



Institut suisse de droit comparé
Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung
Istituto svizzero di diritto comparato
Swiss Institute of Comparative Law

E-SDC

ETUDES SUISSES DE DROIT COMPARÉ

Der Registerschuldbrief im Rechtsvergleich

La cédule hypothécaire en droit comparé

Alberto Aronovitz, Nicole Mathé, Eva Lein, Gian Paolo Romano,
Martin Sychold, Josef Skala, Isabelle Veillard, Bart Volders
wissenschaftliche Mitarbeiter am Schweizerischen
Institut für Rechtsvergleichung

E-SDC n° 10

15 novembre 2007

Editeur: Eleanor Cashin Ritaine, Elodie Arnaud

I. Auftrag

Das Schweizerische Institut für Rechtsvergleichung in Lausanne wurde um aktuelle Informationen darüber gebeten, ob in anderen europäischen Rechtsordnungen dem Register-Schuldbrief weitgehend analoge Grundpfandarten existieren und welche Erfahrungen in diesen Ländern damit gemacht wurden.

In dem Auftragsbrief steht weiter: «Die **Einführung eines Register-Schuldbriefes** neben dem bisherigen Papier-Schuldbrief im Rahmen der laufenden Teilrevision des ZGB geht auf eine Motion von Ständerat Fritz Schiesser zurück, welche dieser am 19. März 1998 eingereicht hatte. ... Der Entwurf sieht denn auch als **Alternative zum Papier-Schuldbrief** (Art. 861 bis 867 VE-ZGB) die Einführung des Register-Schuldbriefes (Art. 858 bis 860 VE-ZGB) vor. ... **Einführung des Register-Schuldbriefes** von einer Mehrheit begrüsst...» Dabei haben sich folgende Fragen gestellt:

1. In welchen anderen europäischen Rechtsordnungen dem Register-Schuldbrief weitgehend analoge Grundpfandarten existieren und welche Erfahrungen diese Länder damit gemacht haben? Aus dem Gutachten von Professor Wiegand (vgl. Gutachten S. 17, Fussnote 77)* geht lediglich hervor, dass Estland 1993 eine solche Grundpfandart geschaffen hat. Allenfalls sind in der Zwischenzeit noch weitere ehemals sozialistische Staaten Osteuropas nach der politischen Wende diesem Beispiel gefolgt, so dass heute vielleicht Erfahrungen aus verschiedenen Ländern mit unterschiedlicher Rechtstradition vorliegen.
2. Als zweite Frage ersucht der Auftraggeber das Schweizerische Institut für Rechtsvergleichung um eine Aktualisierung des Gutachtens von Professor Wiegand betreffend Eurohypothek (vgl. Gutachten S. 14 ff.)*, wo es um grenzüberschreitende Hypothekarkredittransaktionen geht.

* Gutachten nicht veröffentlicht.

II. Rechtsvergleichende Zusammenfassung

1. Nationale Rechtsordnungen

Das vorliegende Gutachten analysiert die europäischen Rechtsordnungen im Hinblick auf die Frage, ob dort dem Modell des Register-Schuldbriefes weitgehend analoge Grundpfandarten existieren und welche Erfahrungen damit gemacht wurden. Es ging im Wesentlichen darum, die Regelungen in europäischen Rechtsordnungen aufzuzeigen, in denen der Schuldbrief und das durch ihn verkörperte dingliche Recht in seinem formellen Bestand nicht an die materiell bestehende Schuld geknüpft sind, d.h. um die Darstellung der **nicht-akzessorischen Grundpfandarten**. Die fehlende Akzessorietät wurde im Gutachten von Prof. Wiegand* als wichtiger Vorteil des Schuldbriefes bezeichnet. Wir haben also insbesondere diejenigen Regelungen ermittelt, gemäss derer der **Schuldbrief** oder die ihm vergleichbaren nationalen Instrumente nach Tilgung der Schuld, **zur Sicherung einer anderen Forderung** des gleichen oder eines neuen Gläubigers herangezogen werden kann und damit **problemlos wieder verwendbar** ist.

Von der Konzeption her haben wir, entsprechend des Gutachtens Wiegand*, in europäischen Rechtsordnungen Sicherungsrechte gesucht, die sich auch zur Sicherung einer betragsmässig nicht von **vornherein bestimmten Forderung** oder einer nur bedingten Schuld eignen. Mittels Grundpfandverschreibung sollten dabei **beliebige Forderungen** gesichert werden, d.h. auch zukünftige, bloss mögliche, resolutiv- oder suspensivbedingte Forderungen, Forderungen mit unbestimmtem oder wechselndem Betrag oder Forderungen, die noch von irgendwelchen Gegenleistungen abhängig sind.

Die Untersuchung der europäischen Rechtsordnungen hat gezeigt, dass trotz der Vielfalt der Regelungen im europäischem Rechtsraum ein papierloses Registerpfand sowie ein Register-Schuldbrief eher nur ausnahmsweise vorgesehen sind. Wir haben unsere Untersuchungen von insgesamt **28 Rechtssystemen**, die die jeweiligen **Besonderheiten der nationalen Rechtsordnungen** widerspiegeln, in einer Übersichtstabelle zusammengefasst und durch Länderberichte zu 11 Staaten (Deutschland, Estland, Finnland,

* Gutachten nicht veröffentlicht.

Österreich, Polen, Russland, Schweden, Spanien, Ukraine, Ungarn, England und Wales) ergänzt, die ausführlichere Informationen enthalten. Hierbei werden bezüglich einiger der untersuchten Rechtsordnungen auch Fragen der Auslegung und Interpretation des Rechtsinstituts eingehend erörtert.

Bedingt durch das einheimische Rechtsumfeld haben die **fünf Staaten** (Deutschland, Estland, Slowenien, Spanien und Ungarn), die in ihren Rechtsordnungen ein nicht akzessorisches, dem Schuldbrief vergleichbares Rechtsinstitut geregelt haben, recht unterschiedliche und manchmal (etwa Deutschland und Ungarn) eher konträre Erfahrungen gemacht.

Das deutsche Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) kennt z.B. **drei Arten von Grundpfandrechten**: Die Hypothek, die Grundschuld und die Rentenschuld. Die Hypothek ist von der Gesetzesystematik her der im Gesetz geregelte Grundfall der Grundpfandrechte. Die Regelungen betreffend die Grund- und Rentenschuld bauen, soweit ihrer Natur nach möglich, auf den Vorschriften des Hypothekenrechts auf.

Die vorgeschlagene Ausgestaltung des Schweizerischen Schuldbriefs als Registerpfand entspricht der in Deutschland bereits bestehenden **Buchgrundschuld**, die ebenfalls ein **nicht-akzessorisches, papierloses** Grundpfandrecht darstellt. Der **Briefgrundschuld** entspricht im Wesentlichen die bisherige Ausgestaltung des schweizerischen Schuldbriefs in Papierform.

Die Voraussetzungen für den Erwerb der Buchgrundschuld und des papierlosen Registerpfandes sind jedoch **nicht identisch**. Für die Bestellung der Buchgrundschuld ist **allein die Einigung zwischen Eigentümer und Gläubiger und die Eintragung des Rechts ins Grundbuch nicht ausreichend**. Soweit eine Buchgrundschuld bestellt werden soll, muss zudem die **Erteilung des Briefes durch Eintragung ins Grundbuch ausgeschlossen werden**. Im Gegensatz zu der vorgesehenen schweizerischen Neukonzeption, in der ein «Nebeneinander»¹ der beiden Formen – Papiersschuldbrief und Registerschuldbrief – beabsichtigt wird, ist **in Deutschland von der Systematik des Gesetzes her die Bestellung**

einer Briefgrundschuld die Regel und die Buchgrundschuld die Ausnahme. Eine Umwandlung einer Buch- in eine Briefgrundschuld und umgekehrt ist nach dem BGB wie in der schweizerischen Neukonzeption möglich. Entsprechend der deutschen Systematik ist für die Umwandlung in eine Buchgrundschuld die nachträgliche Ausschliessung der Brieferteilung erforderlich (eingehend: Länderbericht Deutschland).

Ähnlich dem zur Sicherung von Forderungen vorgesehenen Grundpfandrecht ist gemäss dem **estnischen Sachenrechtsgesetz** vom 9. Juni 1993 die Hypothek, die in ihrer Entstehung und in ihrem Bestand nicht von einer Forderung abhängig ist und ausschliesslich in der Form einer **Buchhypothek** bestellt werden kann. Entsteht die zu sichernde Forderung nicht oder ist diese befriedigt worden, kann der Eigentümer die Löschung oder Übertragung der Hypothek auf sich verlangen. Der Eigentümer kann gegenüber dem Hypothekargläubiger nicht nur **Einreden gegen die Hypothek**, sondern alle Einreden, die ihm oder einem Dritten als persönlicher Schuldner gegen die Forderung zustehen, geltend machen, womit **die estnische Hypothek der deutschen Sicherungsgrundschuld vergleichbar ist** (eingehend: Länderbericht Estland).

Gleich wie das in der Schweiz einzuführende papierlose Registerpfand existiert z.B. im **ungarischen Recht** ein sog. **selbständiges Pfandrecht** seit 1996, in der Praxis wird es **aber ausschliesslich im Bereich der Hypothekenbanken für Immobilienfinanzierung** verwendet. Grund dafür ist die **Ausgestaltung der gesetzlichen Regelung dieses Pfandrechts**, die dem Pfandschuldner nicht genügend Schutz vor einer doppelten Inanspruchnahme bietet. Der Pfandschuldner kann sich nämlich auf die Einreden, die sich aus dem selbständigen Pfandrecht zugrunde liegenden Rechtsverhältnis ergeben können, nicht berufen, ihm wird dieses Recht sogar ausdrücklich versagt. Er kann sich also vor einer doppelten Inanspruchnahme nicht wehren. Der Gesetzgeber ermöglicht ihm dies nur gegenüber dem direkten Erwerber des selbständigen Pfandrechts, bzw. gegenüber dessen Rechtsnachfolger, der das Pfandrecht entweder unentgeltlich erworben hat oder das zugrunde liegende Rechtsverhältnis kannte. Die **Schlussfolgerung aus den Erfahrungen Ungarns** ist, dass der Gesetzgeber dem Pfandschuldner den nötigen Schutz vor einer doppelten Inanspruchnahme sichern muss. Er muss diese Institution in der

¹ Vgl. Gutachten von Prof. Dr. Wiegand und Dr. Brunner betr. die Ausgestaltung des Schuldbriefes als papierloses Registerpfand, S. 22 (Gutachten nicht veröffentlicht).

Weise gestalten, dass es die potenziellen Pfandschuldner vor der Verwendung eines nicht-akzessorischen Pfandrechts nicht abschreckt, er muss ihnen **genügend Sicherheit gewähren** (eingehend: Länderbericht Ungarn).

In anderen Staaten ist hingegen das **existierende Grundpfandrecht** ausschliesslich (z.B. Belgien, Bulgarien, Dänemark, Finnland, Frankreich, Niederlande, Russland, Schweden, Ukraine) oder grundsätzlich (Österreich) **akzessorisch** (eingehend: Übersichtstabelle und Länderberichte).

