige Posten (bspw. Neubewertungsrücklage).

„Steuerabgrenzung“:

Hierunter sind auch die aktiven latenten Steuern zu subsumieren.

„Mezzanine-Kapital“ bei der Ermittlung der Kapitalstruktur (Genussscheine, Nachrangdarlehen, Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaften, stille Beteiligungen):

Mezzanine-Kapital-Formen können nur dann dem Eigenkapital als Surrogat zugeordnet werden, wenn sie ausdrücklich und unwiderruflich hinter alle gegenwärtigen und künftigen Ansprüchen von Kreditgebern und sonstigen Gläubigern der Gesellschaft zurücktreten. Weiterhin muss das Mezzanine-Kapital bei endfälligen Darlehen in seiner Restlaufzeit mindestens ein Jahr über die Laufzeit des Darlehens hinausgehen. Bei Versicherungsdarlehen mit Tilgungsabsprachen reicht eine Fälligkeit des Mezzanine-Kapitals nach der letzten Tilgungsrate des Versicherungsdarlehens aus. Schließlich müssen ordentliche und außerordentliche Kündigungsrechte während der Vertragslaufzeit des Mezzanine-Kapitals ausgeschlossen sein.

„Gesamte Finanzverbindlichkeiten“ sind die Total Debt gem. Ziffer 2.3.2.2 ohne Mezzanine-Kapital, welche als Eigenkapital qualifiziert wurden.

2.3.3 Kompensationen und Ergänzungen

Wird bei Darlehen mit grundpfandrechtlicher Besicherung eine der Kernkennzahlen aus den drei **Kennzahlenblöcken**⁵ in den Standardwerten nicht eingehalten, so kann bei der Gesamtbeurteilung des Unternehmens in dreifacher Weise ein Ausgleich geschaffen werden:

- Bei der Gesamtbeurteilung können **Besonderheiten der jeweiligen Branchen** berücksichtigt werden, sodass die vorgegebenen Orientierungsdaten durch branchentypische Werte modifiziert werden. Den Branchenbesonderheiten kann z. B. durch Bereinigungsrechnungen (Saldierung der Anzahlungen, Vorspaltenabzug u. a.) Rechnung getragen werden, soweit diese in der Branche üblich sind und auch bisher schon in der Versicherungswirtschaft vorgenommen wurden. Branchentypische Abweichungen bedürfen jedoch einer besonderen Prüfung und Erläuterung.
- Außer diesen branchenspezifischen Bereinigungen ist auch eine **Kompensation** unter den drei Kernkennzahlenblöcken möglich – allerdings nur in engen Grenzen (Prinzip der „kommunizierenden Röhren“). **Mindestens zwei Kernkennzahlen** aus den drei **Kennzahlenblöcken** sollen hierbei besonders gut die vorgegebenen Standardwerte erfüllen, d. h., zwei „starke“ Kennzahlen können eine „schwächere“ ausgleichen.
- Abweichungen von den Standardwerten können im Einzelfall durch eine **unternehmensindividuelle Sicherheitenregelung** ausgeglichen werden (z. B. durch zusätzliche Sicherheiten oder durch Anwendung strengerer Bewertungsmaßstäbe).

2.4 Sicherheiten

Ein Schuldscheindarlehen ist insbesondere dann für das Sicherungsvermögen geeignet, wenn eine Verpflichtungserklärung des Unternehmens gegenüber dem kreditgebenden Versicherungsunternehmen vorliegt, wonach es keinem anderen Gläubiger Sicherheiten stellen wird und sich darüber hinaus verpflichtet, Mindeststandardwerte einzuhalten (Negativerklärung). Alternativ ist ein Schuldscheindarlehen für das Sicherungsvermögen geeignet, sofern es ausreichend durch erststellige Grundpfandrechte oder adäquate Ersatzsicherheiten wie Bankbürgschaften, öffentliche Bürgschaften und Wertpapiersicherheiten gesichert ist.

5 Siehe „Kennzeichenzahlenblöcke“ gem. Abschnitt 2.3.1.

2.4.1 Negativerklärung

Bei Unternehmen, bei denen die Finanzkennzahlen (Kap. 2.3.1) eine besonders gute Bonität erkennen lassen, kann als Sicherheit eine Negativerklärung in Verbindung mit der Verpflichtung zur Einhaltung von Finanzrelationen vereinbart werden (**Negativerklärung mit Finanzrelationen, siehe Mustervertrag Kap. 3.2 und BaFin-Rundschreiben 04/2011 (VA)**). Notwendig ist eine uneingeschränkte „harte“ Negativerklärung, bei der die Zusage des Darlehensnehmers anderen Gläubigern keine besseren Rechte oder Sicherheiten einzuräumen als der Darlehensgeberin, sich auf alle Darlehensverbindlichkeiten bezieht und nicht auf Kapitalmarktverbindlichkeiten oder Finanzverbindlichkeiten begrenzt ist. Eine „weiche“, d. h. nur Kapitalmarkt- oder Finanzverbindlichkeiten erfassende Negativerklärung kommt nur bei kapitalmarkt-orientierten Darlehensnehmern als Mindestanforderung in Betracht.⁶ Die vereinbarten **Finanzrelationen** werden obligatorischer **Bestandteil des Darlehensvertrages** und sind somit während der gesamten Laufzeit von dem Unternehmen einzuhalten. Ein Wechsel zwischen den Finanzrelationen der einzelnen Blöcke während der Darlehenslaufzeit ist grundsätzlich nicht möglich.

Der Berechnungsmodus für die obligatorischen Unternehmenskennzahlen wird den Darlehensverträgen beigeheftet.

Die Einhaltung der Negativerklärung und der vereinbarten Finanzrelationen wird jährlich nach Feststellung und Prüfung des Jahresabschlusses durch eine entsprechende Bestätigung der Darlehensnehmerin nachgewiesen. Die Berechnungsgrundlagen der einzelnen Relationen müssen aus der Bestätigung ersichtlich sein. Soweit sich bei Überprüfung des Jahresabschlusses durch die Darlehensgeberin Zweifel an der Einhaltung der Finanzrelationen ergeben, ist die Darlehensnehmerin verpflichtet, den Nachweis der Einhaltung auf eigene Kosten durch einen Wirtschaftsprüfer führen zu lassen.

Bei Schuldscheindarlehen in der 5 %-Sonderquote innerhalb der allgemeinen Mischquote mit Negativerklärung ohne Vereinbarung der Verpflichtung zur Einhaltung der Finanzrelationen über die gesamte Darlehenslaufzeit hat die Darlehensgeberin jährlich die wirtschaftliche Situation der Darlehensnehmerin anhand der Finanzrelationen zu überprüfen. Es ist vertraglich sicherzustellen, dass die Darlehensgeberin hierzu die notwendigen Unternehmenskennzahlen zeitnah erhält und auswerten kann.

6 Zur Zuordnung in das Sicherungsvermögen siehe Kapitel 2.5.

2.4.2 Dingliche Sicherheiten

- Erste Rangstelle:

Die dingliche Besicherung erfolgt entweder durch eingetragene Grundpfandrechte (Grundsulden) an erster Rangstelle nach Maßgabe der anerkannten Beleihungsgrundsätze der Versicherungswirtschaft oder innerhalb eines erstellten Grundsuldgleichrangrahmens nach Auswertung eines Wertgutachtens über den haftenden Betriebsgrundbesitz.

- Wertgutachten/Beleihungswert:

Der Beleihungswert (Werthaltigkeit der Grundsulden) wird auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens (Beleihungswertgutachten) unter Berücksichtigung eines adäquaten Sicherheitsabschlages ermittelt.⁷

Anstelle eines Zeitwertgutachtens können der Einfachheit halber die vom Wirtschaftsprüfer bestätigten modifizierten Nettobuchwerte (Buchwerte + degressive AfA ./ linearer AfA, evtl. unter Berücksichtigung steuerlicher Anhaltewerte) verwendet werden.

Aus dem so errechneten Beleihungswert wird die Beleihungsgrenze unter Berücksichtigung von Art, Ausführung und Lage der Haftungsobjekte ermittelt.⁸ Bei industrieller oder gewerblicher Nutzung mit niedriger Drittverwertbarkeit liegt die Beleihungsgrenze bei maximal 40 % des Beleihungswertes, bei Wohnungsgrundbesitz und gewerblichem Grundbesitz mit hoher Drittverwertbarkeit kann die Beleihungsgrenze bis maximal 60 % angehoben werden ((vgl. BaFin-Rundschreiben 04/2011 (VA), B 4.3)).

2.4.3 Weitere Sicherheiten

Sofern dingliche Sicherheiten nicht oder nicht ausreichend gestellt werden können, kommen nachstehende Ersatzsicherheiten in Betracht:

- **Bankbürgschaften** von Kreditinstituten mit Sitz in einem Staat des EWR, die der Bankenrechtskoordinierungsrichtlinie über die Aufnahme und Ausübung der Tätigkeit der Kreditinstitute (RL 2006/48/EG)⁹ unterliegen. Das Kreditinstitut muss dabei dem Versicherungsunternehmen schriftlich bestätigen, dass es die an seinem Sitz geltenden Vorschriften über Eigenkapital und Liquidität beachtet.

7 Siehe „Wertermittlungsgutachten“ Kapitel 4.

8 Siehe „Gesamtbeleihungswert und Beleihungsgrenze“ Kapitel 4.5.

9 Die Richtlinie wird ersetzt durch die voraussichtlich zum 1.1.2014 in Kraft tretende CRD IV-Richtlinie über die Tätigkeit der Kreditinstitute.

- **Öffentliche Bürgschaften** von Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbänden mit Ausnahme von sonstigen inländischen Körperschaften und Anstalten öffentlichen Rechts;
- **Wertpapiersicherheiten**, sofern diese unmittelbar dem Sicherungsvermögen eines Versicherungsunternehmens zugeführt werden könnten, wobei dieses vorsichtige Beleihungsgrenzen zu beachten hat.

2.5 Sicherungsvermögensfähigkeit von Schuldscheindarlehen mit Negativerklärung

Schuldscheindarlehen sind für das Sicherungsvermögen geeignet und fallen in die allgemeine 50 %-Mischungsquote¹⁰, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind. Es können bis zu 50 % des gebundenen Vermögens in Schuldscheindarlehen nach § 2 Abs. 1 Nr. 4a), cc) AnIV an Darlehensnehmer mit Investment-Grade-Rating AAA bis A-/A3 ((vgl. BaFin-Rundschreiben 4/2011 (VA) B.4.3.d)) mit harter Negativerklärung¹¹ sowie an besonders bonitätsstarke Unternehmen bei Vereinbarung der harten Negativerklärung mit der Verpflichtung zur Einhaltung der Unternehmenskennzahlen (Kap. 2.3.1) angelegt werden. Lediglich bei kapitalmarkt-orientierten Darlehensnehmern ist anstelle der harten auch eine weiche Negativerklärung bei der Zuordnung zur allgemeinen Mischungsquote zulässig.

Als besonders bonitätsstark gelten nur Unternehmen, die eine herausragende Stellung in der Branche haben. Die Erfüllung der Unternehmenskennzahlen (Kap. 2.3.1) lässt die erforderliche besonders gute Bonität der Darlehensnehmerin als Voraussetzung für die Sicherungsvermögensfähigkeit des Schuldscheindarlehen erkennen. Die besonderen Anforderungen an die Bonität der Darlehensnehmer wird bei Schuldscheindarlehen mit Negativerklärung insbesondere durch die folgenden drei Merkmale sichergestellt:

- Bei Schuldscheindarlehen mit Negativerklärung bestehen erhöhte Anforderungen an die Eigenkapitalquote – Risk Bearing Capital (27 % gegenüber 20 % bei besicherten Darlehen) und an die Kennzahl Total Debt/Capital (höchstens 50 % gegenüber bis zu 60 % bei besicherten Darlehen).
- Ausschluss der Kompensation zwischen den Kennzahlen.

