

## BANKRECHT



**Dr Iwona Karasek**  
Rechtsberater, of counsel  
in der Kanzlei  
Kubas Kos Gaertner



ADWOKACI - SPÓŁKA PARTNERSKA

### Änderungen in der Hypothekenregelung – II. Teil

1. Im Sejm werden derzeit zwei Novellierungsprojekte des Gesetzes über Grundbücher und Hypothek (<http://orka.sejm.gov.pl/projustall6.html>) behandelt und deren Einführung in der nächsten Zeit ist praktisch entschieden. Es lohnt sich demnach, sie bereits jetzt näher zu betrachten, um sich im Voraus auf sie vorbereiten zu können. Unten werden die weiteren, für die Praxis wichtigsten, künftigen Änderungen dargestellt.

2. Die Hauptschwierigkeiten bei der Hypothekenanwendung bildet die Frage, in welchem Umfang die Zinsen mit der Hypothek zu sichern sind. Das Projekt sieht die Hinzufügung einer Vorschrift vor, nach der die Offenlegung der Höhe der vertraglichen Zinsen: sei es Kapitalzinsen oder Verzugszinsen in der Grundbucheintragung obligatorisch sein wird, wenn deren Höhe im Vertrag festgelegt wurde. Nicht eintragungspflichtig wären lediglich die gesetzlichen Verzugszinsen. Im Fall von den vertraglichen Zinsen, deren Höhe gemäß dem variablen Zinssatz festgelegt wird, ermöglicht das Projekt die Offenlegung der maximalen Zinshöhe im Grundbuch. Als Folge davon wird es möglich sein, die vertraglichen, gemäß dem variablen Zinssatz festgelegten Zinsen mit einer einfachen Hypothek zu sichern (die Rechtsprechung verlangte bis dato die Bestellung einer gesonderten Kautionshypothek für solche Zinsen) und den Gläubiger von der Pflicht der Änderung der Grundbucheintragung bei der Änderung der Zinshöhe zu befreien (selbstverständlich insofern diese Änderung die im Eintrag bestimmten Grenzen nicht überschreiten wird).

3. Eine weitere erhebliche Schwierigkeit bei der praktischen Hypothekenanwendung ist die Trennung der Forderungen, die mit einer einfachen Hypothek zu sichern sind, von den Forderungen, die mit einer Kautionshypothek zu sichern sind. Aufgrund des derzeitigen Wortlauts des Art. 102 des polnischen Gesetzes über Grundbücher und Hypothek ist insbesondere unklar, ob die Trennung ausschließlich aufgrund der genau bestimmten Höhe der gesicherten Forderung oder auch aufgrund der Tatsache, ob diese Forderung besteht oder erst künftig entstehen kann, zu erfolgen hat. Demnach wird vorgeschlagen, im Art. 68 des Gesetzes über Grundbücher und Hypothek eine Klausel hinzuzufügen, die besagt, dass mit der einfachen Hypothek Geldforderungen, insbesondere künftige bzw. bedingte, gesichert werden können. Dank dieser Änderung wird möglich sein, mit der einfachen Hypothek auch künftige bzw. bedingte Forderungen zu sichern, selbstverständlich dann, wenn deren Höhe bestimmt wird. Mit dieser Änderung wird also ein klares Kriterium für die Trennung der einfachen Hypothek von der Kautionshypothek eingeführt – und dies wäre die nicht bestimmte oder variable Höhe der Forderungen (mit den im Art. 103 des Gesetzes über Grundbücher und Hypothek genannten Ausnahmen).