2. Die Eurohypothek

2.1. Ausgangslage

Die sog. Eurohypothek ist nach wie vor als **Spezialhypothek für den europäischen Rechtsraum** im Gespräch. Sie soll die Probleme der grenzüberschreitenden Grundstücksbelastung mildern, bzw. beheben. Ziel einer Eurohypothek ist es **nicht, eine Vereinheitlichung der Grundpfandrechte zu erreichen**. Vielmehr soll ein **alternatives Sicherungsmittel** neben den bereits bestehenden nationalen Grundpfandarten geschaffen werden.²

Seit Jahren arbeiten akademische Kreise und Banken an der Frage, ob es sinnvoll ist, ein europaweit einheitliches **Sicherungsinstrument für die Finanzierung von Immobilien zu schaffen**. Die Ausführungen über die Euro-Hypothek **im Gutachten**³ von Prof. Dr. Wiegand vom 22. November 2002 (S. 14 ff.) **stellen weitestgehend den aktuellen Stand der Diskussion dar**. Hinzuzufügen ist jedoch, dass von November 2004 bis April 2005 Experten aus mehreren europaweiten Arbeitsgruppen in Berlin gemeinsam die «Basic Guidelines for a Eurohypothek»⁴ erarbeitet haben, die im Mai 2005 von der Polnischen Stiftung für Hypothekarkredit veröffentlicht wurden. Diese Arbeitsergebnisse sollen Basis für weitere Überlegungen zur Fortentwicklung des Hypo-

thekenrechts in Europa sein. Folge dieser Bemühungen war, dass die Idee der Euro-Hypothek in das «Grünbuch – Hypothekarkredite in der EU»⁵ der EU-Kommission aufgenommen wurde, das am 19. Juli 2005 veröffentlicht worden ist. Die Kommission kündigte an, die erarbeiteten Vorschläge zu überprüfen und forderte zur Stellungnahme auf, ob die Euro-Hypothek als praktikabel und wünschenswert angesehen wird. Eine **endgültige Bewertung durch die Europäische Kommission liegt noch nicht vor**.

2.2. Probleme bei der Einführung einer Eurohypothek

Folgende Probleme werden im Zusammenhang mit der Eurohypothek diskutiert:

2.2.1. Befugnis der EG zu einer Harmonisierung der Grundpfandrechte

Nicht abschliessend geklärt ist bisher die Frage, ob die Europäische Gemeinschaft überhaupt über die Kompetenz zur Regelung eines europäischen Grundpfandrechts verfügt.⁶ Bevor man auf die rechtliche Ausgestaltung einer Eurohypothek eingehen kann, muss dies in einem ersten Schritt geklärt werden.

2.2.1.1. Handlungsmöglichkeiten

Die Europäische Gemeinschaft hat für eine Harmonisierung der Grundpfandrechte verschiedene Handlungsmöglichkeiten. In Betracht kommen insbesondere eine Verordnung mit unmittelbarer Geltung in den Mitgliedstaaten (Art. 249 Abs. 2 EG) oder eine Richtlinie, die nur hinsichtlich des angegebenen Ziels verbindlich ist und den Einzelstaaten die Wahl der Formen und Mittel überlässt, die zur Erreichung dieses Ziels erforderlich sind (Art. 249 Abs. 3 EG). Auch eine unverbindliche Empfehlung an die Einzelstaaten wäre grundsätzlich denkbar (Art. 249 Abs. 5 EG).

² Nach dem Vorschlag der «Commission des Affaires de la Communauté Européenne» (CACE/UINL).

³ Gutachten von Prof. Dr. Wiegand und Dr. Brunner betreffend die Ausgestaltung des Schuldbriefes als papierloses Registerpfand, zur Euro-Hypothek S. 14 ff. (nicht veröffentlicht).

⁴ Abrufbar als pdf-Datei unter : http://fukrehip.pl/fukrehip_en/Portals/0/zeszyt_21_na_www_ze%20zdjeciem.pdf.

⁵ Siehe S. 15 des Grünbuchs - Hypothekarkredite in der EU, abrufbar als pdf-Datei unter: http://europa.eu.int/eur-lex/lex/LexUriServ/site/de/com/2005/com2005_0327de01.pdf.

⁶ Auf diese Frage weist insbesondere das deutsche Bundesjustizministerium (BMJ) in seiner Stellungnahme zu dem Grünbuch der Europäischen Kommission vom 19. Juli 2005 hin (S. 23); abrufbar als pdf-Datei unter: <http://www.bmj.bund.de/media/archive/1082.pdf>.

Sekundärrechtliche Massnahmen sind dabei für eine Rechtsharmonisierung notwendig, da eine Anerkennungspflicht der Mitgliedsstaaten für ausländische Grundpfandrechte nicht besteht. Zwar fällt die grenzüberschreitende Bestellung von Grundpfandrechten nach ganz überwiegender Ansicht⁷ unter den Anwendungsbereich der Kapitalverkehrsfreiheit des Art. 56 EG. Die Funktionsfähigkeit der Sachenrechtsordnung als wichtiges öffentliches Interesse rechtfertigt jedoch die Beschränkung des Kapitalverkehrs.

2.2.1.2. Handlungskompetenz

Die EG hat nach dem Prinzip der begrenzten Einzelermächtigung keine Generalkompetenz, Art. 5 Abs. 1 EG. Voraussetzung für ihr Tätigwerden ist stets eine Kompetenzzuweisung auf dem entsprechenden Gebiet. Für eine Harmonisierung des Privatrechts sieht der EG-Vertrag keine ausdrückliche Kompetenz vor. Jedoch kann sich eine Befugnis der EG aus den funktionellen Kompetenznormen ergeben. Dies ist dann der Fall, wenn eine derartige Harmonisierung des Kreditsicherungsrechts für das Funktionieren des gemeinsamen Marktes erforderlich ist.

Als taugliche Grundlage für ein Tätigwerden der Gemeinschaft wird überwiegend Art. 95 EG angesehen.⁸ Art. 95 EG erlaubt zur Errichtung und zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Binnenmarktes jede Art von Massnahmen der Gemeinschaft, also sowohl Verordnungen als auch Richtlinien. Der freie Kapitalverkehr wird durch die geltenden, national begrenzten Regelungen beeinträchtigt, so dass eine Rechtsharmonisierung zur Beseitigung der bestehenden Hindernisse für die grenzüberschreitende Kreditsicherung einen wichtigen Beitrag zur Verwirklichung und zum Funktionieren des Binnenmarktes leisten kann. Nach teilweise vertretener Ansicht soll sich die Kompetenz aus der Generalermächtigung des Art. 308 EG ergeben, da Art. 95 EG nur zur Gestaltung nationaler

Bestimmungen und nicht zum Erlass von europäischem Sonderrecht ermächtige.⁹

Es herrscht jedoch ganz überwiegend Einigkeit, dass die Europäische Gemeinschaft grundsätzlich über die Kompetenz zur Regelung eines europäischen Grundpfandrechts verfügt. Bisher ist allerdings nicht geklärt, welchem Mittel zur Rechtsharmonisierung sich die EG bedienen soll. Eine Richtlinie erscheint vorzugswürdig, um den Mitgliedsstaaten ausreichende Gestaltungsspielräume zu lassen und die Eigenheiten der unterschiedlichen nationalen Rechtsordnungen hinreichend berücksichtigen zu können.¹⁰ Die Anwendung einer Verordnung wird als nicht praktikabel betrachtet.¹¹

2.2.2. Probleme bei der Rechtsangleichung

Ein konkreter abschliessender Normvorschlag zur Eurohypothek liegt noch nicht vor. Die rechtliche Ausgestaltung bleibt daher in mehreren Hinsichten weiterhin unsicher.

2.2.2.1. Akzessorietät

Keine endgültige Einigkeit herrscht insbesondere hinsichtlich der juristischen Frage, ob der Umfang der sachenrechtlichen Sicherung vom Bestand der schuldrechtlichen Forderung *unabhängig* sein soll (wie bei der deutschen Grundschuld oder dem schweizerischen Schuldbrief). Zwar soll die Eurohypothek insbesondere nach dem Vorschlag des sog. Segré-Berichts¹², nach Auffassung der «Commission des Affaires de la Communauté Européenne»¹³ (CACE/UINL) und nach den Ergebnissen der «Basic Guidelines for a Eurohypothec»¹⁴ zu der zu sichernden Forderung aus dem Grundverhältnis

⁷ EuGH, Slg. 1999, I, 167; EWS 1999, 191 (193); Groeben/Thiesing/Ehlermann-Troberg, Vor Art. 59-66, Rn. 3; Schwarze-Glaesner, Art. 56 EGV, m. 7; Wachter, WM 1999, 49 (54).

⁸ Stöcker, Eurohypothek, C.V.4.c), S.291-294; Schneider NJW 1991, 1985 (1989); Kircher, Grundpfandrechte in Europa, S. 415 ff.

⁹ Schmid C., Options under EU Law for the Implementation of a Eurohypothec, in «Basic Guidelines for a Eurohypothec», S. 61 ff.

¹⁰ Vgl. Stellungnahme des deutschen Bundesjustizministeriums, S. 24; abrufbar als pdf-Datei unter: siehe Fn. 5.

¹¹ Kircher S., Grundpfandrechte in Europa, S. 565.

¹² Der eigentliche Titel des Berichts lautet: «Der Aufbau eines Europäischen Kapitalmarkts, Bericht einer von der EWG-Kommission eingesetzten Sachverständigengruppe».

¹³ Vgl. Wehrens, Hans, Real Security Regarding Immovable Objects - Reflections on a Euro-Mortgage, in Towards a European Civil Code. Second Revised and Expanded Edition. The Hague 1998, 551 (553).

¹⁴ Siehe Fn. 2, S. 13 ff.

nicht akzessorisch sein. Jedoch kennen manche Rechtsordnungen nur die strikte Verbindung der schuldrechtlichen Kreditforderung mit der sachenrechtlichen Sicherung (Akzessorietät). Aufgrund der Tatsache, dass Frankreich gerade das Kreditsicherheitenrecht reformiert¹⁵ und für eine eigentlich akzessorische Hypothek die Wiederauffüllung mit einer neuen schuldrechtlichen Forderung vorgesehen hat, dürften daher insbesondere die Franzosen zögern, nach kurzer Zeit eine weitere Hypothekenform einzuführen.

Trotz allem soll nach ganz überwiegender Ansicht die Eurohypothek auch weiterhin nach dem Vorbild des Schweizer Schuldbriefes bzw. der deutschen Grundschuld ausgestaltet werden. Denn ein nicht-akzessorisches Sicherungsrecht gewährleistet ein flexibleres System unter bestmöglichem Schutz des Eigentümers.¹⁶ Den Rechtsordnungen, die nur akzessorische Grundpfandrechte kennen, soll insbesondere durch eine gesetzliche Normierung des Mindestinhalts einer Sicherungsabrede Rechnung getragen werden.¹⁷ Dadurch kann eine gewisse Bindung zwischen Forderung und Pfandrecht erreicht und gleichzeitig die weitgehende Selbständigkeit des dinglichen Rechts gesichert werden. Die Nachteile eines nicht-akzessorischen Sicherungsrechts für den Sicherungsgeber werden so minimiert; insbesondere wird durch eine Sicherungsabrede vermieden, dass der Sicherungsgeber trotz Rückführung des Darlehens noch aus der Grundschuld in Anspruch genommen werden kann.

2.2.2.2 Registereintragung

Die Eurohypothek soll zwingend in einem Register eingetragen werden; die Eintragung demnach konstitutiv sein. Nach den bisherigen Vorstellungen soll die Eurohypothek in einem Landregister verzeichnet werden.¹⁸ Dieses dürfte insbesondere für die Staaten eine Neuerung dar-

stellen, die eine Reihe von Titeln zum Nachweis von Grundstücksrechten ausreichen lassen. Das Register soll für jedermann zugänglich sein und möglichst im Internet transparent alle Rechte und Beschränkungen an einem Grundstück aufweisen, ohne dass zusätzliche Recherchen notwendig sind.¹⁹

2.2.2.3. Zwangsvollstreckung

Ungeklärt sind Fragen des Zwangsvollstreckungsrechtes. Bislang hat man sich lediglich vorgestellt, dass das Zwangsvollstreckungsrecht dem nationalen Recht überlassen werden sollte.

