Stand: 11.03.2025

Leitfaden mit erläuternden Hinweisen zu einzelnen Vertragsklauseln im STANDARD DARLEHENSVERTRAG INVESTMENT PORTFOLIO LOAN SPV – VARIABEL (EURIBOR) Stand: 03/2025

inklusive der Regelungen zur Finanzierung einer Nachhaltigen Immobilie sowie der Sanktionsklausel

A. Einleitung

Der Musterdarlehensvertrag zielt auf großvolumige gewerbliche Immobilienfinanzierungen von einzelnen oder mehreren Beleihungsobjekten (Portfolien) als Bestandsimmobilien. Der Darlehensnehmer ist hierbei keine natürliche Person, sondern eine speziell für die Zwecke des Erwerbs und der (Re-)Finanzierung der Beleihungsobjekte gegründete Gesellschaft (*Special Purpose Vehicle, SPV*). Ein Rückgriff auf die hinter dem SPV stehenden Investoren ist regelmäßig ausgeschlossen (sog. *Non-Recourse Finanzierung*).

Generell soll mit dem vorliegenden Musterdarlehensvertrag sowohl den professionellen und am deutschen Markt tätigen Immobilieninvestoren als auch den (re-)finanzierenden Kreditinstituten ein marktgängiges Musterdokument zur Verfügung gestellt werden.

Der Musterdarlehensvertrag wird regelmäßig an die aktuelle Rechtsprechung und Finanzierungspraxis der Kreditinstitute angepasst. Für den Musterdarlehensvertrag findet deutsches Recht Anwendung. Er ist in deutscher und englischer Sprache verfügbar.

Es handelt sich um ein Rahmengerüst mit den regelmäßig für komplexe gewerbliche Immobilienfinanzierungen dieser Art erforderlichen vertraglichen Bestimmungen, das an die Besonderheiten jedes Einzelfalles angepasst werden muss. Insbesondere ist die konkrete Ausgestaltung sowie Verwendung der im Muster aufgezeigten Optionen abhängig von der Geschäftspolitik des jeweiligen Kreditinstituts. Finanzierungen dieser Art sind grundsätzlich zu individuell, als dass sie eine generelle Standardisierung wie etwa im Privatkundengeschäft erlauben würden.

Der nachfolgende Leitfaden enthält erläuternde Hinweise zu ausgewählten Regelungen des Musterdarlehensvertrages und möglichen Abweichungen hiervon.

Mit dem am 30.04.2024 aktualisierten Vertragsmuster stellt der vdp Vertragsregelungen zur Verfügung, die bei Vorliegen einer Nachhaltigen Immobilienfinanzierung für Bestandsimmobilien Anwendung finden können.

Ein allgemein etablierter Vertragsstandard für nachhaltige „grüne“ Immobilienfinanzierungen ist bisher nicht am deutschen Kreditmarkt vorhanden. Einhergehend mit der dynamischen Weiterentwicklung der regulatorischen Anforderungen der CRR, Rahmenwerke und auch Leitlinien für nachhaltige Finanzierungsinstrumente, allen voran der EU-Taxonomie Verordnung 2020/852, der Green Loan Principles der Loan Market Association (LMA) sowie des EBA Report on Green Loans and Mortgages gewinnen „Grüne Immobilienfinanzierungen“ für das Geschäftsmodell der Pfandbriefbanken jedoch zunehmend an Bedeutung. Demzufolge steigt auch der Bedarf an der Etablierung von Marktstandards für die Definition, Steuerung und Überwachung der Nachhaltigkeitsanforderungen für Immobilien und zur vertragsrechtlichen Umsetzung dieser Anforderungen in der Kreditvertragsdokumentation.

Vor diesem Hintergrund wurden solche für die Finanzierung einer Nachhaltigen Immobilie einschlägigen Vertragsregelungen, insbesondere zu möglichen Klassifizierungsmerkmalen einer Nachhaltigen Immobilie, zur zweckgebundenen Verwendung der Darlehensmittel sowie

zur Einhaltung von laufenden Berichtspflichten und Auflagen zur Erfüllung der Nachhaltigkeitsanforderungen als neue Vertragsregelungen ausgearbeitet, die nachfolgend mit entsprechender Referenz auf die Ziffern des Mustervertrages vorgestellt und näher erläutert werden.

Eine Sanktionsklausel wurde ebenfalls neu in das Vertragsmuster vom 30.04.2024 eingeführt.

B. Ausgewählte Vertragsklauseln

Ziffer 1: Präambel

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

Ziffer 1.5 (Struktur der Gesellschaftergruppe) dient der Darstellung der für den Erwerb und die Verwaltung des finanzierten Portfolios gegründeten Zweckgesellschaft (SPV) und ggf. verbundener Unternehmen (z.B. als Sicherheitengeber).

