Welche Sicherheiten verlangt ein Finanzierungsgeber und was bedeuten sie für Ihr Unternehmen?

Grundschuld, Globalzession, Sicherungsübereignung, Gesellschafterbürgschaft: Jede Sicherheit wirkt anders und hat eigene Nebenwirkungen. Der Überblick erklärt die Mechanik am Gesetzeswortlaut, einschließlich der Bürgschaften der Bürgschaftsbank NRW und des Landes Nordrhein-Westfalen.

Stand 17.11.2026 · Sperling Baufinanzierung, Rheinberg ·

DIE KURZE ANTWORT

Im Gewerbekredit sichern sich Finanzierungsgeber über Sachsicherheiten wie Grundschuld, Sicherungsübereignung und Globalzession, über Bürgschaften und über Vertragsklauseln wie Negativerklärung und Covenants ab. Welche Kredite Grundschuld, Sicherungsübereignung und Sicherungsabtretung sichern, regelt der Sicherungsvertrag. Fehlen Sicherheiten, kann die Bürgschaftsbank NRW einen Teil des Risikos übernehmen.

Sachsicherheit, Personalsicherheit, Vertragsklausel

Kreditsicherheiten lassen sich in drei Gruppen ordnen. Sachsicherheiten geben dem Finanzierungsgeber Zugriff auf einen Vermögenswert: Grundstück, Maschine, Warenlager, Forderung. Personalsicherheiten stellen ihm einen weiteren Schuldner zur Seite, etwa einen Gesellschafter oder ein Förderinstitut als Bürgen. Vertragsklauseln wie Negativerklärung und Covenants sichern nichts dinglich, geben dem Finanzierungsgeber aber Rechte, wenn sich Ihre Lage verändert.

Wichtig ist, woran eine Sicherheit hängt. Für die Bürgschaft ist nach § 767 Abs. 1 BGB der jeweilige Bestand der Hauptverbindlichkeit maßgebend. Die Grundschuld setzt dagegen nach § 1192 Abs. 1 BGB keine Forderung voraus. Bei Sicherungsübereignung und Sicherungsabtretung geht das Eigentum oder die Forderung selbst über (§§ 929, 930, 398

BGB). Welche Kredite diese Sicherheiten sichern, regelt der Sicherungsvertrag, bei der Grundschuld Zweckerklärung genannt. Diesen Vertrag sollten Sie genauso aufmerksam lesen wie den Kreditvertrag.

Die Sicherheiten im Überblick

Sicherheit	Wie sie wirkt	Einsatz zum Beispiel für	Worauf achten
Grundschuld (§§ 1191 ff. BGB)	Belastung eines Grundstücks, aus dem eine bestimmte Geldsumme zu zahlen ist	Gewerbeimmobilie, langfristige Kredite, zusätzliche Sicherheit für Linien	Umfang der Zweckerklärung, Rang im Grundbu Notar- und Grundbuchkoste
Sicherungsübereignung (§§ 929, 930 BGB)	Eigentum geht auf den Finanzierungsgeber über, die Sache bleibt bei Ihnen im Betrieb	Maschinen, Fahrzeuge, Anlagen	Genaue Bezeichnung der Gegenstände, Wa unter Eigentumsvorbe
Raumsicherungsübereignung	Übereignung der Waren in einem vertraglich abgegrenzten Raum	Warenlager mit wechselndem Bestand	Räumliche Abgrenzung, Lieferantenrecht Meldepflichten z Bestand
Globalzession (§ 398 BGB)	Abtretung bestehender und künftiger Kundenforderungen, still oder offen je nach Vertrag	Kontokorrentlinie, Betriebsmittel	Regelung zum verlängerten Eigentumsvorbe Offene-Posten-Listen
Selbstschuldnerische Bürgschaft (§§ 765, 773 BGB)	Bürge steht für die Schuld ein, ohne Einrede der Vorausklage	Gesellschafter einer GmbH, Ergänzung fehlender Sachsicherheiten	Höchstbetrag, gesicherte Forderungen, Fo für das Privatvermögen