10 Gemäß Rundschreiben 4/2011 (VA) Abschnitt B.4.3.b umfasst die Quote Darlehen nach § 2 Abs. 1 Nr. 3, 4a) und Vermögensanlagen nach § 2 Abs. 1 Nr. 11 AnIV.

11 Definition harte Negativerklärung siehe Kapitel 2.4.1.

- Möglichkeit der außerordentlichen Kündigung im Falle der Kennzahlenverletzung bei vertraglicher Vereinbarung über die Finanzrelation während der gesamten Darlehenslaufzeit.

Neben der besonders guten Bonität bedarf es der Vereinbarung der Negativerklärung in Verbindung mit der Verpflichtung zur Einhaltung der Unternehmenskennzahlen über die gesamte Vertragslaufzeit.¹²

Erfüllt die Darlehensnehmerin die Unternehmenskennzahlen und liegt die Negativerklärung vor, kommt es aber nicht zu einer Vereinbarung über die Einhaltung der Kennzahlen für die gesamte Vertragslaufzeit, so können diese Schuldscheindarlehen nur auf die 5 %-Sonderquote innerhalb der 50 %-Mischungsquote angerechnet werden. Das Schuldscheindarlehen kann in der Sonderquote verbleiben, solange die Kennzahlen nicht verletzt sind. Werden die Kennzahlen nicht erfüllt, hat der Versicherer nach eigener Einschätzung eine Zuordnung zur 5 %-Öffnungsklausel gemäß § 2 Abs. 2, iVm. § 3 Abs. 2 Nr. 4 AnIV oder zum restlichen Vermögen vorzunehmen.

12 Musternegetativerklärung siehe Kapitel 3.2 Schuldscheindarlehen mit Finanzrelation.

3 Bedingungswerk

Je nach Kreditform und Sicherungsart stehen für Versicherungsdarlehen folgende Vertragsformen (Bedingungswerk) zur Verfügung:

- Darlehensvertrag mit Grundpfandrechten,
- Darlehensvertrag mit Negativerklärung.

Beim Darlehensvertrag mit **Grundpfandrechten** ist zu beachten, dass die unter 2.4.3 aufgeführten Ersatz- oder Zusatzsicherheiten vertraglich gesondert zu vereinbaren sind.

Der Darlehensvertrag mit **Negativerklärung (vgl. 2.4.1)** ist **besonders bonitätsstarken Unternehmen, die eine herausragende Stellung in ihrer Branche haben**, vorbehalten. Kompensationen zwischen den Kernkennzahlen sind hier ausgeschlossen.

Die nachstehenden **Mustertexte** können den individuellen Kundenwünschen angepasst werden.

Soweit in den Musterverträgen die **Beleihungsgrenze** von Bedeutung ist (§ 10 Sicherheiten, § 11 Freigabe von Sicherheiten), besteht ein Rahmen von **40 - 60 %** des gutachtlich ermittelten **Beleihungswertes (vgl. 2.4.2)**.

3.1 Darlehensvertrag über ein Schuldscheindarlehen mit Grundpfandrechten

Die

.....
- Darlehensgeberin -

gewährt der

.....
- Darlehensnehmerin -

ein Darlehen in Höhe von

EURO
(in Worten: EURO)

§ 1 Verwendungszweck

- (1) Das Darlehen dient im Wesentlichen der allgemeinen Unternehmensfinanzierung und für Refinanzierungszwecke.
- (2) Das Darlehen dient der Darlehensgeberin als Anlage für das gebundene Vermögen (Sicherungsvermögen).

§ 2 Definitionen

Für die Zwecke dieses Darlehens werden die folgenden Begriffe definiert:

Geschäftstag ist jeder TARGET-Geschäftstag, an dem das Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer (TARGET2-System) die betreffenden Zahlungen abwickelt.

TARGET2 bezeichnet das europäische Echtzeit-Brutto-Zahlungssystem (Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2), das eine einheitliche gemeinsame Plattform nutzt und am 19. November 2007 in Betrieb genommen wurde.

Der Begriff „**Darlehensgeberin**“ schließt alle Rechtsnachfolger oder Übertragungsempfänger gemäß diesem Darlehensvertrag ein.

„**Konzern**“ bezeichnet die Darlehensnehmerin und alle konsolidierten Tochtergesellschaften.

„**Wesentliche nachteilige Änderung**“ bezeichnet eine wesentliche Verschlechterung der finanziellen Lage der Darlehensnehmerin, die im Verhältnis zum Jahresabschluss [per letzter aktueller Jahresabschluss] eintritt oder einzutreten droht, und die nach vernünftiger und sachgerechter Einschätzung der Darlehensgeberin wesentliche Auswirkungen auf die finanzielle Lage oder das Geschäft der Darlehensnehmerin oder des Konzerns insgesamt hat oder haben könnte, oder die die ordnungsgemäße Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen der Darlehensnehmerin gefährdet oder gefährden könnte.

„**Wesentliche Tochtergesellschaft**“ ist zu jeder Zeit eine Tochtergesellschaft des Darlehensnehmers,

- a) deren Bruttovermögen (ausschließlich gruppeninterner Positionen) zu jeder Zeit mindestens [x %] des Bruttovermögens des Konzerns in diesem Zeitpunkt entspricht; oder
- b) deren Geschäftsergebnis vor Nettozinsaufwand und Steuern (ausschließlich gruppeninterner Positionen) zu jeder Zeit mindestens [x %] des Geschäftsergebnisses vor Nettozinsaufwand und Steuern des Konzerns entspricht, jeweils berechnet unter Bezugnahme auf den jüngsten Konzernjahresabschluss; oder
- c) auf die die gesamten oder im Wesentlichen die gesamten Vermögenswerte und Verpflichtungen einer Tochtergesellschaft übertragen wurden, die vor einer solchen Übertragung eine wesentliche Tochtergesellschaft war.

§ 3 Verzinsung

- (1) Das Darlehen wird ab dem Auszahlungstermin mit ... % jährlich verzinst. Die Zinsen sind vierteljährlich/halbjährlich/jährlich nachträglich am ... und am ... eines jeden Jahres (jeweils ein Zinstermin) zahlbar.
- (2) Der erste Zinszahlungstermin ist der [...] und der letzte Zinszahlungstermin ist der [...], jedoch mit der Maßgabe, dass, sofern ein Zinszahlungstermin kein Geschäftstag ist, die Zahlung am darauffolgenden Geschäftstag fällig ist. Die Verzinsung beginnt ab dem Auszahlungstermin oder ggf. einem Zinszahlungstermin (jeweils einschließlich) und läuft bis zum nächstfolgenden Zinszahlungstermin (ausschließlich) (jeweils eine „Zinsperiode“). Die Zinsen werden auf der Basis act/act (ICMA-Regel 251) berechnet.

§ 4 Auszahlung

- (1) Das Darlehen wird am ... (**Auszahlungstermin**) unter der Voraussetzung ausgezahlt, dass alle in den Absätzen (2) und (3) genannten Auszahlungsvoraussetzungen durch die Darlehensnehmerin erfüllt worden sind. Der Auszahlungskurs beträgt ... %.
- (2) Die Darlehensnehmerin muss der Darlehensgeberin spätestens [x] Geschäftstage vor dem Auszahlungstermin alle für die Prüfung der Rechtswirksamkeit des Darlehens notwendigen Dokumente auf eigene Kosten zur Verfügung stellen.
- (3) Die Darlehensnehmerin sichert zu, dass sie in allen Angelegenheiten, die mit dem Darlehen im Zusammenhang stehen, auf eigene Rechnung und nicht für eine andere Person als wirtschaftlich Berechtigter im Sinne des § 1 Absatz 6 Geldwäschegesetz handelt. Die Darlehensnehmerin verpflichtet sich, alle Dokumente und Informationen zur Verfügung zu stellen, die die Darlehensgeberin zur Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten als zweckdienlich und notwendig erachtet.

§ 5 Laufzeit und Tilgung

Das Darlehen hat eine Laufzeit von ... Jahren und wird am ... (der Endfälligkeitstag) zum Nennbetrag zurückgezahlt.

§ 6 Zins- und Tilgungsleistungen

- (1) Alle Zahlungen der Darlehensnehmerin auf die Forderungen aus diesem Darlehensvertrag sind termingerecht in Euro ohne Abzüge, kosten- und gebührenfrei an die Darlehensgeberin oder nach deren Weisungen zu leisten.
- (2) Im Falle der vollständigen oder teilweisen Abtretung der Darlehensforderung wird die Erfüllung der Verpflichtungen der Darlehensnehmerin gegenüber den Zessionaren erst dadurch bewirkt, dass sie die betreffenden Zahlungsbeträge empfangen oder diese auf für sie geführte Konten gutgeschrieben werden.
- (3) Zahlungen der Darlehensnehmerin werden auf die fälligen Beträge in der in § 367 Abs. 1 BGB bezeichneten Reihenfolge verrechnet.
- (4) Wenn eine Zahlung aus dem Darlehensvertrag an einem Tag fällig wird, der kein TARGET-Geschäftstag ist, so ist die jeweilige Zahlung am unmittelbar folgenden TARGET-Geschäftstag zu bewirken.

- (5) Sofern das Kapital bei Fälligkeit nicht oder nicht vollständig gezahlt wird, ist die Darlehensnehmerin verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe des Zinssatzes gemäß § 3 Abs. 1 zuzüglich [x %] p. a. ab dem Tag der Fälligkeit zu entrichten. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Verzugsschadens bleibt hiervon unberührt.
- (6) Sofern die Zinsen bei Fälligkeit nicht oder nicht vollständig gezahlt werden, hat die Darlehensnehmerin der Darlehensgeberin den durch den Verzug entstehenden Schaden zu ersetzen.

§ 7 Steuern

- (1) Sämtliche Zahlungen erfolgen ohne Abzug von zukünftigen Steuern, Abgaben, Abzügen, Gebühren oder Einbehalten und frei von Gegenansprüchen in diesem Zusammenhang. Sofern die Darlehensnehmerin gesetzlich verpflichtet ist, Steuern oder Abgaben von Zahlungsbeträgen abzuziehen, wird die Darlehensnehmerin diejenigen zusätzlichen Beträge an Kapital und Zinsen zahlen (die „**Zusätzlichen Beträge**“), die erforderlich sind, damit die Darlehensgeberin die gleichen Beträge erhält, die sie ohne die Abzüge erhalten hätte. Die Darlehensnehmerin ist verpflichtet, die Darlehensgeberin in diesem Zusammenhang von Steueransprüchen freizustellen, die gegen die Darlehensgeberin festgesetzt wurden oder ihr Steuern zu ersetzen, die von ihr gezahlt wurden. Entsprechendes gilt für Verpflichtungen und Zahlungen, die daraus entstehen oder damit im Zusammenhang stehen. Dies gilt nur unter der einschränkenden Voraussetzung, dass solche zusätzlichen Zahlungen von der Darlehensnehmerin nicht zu leisten sind im Falle von Abzügen für Steuern, Abgaben, Abzügen, Gebühren und Einbehalten jedweder Natur, die wegen einer persönlichen oder geschäftlichen Beziehung der Darlehensgeberin zur Bundesrepublik Deutschland vorgenommen werden.
- (2) Falls der Darlehensgeberin Umstände bekannt werden, die zu einer Erhöhungspflicht im oben beschriebenen Sinne für die Darlehensnehmerin führen würden, wird – ohne dass die oben beschriebene Erhöhungspflicht in irgendeiner Weise eingeschränkt würde – die jeweilige Darlehensgeberin unverzüglich die Darlehensnehmerin hierüber informieren. Die jeweilige Darlehensgeberin wird dann in Absprache mit der Darlehensnehmerin solche ihr zumutbaren Schritte unternehmen, die es erlauben, die Wirkungen der genannten Umstände zu vermeiden oder zu vermindern.
- (3) Falls (i) in Folge einer am oder nach dem Datum dieses Darlehensvertrages wirksam werdenden Änderung oder Ergänzung der in der Bundesrepublik Deutschland geltenden Rechtsvorschriften Quellensteuern auf die Zahlung von Kapital oder Zinsen hinsichtlich des Darlehens anfallen (und dies trotz des Einsatzes aller angemessenen Mittel durch die Darlehensnehmerin nicht ver-

mieden werden kann) und (ii) die Darlehensnehmerin daher gemäß § 7 Abs. 1 dieses Schuldscheins verpflichtet ist, zusätzliche Zahlungen zu leisten, ist die Darlehensnehmerin berechtigt, das Darlehen zum Nennbetrag (zuzüglich aufgelaufener Zinsen) unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 Tagen vorzeitig zurückzuzahlen. Der Eintritt der unter (i) genannten Umstände ist von der Darlehensnehmerin unter Vorlage des Gutachtens einer unabhängigen renommierten Rechtsanwaltskanzlei und/oder Steuerberatungskanzlei zu belegen.