Ziffer 4: Verwendungszweck/ Verwendungszweck bei einer Nachhaltigen Immobilienfinanzierung

Durch die strenge Zweckbindung soll sichergestellt werden, dass die Darlehensmittel ausschließlich in solche Vermögensgegenstände fließen, an denen zugunsten der Bank rechtswirksame Sicherheiten bestellt worden sind und aus denen der Darlehensnehmer die erforderlichen Mittel zur Bedienung des Darlehens erwirtschaften kann. Die Bestimmung und Überwachung des Verwendungszwecks dient damit der Sicherung der Zahlungsströme und der Sicherstellung eines Haftungssubstrats in Höhe des Darlehensbetrages.

Der Verwendungszweck wird daher typischerweise die Finanzierung des Erwerbs bzw. die Ablösung der bestehenden Finanzierung der Beleihungsobjekte sein. Werden ausnahmsweise weitere Mittel - z.B. für etwaige Instandhaltungen oder Mieterausbauten- zur Verfügung gestellt, kommt dies
in separaten Darlehenstranchen zum Ausdruck. Die Einhaltung des Verwendungszwecks wird in der Regel durch die Auszahlungsvoraussetzungen sichergestellt sowie durch die ausschließlich an den Verkäufer zur Erfüllung des Kaufpreises bzw. an die abzulösenden Finanzierer zulässige Auszahlung.

Darüber hinaus kommt der Vereinbarung des Verwendungszwecks auch bankaufsichtsrechtliche Bedeutung zu. Nach der MaRisk ist bei zweckgebundenen Kreditvergaben durch die Bank zu überwachen, ob die valutierten Mittel tatsächlich der vereinbarten Verwendung zukommen (Kreditverwendungskontrolle MaRisk BTO 1.2.2). Vertraglich erfolgt die Mittelkontrolle für die Bank jedoch nicht verpflichtend.

Der Kern einer Nachhaltigen Immobilienfinanzierung ist die zweckgebundene Verwendung der Darlehensmittel. Finanzierungsgegenstand dieses Darlehensvertrages ist eine Nachhaltige Immobilie entsprechend der Definition in Ziffer 5.

Das Darlehen darf somit <u>ausschließlich</u> zur Finanzierung des Ankaufs/Refinanzierung der Nachhaltigen Immobilie verwendet werden, um dieses als „Nachhaltige Finanzierung“ zu

qualifizieren. Zur Verhinderung einer zweckwidrigen Verwendung der Darlehensmittel hat der Darlehensnehmer der Bank einen entsprechenden Verwendungsnachweis zum Auszahlungszeitpunkt des Darlehens und während der Darlehenslaufzeit zu erbringen.

Das Darlehen muss auch insgesamt für die Finanzierung der Nachhaltigen Immobilie verwendet werden. Es handelt sich somit nach diesem Vertragsmuster nicht um eine Nachhaltige Immobilienfinanzierung, wenn das Darlehen aufgeteilt ist in eine „nachhaltige“ und eine „nicht nachhaltige“ Tranche, wie beispielsweise der Verwendung eines Darlehensteils zur Finanzierung des Ankaufs eines „nicht grünen“ Bestandsobjekts und einer weiteren Darlehenstranche zur Finanzierung von Umbauten/Mieterausbauten oder Sanierungen, um die Kriterien einer Nachhaltigen Immobilie für diesen Objektteil erst herbeizuführen. Diese Aufteilung klassifiziert das Gesamtdarlehen nicht als Nachhaltige Finanzierung. [1]

Ziffer 5: Nachhaltige Immobilie

Voranzustellen ist, dass die Definition einer „Nachhaltigen Immobilie“ im Sinne des Vertragsmusters grundlegend voraussetzt, dass es sich um eine Bestandsimmobilie handelt, die die Kriterien der Nachhaltigen Immobilie nachweislich bereits erfüllt. Die Finanzierung von Modernisierungen/Sanierungen und Projektentwicklungen mit dem Ziel eine Klassifizierung als Nachhaltige Immobilie zu erreichen, werden von dieser Definition des Vertragsmusters nicht erfasst und sind auch nicht der Finanzierungsgegenstand des Vertragsmusters.

Als Anforderungsmaßstab für die Klassifizierung als Nachhaltige Immobilie werden alternativ aufgeführt

(i) die Erfüllung der Anforderungen der EU-Taxonomie Verordnung 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juni 2021, bestätigt durch einen unabhängigen Gutachter oder

(ii) die Zertifizierung durch ein aktuelles (nicht älter als 12 Monate) Nachhaltigkeitszertifikat wie beispielsweise LEED [Platin], [Gold]/BREEAM [Outstanding]
oder

(iii) sonstige von Kreditinstituten angewandten Messkriterien für die Beurteilung, ob eine Nachhaltige Immobilie vorliegt, die als Anlage dem Darlehensvertrag beigefügt werden sollen.