2.3. Zusammenfassung

Nach Auffassung der überwiegenden Literatur soll die Eurohypothek nach dem Vorbild des Schweizer Schuldbriefes bzw. der deutschen Grundschuld ausgestaltet werden. Zwar dürfte ein akzessorisches Grundpfandrecht als Harmonisierungsvorschlag grössere Chancen auf eine Akzeptanz haben als ein nicht forderungsabhängiges Pfandrecht,²⁰ jedoch kann nach fast einhelliger Meinung der akademischen Kreise auf die grossen Vorteile eines nicht-akzessorischen Grundpfandrechts nicht verzichtet werden. Problematisch wird es allerdings stets sein, die jeweiligen Besonderheiten der nationalen Systeme zu berücksichtigen, also etwa die Privilegien des französischen und des belgischen Rechts oder das deutsche Abstraktionsprinzip.

Die Europäische Kommission²¹ wird die Stellungnahmen zu den in den «Basic Guidelines for a Eurohypothec»²² erarbeiteten Vorschlägen, die bis zum 31.08.2006 von den Mitgliedsstaaten übermittelt werden sollen, abwarten, um diese in eine Beurteilung einbeziehen zu können. Aufgrund der Vielzahl an Interessenlagen ist mit einem Abschluss der Beratungen zu einer Eurohypothek in nächster Zeit nicht zu rechnen.

¹⁵ Durch Verordnung Nr. 2006 – 346 vom 23.03.2006, die am 25.03.2006 in Kraft getreten ist.

¹⁶ Vgl. Stöcker, *The Eurohypothec – Accessoriness as legal dogma ?*, in «Basic Guidelines for a Eurohypothec», S. 39 ff.

¹⁷ Kircher S., *Grundpfandrechte in Europa*, S. 562 ff; Stürner, *Festschrift Serick*, S. 377 (388).

¹⁸ Wehrens, Hans, *Real Security Regarding Immovable Objects- Reflections on a Euro-Mortgage*, in *Towards a European Civil Code. Second Revised and Expanded Edition. The Hague 1998*, 551 (559).

¹⁹ «Basic Guidelines for a Eurohypothec», S. 19 ff.

²⁰ Vgl. Habersack *JZ 1997*, 857 ff.

²¹ Zuständig ist die Generaldirektion Binnenmarkt.

²² S.o. Fn. 3.

III. Übersichtstabelle

Staat	Register-Schuldbrief Ja/nein	Definition des Register- Schuldbriefes	Rechtsquelle	Ähnlichkeit mit dem Entwurf des papierlosen Registerpfands in der Schweiz	Welche Erfahrungen damit gemacht wurden
Belgien	Non.	N/A	Loi hypothécaire du 16 décembre 1851, <i>Moniteur belge</i> 22 décembre 1851 (une version consolidée de la loi est disponible sur le site Internet < http://www.moniteur.be >)	N/A	N/A
Bulgarien	Nein. (das Grundpfandrecht ist akzessorisch)	N/A	Gesetz über das Eigentum und die Nutzung von Landwirtschaftlichen Boden vom 28. Februar 1991 (D.V. 1991, Nr. 17, S.1); Gesetz über den Kataster und das Grundbuch vom 21. April 2000	N/A	N/A
Dänemark	Nein.	N/A	Grundbuchgesetz (tinglysningslov), Gesetz Nr. 111 vom 31.3.1926 über die Eintragung ins Grundbuch in der Fassung vom 09.03.2006 (LBK Nr.158)	N/A	N/A
Deutschland	Ja, die sog. Buchgrundschuld	Eine Buchgrundschuld ist ein nicht akzessorisches dingliches Recht an einem Grundstück, das häufig zur Sicherung einer Forderung bestellt wird. Sowohl die Bestellung (Ersterwerb) als auch die Übertragung (Zweiterwerb) erfordern	§ 1192 Abs. 1 iVm. §§ 1113 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909 und BGBl. 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 19. 4. 2006 (BGBl. I S. 866).	Ja. Da die Briefgrundschuld den gesetzlichen Regelfall darstellt, erfordert das deutsche Recht bei der Buchgrundschuld jedoch zusätzlich die Eintragung des Briefausschlusses in das Grundbuch, vgl. §§ 1192 Abs. 1 iVm. 1116 Abs. 2 Satz 3 1. Hs. BGB.	Der gesetzliche Grundfall ist die verkehrsfähigere Briefgrundschuld. Derzeit besteht jedoch eine Tendenz zur Bestellung von Buchgrundschulden.

Staat	Register-Schuldbrief Ja/nein	Definition des Register- Schuldbriefes	Rechtsquelle	Ähnlichkeit mit dem Entwurf des papierlosen Registerpfands in der Schweiz	Welche Erfahrungen damit gemacht wurden
		eine Grundbucheintragung (im Gegensatz zur Briefgrundschuld, bei der die Eintragung für den Ersterwerb ebenfalls konstitutiv, der Zweiterwerb jedoch ausserhalb des Grundbuchs möglich ist).			
Finnland	Nein. (das Grundpfandrecht ist akzessorisch)	Ein Grundpfandrecht wird bestellt, in dem am Grundstück oder einem sonstigen Sicherungsgegenstand ein Pfandbelastungseintrag zugunsten eines Gläubigers zur Sicherung seiner Forderung eingetragen wird und dem Gläubiger der zum Nachweis erstellte Grundpfandbrief übergeben wird (MK15:2).	Maakaari/Jordabalk (540/1995) (Grundstücksgesetz)	N/A	N/A
Estland	Ja.	Das zur Sicherung von Forderungen vorgesehene Grundpfandrecht ist die Hypothek (§§ 325 ff.), die in ihrer Entstehung und in ihrem Bestand nicht von einer Forderung abhängig ist	Sachenrechtsgesetz vom 9. Juni 1993 (RT I 1993 Nr. 39 Art. 590).	Eine unbewegliche Sache kann mit einer Hypothek in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Hypothek bestellt worden ist (Hypothekengläubiger), berechtigt ist, die durch die Hypothek gesicherte Forderung aus der ver-	Es liegen keine Informationen über die Erfahrungen in Rechtsprechung und Literatur zum Registerpfandbrief vor.

Staat	Register-Schuldbrief Ja/nein	Definition des Register- Schuldbriefes	Rechtsquelle	Ähnlichkeit mit dem Entwurf des papierlosen Registerpfands in der Schweiz	Welche Erfahrungen damit gemacht wurden
		und ausschliesslich in der Form einer Buch- hypothek bestellt werden kann.		pfändeten unbeweglichen Sache zu befriedigen. Eine Hypothek setzt nicht das Bestehen der zur sichernden Forderung voraus.	
Frankreich	Nein.	N/A	N/A	N/A	N/A
Griechenland	Nein.	N/A	N/A	N/A	N/A
Italien	Nein.	N/A	Code civil italien, art. 2808- 2899	N/A	N/A
Kroatien	Nein.	N/A	Gesetz über das Eigentum und andere dingliche Rechte vom 2. Oktober 1996 (Narodne novine Nr. 91/1991, Pos 1596)	N/A	N/A
Litauen	Nein.	N/A	N/A	N/A	N/A
Lettland	Nein.	N/A	N/A	N/A	N/A
Luxemburg	Nein.	N/A	N/A	N/A	N/A
Moldawien	Non. Le droit moldave ne contient à pré- sent aucune réglementation concernant la cédula hypo- thécaire sans titre.	N/A	L'institution de l'hypothèque n'ayant pas de base juridique suffisante (La loi organique relative au gage n° 449-XV du 30 juillet 2001 : http://www.ipoteka.md/ru/law. php?ID=2 , Мониторул Официал ал Р.Молдова n°120/863 от 02.10.2001	N/A	La conception prévoit, en termes généraux, l'introduction de la cédula hypothécaire qu'elle définit comme « une obligation générale de l'émetteur garantie par une hypothèque contractuelle ou statutaire d'un bien restant sur la balance de l'émetteur ».

Staat	Register-Schuldbrief Ja/nein	Definition des Register- Schuldbriefes	Rechtsquelle	Ähnlichkeit mit dem Entwurf des papierlosen Registerpfands in der Schweiz	Welche Erfahrungen damit gemacht wurden
			comporte un seul article régissant l'hypothèque), le Ministère d'économie et de commerce a élaboré, en coopération avec la Banque européenne de reconstruction et de développement, la Conception de réforme législative relative à l'hypothèque (Concept Paper : Mortgage Finance Legal Reform in Moldova) : http://ipoteka.md/ro/law.php?ID=5 .		
Niederlande	Non. La sûreté hypothécaire aux Pays-Bas est, à la différence de la proposition de droit suisse, strictement accessoire (article 3 : 7 Code civil néerlandais – « <i>Afhankelijke rechten</i> »), à l'exception possible de l'hypothèque bancaire (« <i>bankhypotheek</i> ») et l'hypothèque de crédit (« <i>krediethypotheek</i> »).	N/A	Code civil néerlandais, Livre III, Titre IX (« <i>Rechten van pand en hypotheek</i> »), articles 3 : 227 à 3 : 275 du Code civil (à consulter sur le site Internet < http://www.wetten.nl >)	N/A	N/A

Staat	Register-Schuldbrief Ja/nein	Definition des Register- Schuldbriefes	Rechtsquelle	Ähnlichkeit mit dem Entwurf des papierlosen Registerpfands in der Schweiz	Welche Erfahrungen damit gemacht wurden
Österreich	Nein , denn im Hypothekenrecht gilt grundsätzlich das Akzessorietätsprinzip. Allerdings wird dieses durch das Rechtsinstitut der Eigentümerhypothek durchbrochen, ähnlich auch noch die sog. Höchstbetragshypothek .	Im österreichischen Hypothekenrecht gilt grundsätzlich das Akzessorietätsprinzip. Allerdings wird dieses durch das Rechtsinstitut der Eigentümerhypothek durchbrochen, ähnlich auch noch die sog. Höchstbetragshypothek .	§ 451 ff ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch BGBl. I 113/2006) § 14 Abs. 2 GBG (Grundbuchgesetz, BGBl. I 112/2003) §§ 469ff, 1446 ABGB §§ 470 Satz 2, 1446 ABGB § 469 ABGB	N/A	N/A
Polen	Nein . Im polnischen Zivilrecht existiert bis heute nur eine Form des akzessorischen Grundpfandrechtes, das Buchgrundpfandrecht (die Hypothek).	N/A	Zivilgesetzbuch (Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93 z p. zm. - Art. 244); Gesetz für Grundbücher und Hypothek (Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. 1982 nr 19 poz. 147 z p. zm); Gesetz über das Registerpfand und Pfandregister vom 6. Dezember 1966 (Dz. U.Nr. 149, Pos. 703), Art. 2 ff.	N/A	N/A
Rumänien	Nein .	N/A	Gesetz Nr. 7 vom 13. März 1996 über den Kataster und die Publizität der Immobilienrechte (Monitor Oficial, Teil 1, Nr. 61 vom 26.3.1996, S.1)	N/A	N/A