Sicherheit	Wie sie wirkt	Einsatz zum Beispiel für	Worauf achten
Verpfändung (§§ 1204 ff., 1273 ff. BGB)	Pfandrecht an einer Sache oder einem Recht	Rechte und Forderungen, Sachen, die der Gläubiger in Besitz nehmen kann	Bei Sachen Übergabe nötig, Forderungen Anzeige an den Schuldner
Negativerklärung	Zusage, anderen Gläubigern keine Sicherheiten zu bestellen	Kredite ohne Sachsicherheiten	Bindet Sie bei späteren Finanzierungen r Sicherheiten
Covenants	Vertragliche Auflagen mit vereinbarten Folgen bei Verletzung	Kreditverträge	Messzeitpunkte, Berichtspflichter Folgen bei Verletzung
Bürgschaft eines Förderinstituts	Förderinstitut übernimmt einen Teil des Ausfallrisikos des Kreditinstituts	Gründung, Nachfolge, Wachstum ohne ausreichende Sicherheiten	Antrag über die Hausbank, Mithaftung der Gesellschafter, laufende Provisi

Grundschuld

Nach § 1191 Abs. 1 BGB wird ein Grundstück so belastet, dass an den Berechtigten eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist. Die Grundschuld setzt, anders als die Hypothek (§ 1113 BGB), keine Forderung voraus. Dient sie der Sicherung eines Anspruchs, spricht das Gesetz von einer Sicherungsgrundschuld: Einreden aus dem Sicherungsvertrag können Sie als Eigentümer nach § 1192 Abs. 1a BGB auch jedem Erwerber der Grundschuld entgegenhalten. Die Eintragung im Grundbuch setzt nach § 29 GBO öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden voraus. Achten Sie darauf, welche Forderungen die Zweckerklärung erfasst.

Sicherungsübereignung und Warenlager

Eigentum an einer beweglichen Sache geht nach § 929 BGB durch Einigung und Übergabe über. Die Übergabe kann nach § 930 BGB ersetzt werden, indem ein Rechtsverhältnis vereinbart wird, durch das der Erwerber den mittelbaren Besitz erlangt. So bleibt die Maschine in Ihrer Halle, das Eigentum liegt beim Finanzierungsgeber. Wann und wie es an Sie zurückgeht, regelt der Sicherungsvertrag.

Im Sicherungsvertrag wird festgelegt, welche Sachen übereignet sind, etwa über eine Liste mit Seriennummern. Für ein Warenlager mit wechselndem Bestand kann die Übereignung an einen abgegrenzten Raum anknüpfen (Raumsicherungsübereignung). Vereinbart werden können ein Mindestbestand mit Nachschubpflicht und eine Höchstgrenze. Zwei Punkte können den Wert schmälern. Unter Eigentumsvorbehalt gelieferte Ware wird im Zweifel erst mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises Ihr Eigentum (§ 449 Abs. 1, § 158 Abs. 1 BGB); wie ein Finanzierungsgeber solche Ware bis dahin ansetzt, entscheidet er selbst. Und veräußern Sie übereignete Ware an Dritte, können diese nach § 932 BGB in gutem Glauben Eigentum erwerben, auch wenn die Ware dem Finanzierungsgeber gehört.

Globalzession und verlängerter Eigentumsvorbehalt

Bei der Globalzession treten Sie bestehende und künftige Forderungen an den Finanzierungsgeber ab, abgegrenzt etwa nach Anfangsbuchstaben oder Sitz der Kunden. Nach § 398 BGB tritt mit dem Abschluss des Abtretungsvertrags der neue Gläubiger an die Stelle des bisherigen. Als stille Zession vereinbart, erfahren Ihre Kunden davon zunächst nichts und zahlen weiter an Sie. Die Verpfändung einer Forderung wäre dagegen nach § 1280 BGB nur wirksam, wenn sie dem Schuldner angezeigt wird.

Sehen die Lieferbedingungen Ihrer Lieferanten einen verlängerten Eigentumsvorbehalt vor, haben Sie ihnen dieselben Kundenforderungen möglicherweise schon im Voraus abgetreten. Wie der Kreditvertrag diese Überschneidung regelt, etwa durch eine Klausel, nach der die Rechte der Lieferanten vorgehen, beeinflusst den Wert der Sicherheit. Wie viel Ihre Forderungen als Sicherheit zählen, hängt damit auch von Ihren Einkaufsbedingungen ab.

Achten Sie außerdem darauf, ob und ab wann der Vertrag die Freigabe von Sicherheiten vorsieht, die für den Kredit nicht mehr benötigt werden.