Die Entscheidung, auf welcher Basis der Darlehensnehmer den Nachweis der Erfüllung dieser Kriterien einer Nachhaltigen Immobilie zu erbringen hat, trifft jedes Kreditinstitut für sich.

Der Nachweis über die Einhaltung der geltenden Anforderungen für die Nachhaltige Immobilie ist eine Auszahlungsvoraussetzung des Darlehens (Anlage 37 Ziffer III Nr. 18).

Ziffer 7: Abnahmefrist

In Ziffer 7 ist geregelt, dass der Darlehensnehmer bis zu einem bestimmten Datum verpflichtet ist, die Auszahlungsvoraussetzungen zu erfüllen und das Darlehen bis zu diesem Termin abzunehmen.

Eine Bereitstellungsprovision für noch nicht in Anspruch genommene Darlehens-Teilbeträge ist im Vertrag in Ziffer 13.1 optional vorgesehen.

Nimmt der Darlehensnehmer das Darlehen – ganz oder teilweise - endgültig nicht ab, schuldet er gem. Ziffer 21.2 eine Nichtabnahmeentschädigung.

[1] TBD: Ausführungen bei zweckwidriger Verwendung der Darlehensmittel und entsprechende Sanktion?

Ziffer 9: Auszahlungen

Jede Auszahlung setzt eine vom Darlehensnehmer unterzeichnete Anforderung voraus, die sich in der Anlage unter Ziffer 35 befindet.

Die formalisierte Auszahlungsanforderung erfüllt zum einen Beweiszwecke, zum anderen enthält sie die gem. Ziffer 15.18 zu erklärende Wiederholung der Zusicherungen, bezogen auf den jeweiligen Auszahlungszeitpunkt. Die einzelnen Auszahlungsvoraussetzungen sind in der Anlage unter Ziffer 37 aufgelistet.

Ziffer 10: Zinsen

In der Vertragspraxis wird zwischen Festzins- und veränderlichen Zinsvereinbarungen unterschieden. Dieses Vertragsmuster basiert auf der Vereinbarung eines veränderlichen Zinssatzes als Zinsbasis.

Der Nominalzins setzt sich aus dem EURIBOR als Zinsbasis zuzüglich der Zinsmarge zusammen Die genaue Zinsbasis bestimmt sich nach der Länge der Zinsperiode. Durch eine flexible Ausgestaltung der Zinsperioden in Abhängigkeit von den Zinszahlungsterminen hat aber jeder Verwender die Möglichkeit, den jeweils geltenden EURIBOR als Zinsbasis individuell festzulegen.

Für den Fall, dass der anwendbare EURIBOR **vorübergehend** nicht ermittelt werden kann, gibt das Vertragsmuster eine Rangfolge für die Ermittlung einer Ersatzzinsbasis vor (Ziffer 10 g)).

Davon zu unterscheiden ist der Fall des **dauerhaften Wegfalls des EURIBOR** als Zinsbasis aus den in Ziffer 10.2 h) (i) bis (v) aufgeführten Gründen. Für die Bestimmung einer Ersatzzinsbasis werden im Vertragsmuster optionale, zum Teil auch kumulativ anwendbare Regelungen vorgeschlagen, deren Anwendung und Ausgestaltung jedoch von jedem einzelnen Mitgliedsinstituts abhängig von der jeweiligen Geschäftspolitik zu erfolgen hat.

Die Zinsmarge ist nach Ziffer 10.2 c) zu beziffern.

Die als optionale Regelung ausgestaltete Vertragsklausel sieht einen Margenanpassungsmechanismus vor, für den Fall, dass die Klassifizierung des Darlehens als Nachhaltige Immobilie nicht bzw. nicht mehr gegeben ist. Es tritt somit eine Margenerhöhung in Höhe eines vorab festdefinierten Betrages ein, wenn für das Finanzierungsobjekt die Eigenschaft als Nachhaltige Immobilie zum Auszahlungszeitpunkt nicht nachgewiesen ist oder diese Eigenschaft nachträglich zu einem anderen Zeitpunkt während der Kreditlaufzeit wegfällt. Die Gründe, aus denen sich der nachträgliche Wegfall der Eigenschaft als Nachhaltige Immobilie herleitet, werden als Änderungsereignisse im Darlehensvertrag aufgeführt.

Vor dem Hintergrund, dass das Vertragsmuster auf einem veränderlichen Zinssatz als Zinsbasis basiert, sollte die Margenerhöhung ab der auf den Wegfall der Eigenschaft als Nachhaltige Immobilie folgenden Zinsperiode berücksichtigt werden.

Darüberhinausgehende Rechtsfolgen bei Nichterfüllung der Anforderungen an eine Nachhaltige Immobilie zum Auszahlungszeitpunkt bzw. nachträglichem Wegfall dieser Eigenschaft sieht der Vertrag nicht vor, insbesondere stellen diese Ereignisse keinen Kündigungsgrund unter dem Darlehensvertrag dar.