Portugal	Non.	N/A	N/A	N/A	N/A
Russland	<p>Non. La législation ne prévoit que la cédule hypothécaire sur papier.</p> <p>Toutefois, l'article 149 du Code civil russe prévoit la possibilité d'émission des titres scripturaux non documentaires au moyen des logiciels électroniques. Sauf indication contraire dans la loi, les règles concernant les titres sur papier sont applicables par analogie aux titres scripturaux non documentaires.</p>	<p>Définition légale : titre de valeur nominatif certifiant les droits suivants de son possesseur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le droit d'obtenir l'exécution d'une créance d'argent, sécurisée par l'hypothèque, sans fournir d'autres preuves de l'existence de cette obligation - le droit de gage sur le bien indiqué dans le contrat d'hypothèque (art. 13 de la Loi fédérale relative à l'hypothèque) 	Loi fédérale relative à l'hypothèque du n° 102-Φ3 du 16 juillet 1998 (version amendée et consolidée du 11 février 2002, n° 18-Φ3)	La cédule hypothécaire sur papier en droit russe porte un caractère accessoire à l'obligation principale et de ce fait ne peut pas être réutilisée pour garantir d'autres créances.	L'émission de la cédule hypothécaire de registre est strictement règlementée : la loi prévoit les indications obligatoires lesquelles doivent figurer sur la cédule, l'omission des indications entraînant l'invalidité du titre. Ces règles strictes relatives à la forme sont à l'origine des procédures longues et coûteuses qu'il s'agisse de modification, d'annulation, ou d'amortissement de la cédule hypothécaire.
Slowakei	Nein.	N/A	Zivilgesetzbuch Nr. 40/1964 Slg. §§ 151a ff und Gesetz über den Immobilienkataster und die Eigentums- und anderen Rechte zu Immobilien Nr. 162/ 1995 Slg. §§ 28 ff (das Grundpfandrecht ist akzessorisch).	N/A	N/A

Slowenien	Ja.	Am 1. Januar 2003 ist in Slowenien ein Sachenrechtsgesetz in Kraft getreten. Darin hat der Gesetzgeber neben der Hypothek als weiteres, nicht-akzessorisches Grundpfandrecht die Grundsuld («zempljisk`i dolg») eingeführt.	Sachenrechtsgesetz (2002) Grundbuchgesetz vom 1.6. 1995 (ABl. RS 33/95, S. 2325 ff. Art. 18	Slowenische Experten weisen ausdrücklich darauf hin, dass der «zempljisk`i dolg» nach deutschem Vorbild gestaltet wurde und ebenso flexibel genutzt werden soll.	Ähnlich wie in Deutschland wird bei den Grundsuldregelungen auf die Regelungen zur Hypothek verwiesen. Über die Grundsuld wird ein Grundsuldbrief (zempljisk`o pismo) ausgestellt. Der Grundsuldbrief ist ein Wertpapier, durch dessen Übertragung die Grundsuld übertragen wird; er ist ein vollstreckbarer Titel.
Schweden	Nein, es existiert zwar ein papierloser EDV-Pfandbrief, der jedoch im Gegensatz zum schweizerischen Schuldbrief ein akzessorisches Sicherungsmittel ist.	Das Grundpfandrecht ermöglicht dem Grundeigentümer, dem Gläubiger eine Sicherheit für eine Forderung gegen ihn oder einen Dritten zu gewähren, die ihm erlaubt, sich aus dem Grundstück zu befriedigen, wenn die Forderung nicht erfüllt wird.	Kapitel 6 und 22 Jordabalk (1970:994) (Grundstücksgesetzbuch) und Lag (1994:448) om pantbrevsregister (Gesetz über das Pfandbriefregister)	Der EDV-Pfandbrief besteht als zusätzliche Möglichkeit neben dem Papierpfandbrief; die Übergabe des ursprünglichen Schuldbriefs wird ersetzt durch die Registrierung des Sicherungnehmers in einem elektronischen Pfandbriefregister im Katasteramt. Hinsichtlich der Konstruktion des Grundsicherungsmittels an sich bestehen jedoch Unterschiede aufgrund der Akzessorietät des schwedischen Pfandbriefs.	Die Einführung des EDV-Pfandbriefes erfolgte gleichzeitig mit der Einführung elektronischer Grundbuchregister.
Spanien	Oui.	La loi 24/1988 se réfère aux papiers-valeurs sans titre comme «papiers-valeurs représentés par la voie d'inscriptions sur compte» (chapitre II de la loi).	- loi 2/1981 du 25 mars 1981, - décret-royal 685/1982, du 17 mars 1982 modifié par le décret-royal 1289/1991, du 2 août 1991 - loi 24/1988, du 28 juillet 1988.	La cédula hipotecaria peut revêtir soit la forme de cédula hipotecaria sur papier, soit la forme d'inscription. Dans le second cas, non seulement la constitution mais aussi le transfert se fait par inscription sur compte.	Nous n'avons pas d'informations sur l'expérience pratique. Une étude (en anglais) fait en 2001 sur la pratique espagnole dans le marché des cédulas hipotecarias signale qu'en général ce type d'instrument «a du mal à décoller» (étude fait par Standard & Poor's) in: http://www.unirioja.es/dptos/dd/civil/Standards.pdf

Tschechische Republik	Nein.	N/A	Zivilgesetzbuch No. 40/1964 Slg. §§ 151a ff	N/A	N/A
Ukraine	Non. La législation ne prévoit que la cédule hypothécaire sur papier.	Définition légale : titre de valeur certifiant le droit inconditionnel de son possesseur d'obtenir l'exécution d'une créance d'argent et, dans le cas de non-exécution de cette créance, le droit d'obtenir le recouvrement par le biais de l'objet d'hypothèque (art. 20 de la Loi relative à l'hypothèque).	Loi de la République ukrainienne relative à l'hypothèque № 898-IV du 5 juin 2003	La cédule hypothécaire en droit ukrainien porte un caractère accessoire à l'obligation principale et, de ce fait, ne peut pas être réutilisée pour garantir d'autres créances. La cédule s'éteint dès l'exécution de l'obligation principale.	La forme documentaire de la cédule hypothécaire est la forme unique de l'existence juridique de ce titre. La loi prévoit les indications obligatoires lesquelles doivent figurer sur la cédule. L'omission des indications entraînent l'invalidité du titre. Les règles strictes relatives à la forme sont à l'origine des procédures lourdes et coûteuses qu'il s'agisse de modification, d'annulation ou d'amortissement de la cédule hypothécaire.
Ungarn	Ja.	Die Regeln des selbständigen Pfandrechts wurden 1996 ins ung. BGB eingeführt. Das ung. BGB enthält spezielle Regeln für das selbständige Pfandrecht, aber aufgrund des § 269 Absatz (5) können alle Vorschriften des ung. BGB über das Pfandrecht entsprechend angewendet werden.	Gesetz Nr. IV von 1959 über das Bürgerliche Gesetzbuch § 269	Das in der Schweiz einzuführende papierlose Registerpfand ist im ungarischen Recht unter dem Namen selbständiges Pfandrecht seit 1996 zu finden, in der Praxis wurde es aber nur in einem Bereich, nämlich bei den Hypothekenbanken für Immobilienfinanzierung verwendet. Der Grund dafür ist die Regelung dieses Pfandrechts, die dem Pfandschuldner nicht genügend Schutz vor einer doppelten Inanspruchnahme bietet.	Vorerst wurde entschieden, die Institution des selbständigen Pfandrechts im neuen ung. BGB nicht beizubehalten, denn das selbständige Pfandrecht wird in der Praxis nur von den Hypothekenbanken verwendet. Darüber hinaus wird in der Begründung des Gesetzes die Meinung vertreten, dass die Regeln über das selbständige Pfandrecht den Schutz des Pfandschuldners nicht genügend sichern.
Vereinigtes Königreich	Nein. (Hauptsicherungsmittel ist die Register-	Vergleichbar ist die «mortgage on land» = Begründung oder Übertragung eines Rechts an einem	Law of Property Act 1925, Land Registration Act 2002, Land Registration Rules 2003	Insoweit, als die Bestellung einer mortgage vor Einführung der Registrierungspflichten zum Zwecke der Beweiskraft in «deeds» (gesiegelte Urkunden)	Umstellung vom Urkundensystem auf ein System der tabellarischen Registrierung (vergleichbar mit dem kontinentaleuropäischen) in England und Wales wegen der Verlust- und

	<p>«mortgage», die jedoch hinsichtlich der Konstruktion des Grundpfandrechts nicht dem Schuldbrief entspricht.)</p>	<p>Grundstück zur Sicherung einer Geldschuld oder einer sonstigen Verbindlichkeit, verbunden mit der Absprache, dass dieses Recht bei Erfüllung der zu sichernden Forderung erlöschen oder zurückgewährt werden soll.</p>		<p>festgehalten wurde und der Sicherungsnehmer damit über ein dem Schuldbrief ähnliches Papier verfügte.</p>	<p>Unvollständigkeitsgefahr. In Schottland und Irland Systeme auf der Grundlage einer chronologischen Registrierung der «deeds».</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

IV. Länderberichte

Landesbericht - Deutschland

1. Rechtliche Ausgangslage – Grundpfandrechte

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB)²³ kennt **drei Arten von Grundpfandrechten**: Die Hypothek, die Grundschuld und die Rentenschuld. Die Hypothek ist von der Gesetzessystematik her der im Gesetz geregelte Grundfall der Grundpfandrechte. Die Regelungen betreffend die Grund- und Rentenschuld bauen, soweit ihrer Natur nach möglich, auf den Vorschriften des Hypothekenrechts auf.

a) Die Hypothek (§ 1113 BGB)²⁴

Die Hypothek wird als dingliches Recht an einem Grundstück nach § 873 BGB²⁵ durch Einigung und Eintragung in das Grundbuch bestellt (Ersterwerb). Bei der Hypothek erfolgt die Belastung eines Grundstücks in der Weise, daß an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung wegen einer ihm zustehenden Forderung aus dem Grundstück zu zahlen ist (§ 1113 BGB). Der Eigentümer unterliegt damit der Verpflichtung, in Höhe der gesicherten Forderung die Zwangsvollstreckung in sein Grundstück zu dulden (§ 1147 BGB).

Die Hypothek wird **zur Sicherung einer Geldforderung des Hypothekengläubigers gegen den Grundstückseigentümer bestellt und ihr**

Bestehen ist von der zu sichernden Forderung abhängig, das rechtliche Schicksal von Hypothek und Forderung sind miteinander verknüpft. Die Forderung ist das Hauptrecht und die Hypothek ihr **akzessorisch**. So kann der Eigentümer etwa gem. § 1137 Abs. 1 BGB die dem persönlichen Schuldner zustehenden Einreden auch gegen den Hypothekengläubiger geltend machen. Die Forderung kann dabei auch eine künftige oder bedingte Forderung sein.

Die Hypothek kann als Buch- oder Briefhypothek bestellt werden (§ 1116 Abs. 1 und 2 BGB²⁶).

aa) Briefhypothek

Die in einem besonderen Hypothekenbrief verbriefte Hypothek (§ 1116 Abs. 1 BGB) soll nach dem Gesetz die **Regelform** der Hypothek darstellen. Der Hypothekenbrief wird mit der konstitutiven Eintragung der Hypothek ins Grundbuch ausgestellt (§ 56 GBO). Der Brief ist vom Grundbuchamt an den Eigentümer zu übergeben (§ 60 Abs. 1 GBO). Bis zum Zeitpunkt der Übergabe an den Gläubiger steht der Brief dem Eigentümer zu, es besteht eine Eigentümerhypothek (§§ 1117 Abs.1 Satz 1, 1163 Abs. 2 BGB).²⁷

Der Gläubiger erwirbt die Hypothek also nicht bereits mit der Eintragung ins Grundbuch, sondern erst mit Übergabe des Briefes durch den Eigentümer des Grundstücks (§ 1117 Abs. 1 BGB). Der Brief ist als Rektapapier Wertpapier im weiteren Sinne.²⁸ Das Eigentum an ihm folgt dem verbrieften Recht (§ 952 BGB). Öffentlichen Glauben besitzt der Brief allein nicht

²³ In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909 und BGBl. 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 19.4.2006 (BGBl. I S. 866).