§ 8 Erhöhte Kosten

Falls aufgrund einer nach dem Datum dieses Schuldscheins erfolgenden Einführung oder Änderung gesetzlicher Bestimmungen oder einer Änderung der Anwendung oder Auslegung eines Gesetzes oder einer sonstigen Vorschrift durch eine zuständige Behörde oder des Einhaltens eines Gesetzes oder einer sonstigen Vorschrift (mit Ausnahme solcher Gesetze oder Vorschriften, die am Datum dieses Schuldscheins in Kraft waren und von der Darlehensgeberin zum Datum dieses Schuldscheins nicht eingehalten wurden) (i) sich die Kosten einer Darlehensgeberin für die Gewährung oder Fortführung des Darlehens wesentlich erhöhen oder (ii) sich die Erträge aus dem Schuldschein oder sich die Rentabilität des Darlehens in Relation zum Eigenkapital der jeweiligen Darlehensgeberin vermindern, werden die betroffene Darlehensgeberin und die Darlehensnehmerin in Verhandlungen mit dem Ziel treten, eine für die Parteien akzeptable Lösung zu finden.

§ 9 Kündigung

- (1) Ein ordentliches Kündigungsrecht ist sowohl für die Darlehensgeberin als auch für die Darlehensnehmerin soweit gesetzlich zulässig ausgeschlossen. Die Darlehensgeberin ist – bei mehreren auch jede für sich – berechtigt, den Darlehensvertrag fristlos zu kündigen und die sofortige Rückzahlung der jeweiligen Darlehensforderung sowie der Zinsen und aller Nebenforderungen zu verlangen (außerordentliches Kündigungsrecht), wenn
 - a) die Darlehensnehmerin Zinsen und Kapital nicht am Fälligkeitstag zahlt, es sei denn, die Nichtzahlung beruht auf technischen oder sonstigen administrativen Gründen außerhalb der Kontrolle der Darlehensnehmerin und wird nicht innerhalb von fünf (5) Geschäftstagen nachgeholt;
 - b) die Darlehensnehmerin oder eine ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften zahlungsunfähig ist oder einräumt zahlungsunfähig zu sein, ihre Zahlungen einstellt oder aufgrund von tatsächlichen oder erwarteten finanziellen Schwierigkeiten Verhandlungen mit einem oder mehreren ihrer Gläubi-

- ger im Hinblick auf eine generelle Neuordnung oder Umschuldung ihrer Verbindlichkeiten beginnt oder eine allgemeine Vermögensübertragung oder einen Vergleich zugunsten ihrer Gläubiger vornimmt bzw. abschließt;
- c) Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in wesentliche Teile des Vermögens der Darlehensnehmerin oder einer wesentlichen Tochtergesellschaft erfolgen;
 - d) über das Vermögen der Darlehensnehmerin das Insolvenzverfahren oder ein ähnliches Verfahren eröffnet wird oder die Darlehensnehmerin die Eröffnung eines dieser Verfahren beantragt oder einen außergerichtlichen Schuldenbereinigungsplan oder Vergleich zur Abwendung dieser Verfahren anbietet;
 - e) (i) eine Finanzverbindlichkeit der Darlehensnehmerin oder eine ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften vorzeitig fällig gestellt wird oder werden kann oder auf andere Weise vor ihrer eigentlich bestimmten Fälligkeit aufgrund eines wie auch immer bezeichneten Kündigungsgrundes vorzeitig fällig wird, oder
(ii) eine Finanzierungszusage zugunsten der Darlehensnehmerin oder einer ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften durch einen Gläubiger der Darlehensnehmerin oder einer ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften aufgrund eines wie auch immer bezeichneten Kündigungsgrundes widerrufen oder ausgesetzt wird (Cross Default);
 - f) die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung der für das Darlehen haftenden Grundstücke oder eines Teiles davon angeordnet wird oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in wesentliche Teile des Vermögens der Darlehensnehmerin erfolgen;
 - g) ein wesentlicher Teil der Betriebe oder des Vermögens der Darlehensnehmerin veräußert oder verpachtet oder auf sonstige Weise einem Dritten überlassen wird oder Teile der Betriebe – abgesehen von Fällen höherer Gewalt einschließlich eines Streiks oder einer Aussperrung – länger als sechs Monate still liegen;
 - h) Bestandteile, Zubehör, Miet- oder Pachtzinsforderungen der Grundschildhaftung entzogen, verpfändet oder zur Sicherheit übereignet bzw. abgetreten werden;
 - i) die Darlehensnehmerin durch Umwandlung aufgelöst wird (zum Beispiel durch Verschmelzung, Vermögensübertragung, Spaltung, Formwechsel);
 - j) die Darlehensnehmerin oder eine ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften ihre Geschäftstätigkeit ganz oder im Wesentlichen einstellt;
 - k) die Darlehensnehmerin oder eine ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften in Liquidation eintritt;

- l) die Darlehensnehmerin einen Unternehmensvertrag abschließt, kündigt oder in sonstiger Weise aufhebt, der eine Beherrschung, Gewinnabführung, Teilgewinnabführung, Gewinngemeinschaft, Betriebspacht oder Betriebsüberlassung zum Gegenstand hat;
 - m) die Darlehensnehmerin in ein anderes Unternehmen eingegliedert wird;
 - n) eine (auch nur nach Stimmrechten) bestehende Mehrheitsbeteiligung an der Darlehensnehmerin veräußert oder beendet oder eine neue begründet wird.
 - o) Das Kündigungsrecht entfällt in den Fällen l) bis n), wenn
 - diese Vorgänge innerhalb des im Zeitpunkt der Unterzeichnung des Darlehensvertrages bestehenden Konzerns eintreten, sofern es sich nicht um die Kündigung oder Aufhebung eines Unternehmensvertrages handelt, oder
 - binnen drei Monaten nach Unterrichtung der Darlehensgeberin eine Einigung über die Fortdauer des Vertragsverhältnisses erzielt wird; andernfalls kann die Darlehensgeberin mit einer Frist von weiteren drei Monaten kündigen, oder
 - durch die Vorgänge eine Bonitätsverschlechterung nicht gegeben ist.
 - p) die Darlehensnehmerin ihre sonstigen Verpflichtungen aus diesem Darlehensvertrag nicht innerhalb eines Monats nach schriftlicher Mahnung erfüllt;
 - q) die Tatbestände der Buchstaben b) bis k) bei einem Bürgen oder sonst Mithaftenden eintreten;
 - r) sich wesentliche Unrichtigkeiten in den Angaben der Darlehensnehmerin oder in den von ihr beigebrachten Unterlagen herausstellen.
 - s) Ein Kündigungsrecht besteht nicht, wenn
 - das Versicherungsunternehmen mit dem Erwerb der Darlehensforderung gegen den Grundsatz der Mischung und Streuung der Vermögensanlagen verstoßen hat;
 - sich die Verhältnisse der Darlehensnehmerin, wie sie sich der Darlehensgeberin im Zeitpunkt des Erwerbs der Darlehensforderung aufgrund der vorgelegten Unterlagen darstellten, nicht verschlechtert haben.
- (2) Kündigungen sind durch Einschreibebrief zu erklären.
- (3) Sollte das Darlehen ganz oder teilweise vorzeitig aus den in diesem Paragraphen genannten Gründen gekündigt werden, ist die Darlehensnehmerin der Darlehensgeberin zur Erstattung der Verluste, Schäden und Kosten verpflichtet, die ihr aus der vorzeitigen Rückzahlung entstehen (Vorfalligkeitsschaden).

Maßgeblich ist der tatsächliche Schaden der Darlehensgeberin, der sich u. a. aus der Anlage zu den aktuellen Kapitalmarktbedingungen errechnet. Die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung richtet sich nach dem ausstehenden Kapital und nach dem Wiederanlagezins für die Restlaufzeit unter Einschluss des Zinsaufschlags (Marge) des ausstehenden Darlehensbetrages.

§ 10 Sicherheiten

- (1) Zur Sicherung der Darlehensforderung samt Nebenforderungen wie Zinsen, Verzugschäden und Kosten werden auf den der Darlehensnehmerin gehörenden Betriebsgrundstücken in ... eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts ... für ... Band ... Blatt/Seite ... erster Rangstelle in Abteilung II und III zahlungsfällige und ... sofort vollstreckbare Gesamtbriefgrundschulden von insgesamt EURO ... nebst ... % Jahreszinsen für ... bestellt; in Abteilung II eingetragene Rechte können im Vorrang verbleiben, soweit sie den Wert der Sicherheiten nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Grundschulden erhalten gleichen Rang mit weiteren erststelligen Grundpfandrechten von insgesamt EURO ... sodass der erststellige Gleichrangrahmen EURO ... beträgt.

Die Darlehensnehmerin wird auf Verlangen zum Nachweis der vertragsmäßigen Eintragung der Grundschulden auf dem in die Bewertung einbezogenen Grundbesitz eine entsprechende Bestätigung ihres Wirtschaftsprüfers übergeben.

- (2) Die Summe aller gleichrangigen erststelligen Gesamtbelastungen des haftenden Grundbesitzes darf ... % des Beleihungswertes der Pfandgegenstände nicht übersteigen. Die Darlehensnehmerin ist daher verpflichtet, alle jetzt oder künftig innerhalb des Gleichrangrahmens eingetragenen Grundpfandrechte löschen oder in den Nachrang treten zu lassen, wenn und soweit der Gesamtbetrag aller gleichrangigen Grundpfandrechte ... % des Beleihungswertes der Pfandgegenstände übersteigt und die Darlehensnehmerin entweder selbst Gläubiger solcher Grundpfandrechte ist oder von deren Gläubigern die Aufhebung, den Verzicht oder die Rückübertragung verlangen kann.
- (3) Der Darlehensnehmerin bleibt das Recht vorbehalten, innerhalb dieses Rahmens aus diesem Darlehensvertrag freigewordene Grundpfandrechte im gleichen Rang zur Sicherung neuer langfristiger Kredite zu verwenden und weitere Grundpfandrechte im gleichen Rang mit den bisherigen Belastungen eintragen zu lassen.