Eine Margenanspassung kann optional nach individueller Entscheidung des Anwenders auch bei fehlender Deckungsfähigkeit des Darlehens vorgesehen werden,

Nach Ziffer 10.5. ist der Darlehensnehmer verpflichtet (alternativ nur unter bestimmten Voraussetzungen), die Zinsbelastung durch den Abschluss von Zinssicherungsgeschäften zu begrenzen.Die als Alternative vorgesehene "Trigger Rate" sieht eine Verpflichtung zum Abschluss einer Zinssicherung erst bei Übersteigen eines bestimmten Referenzzinssatzes vor. Diese Alternative kommt beispielsweise in Betracht, wenn der Zahlungsstrom aus dem Beleihungsobjekt einen entsprechenden Puffer gegenüber dem aktuellen Zinsniveau zulässt.

Ziffer 12: Regeltilgungen / Sondertilgungen / Teil-Rückzahlungen

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

Der Mustervertrag knüpft an eine ratierliche Tilgung an und enthält Regelungen zu Sondertilgungen und Teil-Rückzahlungen. Entsprechend allgemein üblicher Praxis geht der Vertrag bei den Regeltilgungen als Anknüpfungspunkt grundsätzlich von dem ursprünglichen Darlehensnominalbetrag aus.

Bei der Einzleveräußerung von Beleihungsobjekten aus einem Immobilienportfolio hat eine entsprechende anteilige Tilgung zu erfolgen. Da üblicherweise höherbewertetebzw. besser verkäufliche Objekte schneller veräußert werden, wird in der Regel ein Sicherheitsaufschlag auf die Tilgung vereinbart, dessen Höhe von der Größe und Beschaffenheit des jeweiligen Portfolios abhängt und der daher in Ziffer 12.2.2. a) bb) frei gewählt werden kann. Hierdurch wird eine Verwässerung des Portfolio-Effektes vermieden.

Ziffer 13: Provisionen und Kosten

Der Bundesgerichtshof hat in den Jahren 2014 und 2017 entschieden, dass vorab entrichtete Einmalentgelte ohne entsprechende entgeltfähige Sonderleistung der Bank (sog. „Bearbeitungsentgelte“) eine kontrollfähige Preisnebenabrede darstellen, den Darlehensnehmer, auch wenn dieser kein Verbraucher ist, unangemessenen benachteiligen und daher nach § 307 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BGB unwirksam sind. Entsprechend ist im Mustervertrag kein Bearbeitungsentgelt mehr vorgesehen.

Ziffer 14: Sicherheiten

Die Bestellung von Sicherheiten für das Darlehen erfolgt nach Maßgabe separater Sicherheitenverträge. Der Darlehensvertrag begründet in Ziffer 14 lediglich die Verpflichtung des Darlehensnehmers zur Bestellung der in der Anlage 36 im einzelnen genannten Sicherheiten nach Maßgabe separater Vereinbarungen bzw. für den Fall, dass ein Dritter die Sicherheiten zur Verfügung stellt, darauf hinzuwirken, dass die Sicherheiten von dem Dritten beigebracht werden.

Die Sicherungszweckerklärung wird ebenfalls regelmäßig separat vereinbart. Ziffer 14.c) enthält insofern nur eine Auffangregelung. Da zum Zeitpunkt der Sicherheitenbestellung das Darlehen regelmäßig noch nicht ausbezahlt ist (die Sicherheitenbestellung ist Auszahlungsvoraussetzung) erstreckt sich der Sicherungszweck auch auf künftige Forderungen.

Allerdings sind diese künftigen Forderungen auf Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag beschränkt. Da diese Ansprüche im Darlehensvertrag im Einzelnen

nach Grund und Umfang bestimmt sind (insbesondere der eigentliche Darlehensrückzahlungsanspruch), handelt es sich wegen der Beschränkung des Kreises der Verbindlichkeiten nicht um eine unzulässige weite Sicherungszweckerklärung, sondern um eine auch im Falle der Bestellung durch einen Drittsicherungsgeber zulässige Besicherung künftiger Forderungen.

Ziffer 15: Auszahlungsvoraussetzungen/Anlage 37

Die Auszahlungsvoraussetzungen sollen sicherstellen, dass sämtliche Verträge wirksam abgeschlossen, die erforderlichen Sicherheiten bestellt sowie alle erforderlichen bzw. vereinbarten Eintragungen, Benachrichtigungen bzw. Offenlegungen erfolgt sind. Diese Informationen dienen im Wesentlichen der Prüfung der Einhaltung der vertraglichen Vereinbarungen (z.B. der Finanzkennzahlen oder der Geldwäsche-Vorgaben). Letztlich wird hierdurch verhindert, dass einzelne vertragliche Vereinbarungen bereits zum Zeitpunkt der Auszahlung verletzt sind.