²⁴ § 1113 Gesetzlicher Inhalt der Hypothek
(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung wegen einer ihm zustehenden Forderung aus dem Grundstück zu zahlen ist (Hypothek).
(2) Die Hypothek kann auch für eine künftige oder eine bedingte Forderung bestellt werden.

²⁵ § 873 Erwerb durch Einigung und Eintragung
(1) Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.

²⁶ § 1116 Brief- und Buchhypothek
(1) Über die Hypothek wird ein Hypothekenbrief erteilt.
(2) 1Die Erteilung des Briefes kann ausgeschlossen werden. 2Die Ausschließung kann auch nachträglich erfolgen. 3Zu der Ausschließung ist die Einigung des Gläubigers und des Eigentümers sowie die Eintragung in das Grundbuch erforderlich; die Vorschriften des § 873 Abs. 2 und der §§ 876, 878 finden entsprechende Anwendung.
(3) Die Ausschließung der Erteilung des Briefes kann aufgehoben werden; die Aufhebung erfolgt in gleicher Weise wie die Ausschließung.

²⁷ Das Grundbuch ist, da ein Fremdgrundpfandrecht eingetragen ist, vorübergehend unrichtig. Da der Brief sich während dieser Zeit entweder beim Grundbuchamt oder beim Eigentümer befindet, droht diesem hieraus aber keine Gefahr.

²⁸ Schwab/Prütting, Sachenrecht, 29. Aufl., Rn. 651.

(§ 1155 BGB)²⁹, er kann aber den guten Glauben an das Grundbuch zerstören (§ 1140 BGB).

Bedeutsam ist der Hypothekenbrief insbesondere für die Übertragung einer Hypothek (sog. Zweiterwerb). Die Hypothek kann ausserhalb des Grundbuchs durch bloße Abtretung der Forderung und Übergabe des Briefes übertragen werden, was ihre Verkehrsfähigkeit erhöht (§ 1154 BGB³⁰).

(bb) Buchhypothek

Die Alternative zur Briefhypothek ist die Buchhypothek. Zur Bestellung einer Buchhypothek ist zusätzlich die **Eintragung des Ausschlusses der Brieferteilung** gemäss § 1116 Abs. 2 Satz 3 1. Hs. BGB in das Grundbuch erforderlich. Im Sonderfall der Sicherungshypothek (§ 1184 BGB) ist der Ausschluss der Erteilung des Hypothekenbriefs gem. § 1185 I BGB zwingend. Die mangelnde Brieferteilung steht der Umlauffähigkeit der Hypothek insoweit entgegen, als die Übertragung der Forderung und der akzessorischen Hypothek bei der Buchhypothek ebenfalls einen Grundbucheintrag erfordert, vgl. § 1154 Abs. 3 BGB.³¹

²⁹ § 1155 Öffentlicher Glaube beglaubigter Abtretungserklärungen
1 Ergibt sich das Gläubigerrecht des Besitzers des Hypothekenbriefs aus einer zusammenhängenden, auf einen eingetragenen Gläubiger zurückführenden Reihe von öffentlich beglaubigten Abtretungserklärungen, so finden die Vorschriften der §§ 891 bis 899 in gleicher Weise Anwendung, wie wenn der Besitzer des Briefes als Gläubiger im Grundbuch eingetragen wäre. 2 Einer öffentlich beglaubigten Abtretungserklärung steht gleich ein gerichtlicher Überweisungsbeschluss und das öffentlich beglaubigte Anerkenntnis einer kraft Gesetzes erfolgten Übertragung der Forderung.

³⁰ 1154 Abtretung der Forderung
(1) 1 Zur Abtretung der Forderung ist Erteilung der Abtretungserklärung in schriftlicher Form und Übergabe des Hypothekenbriefs erforderlich; die Vorschrift des § 1117 findet Anwendung. 2 Der bisherige Gläubiger hat auf Verlangen des neuen Gläubigers die Abtretungserklärung auf seine Kosten öffentlich beglaubigen zu lassen.
(2) Die schriftliche Form der Abtretungserklärung kann dadurch ersetzt werden, dass die Abtretung in das Grundbuch eingetragen wird.
(3) Ist die Erteilung des Hypothekenbriefs ausgeschlossen, so finden auf die Abtretung der Forderung die Vorschriften der §§ 873, 878 entsprechende Anwendung.

³¹ Siehe supra.

b) Die Grundsuld (§ 1191 BGB)³²

Die im Rahmen der vorliegenden Fragestellung interessante Form des Grundpfandrechts ist die Grundsuld. Auch die Grundsuld besteht in der Belastung eines Grundstückes in der Weise, daß an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Summe zu zahlen ist (§ 1191 Abs. 1 BGB). Diese Belastung kann, muss im Unterschied zur Hypothek aber nicht zur Sicherung einer Forderung dienen. Falls die Grundsuld eine Forderung sichert (Sicherungsgschuld), **ist ihr dinglicher Rechtsinhalt zudem nicht vom Bestand der Forderung abhängig (keine Akzessorietät)**. Forderung und Grundsuld sind **getrennt voneinander übertragbar. Über die schuldrechtliche Sicherungsabrede ist die an sich nicht akzessorische Grundsuld jedoch in gewisser Weise an die zu sichernde Forderung geknüpft**.³³

Für die Begründung, die Übertragung und Geltendmachung der nicht akzessorischen Grundsuld finden grundsätzlich gem. § 1192 Abs. 1 BGB **die Vorschriften über die Hypothek entsprechende Anwendung, jedoch nur, soweit sie nicht das Bestehen einer Forderung voraussetzen** (§ 1192 Abs. 1 BGB). Die Bestellung einer Grundsuld erfolgt also grundsätzlich in der gleichen Weise wie eine Hypothek. Es besteht daher, wie oben bereits für die Hypothek dargestellt, sowohl die Möglichkeit der Bestellung als **Buch – als auch als Briefgrundsuld** (§§ 1192 Abs. 1, 1117 BGB). Die **Verkehrsfähigkeit** der Grundsuld ist jedoch durch die fehlende Akzessorietät erhöht. Die gesteigerte Verkehrsfähigkeit mindert den Schutz des Schuldners jedoch nicht. Auch bei isoliertem Erwerb der Grundsuld muss sich der Erwerber nach Massgabe der §§ 1157, 1192 Abs. 1 BGB

³² § 1191 Gesetzlicher Inhalt der Grundsuld
(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (Grundsuld).
(2) Die Belastung kann auch in der Weise erfolgen, dass Zinsen von der Geldsumme sowie andere Nebenleistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.
§ 1192 Anwendbare Vorschriften
(1) Auf die Grundsuld finden die Vorschriften über die Hypothek entsprechende Anwendung, soweit sich nicht daraus ein anderes ergibt, dass die Grundsuld nicht eine Forderung voraussetzt.
(2) Für Zinsen der Grundsuld gelten die Vorschriften über die Zinsen einer Hypothekenforderung.

³³ Vgl. Baur/Stürner, Sachenrecht, 17. Aufl., 1999, § 44 Rn. 6.

Einreden gegen die Grundschuld entgegenhalten lassen.

Wenngleich das BGB von der Hypothek als Grundtyp der Grundpfandrechte ausgeht und die Grundschuld grösstenteils durch die in § 1192 BGB enthaltene Verweisung auf die Normen zur Hypothek regelt, hat sich in der Rechtswirklichkeit aufgrund der Vorteile nicht-akzessorischer Rechte das umgekehrte Bild eingestellt.³⁴ **Der Regelfall der bestellten Grundpfandrechte ist die Grundschuld.**

c) Die Rentenschuld (§ 1199 BGB)³⁵

Die Rentenschuld ist eine heute ungebräuchliche Sonderform der Grundschuld und wie diese nicht akzessorisch. Sie besteht in der Belastung eines Grundstücks in der Weise, dass zu regelmäßig wiederkehrenden Terminen eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (§ 1199 BGB). Sie sichert damit eine laufende Geldzahlung und verfolgt den Zweck, Schuldner zu entlasten, die die Gesamtsumme nicht zahlen können.

Die Rentenschuld folgt als Sonderform der Grundschuld abgesehen von einigen Spezialvorschriften (§§ 1199 ff BGB) den gleichen Regeln.

2. Papierloses Registerpfand – Regelung und Anwendung

Dem schweizerischen System des Schuldbriefs vergleichbar ist im deutschen Recht die nicht-akzessorische **Grundschuld**. Diese ist wie die Hypothek entweder als **Register- oder als Briefgrundpfandrecht** ausgestaltet (vgl. für die Hypothek § 1116 Abs. 1 und 2 Satz 1 BGB sowie § 1184 BGB und für die Grundschuld §§ 1192 Abs. 1, 1116 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BGB).

³⁴ Das Verhältnis des Bestandes an Grundschulden zu dem an Hypotheken liegt bei etwa 80:20; Baur/Stürner, § 36 Rn. 1.

³⁵ § 1199 Gesetzlicher Inhalt der Rentenschuld.
(1) Eine Grundschuld kann in der Weise bestellt werden, dass in regelmäßig wiederkehrenden Terminen eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (Rentenschuld).
(2) 1Bei der Bestellung der Rentenschuld muss der Betrag bestimmt werden, durch dessen Zahlung die Rentenschuld abgelöst werden kann. 2Die Ablösungssumme muss im Grundbuch angegeben werden.

Eine Grundbucheintragung eines neu bestellten Grundpfandrechts ist unabhängig davon, ob es sich um ein Brief- oder Buchgrundpfandrecht handelt, **für das Entstehen dieses Rechts konstitutiv**. Jede Übertragung des Eigentums an einem Grundstück und jede Belastung von Grundstücken erfordern grundsätzlich nicht nur die vertragliche Einigung der Parteien, sondern auch die **Eintragung** der Rechtsänderung in das Grundbuch (§ 873 BGB).

Wird eine Buchgrundschuld bestellt, hat weiter der Ausschluss der Brieferteilung durch Einwilligung des Eigentümers und des Grundpfandgläubigers und Eintragung ins Grundbuch zu erfolgen (§ 1192 Abs. 1 BGB i.V.m. § 1116 Abs. 2 Satz 3 1. Hs BGB).

Im Spezialfall der Sicherungshypothek (§ 1184 BGB) ist die Erteilung des Hypothekenbriefs kraft Gesetzes ausdrücklich ausgeschlossen, um die Verkehrsfähigkeit der Hypothek zu verringern. Bei der Sicherungsgrundschuld bleibt die Wahl zwischen Brief- oder Buchgrundpfandrecht jedoch den Parteien überlassen, da § 1184 BGB nicht gilt.