Voraussetzung für eine gleichrangige Wiederverwendung freigewordener Grundpfandrechte und eine Erweiterung des erststelligen Gleichrangrahmens ist, dass alle Darlehensgläubiger zur Erteilung der Zustimmung aufgefordert worden sind und zugestimmt haben. Die Zustimmung kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen für die Verwendung der Darlehensforderung als Anlage für das gebundene Vermögen gemäß § 54 VAG nicht mehr

gegeben sind. Sie gilt als erteilt, wenn mindestens 70 % der Darlehensgläubiger, berechnet nach der Höhe der jeweils ausstehenden Darlehenskapitalforderungen, ihr Einverständnis erklärt haben. Das Einverständnis des einzelnen Darlehensgläubigers gilt als erteilt, wenn er nicht binnen zwei Monaten nach Anforderung eine entgegenstehende Erklärung abgegeben hat.

Einer Erweiterung des erststelligen Gleichrangrahmens muss, wenn die Darlehensgeberin Teile ihrer Darlehensforderung an Versicherungsunternehmen abgetreten hat, erforderlichenfalls auch die BaFin zugestimmt haben.

- (4) Die Darlehensnehmerin verpflichtet sich, künftig erworbene Grundstücke, die mit bereits belastetem Grundbesitz eine betriebliche Einheit bilden, erstrangig nachzuverpfänden, wenn andernfalls der Wert der bestehenden Sicherheiten gemindert wäre.

§ 11 Freigabe von Sicherheiten

- (1) Die Darlehensgeberin hat auf Verlangen und auf Kosten der Darlehensnehmerin die Grundschulden insoweit ganz oder teilweise zur Löschung zu bewilligen oder auf die Darlehensnehmerin zu übertragen, als die Darlehensschuld getilgt ist. Die Übertragung erfolgt im Nachrang nach den bei der Darlehensgeberin verbleibenden Grundschulden oder Grundschuldteilen sowie zuerst für die Grundschulden, die nicht der sofortigen Zwangsvollstreckung unterliegen.
- (2) Die Darlehensgeberin hat auf schriftlichen Antrag der Darlehensnehmerin und auf deren Kosten einzelne Pfandgegenstände insoweit aus der Haftung für die Grundschulden zu entlassen, als entweder
- a) der Beleihungswert der Pfandgegenstände sich mindestens in Höhe des Wertes des freizugebenden Objektes durch Zugang oder Veränderung anhaltend erhöht hat oder
 - b) die Darlehensforderung mit einem Teilbetrag getilgt ist, der je nach der Bestimmung der Darlehensgeberin dem Verkaufspreis oder ... % des Beleihungswertes des freizugebenden Pfandgegenstandes gleichkommt und die Darlehensnehmerin nicht von ihrem Recht auf gleichrangige Wiederverwendung der dabei freigewordenen Grundpfandrechte Gebrauch macht (§ 10 Abs. 3), oder
 - c) der Verkaufspreis oder auf Verlangen der Darlehensgeberin statt dessen ein Betrag in Höhe von ... % des Beleihungswertes des freizugebenden Pfandgegenstandes bar als Sicherheit hinterlegt wird mit der Maßgabe, dass dieser in gleicher Weise als Sicherheit für alle gleichrangig gesicherten Verbindlichkeiten dient, oder

- d) an Stelle des freizugebenden Pfandgegenstandes ein anderer der Pfandhaft unterworfen wird, sofern der Wert dieses Objektes dem Wert des freizugebenden Pfandgegenstandes mindestens gleichkommt, oder
 - e) das Eigentum der Darlehensnehmerin an den freizugebenden Grundstücken oder Grundstücksteilen zur Anlegung oder Verbreitung öffentlicher Straßen oder für sonstige öffentliche oder gemeinnützige Zwecke kraft öffentlichen Rechts in Anspruch genommen und ein etwaiger Entschädigungsanspruch an die Darlehensgeberin als Sicherheit abgetreten wird, oder
 - f) ohne Vorliegen der Voraussetzungen zu a) bis e) es sich um Pfandgegenstände mit verhältnismäßig geringem Wert handelt und die Summe der seit Darlehensgewährung nach dieser Bestimmung freigegebenen Pfandgegenstände 1 % des im Zeitpunkt der Pfandentlassung genehmigten erststelligen Gleichrangrahmens oder bei Einzeldarlehen 3 % des ursprünglichen Darlehensbetrages nicht übersteigt.
- (3) Die Freigabe eines Pfandgegenstandes kann nicht verlangt werden, wenn
- a) die übrigen in der Pfandhaft verbleibenden Objekte nach dem Gutachten eines Sachverständigen auf der Grundlage der für die Versicherungswirtschaft maßgebenden mit der BaFin abgestimmten Beleihungsgrundsätze des GDV in der Fassung vom 20. Februar 2008 für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte eine volle Sicherheit für das Darlehen und die im Gleichrangrahmen zu sichernden weiteren Darlehen nicht gewährleisten, oder
 - b) es sich um einen Pfandgegenstand handelt, durch dessen Ausscheiden der Zusammenhang oder die Einheitlichkeit des Betriebes der Darlehensnehmerin wesentlich beeinträchtigt werden würde.

§ 12 Wertermittlung

Für die Ermittlung der nach den §§ 10 und 11 maßgebenden Werte hat die Darlehensnehmerin auf Verlangen der Darlehensgeberin das Gutachten eines der Darlehensgeberin genehmigen Sachverständigen auf der Grundlage der mit der BaFin abgestimmten Beleihungsgrundsätze des GDV in der Fassung vom 20. Februar 2008 beizubringen. Die Kosten trägt die Darlehensnehmerin.

§ 13 Versicherung

- (1) Die Darlehensnehmerin ist verpflichtet während der Laufzeit des Darlehens sämtliche gem. § 10 als Sicherheit dienenden Pfandgegenstände gegen die

branchenüblichen Risiken in angemessenem Umfang versichert zu halten und die Erfüllung dieser Verpflichtung auf Verlangen der Darlehensgeberin jederzeit nachzuweisen.

- (2) Die Darlehensgeberin ist berechtigt, die Eintragung der Grundschulden den Versicherern, bei denen die Gebäude versichert sind, gem. §§ 1192, 1128 BGB anzuzeigen. Die Darlehensnehmerin hat der Darlehensgeberin für die Gegenstände, auf die sich die Grundschulden erstrecken, Zubehörsicherungsscheine auf Verlangen beizubringen.
- (3) Sollte eine Versicherung unterbrochen werden oder die Versicherungssumme nicht dem Umfang des Absatzes 1 entsprechen, so ist die Darlehensgeberin berechtigt, die Versicherungen in der erforderlichen Höhe auf Kosten der Darlehensnehmerin zu veranlassen.
- (4) Versicherungsleistungen, die im Falle eines Schadens nicht zur Wiederherstellung der beschädigten oder zerstörten Gegenstände oder zur Beschaffung von Ersatzsicherheiten verwendet werden, sind auf Verlangen der Darlehensgeberin als Sicherheit zu hinterlegen, sofern unter Berücksichtigung des dann noch vorhandenen Beleihungswertes der haftenden Anlagen der Einheitlichkeit und Funktionsfähigkeit des gesamten Betriebes nicht auf eine Hinterlegung verzichtet werden kann.

§ 14 Aufrechnungsverbot

Die Darlehensnehmerin kann gegen Forderungen der Darlehensgeberin nur aufrechnen oder sonstige Gegenrechte geltend machen, wenn die Forderungen der Darlehensnehmerin unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Unabhängig davon verzichtet die Darlehensnehmerin hinsichtlich der Darlehensforderungen auf jede Aufrechnung sowie die Ausübung von Zurückbehaltungsrechten, Pfandrechten und anderen Rechten, solange und soweit die Darlehen zum gebundenen Vermögen im Sinne des § 54 VAG Versicherungsaufsichtsgesetz oder zu einer aufgrund gesetzlicher Vorschriften des deutschen Rechts gebildeten Deckungsmasse für Schuldverschreibungen gehören. Dies gilt auch im Falle einer Insolvenz.

§ 15 Berichtspflicht

- (1) Die Darlehensnehmerin wird die Darlehensgeberin jährlich unaufgefordert und unverzüglich, in jedem Fall innerhalb von 120 Tagen nach Abschluss des Geschäftsjahres über den Stand und die Entwicklung ihres Unternehmens und/bzw. Konzerns durch Vorlage ihrer testierten Bilanz und Ergebnisrechnung mit Anhang und Lagebericht (Geschäftsbericht) unterrichten. Ebenso wird sie sobald wie möglich, spätestens jedoch 60 Tage nach Abschluss ihres

jeweiligen Geschäftshalbjahres, Kopien ihrer Halbjahresergebnisrechnung der Darlehensgeberin übermitteln. Daneben ist die Darlehensnehmerin soweit gesetzlich zulässig auf Verlangen der Darlehensgeberin zur Vorlage von Unterlagen sowie zu Auskünften, die die Darlehensgeberin zur Erfüllung gesetzlicher Anforderungen benötigt, verpflichtet.

- (2) Sie wird der Darlehensgeberin jährlich zugleich mit den nach 1. beizubringenden Unterlagen über den Wert der haftenden Betriebsanlagen die Höhe des erststelligen Gleichrangrahmens seine Ausnutzung und seine Valutierung berichten.
- (3) Auf besondere Anforderung der Gläubiger von mindestens 70 % der ausstehenden Forderungen ist der Beleihungswert durch ein zu erstellendes Wertermittlungsgutachten gemäß § 12 neu zu ermitteln.
- (4) Die Darlehensnehmerin wird der Darlehensgeberin ferner sämtliche Tatsachen und Ereignisse unverzüglich schriftlich anzeigen, die wesentliche nachteilige Auswirkungen auf das Vertragsverhältnis oder nachhaltigen Einfluss auf die Vermögens- oder Ertragsverhältnisse haben oder die Darlehensgeberin zur außerordentlichen Kündigung berechtigen können.

§ 16 Anwendbares Recht / Gerichtsstand und Kosten

- (1) Der Darlehensvertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Nichtausschließlicher Gerichtsstand ist [x].
- (2) Soweit in diesem Darlehensvertrag nicht anderes bestimmt, trägt die Darlehensnehmerin sämtliche Kosten, Gebühren für Abschluss und Durchführung, dieses Vertrages sowie gemäß § 7 sämtliche Steuern und Abgaben, die aus diesem Vertrag und seiner Durchführung jetzt oder zukünftig anfallen.

§ 17 Vertragsänderungen

Änderungen dieses Vertrages sind für die Beteiligten nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Dieses Schriftformerfordernis kann nur schriftlich abbedungen werden.

§ 18 Abtretung der Darlehensforderung

- (1) Die Abtretung der Darlehensforderung in einer Summe oder in Teilbeträgen von mindestens EUR [1.000.000,-] oder in höheren, jeweils durch EUR [500.000,-] teilbaren Teilbeträgen an eine oder mehrere Personen mit Sitz in

der Europäischen Union ist jederzeit zulässig. Alle Abtretungen haben in schriftlicher Form zu erfolgen und sind der Darlehensnehmerin durch den entsprechenden Zedenten schriftlich anzuzeigen.

- (2) Die Darlehensnehmerin ist über Abtretungen nicht später als 10 Geschäftstage vor einem Zahlungstermin zu unterrichten. Anderenfalls ist die Darlehensnehmerin berechtigt, Zahlungen an dem entsprechenden Fälligkeitstag an den Zedenten mit schuldbefreiender Wirkung zu leisten.