Ziffer 16: Zusicherungen und Gewährleistungen

Der Darlehensnehmer hat bei Vertragsschluss gegenüber der Bank bestimmte Zusicherungen für sich und ggf. weitere für die Darlehensvergabe relevante Gruppengesellschaften (z.B. Garanten) abzugeben. Hierbei handelt es sich um die Zusicherung des Vorliegens bestimmter, für die Vergabe und Belassung des Darlehens wichtiger rechtlicher, wirtschaftlicher oder faktischer Umstände, die im Risikobereich des Darlehensnehmers liegen und von der Bank vor der Darlehensvergabe nur eingeschränkt überprüft werden. Sofern diese Umstände auch während der Laufzeit des Darlehens für die Bonität des Darlehensnehmers oder aus anderen Gründen maßgeblich sind und im Falle einer Nichterfüllung ein Kündigungsrecht der Bank begründen könnten, sind sie vom Darlehensnehmer regelmäßig zu wiederholen (Ziffer 16.17).

Soweit der Vertrag Zusicherungen und Informationspflichten bzgl. der Gruppengesellschaften enthält, handelt es sich nicht um eine Vereinbarung zu Lasten Dritter, sondern um vertragliche Verpflichtungen des Darlehensnehmers, die Informationen bzgl. der Gruppengesellschaften beizubringen.

Im Unterschied zu den sonstigen Auflagen (z.B. Einhaltung Finanzkennzahlen Ziffer 18, Allgemeine Auflagen Ziffer 19), die in die Zukunft gerichtete Handlungspflichten begründen, werden die Zusicherungen stichtagsbezogen z.B. bei Vertragsschluss und zum Wiederholungszeitpunkt (Ziffer 16.17) abgegeben und beziehen sich auf den zum Abgabezeitpunkt gegebenen jeweiligen Sachverhalt. Beides sind Instrumente der Risikokontrolle und - minimierung durchlaufende Überwachung des Kreditrisikos.

Erweisen sich die Zusicherungen als unrichtig oder unvollständig, hat die Bank ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund (Ziffer 21.2. (j)).

<u>Ziffer 16.16 e) Zusicherungen in Bezug auf die Nachhaltige Immobilie</u>

Die Zusicherung beinhaltet das vollständige Vorliegen und die Richtigkeit von Informationen, Zertifikaten und Berichten in Bezug auf den Nachweis der Kriterien der Nachhaltigen Immobilie zum Zeitpunkt der Einreichung dieser Unterlagen und Dokumente bei der Bank.

Ziffer 17: Informationspflichten des Darlehensnehmers

Primär vor dem Hintergrund bankaufsichtsrechtlicher Vorgaben (§ 18 KWG), ist der Darlehensnehmer nach Ziffer 17 verpflichtet, der Bank während der Laufzeit des Darlehens alle Informationen in Bezug auf die Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse und Finanzinformationen - einschließlich solcher über Gruppengesellschaften - zur Verfügung zu stellen, welche für die Einschätzung des Kreditrisikos durch die Bank erforderlich sind. Ebenso unterfällt die Änderung der Bilanzierung oder eine Meldeverpflichtung des Darlehensnehmers

hinsichtlich DAC6 der Informationsverpflichtung nach Ziffer 17.

Diese Informationen dienen neben der Einhaltung aufsichtsrechtlicher Vorgaben insbesondere der Prüfung der Einhaltung der Finanzkennzahlen, dem Monitoring der Beleihungsobjekte und der Einhaltung weiterer vertraglicher Pflichten des Darlehensnehmers, wie z.B. der Tilgungspflicht bei Objektverkäufen.

Erweisen sich Informationen als unrichtig oder werden nicht beigebracht, kann der Bank gem. Ziffer 21.2 (j) ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund zustehen.

Ziffer 17.1 (d) Informationspflichten in Bezug auf die Nachhaltige Immobilie

Neben den laufenden speziellen Berichtspflichten zur Überwachung der Einhaltung der Kriterien für eine Nachhaltige Immobilie als Allgemeine Auflage (s. Ziffer 19.7), besteht zusätzlich eine unverzügliche Informationspflicht des Darlehensnehmers, wenn Ereignisse eintreten, die dazu führen können, dass die vertraglich vereinbarten Anforderungen an eine Nachhaltigen Immobilie ganz oder teilweise nicht (mehr) erfüllt werden.

Ziffer 18: Finanzkennzahlen

Finanzkennzahlen sind ein Messinstrument der Risikofrüherkennung bzw. der Risikovermeidung anhand derer die Werthaltigkeit der zur Verfügung gestellten Sicherheiten ebenso wie die Zahlungs- und Kapitaldienstfähigkeit des Darlehensnehmers überprüft werden kann.