Die Details der Grundbucheintragung³⁶ bzw. der Brieferteilung regelt die Grundbuchordnung.³⁷

³⁶ Grundpfandrechte werden in Deutschland in das von den Amtsgerichten für ihren Bezirk zu führende Grundbuch eingetragen (§ 1 GBO), das Lage, Eigentumsverhältnisse und mit dem Grundstück verbundene Rechte verzeichnet. Inhalt und Führung des Grundbuches, sowie die Befugnisse der Grundbuchbeamten (Rechtspfleger) regelt die Grundbuchordnung (GBO). Das Grundbuch enthält neben der Aufschrift ein Bestandsverzeichnis (Register), in dem Lage und Größe des Grundstücks entsprechend der Bezeichnung im Kataster (nach Gemarkung, Flur und Flurstück) vermerkt sind. Dem Bestandsverzeichnis folgen drei Abteilungen: Die Erste Abteilung enthält die Eigentümer oder Erbbauberechtigten und die Grundlagen der Eintragung. Die Zweite Abteilung verzeichnet alle Lasten und Beschränkungen, die nicht in der Dritten Abteilung einzutragen sind: Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Auflassungsvormerkungen (für die Zeit zwischen Abschluss eines Kaufvertrages und dessen endgültigem Vollzug) und Verfügungsbeschränkungen (Insolvenz- und Testamentsvollstreckervermerke usw.). Die Dritte Abteilung enthält die Grundpfandrechte: Hypotheken, Grundschulden und (sehr selten) Rentenschulden. Löschungen im Grundbuch bedeuten nicht, dass ein Eintrag entfernt wird, da jede Maßnahme, auch die erledigte, im Grundbuch lesbar bleiben muss. Er wird rot unterstrichen und

Bei **Buchgrundpfandrechten** bedürfen die **Bestellung des Grundpfandrechts** (§ 873 BGB i.V.m. 13ff GBO), **der Ausschluss der Brieferteilung** (§ 1116 Abs. 2 Satz 3 BGB, für die Grundschuld i.V.m. § 1192 Abs. 1 BGB) **und deren Übertragung der Eintragung ins Grundbuch** (vgl. § 1154 Abs. 3 BGB, für die Grundschuld i.V.m. § 1192 Abs. 1 BGB).³⁸ Eintragungen und Veränderungen im Grundbuch setzen einen Antrag und die Bewilligung des Betroffenen voraus (§§ 13, 19 GBO).

Handelt es sich um ein **Briefgrundpfandrecht**, gelten für das Grundbuchverfahren zudem die §§ 56 ff GBO, die für die Briefhypothek und über § 70 GBO analog auch für Briefgrund- und Rentenschulden Anwendung finden. Der Hypothekenbrief wird gem. § 56 GBO vom Grundbuchamt erteilt. Dieser ist gem. § 60 GBO dem Eigentümer des Grundstücks, im Falle der nachträglichen Erteilung dem Gläubiger auszuhändigen. Besteht eine Urkunde über die Forderung, soll diese gem. § 58 GBO mit dem Hypothekenbrief verbunden werden. Weitere Vorschriften regeln die Änderung des Briefes im Fall der Umwandlung der Hypothek in eine Grundschuld, im Fall der Forderungsauswechslung (§ 65 GBO), der Erteilung eines neuen Briefes (§ 67 ff GBO) und der Unbrauchbarmachung des Briefs bei Löschung des Grundpfandrechts.

Vergleichbarkeit mit dem schweizerischen Register-Schuldbrief

Die vorgeschlagene Ausgestaltung des schweizerischen Schuldbriefs als Registerpfand entspricht der in Deutschland bereits bestehenden **Buchgrundschuld**, die ebenfalls ein **nicht-akzessorisches, papierloses** Grundpfandrecht darstellt.

Der **Briefgrundschuld** entspricht im Wesentlichen der bisherigen Ausgestaltung des schweizerischen Schuldbriefs in Papierform.

Die Voraussetzungen für den Erwerb der Buchgrundschuld und des papierlosen Registerpfandes sind jedoch **nicht identisch**. Für die Bestellung der Buchgrundschuld ist **allein die Einigung zwischen Eigentümer und Gläubiger und die**

die Löschung als Vermerk eingetragen. Inzwischen sind sehr viele Grundbücher bereits auf ein elektronisches Verfahren umgestellt worden.

³⁷ Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I 1114), zuletzt geändert am 19. 4. 2006 (BGBl. I S. 866).

³⁸ Vgl. Dazu Palandt, § 1191, Rn. 8, 28.

Eintragung des Rechts ins Grundbuch nicht ausreichend. Soweit eine Buchgrundschuld bestellt werden soll, muss zudem die **Erteilung des Briefes durch Eintragung ins Grundbuch ausgeschlossen werden** (§ 1116 Abs. 2 BGB). Im Gegensatz zu der vorgesehenen schweizerischen Neukonzeption, in der ein «Nebeneinander»³⁹ der beiden Formen – Papiersschuldbrief und Registerschuldbrief – beabsichtigt wird, ist **in Deutschland von der Systematik des Gesetzes her die Bestellung einer Briefgrundschuld die Regel und die Buchgrundschuld die Ausnahme.**

Eine Umwandlung einer Buch- in eine Briefgrundschuld und umgekehrt ist nach dem BGB wie in der schweizerischen Neukonzeption möglich. Entsprechend der deutschen Systematik ist für die Umwandlung in eine Buchgrundschuld die nachträgliche Ausschliessung der Brieferteilung erforderlich (§ 1116 Abs. 2 S. 2 BGB).

3. Erfahrungen mit Buchgrundpfandrechten

Grundpfandrechte müssen für ihre erstmalige Bestellung stets in ein Register eingetragen werden, um überhaupt entstehen zu können, da dingliche Rechte einer nach aussen sichtbaren Gestalt bedürfen. Das Grundbuch stellt damit die am Grundstück bestehenden Rechtsverhältnisse eindeutig klar und trägt somit zu einer erheblichen Rechtssicherheit bei. Die Rechte der Beteiligten werden durch die Eintragung in ein Register gewahrt und es wird Rechtsmissbräuchen vorgebeugt.

Die im Grundbuch ausgewiesenen Rechtsverhältnisse tragen die Vermutung der Richtigkeit in sich (§ 891 BGB). Wer bei dem rechtsgeschäftlichen Erwerb eines Grundstücksrechts auf den Inhalt einer Eintragung vertraut, wird schließlich in seinem guten Glauben geschützt, es sei denn, er weiss positiv, dass der Inhalt des Grundbuchs nicht mit der wahren Rechtslage übereinstimmt (§ 892 BGB). Das Grundbuch ist somit (wie bei beweglichen Sachen der Besitz) grundsätzlich Anknüpfungspunkt für den gutgläubigen Erwerb.

Um die Verkehrsfähigkeit von Grundpfandrechten (Zweiterwerb) zu erhöhen, sah das Gesetz als Regelfall die Briefgrundpfandrechte vor, die

³⁹ Vgl. Gutachten von Prof. Dr. Wiegand und Dr. Brunner betreffend die Ausgestaltung des Schuldbriefes als papierloses Registerpfand, S. 22 (nicht veröffentlicht).

einen Erwerb auch ausserhalb des Grundbuchs ermöglichen. Eine Briefgrundschuld kann ohne Grundbucheintragung durch schlichte Übergabe des Briefes übertragen werden.

Die Bestellung der Buchgrundschuld als gesetzliche Ausnahme entspricht allerdings nicht mehr der tatsächlichen Praxis, in der die Briefgrundschuld immer seltener bestellt wird. Zwar ist für eine spätere Übertragung eines Briefgrundpfandrechts eine Grundbucheintragung nicht mehr erforderlich, die Briefgrundschuld als nicht akzessorisches Grundpfandrecht damit gesteigert verkehrsfähig.

Die **Buchgrundschuld** hat jedoch einige Vorteile: Bei der Briefgrundschuld besteht das Risiko des Verlustes des Briefes, der erst nach einer mühevollen Prozedur für rechtsunwirksam erklärt werden kann. Zudem kann der Eigentümer der Immobilie nicht mit Sicherheit feststellen, wer Grundpfandrechtsgläubiger ist. Des Weiteren verursacht die Bestellung eines Schuldbriefes zusätzliche rechtliche Gebühren.

Landesbericht - Estland

1. Rechtliche Ausgangslage – Grundpfandrechte

Das zur Sicherung von Forderungen vorgesehene Grundpfandrecht ist gemäss dem Sachenrechtsgesetz vom 9. Juni 1993 (RT I 1993 Nr. 39 Art. 590) die Hypothek (§§ 325 ff.), die in ihrer Entstehung und in ihrem Bestand nicht von einer Forderung abhängig ist und ausschliesslich in der Form einer **Buchhypothek** bestellt werden kann. Entsteht die zu sichernde Forderung nicht oder ist diese befriedigt worden, kann der Eigentümer die Löschung oder Übertragung der Hypothek auf sich verlangen. Der Eigentümer kann gegenüber dem Hypothekgläubiger nicht nur Einreden gegen die Hypothek, sondern alle Einreden, die ihm oder einem Dritten als persönlicher Schuldner gegen die Forderung zustehen, geltend machen, womit die estnische Hypothek der deutschen Sicherungsgrundschuld vergleichbar ist. Zulässig ist eine Gesamthypothek an mehreren Grundstücken. In diesem Fall haftet jedes Grundstück für die gesamte gesicherte Forderung. Zur Sicherung einer Klageforderung kann schliesslich eine gerichtliche Zwangshypothek eingetragen werden. Haftungsobjekt der Hypothek sind das Grundstück mit seinen wesentlichen Bestandteilen, dem Zubehör und Früchten, Pacht- und Mietzinsforderungen sowie Forde-

rungen gegen Versicherungen. Vor der Beschlagnahme des Grundstücks zugunsten des Hypothekengläubigers veräusserte oder entfernte Bestandteile, Früchte und Zubehör scheiden allerdings aus dem Haftungsverbands aus.

2. Papierloses Registerpfand – Regelung und Anwendung

2.1. Registerpfand gemäss dem estnischen Sachenrechtsgesetz

Eine Sache kann mit einem Pfand (mit einem Pfandrecht) in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten es bestellt worden ist, berechtigt ist, die durch Pfand gesicherte Forderung auf Kosten des gepfändeten Vermögens zu befriedigen, wenn die Forderung nicht ordnungsgemäss erfüllt worden ist. Pfand kann Fahrnispfand oder Grundpfand sein. Verpfändet werden kann Vermögen, das sich im Eigentum des Verpfänders befindet. An demselben Pfandgegenstand können mehrere Pfänder zugunsten eines oder mehrerer Gläubiger bestellt werden, sofern durch Gesetz oder Pfandvertrag nicht etwas anderes bestimmt ist.

Eine bewegliche Sache kann gemäss § 297 des Sachenrechtsgesetzes mit einem Pfand in der Weise belastet werden, dass die Pfandsache im Besitz des Verpfänders verbleibt und das Pfand in der durch Gesetz geregelten Weise registriert wird (Registerpfand).

Das Registerpfand entsteht aufgrund Pfandvertrags bei Registrierung des Pfands in dem durch Gesetz vorgesehenen Register. Im Fall der Registrierung werden das Wesen, die Höhe und die Erfüllungsfrist der durch Pfand gesicherten Forderung sowie die Pfandrechte, sofern diese nicht früher im Register eingetragen worden ist, im Register eingetragen. Der Pfandhalter kann nach Abschluss des Pfandvertrags verlangen, dass der Verpfänder beim Registerführer die Registrierung des Pfands beantragt.

2.2. Grundpfand Hypothek

Eine unbewegliche Sache kann mit einer Hypothek in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten eine Hypothek bestellt worden ist (Hypothekengläubiger), berechtigt ist, die durch Hypothek gesicherte Forderung aus der verpfändeten unbeweglichen Sache zu befriedigen.

Ein ideeller Anteil an einer unbeweglichen Sache kann mit einer Hypothek nur dann belastet wer-

den, wenn es sich um einen Miteigentumsanteil handelt. Eine Hypothek kann nicht nur an einem realen Teil einer unbeweglichen Sache, sondern auch an einem ideellen Anteil eines Miteigentumsanteils bestellt werden. Eine Hypothek setzt nicht das Bestehen der zur sichernden Forderung voraus (§ 325).

Eine Hypothek entsteht mit der Eintragung im Grundbuch, sofern durch Gesetz nicht etwas anderes bestimmt ist. Auf die Bestellung einer Hypothek werden die Bestimmungen über den Eigenerwerb an einer unbeweglichen Sache angewandt (§ 326). In der Grundbucheintragung über die Bestellung einer Hypothek sind der Hypothekengläubiger, die Höhe der Hypothek in Geld (Hypothekensumme) sowie bei Bestehen von Zinsen und anderen Nebenforderungen der Zinssatz und die Höhe der Nebenforderungen in Geld anzugeben. Hinsichtlich der Nebenforderungen kann ein Hinweis auf die Schriftstücke erfolgen, die die Grundlage für die Eintragung bilden.