§ 19 Teilnichtigkeit

Sofern einzelne Bestimmungen des Darlehensvertrages ganz oder teilweise rechtlich unwirksam oder nicht durchsetzbar oder nicht durchführbar sind oder werden, wird die Rechtswirksamkeit und Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Unwirksame oder nicht durchführbare Bestimmungen sollen im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung durch den Sinn dieses Vertrages entsprechende Regelungen ersetzt werden.

§ 20 Vertragsausfertigungen

Alle Vertragsbeteiligten erhalten eine gleichlautende Ausfertigung des Darlehensvertrages. Zum Nachweis der Forderung bedarf es nicht der Vorlage.

_____, den _____

_____, den _____

(Darlehensnehmerin)

(Darlehensgeberin)

3.2 Darlehensvertrag über ein Schuldscheindarlehen mit Negativerklärung

Die

.....
- Darlehensgeberin -

gewährt der

.....
- Darlehensnehmerin -

ein Darlehen in Höhe von

EURO
(in Worten: EURO)

§ 1 Verwendungszweck

- (1) Das Darlehen dient im Wesentlichen der allgemeinen Unternehmensfinanzierung und für Refinanzierungszwecke.
- (2) Das Darlehen dient der Darlehensgeberin als Anlage für das gebundene Vermögen (Sicherungsvermögen).

§ 2 Definitionen

Für die Zwecke dieses Darlehens werden die folgenden Begriffe definiert:

Geschäftstag ist jeder TARGET-Geschäftstag, an dem das Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer (TARGET2-System) die betreffenden Zahlungen abwickelt.

TARGET2 bezeichnet das europäische Echtzeit-Brutto-Zahlungssystem (Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2), das eine einheitliche gemeinsame Plattform nutzt und am 19. November 2007 in Betrieb genommen wurde.

Der Begriff „**Darlehensgeberin**“ schließt alle Rechtsnachfolger oder Übertragungsempfänger gemäß diesem Darlehensvertrag ein.

„**Konzern**“ bezeichnet die Darlehensnehmerin und alle konsolidierten Tochtergesellschaften.

„**Wesentliche nachteilige Änderung**“ bezeichnet eine wesentliche Verschlechterung der finanziellen Lage der Darlehensnehmerin, die im Verhältnis zum Jahresabschluss [per letzter aktueller Jahresabschluss] eintritt oder einzutreten droht, und die nach vernünftiger und sachgerechter Einschätzung der Darlehensgeberin wesentliche Auswirkungen auf die finanzielle Lage oder das Geschäft der Darlehensnehmerin oder des Konzerns insgesamt hat oder haben könnte, oder die die ordnungsgemäße Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen der Darlehensnehmerin gefährdet oder gefährden könnte.

„**Wesentliche Tochtergesellschaft**“ ist zu jeder Zeit eine Tochtergesellschaft des Darlehensnehmers,

- a) deren Bruttovermögen (ausschließlich gruppeninterner Positionen) zu jeder Zeit mindestens [x %] des Bruttovermögens des Konzerns in diesem Zeitpunkt entspricht; oder
- b) deren Geschäftsergebnis vor Nettozinsaufwand und Steuern (ausschließlich gruppeninterner Positionen) zu jeder Zeit mindestens [x %] des Geschäftsergebnisses vor Nettozinsaufwand und Steuern des Konzerns entspricht, jeweils berechnet unter Bezugnahme auf den jüngsten Konzernjahresabschluss; oder
- c) auf die die gesamten oder im Wesentlichen die gesamten Vermögenswerte und Verpflichtungen einer Tochtergesellschaft übertragen wurden, die vor einer solchen Übertragung eine wesentliche Tochtergesellschaft war.

§ 3 Verzinsung

- (1) Das Darlehen wird ab dem Auszahlungstermin mit ... % jährlich verzinst. Die Zinsen sind vierteljährlich/halbjährlich/jährlich nachträglich am ... und am ... eines jeden Jahres (jeweils ein Zinstermin) zahlbar.
- (2) Der erste Zinszahlungstermin ist der [...] und der letzte Zinszahlungstermin ist der [...], jedoch mit der Maßgabe, dass, sofern ein Zinszahlungstermin kein Geschäftstag ist, die Zahlung am darauffolgenden Geschäftstag fällig ist. Die Verzinsung beginnt ab dem Auszahlungstermin oder ggf. einem Zinszahlungstermin (jeweils einschließlich) und läuft bis zum nächstfolgenden Zinszahlungstermin (ausschließlich) (jeweils eine „Zinsperiode“). Die Zinsen werden auf der Basis act/act (ICMA-Regel 251) berechnet.

§ 4 Auszahlung

- (1) Das Darlehen wird am ... (Auszahlungstermin) unter der Voraussetzung ausbezahlt, dass alle in den Absätzen (2) und (3) genannten Auszahlungsvoraussetzungen durch die Darlehensnehmerin erfüllt worden sind. Der Auszahlungskurs beträgt ... %.
- (2) Die Darlehensnehmerin muss der Darlehensgeberin spätestens [x] Geschäftstage vor dem Auszahlungstermin alle für die Prüfung der Rechtswirksamkeit des Darlehens notwendigen Dokumente auf eigene Kosten zur Verfügung stellen.
- (3) Die in § 10 genannten Zusicherungen sind am Auszahlungstermin zutreffend.
- (4) Die Darlehensnehmerin sichert zu, dass sie in allen Angelegenheiten, die mit dem Darlehen im Zusammenhang stehen, auf eigene Rechnung und nicht für eine andere Person als wirtschaftlich Berechtigter im Sinn des § 1 Absatz 6 Geldwäschegesetz handelt. Die Darlehensnehmerin verpflichtet sich, alle Dokumente und Informationen zur Verfügung zu stellen, die die Darlehensgeberin zur Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten als zweckdienlich und notwendig erachtet.

§ 5 Laufzeit und Tilgung

Das Darlehen hat eine Laufzeit von ... Jahren und wird am ... (der Endfälligkeitstag) zum Nennbetrag zurückgezahlt.

§ 6 Zins- und Tilgungsleistungen

- (1) Alle Zahlungen der Darlehensnehmerin auf die Forderungen aus diesem Darlehensvertrag sind termingerecht in Euro ohne Abzüge, kosten- und gebührenfrei an die Darlehensgeberin oder nach deren Weisungen zu leisten.
- (2) Im Falle der vollständigen oder teilweisen Abtretung der Darlehensforderung wird die Erfüllung der Verpflichtungen der Darlehensnehmerin gegenüber den Zessionaren erst dadurch bewirkt, dass sie die betreffenden Zahlungsbeträge empfangen oder diese auf für sie geführte Konten gutgeschrieben werden.
- (3) Zahlungen der Darlehensnehmerin werden auf die fälligen Beträge in der in § 367 Abs. 1 BGB bezeichneten Reihenfolge verrechnet.
- (4) Wenn eine Zahlung aus dem Darlehensvertrag an einem Tag fällig wird, der kein TARGET-Geschäftstag ist, so ist die jeweilige Zahlung am unmittelbar folgenden TARGET-Geschäftstag zu bewirken.

- (5) Sofern das Kapital bei Fälligkeit nicht oder nicht vollständig gezahlt wird, ist die Darlehensnehmerin verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe des Zinssatzes gemäß § 3 Abs. 1 zuzüglich [x %] p. a. ab dem Tag der Fälligkeit zu entrichten. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Verzugsschadens bleibt hiervon unberührt.
- (6) Sofern die Zinsen bei Fälligkeit nicht oder nicht vollständig gezahlt werden, hat die Darlehensnehmerin der Darlehensgeberin den durch den Verzug entstehenden Schaden zu ersetzen.

§ 7 Steuern

- (1) Sämtliche Zahlungen erfolgen ohne Abzug von zukünftigen Steuern, Abgaben, Abzügen, Gebühren oder Einbehalten und frei von Gegenansprüchen in diesem Zusammenhang. Sofern die Darlehensnehmerin gesetzlich verpflichtet ist, Steuern oder Abgaben von Zahlungsbeträgen abzuziehen, wird die Darlehensnehmerin diejenigen zusätzlichen Beträge an Kapital und Zinsen zahlen (die „Zusätzlichen Beträge“), die erforderlich sind, damit die Darlehensgeberin die gleichen Beträge erhält, die sie ohne die Abzüge erhalten hätte. Die Darlehensnehmerin ist verpflichtet, die Darlehensgeberin in diesem Zusammenhang von Steueransprüchen freizustellen, die gegen die Darlehensgeberin festgesetzt wurden oder ihr Steuern zu ersetzen, die von ihr gezahlt wurden. Entsprechendes gilt für Verpflichtungen und Zahlungen, die daraus entstehen oder damit im Zusammenhang stehen. Dies gilt nur unter der einschränkenden Voraussetzung, dass solche zusätzlichen Zahlungen von der Darlehensnehmerin nicht zu leisten sind im Falle von Abzügen für Steuern, Abgaben, Abzügen, Gebühren und Einbehalten jedweder Natur, die wegen einer persönlichen oder geschäftlichen Beziehung der Darlehensgeberin zur Bundesrepublik Deutschland vorgenommen werden.
- (2) Falls der Darlehensgeberin Umstände bekannt werden, die zu einer Erhöhungspflicht im oben beschriebenen Sinne für die Darlehensnehmerin führen würden, wird – ohne dass die oben beschriebene Erhöhungspflicht in irgendeiner Weise eingeschränkt würde – die jeweilige Darlehensgeberin unverzüglich die Darlehensnehmerin hierüber informieren. Die jeweilige Darlehensgeberin wird dann in Absprache mit der Darlehensnehmerin solche ihr zumutbaren Schritte unternehmen, die es erlauben, die Wirkungen der genannten Umstände zu vermeiden oder zu vermindern.
- (3) Falls (i) in Folge einer am oder nach dem Datum dieses Darlehensvertrages wirksam werdenden Änderung oder Ergänzung der in der Bundesrepublik Deutschland geltenden Rechtsvorschriften Quellensteuern auf die Zahlung von Kapital oder Zinsen hinsichtlich des Darlehens anfallen (und dies trotz des Einsatzes aller angemessenen Mittel durch die Darlehensnehmerin nicht ver-

mieden werden kann) und (ii) die Darlehensnehmerin daher gemäß § 7 Abs. 1 dieses Schuldscheins verpflichtet ist, zusätzliche Zahlungen zu leisten, ist die Darlehensnehmerin berechtigt, das Darlehen zum Nennbetrag (zuzüglich aufgelaufener Zinsen) unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 Tagen vorzeitig zurückzuzahlen. Der Eintritt der unter (i) genannten Umstände ist von der Darlehensnehmerin unter Vorlage des Gutachtens einer unabhängigen renommierten Rechtsanwaltskanzlei und/oder Steuerberatungskanzlei zu belegen.

§ 8 Erhöhte Kosten

Falls aufgrund einer nach dem Datum dieses Schuldscheins erfolgenden Einführung oder Änderung gesetzlicher Bestimmungen oder einer Änderung der Anwendung oder Auslegung eines Gesetzes oder einer sonstigen Vorschrift durch eine zuständige Behörde oder des Einhaltens eines Gesetzes oder einer sonstigen Vorschrift (mit Ausnahme solcher Gesetze oder Vorschriften, die am Datum dieses Schuldscheins in Kraft waren und von der Darlehensgeberin zum Datum dieses Schuldscheins nicht eingehalten wurden) (i) sich die Kosten einer Darlehensgeberin für die Gewährung oder Fortführung des Darlehens wesentlich erhöhen oder (ii) sich die Erträge aus dem Schuldschein oder sich die Rentabilität des Darlehens in Relation zum Eigenkapital der jeweiligen Darlehensgeberin vermindern, werden die betroffene Darlehensgeberin und die Darlehensnehmerin in Verhandlungen mit dem Ziel treten, eine für die Parteien akzeptable Lösung zu finden.