Typischerweise werden für Immobilienfinanzierungen Finanzkennzahlen zum Zinsdeckungsgrad, der Kapitaldienstfähigkeit und zum Marktwertauslauf vereinbart. Zur regelmäßigen Überprüfung der Einhaltung der Finanzkennzahlen legt der Darlehensnehmer der Bank eine sogenannte Konformitätsbescheinigung vor, aus der sich die Berechnung der jeweiligen Finanzkennzahl ergibt.

Wird eine Finanzkennzahl nicht eingehalten, sieht der Vertrag ein Kündigungsrecht der Bank aus wichtigem Grund (Ziffer 21.2 b)) vor, sofern die Finanzkennzahl nicht innerhalb einer bestimmten Frist geheilt wurde. Als Heilungsmöglichkeiten kommen beispielsweise die Stellung zusätzlicher Sicherheiten, der Nachschuss von Eigenkapital und/oder die Thesaurierung von Überschüssen (Ziffer 20) in Betracht.

Ziffer 19: Allgemeine Auflagen

Neben den Informationspflichten und den Finanzkennzahlen hat der Darlehensnehmer während der Laufzeit des Darlehens weitere Auflagen in Bezug auf das Eigentum an dem Beleihungsobjekt, die Gesellschafterstruktur und Geschäftstätigkeit des Darlehensnehmers sowie die Sicherstellung der Zahlungsverpflichtungen aus den Finanzierungsverträgen einzuhalten.

Ziffer 19.1: Versicherungen

Die Auflagen für Versicherungen setzen u.a. die Anforderungen der Versicherungspflicht nach § 15 Pfandbriefgesetz zur Gewährleistung der Pfandbriefindeckungnahme gemäß § 12 Pfandbriefgesetz sowie der gesetzlichen Regelungen zum Schutz von Hypothekengläubigern nach §§ 142 ff Versicherungsvertragsgesetzes um. Insbesondere sind hierbei die Regelungen zum Umfang und Höhe der Versicherungspflicht, zur Aufrechterhaltung des Versicherungsschutzes während der Kreditlaufzeit und Sicherstellung der Zahlung der Entschädigungsleistung im Versicherungsfall an die Pfandbriefbank zu beachten (Ziffer 19.1.1).

Bei Aufhebung oder Beschränkung dieses Versicherungsumfangs darf die Bank entsprechend § 15 Satz 4 Pfandbriefgesetz die Versicherung selbst abschließen (Ziffer 19.1.2 a)). Die Realrechtsanmeldung bleibt davon unberührt (Ziffer 19.1.2 b)).

Ziffer 19.2: Konten

Die Regelungen zu zulässigen Konten in den Ziffern 19.2.1 bis 19.2.4 und die damit einhergehenden Regelungen zu Verfügungen über die zulässigen Konten (insbesondere über generierte Mieteinnahmen aus dem finanzierten Objekt auf dem Mieteingangskonto entsprechend der in Ziffer 19.2.2 festgelegten Zahlungsreihenfolge (sogenannter „Wasserfall“)) dienen der Sicherstellung, dass der Darlehensnehmer die generierten Mieteinnahmen vorrangig für betriebsnotwendige Zwecke des finanzierten Objektes (z.B. Steuern, die gemäß § 10 Abs. 1 ZVG vorrangig sind, Betriebs- und Bewirtschaftungskosten) einsetzt sowie zur Bedienung fälliger Zahlungen im Zusammenhang mit dem Darlehen (Kosten, Zinsen, Tilgung, Zinssicherung) verwendet, bevor etwaige aus den Mieteinnahmen überschüssigen Beträge freigegeben werden.

Im Falle eines Verstoßes des Darlehensnehmers gegen eine Verpflichtung aus dem Darlehensvertrag (siehe Zahlungsreihenfolge Ziffer 19.2.2 b) Nr. 6) werden zudem alle überschüssigen Beträge nach Bedienung der Betriebskosten und der fälligen Zahlungen an die Bank auf dem Mieteingangskonto gesammelt und auf das Reservekonto übertragen.

Die Verpfändung der zulässigen Konten und die Online-Einsicht in die zulässigen Konten dienen der Besicherung und der Kreditüberwachung und damit ebenfalls der Risikosteuerung.

Ziffer 19.3: Geschäftsgegenstand des Darlehensnehmers

Diese Auflage soll die SPV-Struktur des Darlehensnehmers als Zweckgesellschaft sicherstellen, die über keine Vermögensgegenstände außer den Beleihungsobjekten verfügt und keine über den ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb hinausgehenden finanziellen oder anderweitigen Verbindlichkeiten eingehen oder Geschäftstätigkeiten ausüben darf.