Der Eigentümer der unbeweglichen Sache kann eine Hypothek auch zu seinen Gunsten bestellen. Die Bestellung einer Eigentümerhypothek erfolgt aufgrund notariell beglaubigten Antrags des Eigentümers durch Eintragung im Grundbuch.

Ist der Wohnsitz des Hypothekengläubigers nicht bekannt, kann der Eigentümer der belasteten unbeweglichen Sache auf gerichtlichem Wege die Löschung der Hypothek verlangen, wenn er berechtigt ist, die Forderung zu befriedigen und die gesamte Hypothekensumme hinterlegt.

Zinsen sind zu hinterlegen, wenn der Zinssatz im Grundbuch eingetragen ist, jedoch nicht mehr als für einen Zeitraum von drei Jahren ab dem Tag, an dem der Eigentümer der unbeweglichen Sache vor Gericht die Löschung der Hypothek beantragt hat. Mit Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung über die Löschung der Hypothek gelten die Forderungen des Hypothekengläubigers in Höhe der Hypothekensumme als befriedigt (§ 330).

Der Hypothekengläubiger ist berechtigt, den hinterlegten Betrag innerhalb von 30 Jahren ab dem Tage der Verkündung des Erlöschens der Hypothek zu erhalten. Hat der Hypothekengläubiger den Betrag nicht in dieser Frist herausverlangt, ist der Eigentümer berechtigt, diesen zurückzuerhalten (§ 331). Werden Hypothekengläubiger und Eigentümer der belasteten unbeweglichen Sache eine Person, kann ein an gleicher oder nachfolgender Rangstelle befindlicher

Hypothekengläubiger die Löschung dieser Hypothek verlangen. Dieser Anspruch gilt nicht in Bezug auf eine Hypothek, aus deren Eintragung sich eine Ungültigkeit in Bezug auf die betreffende Hypothek ergibt.

Der Eigentümer einer durch Hypothek belasteten Sache ist berechtigt, die belastete unbewegliche Sache zu besitzen, zu nutzen und darüber zu verfügen, sofern er hierdurch nicht den Wert der belasteten unbeweglichen Sache mindert oder Rechte des Hypothekengläubigers in sonstiger Weise beeinträchtigt, es sei denn, dies geschieht als Ergebnis der ordnungsgemässen Bewirtschaftung. Wird infolge der Tätigkeit des Eigentümers der Wert der belasteten Sache gemindert, kann der Hypothekengläubiger verlangen, dass der Eigentümer der unbeweglichen Sache weitere beeinträchtigende Handlungen einstellt.

Der Hypothekengläubiger kann zur Abwehr einer Wertminderung der belasteten unbeweglichen Sache auf der Grundlage einer gerichtlichen Entscheidung die hierzu erforderlichen Handlungen vornehmen. Der Hypothekengläubiger kann diese Handlungen auch ohne gerichtliche Entscheidung vornehmen, wenn im Fall eines Verzugs der Wert der belasteten unbeweglichen Sache wesentlich gemindert wird. Der Hypothekengläubiger hat einen Anspruch auf Ersatz der Kosten, die im Zusammenhang mit den hier bezeichneten Handlungen stehen. Zur Sicherung des Ersatzes der mit den genannten Handlungen verbundenen Kosten gebührt ihm eine nicht im Grundbuch eingetragene Hypothek, die denselben Rang wie seine Hypothek einnimmt (§§ 333 – 334).

Rechte des Hypothekengläubigers bei der Minderung des Wertes der unbeweglichen Sache

Ist eine Minderung des Wertes der belasteten unbeweglichen Sache zu erwarten oder bereits eingetreten, kann der Hypothekengläubiger vom Eigentümer die Wiederherstellung des früheren Zustands oder eine zusätzliche Sicherheit verlangen. Stellt der Eigentümer der unbeweglichen Sache auf Verlangen des Hypothekengläubigers den früheren Zustand nicht wieder her oder leistet er keine zusätzliche Sicherheit, kann der Hypothekengläubiger eine Befriedigung der durch Hypothek gesicherten Forderung in dem Umfang verlangen, um den der Wert der belasteten unbeweglichen Sache gemindert worden ist. Das Verlangen der Befriedigung ist einen Monat im Voraus anzuzeigen. Ist der Wert der belasteten unbeweglichen Sachen ohne Ver-

schulden des Eigentümers gemindert worden, kann der Hypothekengläubiger eine zusätzliche Sicherheit oder eine teilweise Erfüllung der Forderung in der Höhe verlangen, in der dem Eigentümer der unbeweglichen Sache die Wertminderung ersetzt worden ist (§ 335).

Verfügung über die Hypothek

Nur der im Grundbuch eingetragene Hypothekengläubiger, für den die Hypothek bestellt ist, kann über die Hypothek verfügen, einschliesslich verpfänden oder veräussern. Die Übertragung einer Hypothek bedarf der Vereinbarung des Hypothekengläubigers und des Erwerbers der Hypothek, deren Unterschriften notariell zu beglaubigen sind, sowie der Eintragung im Grundbuch. Eine Hypothek wird als Ganzes verpfändet. Über die Verpfändung wird im Grundbuch ein entsprechender Vermerk über den Pfandhalter eingetragen (§ 338). Eine im Grundbuch eingetragene Hypothek gewährt dem gutgläubigen Hypothekengläubiger sämtliche aus dem Text der Eintragung folgenden Rechte. Ist eine durch Hypothek belastete unbewegliche Sache verpachtet oder vermietet, erstreckt sich die Hypothek auch auf die Pacht- und Mietzinsforderungen, die im Zeitraum der Beschlagnahme der unbeweglichen Sache oder der Feststellung der Zahlungsunfähigkeit des Schuldners bis zum Verkauf der unbeweglichen Sache entstanden sind oder innerhalb eines Jahres vor der Beschlagnahme der unbeweglichen Sache oder der Feststellung der Zahlungsunfähigkeit des Schuldners entstanden und nicht eingefordert worden sind (§ 344). Ist die durch Hypothek belastete unbewegliche Sache versichert, erstreckt sich die Hypothek auch auf Ansprüche auf Versicherungsleistungen.

Befriedigung der durch Hypothek gesicherten Forderungen

Der Hypothekengläubiger kann die Befriedigung der durch Hypothek gesicherten Forderung verlangen und der Eigentümer der belasteten unbeweglichen Sache kann die Schuld begleichen, nachdem die Fälligkeit der Forderung eingetreten ist. Der Hypothekengläubiger kann die Befriedigung einer durch Hypothek gesicherten unbefristeten Forderung verlangen und der Eigentümer der unbeweglichen Sache kann die Schuld begleichen, nachdem die gesetzlich festgelegte Frist für die Voranzeige an den Eigentümer der unbeweglichen Sache oder den Hypothekengläubiger abgelaufen ist. Eine Voranzeige kann sowohl durch den Eigentümer als auch den Hypothekengläubiger erfolgen. Diese können hinsichtlich der genannten Frist etwas anderes

vereinbaren. Die Vereinbarung ist im Grundbuch einzutragen (§ 347).

Wird die durch Hypothek gesicherte Forderung befriedigt oder ist die Forderung nicht entstanden, kann der jeweilige Eigentümer der belasteten unbeweglichen Sache die Eintragung der Hypothek auf seinen Namen oder ihre Löschung verlangen. Wird die durch Hypothek gesicherte Forderung teilweise erfüllt, kann der jeweilige Eigentümer der belasteten unbeweglichen Sache im Umfang der befriedigten Forderung die Eintragung einer Teilhypothek zu seinen Gunsten im Grundbuch oder die Löschung der Hypothek verlangen. Ist die Schuld vom Eigentümer der durch Hypothek belasteten unbeweglichen Sache, der nicht zugleich der Schuldner ist, beglichen worden, geht die Forderung im Umfang der Befriedigung auf diesen über. In diesem Fall werden die für die Bürgschaft geltenden Bestimmungen angewandt.

Verlangt der Hypothekengläubiger auf der Grundlage der Hypothek die Zwangsversteigerung der unbeweglichen Sache, kann jeder, der im Fall der Zwangsversteigerung ein Sachenrecht an der unbeweglichen Sache verliert, die Forderung des Hypothekengläubigers befriedigen (§ 350). Der Eigentümer der unbeweglichen Sache kann dem Hypothekengläubiger nur solche Einwendungen entgegenhalten, die in der Grundbucheintragung gründen oder die ihm laut Schuldrecht gegen den Gläubiger, der die Forderung geltend macht, zustehen.

Teilung einer Hypothek

Zur Teilung einer Hypothek in Teile sowie die Änderung des Rangs von Teilhypotheken untereinander ist eine Zustimmung des Eigentümers nicht erforderlich. Die Teilhypotheken stehen an der Rangstelle der früheren Hypothek. Wird eine durch Hypothek belastete unbewegliche Sache geteilt und haben der Eigentümer der zu teilenden unbeweglichen Sache und der Hypothekengläubiger nicht etwas anderes vereinbart, wird jeder Teil der unbeweglichen Sache seinem Wert entsprechend mit einer Teilhypothek belastet (§§ 355 – 356).

Gesamthypothek (§§ 359 – 362)

Durch eine Hypothek können auch mehrere unbewegliche Sachen belastet werden. In diesem Fall haften die Eigentümer aller unbeweglichen Sachen für die gesamte durch Hypothek gesicherte Forderung. Bei Bestellung einer Gesamthypothek sind im Grundbuch bei jeder zu belastenden unbeweglichen Sache die übrigen durch die Gesamthypothek belasteten unbeweglichen Sachen anzugeben.

Der Hypothekengläubiger ist berechtigt, vollständige oder teilweise Befriedigung aus einer jeden unbeweglichen Sache zu verlangen, die durch die Gesamthypothek belastet ist. Der Hypothekengläubiger kann die Hypothekensumme auf die belasteten unbeweglichen Sachen aufteilen, indem er festlegt, in welchem Umfang jede unbewegliche Sache für die Hypothek haftet. Im genannten Fall werden die Bestimmungen, die für die Teilung einer durch Hypothek belasteten unbeweglichen Sache gelten, angewandt.

Befriedigt der Eigentümer einer durch Gesamthypothek belasteten unbeweglichen Sache die Forderung des Hypothekengläubigers, kann er die Eintragung der Gesamthypothek, die seine unbewegliche Sache belastete, auf seinen Namen verlangen. Die Gesamthypotheken an den anderen unbeweglichen Sachen sind zu löschen. Kann der Eigentümer der unbeweglichen Sache, der die Forderung des Hypothekengläubigers befriedigt hat, Ersatz von den Eigentümern der anderen durch Gesamthypothek belasteten unbeweglichen Sachen verlangen, kann er auch die Eintragung der Gesamthypotheken, die die anderen unbeweglichen Sachen belasten, in Höhe des Ersatzes auf seinen Namen verlangen.

Entsteht die Forderung, zu deren Sicherung eine Gesamthypothek bestellt worden ist nicht, oder erlischt diese, oder verzichtet der Hypothekengläubiger auf die Gesamthypothek, können die Eigentümer der durch Gesamthypothek belasteten unbeweglichen Sachen gemeinsam die Eintragung der Gesamthypothek auf ihren Namen verlangen. In diesem Fall kann jeder Eigentümer der durch die Gesamthypothek belasteten unbeweglichen Sachen verlangen, dass seine unbewegliche Sache durch eine Eigentümerhypothek proportional zum Wert seiner unbeweglichen Sache belastet wird, sofern nicht etwas anderes vereinbart worden ist.