Bürgschaft und Gesellschafterbürgschaft

Durch den Bürgschaftsvertrag verpflichtet sich der Bürge nach § 765 Abs. 1 BGB gegenüber dem Gläubiger eines Dritten, für die Erfüllung der Verbindlichkeit des Dritten einzustehen. Der Bürge kann die Befriedigung des Gläubigers verweigern, solange dieser nicht erfolglos gegen den Hauptschuldner vollstreckt hat (Einrede der Vorausklage, § 771 BGB). Verbürgt er sich als Selbstschuldner, ist diese Einrede nach § 773 Abs. 1 Nr. 1 BGB ausgeschlossen. Die Bürgschaftserklärung braucht nach § 766 BGB die Schriftform, die elektronische Form ist ausgeschlossen. Ist die Bürgschaft auf der Seite des Bürgen ein Handelsgeschäft, gilt diese Form nach § 350 HGB nicht. Handelsgeschäfte sind nach § 343 Abs. 1 HGB Geschäfte eines Kaufmanns, die zum Betriebe seines Handelsgewerbes gehören. Kaufmann ist bei einer GmbH die Gesellschaft (§ 13 Abs. 3 GmbHG, § 6 Abs. 1 HGB); bürgt ein Gesellschafter oder Geschäftsführer persönlich, kommt es auf ihn selbst an.

Bei einer GmbH haftet den Gläubigern nach § 13 Abs. 2 GmbHG nur das Gesellschaftsvermögen. Die Gesellschafterbürgschaft verbindet das Privatvermögen wieder mit dem Kredit. Prüfen Sie, ob sie auf einen Höchstbetrag begrenzt ist und welche Forderungen sie sichert. Steuerliche und rechtliche Folgen im Einzelfall klären Sie mit Ihrem Steuerberater und Rechtsanwalt.

Gehört Ihr Unternehmen zu einer Gruppe, kann statt einer Bürgschaft eine Patronatserklärung der Muttergesellschaft verlangt werden. Welche Pflichten sie begründet, hängt von ihrem Wortlaut ab; lassen Sie ihn rechtlich prüfen.

Negativerklärung und Covenants

Mit einer Negativerklärung verpflichten Sie sich, anderen Gläubigern keine Sicherheiten zu bestellen. Sie gibt dem Finanzierungsgeber keinen Zugriff auf einen Vermögenswert, bindet Sie aber bei künftigen Finanzierungen.

Covenants sind Auflagen im Kreditvertrag. Sie können an betriebswirtschaftliche Kennzahlen und Informationspflichten anknüpfen oder zu bestimmten Handlungen oder Unterlassungen verpflichten, etwa zur Begrenzung von Ausschüttungen. Welche Folge eine Verletzung hat, bis hin zu einem Kündigungsrecht, regelt der Vertrag.

Bürgschaften und Haftungsfreistellungen der Förderinstitute

Fehlen Sicherheiten, kann die Bürgschaftsbank NRW eine Ausfallbürgschaft von 50 bis 80 Prozent übernehmen, mit einem Bürgschaftshöchstbetrag von 2,0 Millionen Euro. Darüber kann nach Angabe des Wirtschaftsministeriums NRW eine Landesbürgschaft beantragt werden; bei ihr verbleiben mindestens 20 Prozent des Risikos beim Kreditinstitut. Wesentliche Gesellschafter sollen nach den Allgemeinen Bürgschaftsbestimmungen der Bürgschaftsbank grundsätzlich ganz oder teilweise mithaften.

Davon zu unterscheiden ist die Haftungsfreistellung bei Förderkrediten, etwa beim ERP-Förderkredit KMU der KfW oder beim NRW.BANK.Universalkredit. Sie entlastet die Hausbank, ersetzt aber keine Sicherheit auf Ihrer Seite: Beim ERP-Förderkredit KMU sind nach dem Merkblatt bankübliche Sicherheiten zu stellen, beim Universalkredit setzt die NRW.BANK voraus, dass die Gesamtfinanzierung gesichert ist. Wie Globalzession, Lager und Bürgschaft bei der Finanzierung von Umlaufvermögen zusammenwirken, zeigt die Seite zum Betriebsmittelkredit.

Häufige Fragen

Was ist der Unterschied zwischen Sicherungsübereignung und Verpfändung?