Ziffer 19.4: Informationspflichtige Maßnahmen

Die in dieser Ziffer im Einzelnen aufgelisteten Maßnahmen verlangen, dass die Bank rechtzeitig über geplante Veränderungen in der Sphäre des Darlehensnehmers informiert wird, soweit sie Auswirkungen auf die Wahrung der Identität des Darlehensnehmers und der hinter ihm stehenden Gesellschafter haben können.

Ziffer. 19.5: Zustimmungspflichtige Maßnahmen

Über die reine Informationspflicht hinaus verlangt Ziffer 19.5 eine Zustimmung der Bank, insbesondere für die Änderung der Beherrschungsverhältnisse über den Darlehensnehmer, und andere gesellschaftsrechtliche Maßnahmen, die in besonderem Maße geeignet sein können, sich nachhaltig auf die Kreditrisikoeinschätzung und Einhaltung aufsichtsrechtlicher Vorgaben (z.B. § 19 Kreditwesengesetz) auszuwirken, etwa im Falle eines Kontrollwechsels des Darlehensnehmers.

Letztlich hängt es von der Geschäftspolitik der einzelnen Institute ab, welche der in Ziffern 19.4 und 19.5 genannten Maßnahmen von einer Informations- oder Zustimmungspflicht abhängig gemacht werden.

Ziffer 19.6: Verwaltung/Nutzung und Instandhaltung der Beleihungsobjekte

Diese Regelung zählt wie Ziffer 19.1 zu den immobilienbezogenen Verpflichtungen, die sicherstellen sollen, dass die Beleihungsobjekte ordnungsgemäß verwaltet und instandgehalten werden.

Die Vorlage eines aktuellen gültigen Gebäude-Energieausweis ist als Auszahlungsvoraussetzung vor erster Auszahlung (s. Anlage 37 Ziffer III Nr. 17) sowie als fortlaufende Verpflichtung des Darlehensnehmers nach Ziffer 19.6 c) zur Erfüllung der regulatorischen Anforderungen des Kreditinstituts (Art. 449a CRR) obligatorisch.

Ziffer 19.7: Auflagen in Bezug auf eine Nachhaltige Finanzierung

Im Abschnitt Nachhaltige Finanzierung werden vom Darlehensnehmer zu erfüllende Auflagen zur Überwachung der Einhaltung der Anforderungen an eine Nachhaltige Immobilie geregelt. Dies umfasst insbesondere – je nachdem auf welcher Grundlage die Einstufung als Nachhaltige Immobilie erfolgt ist - die turnusgemäße Vorlage von gültigen und erneuerten Nachhaltigkeitszertifikaten nach deren Ablauf bzw. die erneute Bestätigung der Einhaltung der EU-Taxonomie durch einen Bericht eines unabhängigen Gutachters, spätestens [fünf] Jahre nach dem Ausstellungdatum des vorangegangenen Berichts. Im Falle der Klassifizierung der Nachhaltigen Immobilie anhand bankeigener grüner Kreditstandards ist der Darlehensnehmer zur laufenden Aufrechterhaltung der darin festgelegten Bedingungen verpflichtet.

Eine externe Bestätigung dieser Nachweise durch einen externen Gutachter/Wirtschaftsprüfer kann die Bank jederzeit verlangen.

Ziffer 19.8: Nachrangige Verbindlichkeiten

Soweit es dem Darlehensnehmer nach den Finanzierungsverträgen erlaubt ist, Finanzverbindlichkeiten (außer dem Bankdarlehen) gegenüber Dritten, insbesondere Gesellschafterdarlehen im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit einzugehen, sind diese im Rang den Ansprüchen der Bank aus den Finanzierungsverträgen nachzuordnen. Hierzu ist die Abgabe einer Rangrücktritts- und Belassungserklärung durch den Dritten bzw. den Gesellschafter zu empfehlen.

Ziffer 19.9: Optional: Sonstige Auflagen

Die sonstigen optionalen Auflagen beinhalten weitere immobilienbezogene Verpflichtungen insbesondere zur Einhaltung umweltrechtlicher Vorschriften und Einhaltung von Mietverträgen (lit. d)) sowie Regelungen, die die Gesamtfinanzierung der Beleihungsobjekte und den Rückzahlungsanspruch der Bank aus dem Darlehen gewährleisten sollen (lit. a) bis c)).

Ziffer 20: Kündigung

Der Vertrag enthält hinsichtlich des **Kündigungsrechts des Darlehensnehmers** nach Ziffer 21.1 einen Verweis auf die gesetzlichen Vorschriften sowie auf die vertragliche Regelung zu Sondertilgungen.

Im Hinblick auf die kurzen Zinsbindungsfristen und die jederzeitige Rückzahlungsmöglichkeit zum Ende einer laufenden Zinsperiode dürfte diesen Kündigungsrechten nur geringe Bedeutung zukommen.

