

Muster: Disposition Kreditvertrag für Gewerbeimmobilie

- **Parteien**
 - Kreditnehmer
 - Kreditgeber
- **Kreditbetrag**
- **Kreditzweck**
- **Benutzungsmöglichkeit(en)**
- **Sicherheiten**
 - Bezeichnung der Sicherheiten
 - Verweis auf die Sicherungsübereignungs-Vereinbarung
- **Bedingungen für Kreditfreigabe**
 - Landkredit
 - Baukredit
 - Vermietungsquote
 - Quotenstaffelungen, unter Festlegung
 - Zinsabsicherung
 - Weitere Sicherheiten
 - Cash Deposit
- **Hypothekenarten-Wahl**
 - Festhypothek
 - LIBOR-Hypothek
 - Feste Vorschüsse
- **Zins-Konditionen**
 - zB Feste Vorschüsse (1 – 12 Monate) / CHF-Libor
 - zB Libor-Hypothek (3 / 6 Monate) / CHF-Libor
 - zB Festhypotheken 2 – 10 Jahre / Bloomberg Interest Rate Swap CHF (IRS) bis 10 Jahre vs. Libor CHF 6 Monate
- **Zinsberechnung**
- **Bearbeitungskosten**
- **Laufzeit**
- **Amortisation**
- **Positive Verpflichtungen**
 - Versicherungspflicht
 - Bauhandwerkerpfandrechte-Ablösungspflicht
 - Eigenmittel-Einzahlungspflicht
 - Überziehungs-Deckung
 - Kreditgeberrecht zur Baufortschrittsüberprüfung
 - Mehrwertsteuer (MWST)
 - Optierungspflicht
 - Vorsteuerrückforderungspflicht
 - Verwendungspflicht (Kreditamortisation)
- **Negative Verpflichtung**
 - Keine Zweckänderung des Grundstücks ohne vorgängige Zustimmung des Kreditgebers

- **Informationspflichten**
 - Unternehmen (Kreditnehmer)
 - Bilanz und Erfolgsrechnung (jährlich, innert 4 Monaten nach Abschluss GJ)
 - Revisionsbericht
 - Budget für das Folgejahr, zusammen mit Bilanz + ER des Vorjahres
 - Meldepflicht für wesentliche Veränderungen, die Grund für eine a.o. Kündigung bilden könnten
 - Grundstück (Pfandobjekt i.w.S.)
 - Versicherungspolice „Feuer- und Elementarschaden-Versicherung“
 - Mieterspiegel
- **Ausserordentliche Kündigung**
 - Zahlungsverzug des Kreditnehmers oder nahestehender Gesellschaften gegenüber dem Kreditgeber
 - Behördliche Auflagen gegenüber dem Kreditnehmer oder nahestehender Gesellschaften, die Einfluss auf die Leistungsfähigkeit haben könnten
 - Wertverminderung von Sicherheiten
 - Change of ownership
- **Entschädigung bei a.o. Kündigung**
- **Gewährleistungen**
 - Eigenmittelbeitrag aus eigenen Mitteln und nicht
 - Darlehen
 - Käuferanzahlungen
- **Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)**
- **Konsolidierung Baukreditteil**
- **Reihenfolge der Verwertung**
- **Schriftformvorbehalt**
- **Anwendbares Recht**
- **Erfüllungsort**
- **Betreibungsort**
- **Gerichtsstand**
- **Salvatorische Klausel**