

Liquiditäts- und Ertragsverbesserung durch Rückbaubürgschaften



Juli 2010

Inhaltsübersicht

- Definition Rückbau
- Rechtgrundlage
- Derzeitige Praxis
- Bürgschaftslösung über einen Versicherer
- Produktdetails
- Kontaktdaten

Definition Rückbau

Rückbau ist die Demontage einer baulichen Anlage bei Betriebseinstellung. Im Bereich des Umwelt- und Naturschutzes steht der Begriff für Maßnahmen, um negative Auswirkungen auf unsere natürliche Umwelt, die durch Veränderungen von Umwelt und Natur entstanden sind, durch Rückführung in einen möglichst naturnahen Zustand (Renaturierung) zu beheben. Dazu zählen u.a.:

- Beseitigung von Bodenversiegelungen inkl. aller ober- und unterirdischer Anlagen und Anlagenteile (auch Fundamente)
- Für die Anlage erforderliche Infrastruktur
- Leitungen, sofern von diesen nachfolgend Beeinträchtigungen zu erwarten sind

Rechtliche Grundlage :
§ 179 BauGB Rückbau- und Entsiegelungsgebot

Rechtsgrundlage

Für Anlagen, die nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 zugelassen werden, sieht **§ 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB** als **Zulässigkeitsvoraussetzung** vor, dass eine Verpflichtungserklärung abgegeben wird, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und etwaige Bodenversiegelungen zu beseitigen.

- Die genannten Vorhaben dürfen erst zugelassen werden, wenn die Verpflichtungserklärung zum Rückbau abgegeben ist.
- Diese muss i.d.R. vom Bauherrn abgegeben werden und sich auf das zu genehmigende Vorhaben und das betreffende Baugrundstück beziehen

Motive: **Umweltschutz**
Verkehrssicherungsschutz

Derzeitige Praxis

Barhinterlegung

- Einzahlung der Bürgschaftssumme auf Treuhandkonto
- Grundstückseigentümer erhält vertragsrechtlichen Zugriff auf das Konto
- Einschränkung der Liquidität – Kapital wird gebunden

Bankaval

- Belastung der Kreditlinie
- hohe jährliche Zinsen
- Sicherheiten in Höhe von meist 100 % der Bürgschaftssumme verlangt
- mittlerweile sehr restriktive Vergabe solcher Bürgschaftskredite

Bürgschaftslösung über einen Versicherer

Praxisbeispiel

Annahme:

Bürgschaftsbedarf 100.000 €

Avalrahmen über die Bank

- Avalprovision p.a. (z.B. 2%) 2.000 €
- Kreditrahmen wird um **100.000 €** eingeschränkt
- Sicherheiten hinterlegung bis 100% der Bürgschaftssumme
- Liquiditätsverlust: bis zu **200.000 €**

Vorteile Bürgschaftslösung

- Entlastung der Bankkreditlinien
- Erweiterung des Finanzierungsspielraums
- Liquiditätsverbesserung durch Ablösung Bürgschaften und
- Verringerung von Sicherheiten
- Mehr Spielraum für Skontozahlungen
- Verbesserung Zinsergebnisse
Erhöhung Liquidität & Ertrag

Produktdetails

- Prämiensatz:** 2 % p.a. der Bürgschaftssumme (je nach Bonität auch weniger / mehr)
- Sicherheiten:** KEINE bis höchstens 40 % (abhängig von Bonität und Bürgschaftshöhe)
- Laufzeit Bürgschaft:** gewünschte Laufzeit oder unbefristet
- Kautionsvertrag:** Laufzeit 1 Jahr mit automatischer Verlängerung, sofern nicht 3 Monate vor Ablauf gekündigt wird
- Leistungen:** Übernahme von Rückbau- / Demontagekosten **ODER** Übernahme von Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen bis zur vereinbarten Bürgschaftshöhe

TRUST Versicherungsmakler AG

Achim Keisers
Kurfürstendamm 57
10707 Berlin

Tel.: +49 (0) 30 / 832 110 – 652
Fax: +49 (0) 30 / 832 110 – 620
Mobil: + 49 (0) 160 / 90 50 97 71
E-Mail: a.keisers@trust-ag.com
www.trust-ag.com