Bei den in Ziffer 21.2 geregelten **Kündigungsrechten der Bank** handelt es sich um beispielhafte vertragliche Vereinbarungen eines wichtigen Grundes im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches, die allerdings nicht abschließend sind („insbesondere“). Bei den wichtigen Gründen geht es vor allem um die Einhaltung der wesentlichen vertraglichen Verpflichtungen des Darlehensnehmers. Je nach Lage des Einzelfalls kommt dabei die Vereinbarung gestaffelter Rechtsfolgen mit Heilungsfristen für den Darlehensnehmer und Eintritt des Kündigungsrechts erst nach fruchtlosem Fristablauf in Betracht.

Kündigungsgrund Sanktionen Ziffer 21.2 p):

Neu in das Vertragsmuster vom 30.04.2024 eingefügt wurde in Ziffer 21 p) ein weiterer wichtiger Grund zur Kündigung des Darlehens durch die Bank bei Verstoß gegen direkt anwendbare Wirtschafts-, Handels- oder Finanzsanktionen oder Embargosund/oder sanktionsbezogenen Klagen oder Verfahren. Der Anwendungskreis der sanktionierten bzw. sanktionsbeschränkten Personen bezieht sich auf den Darlehensnehmer, seinen wirtschaftlichen Berechtigten, eine Gruppengesellschaft oder Mitglieder der Geschäftsleitung, optional sonstige Angestellte oder Repräsentanten des Darlehensnehmers oder einer Gruppengesellschaft. Eine Erweiterung dieses Anwendungsbereichs wie auch die Anpassung der aufgeführten Sanktionsbehörden der Bundesrepublik Deutschland, der EU, der UN, der USA und UK unterliegt der Prüfung und Beurteilung eines jeden Kreditinstituts. Es sind zudem mögliche Rechtskollisionen mit anderen anwendbaren Anti-Boykott-Gesetzen zu berücksichtigen, die zu einer beschränkten Anwendbarkeit dieser Ziffer 21 p) führen können.

In Bezug auf Sanktionen hat der Darlehensnehmer eine Zusicherung nach Ziffer 16.5 abzugeben.

Kündigungsgrund Green Washing Ziffer 21.2.q:

Ausführungen zum Kündigungsgrund **Green Washing** gemäß Ziffer 21.2.(q) werden an dieser Stelle später ergänzt.

Ziffer 23: Zahlungen des Darlehensnehmers

Die Regelung in Ziffer 23 stellt im Hinblick auf die bloße Zweifelsregelung in § 270 BGB klar, dass es sich bei den Zahlungspflichten des Darlehensnehmers um eine Bringschuld handelt.

Das Aufrechnungsverbot in Ziffer 23.3 ist zu beachten.

Ziffer 24: Abtretung und Risikoübertragung / Befreiung vom Bankgeheimnis

Während der Laufzeit des Vertrages kann für die kreditgewährende Bank das Bedürfnis entstehen, das aus dem Darlehensvertrag resultierende Kreditrisiko zum Zwecke der Syndizierung/Verbriefung bzw. Refinanzierung ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen.

Die Regelungen dieser Ziffer legen die für den Darlehensnehmer maßgeblichen Rahmenbedingungen einer zulässigen Risikoübertragung/Abtretung der Bank dar. Insbesondere zählt dazu die Befreiung der übertragenden Bank vom Bankgeheimnis (Ziffer 24.5 a)) und die Einhaltung von Datenschutzbestimmungen (Ziffer 24.5 b)) sowie die Auflistung möglicher Finanzierungsparteien (Ziffer 24.1 a), Ziffer 24.2).

Ziffer 32: Umsatzsteuer

Sinn und Zweck der Auflistung der Steueridentifikationsnummern bzw. Umsatzsteuer-Identifikationsnummer ist es, die Erfüllung der Pflichten der Bank im Darlehensvertrag zu dokumentieren.

Die versehentliche Nichterfassung, aber auch etwaige spätere Nachweisprobleme können so von vornherein vermieden werden.

Ziffer 33: Angaben nach dem Geldwäschegesetz

Nach dieser Regelung ist der Darlehensnehmer verpflichtet, die zur Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten gemäß § 11 GwG notwendigen Informationen der Bank vorzulegen.

Ziffer 35 ff.: Anlagen

Hinsichtlich der Anlagen wird auf die entsprechenden Erläuterungen zu den Ziffern 9 (Auszahlungsanforderung), 14 (Sicherheiten) und 15 (Auszahlungsvoraussetzungen) verwiesen, in denen auf diese Anlagen Bezug genommen wird.

Ziffer 37 Anlage Auszahlungsvoraussetzungen Ziffer III Nr. 17 und Nr. 18

Die Auszahlungsvoraussetzungen wurden um die Vorlage des Gebäude-Energieausweises und des Nachweises der Einhaltung der Kriterien für eine Nachhaltige Immobilie wie in Ziffer 5 festgelegt, ergänzt.