§ 9 Kündigung

- (1) Ein ordentliches Kündigungsrecht ist sowohl für die Darlehensgeberin als auch für die Darlehensnehmerin soweit gesetzlich zulässig ausgeschlossen. Die Darlehensgeberin ist – bei mehreren auch jede für sich – berechtigt, den Darlehensvertrag fristlos zu kündigen und die sofortige Rückzahlung der jeweiligen Darlehensforderung sowie der Zinsen und aller Nebenforderungen zu verlangen (außerordentliches Kündigungsrecht), wenn
 - a) die Darlehensnehmerin Zinsen und Kapital nicht am Fälligkeitstag zahlt, es sei denn die Nichtzahlung beruht auf technischen oder sonstigen administrativen Gründen außerhalb der Kontrolle der Darlehensnehmerin und wird nicht innerhalb von fünf (5) Geschäftstagen nachgeholt;
 - b) die Darlehensnehmerin oder eine ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften zahlungsunfähig ist oder einräumt zahlungsunfähig zu sein, ihre Zahlungen einstellt oder aufgrund von tatsächlichen oder erwarteten finanziellen Schwierigkeiten Verhandlungen mit einem oder mehreren ihrer Gläubi-

ger im Hinblick auf eine generelle Neuordnung oder Umschuldung ihrer Verbindlichkeiten beginnt oder eine allgemeine Vermögensübertragung oder einen Vergleich zugunsten ihrer Gläubiger vornimmt bzw. abschließt;

- c) Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in wesentliche Teile des Vermögens der Darlehensnehmerin oder einer wesentlichen Tochtergesellschaft erfolgen;
- d) über das Vermögen der Darlehensnehmerin das Insolvenzverfahren oder ein ähnliches Verfahren eröffnet wird oder die Darlehensnehmerin die Eröffnung eines dieser Verfahren beantragt oder einen außergerichtlichen Schuldenbereinigungsplan oder Vergleich zur Abwendung dieser Verfahren anbietet;
- e) (i) eine Finanzverbindlichkeit der Darlehensnehmerin oder einer ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften vorzeitig fällig gestellt wird oder werden kann oder auf andere Weise vor ihrer eigentlich bestimmten Fälligkeit aufgrund eines wie auch immer bezeichneten Kündigungsgrundes vorzeitig fällig wird, oder
(ii) eine Finanzierungszusage zugunsten der Darlehensnehmerin oder einer ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften durch einen Gläubiger der Darlehensnehmerin oder einer ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften aufgrund eines wie auch immer bezeichneten Kündigungsgrundes widerrufen oder ausgesetzt wird (Cross Default);
- f) die Darlehensnehmerin durch Umwandlung aufgelöst wird (zum Beispiel durch Verschmelzung, Vermögensübertragung, Spaltung, Formwechsel);
- g) die Darlehensnehmerin oder eine ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften ihre Geschäftstätigkeit ganz oder im Wesentlichen einstellt;
- h) die Darlehensnehmerin oder eine ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften in Liquidation eintritt;
- i) die Darlehensnehmerin einen Unternehmensvertrag abschließt, kündigt oder in sonstiger Weise aufhebt, der eine Beherrschung, Gewinnabführung, Teilgewinnabführung, Gewinngemeinschaft, Betriebspacht oder Betriebsüberlassung zum Gegenstand hat;
- j) die Darlehensnehmerin in ein anderes Unternehmen eingegliedert wird;
- k) eine (auch nur nach Stimmrechten) bestehende Mehrheitsbeteiligung an der Darlehensnehmerin veräußert oder beendet oder eine neue begründet wird.
- l) Das Kündigungsrecht entfällt in den Fällen i) bis k), wenn
 - diese Vorgänge innerhalb des im Zeitpunkt der Unterzeichnung des Darlehensvertrages bestehenden Konzerns eintreten, sofern es sich

- nicht um die Kündigung oder Aufhebung eines Unternehmensvertrages handelt, oder
- binnen drei Monaten nach Unterrichtung der Darlehensgeberin eine Einigung über die Fortdauer des Vertragsverhältnisses erzielt wird; andernfalls kann die Darlehensgeberin mit einer Frist von weiteren drei Monaten kündigen, oder
 - durch die Vorgänge eine Bonitätsverschlechterung nicht gegeben ist.
- m) die Darlehensnehmerin ihre sonstigen Verpflichtungen aus diesem Darlehensvertrag nicht innerhalb eines Monats nach schriftlicher Mahnung erfüllt;
- n) die Tatbestände der Buchstaben b) bis k) bei einem Bürgen oder sonst Mithaftenden eintreten;
- o) sich wesentliche Unrichtigkeiten in den Angaben der Darlehensnehmerin oder in den von ihr beigebrachten Unterlagen herausstellen.
- p) Ein Kündigungsrecht besteht nicht, wenn
- das Versicherungsunternehmen mit dem Erwerb der Darlehensforderung gegen den Grundsatz der Mischung und Streuung der Vermögensanlagen verstoßen hat;
 - sich die Verhältnisse der Darlehensnehmerin, wie sie sich der Darlehensgeberin im Zeitpunkt des Erwerbs der Darlehensforderung aufgrund der vorgelegten Unterlagen darstellten, nicht verschlechtert haben,
- q) die Darlehensnehmerin gegen die in § 10 Abschnitt C Abs. 2 bestimmten Finanzrelationen verstößt.
- (2) Kündigungen sind durch Einschreibebrief zu erklären.
- (3) Sollte das Darlehen ganz oder teilweise vorzeitig aus den in § 9 und in § 10 genannten Gründen gekündigt werden, ist die Darlehensnehmerin der Darlehensgeberin zur Erstattung der Verluste, Schäden und Kosten verpflichtet, die ihr aus der vorzeitigen Rückzahlung entstehen (Vorfälligkeitschaden). Maßgeblich ist der tatsächliche Schaden der Darlehensgeberin, der sich u. a. aus der Anlage zu den aktuellen Kapitalmarktbedingungen errechnet. Die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung richtet sich nach dem ausstehenden Kapital und nach dem Wiederanlagezins für die Restlaufzeit unter Einschluss des Zinsaufschlags (Marge) des ausstehenden Darlehensbetrages.

§ 10 Negativerklärung mit Finanzrelationen

A. Negativerklärung

- (1) Die Darlehensnehmerin und ihre wesentlichen Tochtergesellschaften werden während der Laufzeit dieses Darlehens keinem anderen Gläubiger bessere Rechte oder Sicherheiten einräumen oder von dritter Seite einschließlich der mit ihr verbundenen oder ihr nahestehenden Unternehmen einräumen lassen, als sie der Darlehensgeberin gewährt werden.
- (2) Die Darlehensnehmerin verpflichtet sich und wird ihre wesentlichen Tochtergesellschaften veranlassen, während der Laufzeit des Darlehens wesentliche Werte des Anlagevermögens ohne vorherige Zustimmung der Darlehensgeberin
 - nicht zu veräußern, es sei denn, dass dadurch das haftende Vermögen nicht geschmälert und die Ertragskraft des Unternehmens nicht beeinträchtigt werden;
 - nicht zu belasten, es sei denn, dass die Belastung auch zugunsten der Darlehensgeberin zu gleichen Rechten mit den anderen Belastungen erfolgt (Gleichrangrahmen) und die Belastungen ... Prozent des Beleihungswerts des haftenden betrieblichen Sachanlagevermögens (Grundstücke, ähnliche Rechte, Bauten, technische Anlagen und Maschinen) nicht übersteigen; der Beleihungswert und die Beleihungsgrenze werden nach den Wertermittlungsgrundsätzen der Versicherungswirtschaft errechnet;
 - dem Zugriff der Gläubiger auch nicht auf andere Weise zu entziehen.
- (3) Von dem Belastungs- und Verfügungsverbot sind ausgenommen:
 - Belastungen und Veräußerungen, deren (Netto-)Buchwert insgesamt 5 (fünf) Prozent des Anlagevermögens während der Laufzeit des Darlehens nicht übersteigt;
 - Belastungen, die mit vorheriger Zustimmung der Darlehensgeberin begründet wurden oder fortbestehen;
 - die im normalen Geschäftsbetrieb üblichen AGB Pfandrechte.

B. Finanzrelationen

Kernkennzahlen

Die Darlehensnehmerin verpflichtet sich, während der Laufzeit dieses Darlehens jeweils (mindestens) eine Kennzahl aus den 3 nachstehend aufgeführten Kennzahlenblöcken (Standardwerte als numerische Sollwerte der Kernkennzahlen) einzuhalten:

Block I: Kennzahlen zur Zinsdeckungsgrad

- a) EBITDA Interest Coverage > 4,5 (Faktor)
- b) EBIT Interest Coverage > 3,0 (Faktor)

Block II: Kennzahlen zur Verschuldung

- a) Total Debt/EBITDA < 3,0 (Faktor)
- b) Net Debt/EBITDA < 2,5 (Faktor)

Block III: Kennzahlen zur Kapitalstruktur

- a) Risk Bearing Capital > 27 %
- b) Total Debt/Capital < 50 %

Die Berechnung und die Definition der vorstehenden Kernkennzahlen sind den vom Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft herausgegebenen maßgebenden Grundsätzen für die Vergabe von Unternehmenskrediten durch Versicherungsgesellschaften zu entnehmen.

C. Einhaltung der Finanzrelationen

Feststellung der Einhaltung der Finanzrelationen

Die Einhaltung der Negativerklärung (§ 10 Abschnitt A Nr. 2, 3, 4) und der vereinbarten Finanzrelationen (§ 10 Abschnitt B) wird jährlich nach Feststellung und Prüfung des Jahresabschlusses durch eine entsprechende Bestätigung der Darlehensnehmerin nachgewiesen. Die Bestätigung ist von zwei Geschäftsführern [zwei Vorständen] der Darlehensnehmerin zu unterzeichnen und sobald wie möglich, spätestens jedoch 120 Tage nach Abschluss des jeweiligen Geschäftsjahres abzugeben. Die Berechnungsgrundlagen der einzelnen Relationen müssen aus der Bestätigung ersichtlich sein. Soweit sich bei Überprüfung des Jahresabschlusses durch die Darlehensgeberin Zweifel an der Einhaltung der Finanzrelationen ergeben, ist die Darlehensnehmerin verpflichtet, den Nachweis der Einhaltung durch einen Wirtschaftsprüfer führen zu lassen.

Kündigungsrecht

Die Darlehensgeberin ist berechtigt, das Darlehen nebst Zinsen ohne Einhaltung einer Frist zur sofortigen Rückzahlung zu kündigen (außerordentliches Kündigungsrecht), wenn die Darlehensnehmerin auch nur eine der Verpflichtungen aus der Negativerklärung (§ 10 Abschnitt A) und/oder den Finanzrelationen (§ 10 Abschnitt B) nicht einhält.

§ 11 Aufrechnungsverbot

Die Darlehensnehmerin kann gegen Forderungen der Darlehensgeberin nur aufrechnen oder sonstige Gegenrechte geltend machen, wenn die Forderungen der Darlehensnehmerin unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Unabhängig davon verzichtet die Darlehensnehmerin hinsichtlich der Darlehensforderungen auf jede Aufrechnung sowie die Ausübung von Zurückbehaltungsrechten, Pfandrechten und anderen Rechten, solange und soweit das Darlehen zum gebundenen Vermögen im Sinne des § 54 VAG Versicherungsaufsichtsgesetz oder zu einer aufgrund gesetzlicher Vorschriften des deutschen Rechts gebildeten Deckungsmasse für Schuldverschreibungen gehört. Dies gilt auch im Falle einer Insolvenz.