Beim Pfandrecht an einer beweglichen Sache muss der Eigentümer die Sache nach § 1205 Abs. 1 BGB dem Gläubiger übergeben. Bei der Sicherungsübereignung kann nach § 930 BGB eine Vereinbarung die Übergabe ersetzen, Sie nutzen die Maschine also weiter im Betrieb.

Erfahren meine Kunden von einer Globalzession?

Bei einer stillen Zession zunächst nicht. Nach § 398 BGB tritt der neue Gläubiger mit dem Abschluss des Abtretungsvertrags an die Stelle des bisherigen, eine Anzeige an Ihre Kunden verlangt diese Vorschrift nicht. Die Kunden zahlen weiter an Sie, solange der Vertrag nichts anderes vorsieht.

Muss ich als GmbH-Gesellschafter persönlich bürgen?

Das Gesetz verlangt es nicht, denn für Verbindlichkeiten der GmbH haftet nach § 13 Abs. 2 GmbHG nur das Gesellschaftsvermögen. Finanzierungsgeber können eine Bürgschaft aber zur Voraussetzung machen. Auch nach den Bedingungen der Bürgschaftsbank NRW sollen wesentliche Gesellschafter grundsätzlich mithaften. Prüfen Sie vor allem Höchstbetrag und Umfang der gesicherten Forderungen.

Was passiert, wenn meine Sicherheiten mehr wert sind als der Kredit?

Das regelt zunächst der Sicherungsvertrag. Achten Sie darauf, ob und ab wann er eine Freigabe nicht mehr benötigter Sicherheiten vorsieht. Lassen Sie die Klausel im Zweifel rechtlich prüfen.

Ist eine Haftungsfreistellung der KfW eine Sicherheit für mich?

Nein. Sie entlastet die Hausbank von einem Teil des Ausfallrisikos. Für den Kredit sind laut Merkblatt bankübliche Sicherheiten zu stellen, Form und Umfang vereinbaren Sie mit dem Finanzierungspartner.

QUELLEN UND STAND 17.11.2026 –

- § 1191 BGB, Gesetzlicher Inhalt der Grundschuld
- § 1192 BGB, Anwendbare Vorschriften, Sicherungsgrundschuld
- § 1113 BGB, Gesetzlicher Inhalt der Hypothek
- § 29 GBO, Nachweis der Eintragungsgrundlagen
- § 929 BGB, Einigung und Übergabe
- § 930 BGB, Besitzkonstitut
- § 932 BGB, Gutgläubiger Erwerb vom Nichtberechtigten
- § 449 BGB, Eigentumsvorbehalt
- § 158 BGB, Aufschiebende und auflösende Bedingung
- § 398 BGB, Abtretung
- § 765 BGB, Vertragstypische Pflichten bei der Bürgschaft

- § 766 BGB, Schriftform der Bürgschaftserklärung
- § 767 BGB, Umfang der Bürgschaftsschuld
- § 771 BGB, Einrede der Vorausklage
- § 773 BGB, Ausschluss der Einrede der Vorausklage
- § 1204 BGB, Pfandrecht an beweglichen Sachen
- § 1205 BGB, Bestellung des Pfandrechts
- § 1273 BGB, Pfandrecht an Rechten
- § 1280 BGB, Anzeige an den Schuldner
- § 343 HGB, Handelsgeschäfte
- § 350 HGB, Formfreiheit
- § 6 HGB, Handelsgesellschaften
- § 13 GmbHG, Juristische Person, Handelsgesellschaft
- Bürgschaftsbank Nordrhein-Westfalen, Klassische Bürgschaft
- Bürgschaftsbank Nordrhein-Westfalen, Allgemeine Bürgschaftsbestimmungen Kredit (ABB-Kredit), Ziffer 9
- Ministerium für Wirtschaft NRW, Das Bürgschafts-Programm des Landes Nordrhein-Westfalen
- KfW, Merkblatt ERP-Förderkredit KMU mit Haftungsfreistellung (366), Stand 01.09.2026
- NRW.BANK, NRW.BANK.Universalkredit

Keine Rechts- oder Steuerberatung.

DIE PASSENDE FINANZIERUNGSART

Betriebsmittelkredit

Kontokorrentlinie, Betriebsmitteldarlehen, Warenlager: Vorräte und Forderungen bundesweit finanzieren, mit Förderkredit und Bürgschaftsbank.