

BANKRECHT



Dr. Iwona Karasek
Rechtsberaterin in der Kanzlei
Kubas Kos Gaertner



Änderungen in der Hypothekenregelung – I. Teil

1. Im Sejm werden derzeit zwei Novellierungsprojekte des Gesetzes über Grundbücher und Hypothek (<http://orka.sejm.gov.pl/projustall6.html>) behandelt. Die beiden Projekte werden von der Regierung und Opposition befürwortet, somit ist ihre Einführung in der nächsten Zeit praktisch schon entschieden. Es lohnt sich demnach, sie bereits jetzt näher zu betrachten, um sich im Voraus auf sie vorbereiten zu können.

2. Derzeit ist es nicht möglich, eine Hypothek für die Sicherung mehrerer Forderungen zu bestellen. Das ist ein Problem im Fall von Konsortialkrediten, wenn jeder Gläubiger eine Einzelhypothek zu erlangen hat. Das erste Projekt (Sejmblatt Nr. 833) erlaubt, mit einer Hypothek Forderungen zu sichern, die verschiedenen Gläubigern zustehen, wenn sie gemeinsam ein Kredit, ein Darlehen, eine Bankgarantie bzw. ein Akkreditiv erteilt haben, wobei jedoch einer der Gläubiger zur Ausübung der Funktion des sog. Hypothekenverwalter bevollmächtigt werden muss.

3. Das zweite Projekt ist viel umfangreicher (Sejmblatt Nr. 509), führt einige Neuigkeiten in Bezug auf das Funktionieren einer Hypothek ein und schafft die wichtigsten Mängel der Regulierung ab, die ihre effektive Nutzung unmöglich machen.

4. Die erste der dort vorgeschlagenen Lösungen ist ebenfalls die Schaffung einer Möglichkeit, viele künftige Forderungen mit einer Kautionshypothek zu sichern, wobei diese Änderungen hier etwas anders erfasst wurden, als im ersten Projekt.

Bei dem aktuellen Rechtsstand ist die Möglichkeit der Bestellung einer Hypothek zum Zweck der Sicherung mehrerer Forderungen, die demselben Gläubiger zustehen, rechtlich zweifelhaft (z.B. wenn die Bank aufgrund des sog. generellen Kreditvertrags, der als Rahmenvertrag zu betrachten ist, dem Kreditnehmer weitere Kredite erteilt). In der Praxis wird versucht, zu diesem Zweck die Kautionshypothek zu nutzen, indem behauptet wird, wenn die durch die Kautionshypothek gesicherten Forderungen aus den infolge der Durchführung des Rahmenvertrages geschlossenen Verträgen hervorgehen, dann wird die Voraussetzung aus Art. 102 Abs. 2 des Gesetzes über Grundbücher und Hypotheken (Sicherung mit einer Kautionshypothek der „Forderungen, die sich aus einem bestimmten Rechtsverhältnis ergeben können“) erfüllt. Diese Praxis erweckt berechtigte Zweifel, denn die zu sichernden Forderungen ergeben sich aus den Durchführungsverträgen und nicht aus dem Rahmenvertrag.

Das Projekt bestrebt diesbezüglich den Verkehr zu erleichtern, indem die oben beschriebene Praxis zugelassen werden soll. Bereits bei der Schließung eines Rahmenvertrags (eines generellen Kreditvertrags) wird möglich sein, für sämtliche Forderungen, die bei der Erfüllung des Rahmenvertrags entstehen, eine Kautionshypothek zu bestellen. Diese Lösung wird die Transaktionskosten senken und den Verkehr beschleunigen.