§ 12 Berichtspflicht

- (1) Die Darlehensnehmerin wird die Darlehensgeberin jährlich unaufgefordert und unverzüglich, in jedem Fall innerhalb von 120 Tagen nach Abschluss des Geschäftsjahres über den Stand und die Entwicklung ihres Unternehmens und/bzw. Konzerns durch Vorlage ihrer testierten Bilanz und Ergebnisrechnung mit Anhang und Lagebericht (Geschäftsbericht) unterrichten. Ebenso wird sie sobald wie möglich, spätestens jedoch 60 Tage nach Abschluss ihres jeweiligen Geschäftshalbjahres, Kopien ihrer Halbjahresergebnisrechnung der Darlehensgeberin übermitteln. Daneben ist die Darlehensnehmerin soweit gesetzlich zulässig auf Verlangen der Darlehensgeberin zur Vorlage von Unterlagen sowie zu Auskünften, die die Darlehensgeberin zur Erfüllung gesetzlicher Anforderungen benötigt, verpflichtet.
- (2) Die Darlehensnehmerin wird der Darlehensgeberin ferner sämtliche Tatsachen und Ereignisse unverzüglich schriftlich anzeigen, die wesentliche nachteilige Auswirkungen auf das Vertragsverhältnis oder nachhaltigen Einfluss auf die Vermögens- oder Ertragsverhältnisse haben oder die Darlehensgeberin zur außerordentlichen Kündigung berechtigen können.

§ 13 Anwendbares Recht / Gerichtsstand und Kosten

- (1) Der Darlehensvertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Nichtausschließlicher Gerichtsstand ist [x].
- (2) Soweit in diesem Darlehensvertrag nicht anderes bestimmt, trägt die Darlehensnehmerin sämtliche Kosten, Gebühren für Abschluss und Durchführung, dieses Vertrages sowie gemäß § 7 sämtliche Steuern und Abgaben, die aus diesem Vertrag und seiner Durchführung jetzt oder zukünftig anfallen.

§ 14 Vertragsänderungen

Änderungen dieses Vertrages sind für die Beteiligten nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Dieses Schriftformerfordernis kann nur schriftlich abbedungen werden.

§ 15 Abtretung der Darlehensforderung

- (1) Die Abtretung der Darlehensforderung in einer Summe oder in Teilbeträgen von mindestens EUR [1.000.000,-] oder in höheren, jeweils durch EUR [500.000,-] teilbaren Teilbeträgen an eine oder mehrere Personen mit Sitz in der Europäischen Union ist jederzeit zulässig. Alle Abtretungen haben in schriftlicher Form zu erfolgen und sind der Darlehensnehmerin durch den entsprechenden Zedenten schriftlich anzuzeigen.
- (2) Die Darlehensnehmerin ist über Abtretungen nicht später als 10 Geschäftstage vor einem Zahlungstermin zu unterrichten. Anderenfalls ist die Darlehensnehmerin berechtigt, Zahlungen an dem entsprechenden Fälligkeitstag an den Zedenten mit schuldbefreiender Wirkung zu leisten.

§ 16 Teilnichtigkeit

Sofern einzelne Bestimmungen des Darlehensvertrages ganz oder teilweise rechtlich unwirksam oder nicht durchsetzbar oder nicht durchführbar sind oder werden, wird die Rechtswirksamkeit und Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Unwirksame oder nicht durchführbare Bestimmungen sollen im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung durch den Sinn dieses Vertrages entsprechende Regelungen ersetzt werden.

§ 17 Vertragsausfertigungen

Alle Vertragsbeteiligten erhalten eine gleichlautende Ausfertigung des Darlehensvertrages. Zum Nachweis der Forderung bedarf es nicht der Vorlage.

_____, den _____, _____, den _____

(Darlehensnehmerin)

(Darlehensgeberin)

4 Wertermittlungsgutachten

4.1 Angaben zum Wertermittlungsgutachten

Gutachter:
Anschrift:
Auftraggeber:
Zweck des Gutachtens:
Ortsbesichtigung am:
Bewertungsstichtag zum:
Materialien:
Grundbuchauszüge
Flurkarte
Lageplan
Lichtbilder
Grundstücksrichtwerte des Gutachterausschusses
Wirtschaftsneubauten: Pläne, Bau und Ausstattungsbeschreibung, Betriebsbeschreibung

4.2 Allgemeine Verhältnisse

4.2.1 Objektbeschreibung

Das als Sicherheit dienende Pfandobjekt ist nach geographischer Lage, Flächenausdehnung,¹³ Grundstücksaufbauten (Produktionsanlagen, Verwaltungsgebäude, Lager usw.) zu beschreiben. Belastet werden soll grundsätzlich das gesamte, eine betriebliche Einheit bildende Anlagevermögen. Die Wertermittlung ist in angemessenen Abständen zu aktualisieren.

Folgende Sachverhalte sind näher zu beschreiben:

- Lage und Umgebung,
- Verkehrsanbindung, Versorgungsanschlüsse,
- Bodenbeschaffenheit, Befestigung, Nutzbarkeit,
- evtl. andere Qualitätsmerkmale (z. B. Produktivität, Rentabilität einzelner Werke).

¹³ Zu erfassen ist die in Ansatz zu bringende Grundstücksgröße.

4.2.2 Grundbuchangaben

<p>Der bewertete Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch:</p> <p>von (Amtsgericht), Band Blatt</p> <p>von (Amtsgericht), Band Blatt</p>
<p>in Abt. 1 eingetragener Eigentümer:</p>

4.2.2.1 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. ... Flur ... Flurstück

4.2.2.2 Lasten in Abt. II des Grundbuchs

Den sichernden Grundpfandrechten dürfen in Abt. II lediglich **industrieeübliche** Belastungen vorgehen, die **keinen Einfluss** auf die **Werthaltigkeit** des Objektes haben.

4.2.2.3 Lasten in Abt. III des Grundbuchs

Die Grundpfandrechte, die das Darlehen sichern sollen, müssen auf dem bewerteten Grundbesitz eingetragen sein, das heißt, der **bewertete** und der **belastete Grundbesitz** müssen identisch sein (Identitätsvoraussetzung). Die an erster Rangstelle gleichrangig eingetragenen Grundpfandrechte (= erststelliger Grundschuldgleichrangrahmen) dürfen höchstens die festgesetzte Beleihungsgrenze erreichen.

Ferner sollen auch Angaben gemacht werden über die Höhe, Ausnutzung und **den Valutierungsstand** des erststelligen Grundschuldgleichrangrahmens sowie über die Höhe der nachrangigen Belastungen und die Namen der nachrangigen Gläubiger.¹⁴

14 Siehe „Gesamtbeleihungswert und Beleihungsgrenze“ Kapitel 4.5.

4.3 Bewertungsverfahren

Unter **Beleihungswert** versteht man die unter Berücksichtigung einer vorsichtigen Bewertung ermittelte Summe der der dinglichen Haftung unterliegenden Gegenstände des Anlagevermögens, wobei je nach gewählter Bewertungsmethode **von deren Zeitwert** zunächst ein **Sicherheitsabschlag** in Höhe von **25 %** vorzunehmen ist. Der Beleihungswert bildet die **Grundlage für** die Berechnung der **Beleihungsgrenze**, die **40 - 60 %** des Beleihungswertes darstellt (vgl. 2.4.1).

Folgenden **drei Bewertungsmethoden** können verwendet werden:

- Modifizierte Nettobuchwert-Methode
- Abschlagsverfahren
- Indexverfahren

In allen drei Verfahren erfolgt die **Ermittlung der Grundstückswerte** (Grundstückszeitwerte) auf der Grundlage der Auskünfte der Gutachterausschüsse nach dem Baugesetzbuch (§§ 192 ff. BauGB).¹⁵

Je nach **Kreditform, Bonität und Sicherungsobjekt** wird die **Beleihungsgrenze** mit einem **Satz von 40 bis 60 Prozent** aus dem ermittelten **Beleihungswert** errechnet. Die Beleihungsgrenze stellt beleihungstechnisch den möglichen **erststelligem Grundschuldgleichrangrahmen** (erststelliger Beleihungsrahmen) dar. Versicherungsdarlehen werden grundsätzlich nur im **la-Rahmen** gesichert.

In Einzelfällen ist auch eine **nachrangige Beleihung** unter bestimmten Voraussetzungen möglich, für die jedoch im Einzelnen keine schematische Darstellung gegeben werden kann. Zu denken ist an Fälle, in denen z. B. andere Zusatzsicherheiten gestellt werden oder eine nur geringwertige Grundschuld im Rang vorgeht oder die nachrangige Grundschuld einen Darlehensteil absichert, der nur unwesentlich außerhalb der Beleihungsgrenze liegt oder vorrangig gesicherte Kredite Dritter in Kürze voll getilgt sind und die betreffende Grundschuld nicht mehr valutiert wird bzw. das darlehensgewährende Versicherungsunternehmen im Rang nachrücken kann.

15 Siehe „Gutachter und Gutachterausschüsse“ Kapitel 4.3.4.

4.3.1 Modifizierte Nettobuchwerte

Der Wirtschaftsprüfer ermittelt den „modifizierten Nettobuchwert“, indem er **Gebäude, Maschinen und maschinelle Anlagen** mit dem linear abbeschriebenen Buchwert bewertet. Das bedeutet: Der Wirtschaftsprüfer geht aus vom jeweiligen **Buchwert** und **addiert die Differenz zwischen linearer und degressiver Abschreibung oder Sonderabschreibungen** (sofern degressive Abschreibungen oder Sonderabschreibungen nicht betriebsbedingt waren).

Im Einzelfall können auch die früheren steuerlichen Teilwerte (Anhaltewerte) angegeben und berücksichtigt werden.

Abschreibungsbasis sollen nur die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungswerte sein und zwar ohne Heraufindizierung auf das Bewertungsjahr. Das **Testat des Wirtschaftsprüfers** soll bestätigen, dass keine besonderen Umstände (z. B. Altlasten, Kontaminierungen u. a.) bekannt sind, die den Zeitwert des bewerteten Objekts negativ beeinflussen. Gegebenenfalls ist im Hinblick auf erkennbare wertmindernde Faktoren – aber auch nur dann – ein entsprechender Sicherheitsabschlag vorzunehmen.

Das Testat soll außerdem, sofern Grundschulden bereits eingetragen sind, die Bestätigung enthalten, dass das bewertete Sachanlagevermögen mit den zur Darlehenssicherung bestellten Grundpfandrechten belastet ist (Identitätsprinzip).¹⁶

4.3.2 Abschlagsverfahren

Das Abschlagsverfahren eignet sich vor allem für die Bewertung von **Wirtschaftsneubauten**. Der aktuelle **Neubauwert** für Gebäude entspricht den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (Investitionskosten). Von dem aktuellen Neubauwert wird der übliche Sicherheitsabschlag von 25 % abgesetzt.

Bei **Wirtschaftsaltbauten** sind entsprechend der Ross-Tabelle (hierzu das Standardwerk von Ross/Brachmann/Holzner) auch die Absetzungen für Alter und Gebrauch zu berücksichtigen.

Bewertung von Maschinen: Ausgangswert für das Abschlagsverfahren sind die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (Investitionen in Maschinen und maschinelle Anlagen). Dies gilt für **neue Maschinen**.

¹⁶ Siehe „Grundbuchangaben“ Kapitel 4.2.2.

Für in **Betrieb befindliche, ggf. gebrauchte Maschinen** werden von den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten die Abschreibungen (AfA) nach der linearen oder degressiven Methode abgesetzt. Anerkannt wird auch die von den **Maschinensachverständigen** praktizierte Bewertungsmethode, die bei der Bewertung von Maschinen von den **Neuwerten** ausgehen.

Die Berechnung der Neuwerte erfolgt in der Regel über die rechnermäßig belegten historischen Anschaffungswerte (nach Möglichkeit sollten diese Unterlagen nicht älter als fünf Jahre sein) durch Wertaktualisierung nach Maßgabe der Preisarchive (Preisunterlagen) der Sachverständigenbüros oder mit Hilfe objektbezogener, durch statistische Erhebungen ermittelte Indexreihen. Diese Methode entspricht dem Indexverfahren. Die Abschreibung erfolgt hier zweckmäßigerweise nach der arithmetisch degressiven Berechnung; sie wird dem Wertverlust am besten gerecht.

Bei allen vorgenannten Bewertungsmethoden wird nach der Ermittlung des Zeitwertes der übliche Sicherheitsabschlag von 25 % genommen.

Von der Bewertung **ausgenommen** sind die Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** (im Sinne der Bilanzgliederung § 266 HGB).

4.3.3 Indexverfahren

Ein weiteres Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswertes ist das Indexverfahren in verschiedenen Varianten:

Grundlage der Wertermittlung bilden die **historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten**, aufgeschlüsselt nach Gebäudekomplexen mit dem jeweiligen Anschaffungsjahr. Die Wertansätze ergeben sich aus der Anlagenbuchhaltung (Anlagenkartei) bzw. aus dem Inventarverzeichnis des Sachanlagevermögens.

Mit Hilfe der Indexfaktoren

	Index des Bewertungstichtages ----- durchschnittlicher Index des Anschaffungsjahres
Indexfaktor	=

werden die historischen Werte auf die **Wiederbeschaffungsneuwerte hochindiziert** (Indexwerte des Statistischen Bundesamtes).

Die Zeitwerte errechnen sich aus den Wiederbeschaffungsneuwerten durch Abzug der Wertminderung (Absetzungen für Alter und Gebrauch). Für den Verlauf der Wertminderung bietet sich eine lineare Verteilung (lineare Abschreibung) über die Nutzungsdauer an. Alternativ kann auch die Abschreibungstabelle „Berechnung der technischen Wertminderung von Gebäuden in voller Höhe des Herstellungswertes“ (Ross, Brachmann) Anwendung finden.

Eine andere Möglichkeit, den Beleihungswert zu ermitteln, beruht auf den eigenen Feststellungen des Gutachters beim Termin vor Ort. Maßgeblich sind die Gebäudebeschreibung, die vorgefundene Bausubstanz, die einzelnen Baujahre und die Bau-erhaltungsmaßnahmen. Der zu bewertende Betriebsgrundbesitz wird in die einzelnen Baukomplexe aufgeteilt. Für jeden dieser Baukomplexe wird der **umbaute Raum** errechnet und mit einem **Kubikmeterpreis** des jeweiligen Basisjahres multipliziert. Das Produkt ist der Gebäudewert zu Preisen des **Basisjahres**.

Aus der **Hochindizierung** des Gebäudewertes zu Preisen des Basisjahres errechnet sich der **Wiederbeschaffungsneuwert** zum jeweiligen Bewertungsstichtag (z. B. 1995 = Index 100, angenommener Preis cbm = 20,- EURO, dann 2000 = Index 100,2, d. h. Preis cbm = 20,04 EURO).

Nach diesem Verfahren arbeiten auch die Feuerversicherer (Gebäudeversicherungsanstalten) bei der Feststellung des Sachversicherungswertes (Neuwert).

Die aktuellen Zeitwerte errechnen sich entsprechend der ersten Variante des Indexverfahrens: Die Abschreibung kann linear oder der technischen Wertminderung entsprechend erfolgen. Schließlich ist für die Ermittlung des Beleihungswertes ein **Sicherheitsabschlag von 25 %** vorzunehmen.

Die drei Bewertungsverfahren (modifizierte Nettobuchwerte, Indizierung, Abschlagsverfahren) können bei einem Betriebsgrundbesitz mit Wirtschaftsneubauten und -altbauten kombiniert eingesetzt werden.

4.3.4 Gutachter und Gutachterausschüsse

Der Beleihungswert kann durch den Wirtschaftsprüfer der Darlehensnehmerin (Bestätigung der sogenannten „modifizierten Nettobuchwerte“) oder durch ein Zeitwertgutachten eines Gutachters für Boden, Gebäude sowie Maschinen und maschinelle Anlagen ermittelt werden.

Diese **Zeitwertgutachten** (Abschlagsverfahren, Indexverfahren) sollen in der Regel von einem **öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen** für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken erstellt sein. Möglich ist auch die Bewertung durch **andere Sachverständige** mit einschlägiger Erfahrung in der Im-

mobilienbewertung bei Banken, Immobiliengesellschaften und Versicherungsunternehmen, sofern diese aufgrund des Umfangs ihres Kreditgeschäftes über **im organisierten Unternehmenskredit übliche Einrichtungen** und umfassende Erfahrungen verfügen.

Die Versicherungsunternehmen sind berechtigt und behalten sich vor, die von den Gutachtern bewerteten Betriebsobjekte zu besichtigen.

Die Bodenrichtwerte werden von den Geschäftsstellen des **Gutachterausschusses auf** Anfrage für unbebaute und bebaute Grundstücke mitgeteilt (Auskunftspflicht nach §§ 196 Abs. 3 Satz 2, § 199 BauGB in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV).

Neben den Bodenrichtwertauskünften sollten auch Auskünfte von Sachverständigen und Auskünfte von anderen orts- und fachkundigen Stellen für die Bodenbewertung herangezogen werden.

4.3.5 Bewertungsobjekte

Bei der Ermittlung des Beleihungswertes werden die Wertansätze für **industriellen und gewerblichen Betriebsgrundbesitz** für

- Grund und Boden,
- Gebäude,
- Maschinen und maschinelle Anlagen

herangezogen.

Für die vorgeschriebenen **drei Bewertungsverfahren** können nachfolgende **Bewertungsschemata** eine Arbeitshilfe sein; sie zeigen auch, welche Bewertungsverfahren für die einzelnen Bewertungsobjekte grundsätzlich in Betracht kommen.

4.4 Bewertungsschemata

4.4.1 Grund und Boden

Wertansätze zur Bodenbewertung:

- lt. Gutachterausschuss vom (Regelfall)/Mittlerer Verkehrswert in der betreffenden Lage
- lt. vereidigtem Sachverständigen

Flurstück Nr.:				
Bezeichnung:				
Art:				
Wertansatz:				
Position	qm	EUR/qm	%	EUR
Bodenwert			
- Abrundung/evtl. Sicherheitsabschlag = Zeitwert			
Flurstück Nr.:		
.....			
Summe Zeitwert Grund und Boden			

4.4.2 Gebäude

4.4.2.1 Modifizierte Nettobuchwerte

Gebäude Nr.:		
Bezeichnung:		
Art:		
Position	%	EUR
Nettobuchwert lt. Bilanz	
+ degressive Abschreibungen (sofern nicht betriebsbedingt)	
- lineare Abschreibungen	
+ nicht betriebsbedingte Sonderabschreibung	
- Abrundung/evtl. Sicherheitsabschlag	
= Modifizierter Nettobuchwert ¹⁷	
Gebäude Nr.:
.....	
Summe Gebäude	

17 Bei Vollabschreibung des Objekts können die steuerlichen Teilwerte (Anhaltewerte) berücksichtigt werden.

4.4.2.2 Abschlagsverfahren

Gebäude Nr.:		
Bezeichnung:		
Art:		
Position	%	EUR
Aktueller Neubauwert - Absetzungen f. Alter und Gebrauch (Ross-Tabelle)		.. . . .
= Zeitwert		.. . . .
- Sicherheitsabschlag - Abrundung	25	.. . . ... . . .
= Beleihungswert		.. . . .
Gebäude Nr: .....		.. . . .
.....	
Summe Gebäude		.. . . .

4.4.2.3 Indexverfahren

Index:		
Basisjahr:	aktuelles Jahr:	Index =
Gebäude Nr.:		
Bezeichnung:		
Art:		
Position	%	EUR
Wiederbeschaffungsneuwert (ermittelt durch Indexierung)		.. . . .
- Absetzungen für Alter und Gebrauch (Ross-Tabelle)		.. . . .
= Zeitwert		.. . . .
- Sicherheitsabschlag - Abrundung	25	.. . . ... . . .
= Beleihungswert		.. . . .
Gebäude Nr: .....		.. . . .
.....	
Summe Gebäude		.. . . .

4.4.3 Maschinen und maschinelle Anlagen

4.4.3.1 Modifizierte Nettobuchwerte

Maschine Nr.: Bezeichnung: Art:		
Position	%	EUR
Nettobuchwert lt. aktueller Bilanz	
+ degressive Abschreibungen (sofern nicht betriebsbedingt)	
- lineare Abschreibungen	
+ nicht betriebsbedingte Sonderabschreibung	
- Abrundung/evtl. Sicherheitsabschlag	
= Modifizierter Nettobuchwert ¹⁸	
Maschinen Nr.:
.....	
Summe Maschinen	

4.4.3.2 Abschlagsverfahren

Maschine Nr.: Bezeichnung: Art:		
Position	%	EUR
Aktueller Neuwert		.. . . .
- Absetzungen für Alter und Gebrauch		.. . . .
= Zeitwert		.. . . .
- Sicherheitsabschlag	25	.. . . .
- Abrundung/evtl. Sicherheitsabschlag		.. . . .
= Beleihungswert		.. . . .
Maschinen Nr.: .....		.. . . .
.....	
Summe Maschinen		.. . . .

18 Bei Vollabschreibung des Objektes können die steuerlichen Teilwerte (Anhaltewerte) berücksichtigt werden.

4.5 Gesamtbeleihungswert und Beleihungsgrenze

Position	%	EUR
Summe Grund und Boden		.. . . .
Summe Gebäude		.. . . .
Summe Maschinen und maschinelle Anlagen		.. . . .
Beleihungswert insgesamt		.. . . .
Beleihungsgrenze	40	.. . . .
Beleihungsgrenze	60	.. . . .

4.6 Ausblick: Reine Realkredite

In diesen „Grundsätzen für die Vergabe von Unternehmenskrediten durch Versicherungsgesellschaften“ wurden lediglich die **reinen Unternehmenskredite** (Betriebsobjekte) und die erforderlichen Unternehmenskennzahlen (Kernkennzahlen) sowie die notwendigen Sicherheitenregelungen behandelt.

Eine weitere Kreditform mit eigenen Voraussetzungen sind die sogenannten **Realkredite**, für die **reine Renditeobjekte** mit dem Kriterium der **Drittvermietbarkeit** (Gewerbeobjekte, Wohnungsbauobjekte u. a.) als Sicherheit dienen (gewerbliche Hypotheken). Die Höhe des Beleihungswertes bei gewerblichen Hypotheken richtet sich nach dem **Ertragswertverfahren**.

Autoren der 5. Auflage

Tilo Brauer, München

Alexander Enge, Berlin

Dr. Christian Kemter, Berlin

Thomas Schneider, München



Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e. V.

Wilhelmstraße 43 / 43 G, 10117 Berlin
Postfach 08 02 64, 10002 Berlin

Tel. 0 30/20 20-50 00, Fax 0 30/20 20-60 00
berlin@gdv.de, www.gdv.de