Landesbericht – Finnland

1. Rechtliche Ausgangslage – Grundpfandrechte

Die Regelungen zu Entstehung und Inhalt des finnischen Grundpfandrechts finden sich im **Grundstücksgesetz** (*Maakaari / Jordabalk*).

Das existierende Grundpfandrecht ist **akzessorisch**; beispielsweise ist für die Höhe nicht der

im Grundpfandbrief angegebene Nominalbetrag, sondern der Betrag der gesicherten Forderung maßgeblich; ferner kann zwar zur Sicherung einer künftigen Forderung ein Pfandrecht bestellt werden, es wird aber erst im Zeitpunkt der Entstehung der Forderung wirksam (*MK 17:2.2*). Das Pfandrecht erlischt mit der Befriedigung der Hauptforderung und es entsteht ein Rückabwicklungsschuldverhältnis, in welchem die Publizitätsakte rückgängig zu machen sind. Erfüllt der Schuldner die gesicherte Forderung nicht, kann der Sicherungsnehmer Zwangsmassnahmen einleiten, die jedoch obrigkeitliche Hilfe erfordern. Regelmäßig erfolgt dies im Wege der Hypothekenklage, die neben dem Zahlungsantrag gegen den persönlichen Schuldner einen Antrag auf Leistung aus dem Grundpfandrecht enthält. Die eigentliche Verwertung an sich erfolgt im Wege der Zwangsversteigerung.

Voraussetzung für die Entstehung eines Grundpfandrechts in Finnland ist zum einen eine **zweiseitige schuldrechtliche Verpfändungserklärung**, die zwischen den Parteien formfrei abgegeben werden kann. Mindestinhalt sind der Zweck der Verpfändung, die Vertragsparteien, der Pfandgegenstand sowie die gesicherte Forderung. Diesbezüglich kann entweder eine Einzelverpfändungserklärung abgegeben werden, wonach das Pfandrecht lediglich als Sicherheit für eine einzelne Forderung dient, oder eine Globalverpfändungserklärung, die neben der gegenwärtig gesicherten Forderung auch alle künftigen Forderungen des Gläubigers sichern soll.

Pfandrechtliche Belastungen sind nicht nur an Grundstücken, sondern auch an Grundstücksbruchteilen, nicht abgetrennten Grundstücksparzellen und an bestimmten Mietrechten möglich. Daneben besteht die Möglichkeit, ein Gesamtpfandrecht an mehreren Grundstücken zu bestellen (*MK 16:2*).

Die **Eintragung des Pfandrechts ins Grundbuch** erfolgt auf schriftlichen Antrag des Eigentümers (*MK 16:3.1; 16:4.1*). Dabei steht es dem Antragsteller frei, die Höhe des Pfandbelastungseintrags zu bestimmen, die Registerbehörde prüft nicht, ob das Grundstück insoweit wertmässig zur Deckung ausreicht. Allerdings wird anhand der Verfahrensvorschriften des Grundstücksgesetzes (*MK 2*) geprüft, ob die Voraussetzungen für den Pfandbelastungseintrag vorliegen. Das Eigentums- und Hypothekenregister (*Kiinteistörekisteri / Fastighetsregister*) wird inzwischen nicht mehr als Kartenregister, sondern in elektronischer Form geführt. Folge der Registrierung ist insbesondere der Schutz des öffentlichen Glau-

bens. Der Inhaber des Grundpfandbriefes/Sicherungsnehmer kann auf Antrag ebenfalls ins Belastungsregister eingetragen werden (*MK 16:9*). Die Eintragung für die Entstehung des Grundpfandrechtes ist konstitutiv, mit Löschung der Eintragung erlischt auch die Belastung (*MK 17:6*). Das Pfandrecht erhält nach dem geltenden Prioritätsprinzip den Rang, mit dem es zur Eintragung angemeldet wurde (*MK 16:8*). Im Anschluss an den Belastungseintrag wird dem Antragsteller ein Grundpfandbrief als Zeugnis über die Eintragung ausgehändigt, der Angaben über den Gegenstand des Pfandbelastungseintrag (Grundstückskennziffer, etc.), Geldbetrag des Pfandbelastungseintrags sowie den Tag der Anhängigkeit des Antrags und die laufende Nummer enthält. Der Brief enthält keine Informationen über die Inhaberschaft an dem Papier selbst.

2. Papierloses Registerpfand – Regelung und Anwendung

In Finnland existiert kein Registerpfand; das Grundpfandrecht ist als Briefpfand ausgestaltet. Entstehungsvoraussetzung ist die Erfüllung eines Publizitätstatbestandes (*MK 17:2.1*), der in der Übergabe des Grundpfandbriefes besteht und die sicherungsrechtlich relevante Drittwirkung zur Folge hat. Insofern ist die tatsächliche Besitzübergabe erforderlich; die Begründung eines Besitzkonstituts ist nicht ausreichend. Gelangt der Pfandbrief an den Sicherungsgeber zurück, erlischt das Pfandrecht, wird er daraufhin an den Sicherungsnehmer zurückgegeben, führt dies zur erneuten Bestellung mit Wirkung *ex nunc*. Ist der Pfandbrief im Besitz eines Dritten kann der Publizitätstatbestand auch in Form einer Denuntiationserklärung vollzogen werden. In diesem Fall wird dem Dritten lediglich eine formfreie Mitteilung über die Verpfändung gemacht (*MK 17:2.3*). Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die Registerbehörde im Wege einer Aushändigungsanweisung (*MK 16:4.2; 17:2.2*) anzuweisen, den Grundpfandbrief unmittelbar an einen bestimmten Gläubiger auszuhändigen. Das einmal entstandene Pfandrecht entfaltet absolute Wirkung und wird von einem Eigentümerwechsel nicht berührt (*17:5.1*).

3. Erfahrungen mit dem Register-Schuldbrief

Es liegen **keine Erfahrungen** in Rechtsprechung und Literatur zum Registerpfandbrief vor.

Landesbericht – Österreich

Im österreichischen Hypothekenrecht gilt grundsätzlich das Akzessorietätsprinzip. Allerdings wird dieses durch das Rechtsinstitut der **Eigentümerhypothek** durchbrochen, ähnlich auch noch die sog. **Höchstbetragshypothek**:

§ 451 ff ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch BGBl. I 113/2006)

§ 14 Abs. 2 GBG (Grundbuchgesetz, BGBl. I 112/2003)

Eine **Hypothek** (Grundpfand, besitzloses Pfand) ist ein Pfandrecht an unbeweglichen Sachen, das zur Gültigkeit der Eintragung im Grundbuch bedarf. Im Gegensatz zum Faustpfand bleibt die Liegenschaft im Besitz des Pfandbestellers, die Publizitätsvorschriften sind durch die Eintragung im Grundbuch erfüllt. Bei der Eintragung muss der gesicherte Geldbetrag ziffernmässig angegeben werden (Festbetragshypothek). Eine Ausnahme ist die **Höchstbetragshypothek**, bei der das Pfandrecht bis zu einem ziffernmässig angeführten Höchstbetrag eingeräumt wird, wobei nicht ersichtlich ist, ob und inwieweit die Forderungen, die aus dem gesicherten Grundverhältnis erwachsen, derzeit bestehen. Die Höchstbetragshypothek ist eine Ausnahme vom Spezialitätsprinzip, da die Haftung von der Feststellung der jeweiligen Forderung unabhängig ist. Ein **typischer Fall ist die Kredithypothek**, bei der eine Höchstbetragshypothek in der Höhe des Kreditbetrages eingeräumt wird, die Liegenschaft jedoch nur insoweit haftet, als der Kreditnehmer von der Kreditmöglichkeit wirklich Gebrauch gemacht hat.

§§ 469ff, 1446 ABGB

Bei der **Eigentümerhypothek** handelt es sich um eine Hypothek, die dem Liegenschaftseigentümer selbst zusteht. Dies stellt eine Ausnahme vom Akzessorietätsprinzip dar und vom Grundsatz, dass ein Pfandrecht nur an einer fremden Sache bestehen kann. Es gibt forderungsbekleidete und forderungsentkleidete Eigentümerhypotheken:

§§ 470 Satz 2, 1446 ABGB

1. Eine forderungsbekleidete Eigentümerhypothek liegt vor, wenn auf der Liegenschaft eines vom Personalschuldner verschiedenen Pfandbestellers eine Hypothek eingetragen ist und es zur Vereinigung von Gläubiger und Drittpfandbesteller kommt. Gläubiger und Realschuldner fallen dann zusammen; das ist z.B. der Fall, wenn der Realschuldner die Forderung begleicht.

Der Gläubiger hat somit ein Pfandrecht an seiner eigenen Liegenschaft. Der Personalschuldner haftet dem Gläubiger weiterhin.

§ 469 ABGB

2. Von einer **forderungsentkleideten Eigentümerhypothek** spricht man, wenn eine Hypothek, deren zugrunde liegende Forderung materiell erloschen ist, bis zur Einverleibung der Löschung im Grundbuch bestehen bleibt (Ausnahme vom Akzessorietätsprinzip). Der Liegenschaftseigentümer kann daher nach Tilgung der besicherten Forderung anstatt der Löschung der Hypothek eine andere (neue) Forderung mit der frei gewordenen Hypothek besichern. Dadurch hat er die Möglichkeit einer Umschuldung. Er setzt sich allerdings damit der Gefahr aus, dass aufgrund des Vertrauens auf den Grundbuchstand die Hypothek durch Zession der erloschenen Forderung durch den bisherigen Hypothekargläubiger an einen gutgläubigen Erwerber wieder aufliebt.

Auch für den Erwerb des Pfandrechts bedarf es eines Titels und der Erwerbungsart. Titel kann ein Vertrag, eine letztwillige Verfügung, ein richterlicher Ausspruch oder das Gesetz selbst sein (§ 449 ABGB). Als Erwerbungsart ist bei beweglichen Sachen wiederum die Übergabe, bei unbeweglichen Sachen die bürgerliche Einverleibung vorgesehen (§ 451 ABGB).

Landesbericht – Polen

Registerschuldbrief im polnischen Rechtssystem

Im polnischen Zivilrecht existiert bis heute nur eine **Form des akzessorischen Grundpfandrechts**, das Buchgrundpfandrecht (die Hypothek). Dieses Instrument ist im Zivilgesetzbuch⁴⁰ (Art. 244) und Gesetz für Grundbücher und Hypothek⁴¹ kodifiziert.

Im Jahre 2000 erarbeitete die Kodifizierungskommission des Zivilrechtes⁴² den ersten Entwurf, der die Institution des Schuldbriefes einführen soll. Ein neues Projekt derselben Kom-

mission wurde am 16. Oktober 2004 als **Regierungslegislaturvorschlag Nr. 3433**⁴³ dem Parlament vorgestellt. Nach der erster Lesung im Sejm (der Volkskammer des Parlamentes) wurde das Projekt zur Ausarbeitung an die Kommission für Zivilrecht des Sejms weitergeleitet. Obwohl im März 2005 das Projekt eine positive Begutachtung erhielt, wurde das Projekt wegen des Ablaufs der Legislaturperiode nicht beendet. Der Ablauf der Legislaturperiode bedingt den Abbruch der parlamentarischen Arbeiten und, nach der Diskontinuitätsregel, ist das neu gewählte Parlament nicht berechtigt, die unterbrochenen Arbeiten wieder aufzunehmen.

Bis Ende August 2006 wurde von offizieller Seite kein neues Projekt vorgeschlagen.

Der Regierungslegislaturvorschlag Nr. 3433 sah neben den beschränkten dinglichen Rechten (neben der Hypothek) auch die Einführung der Grundschild (*dlug gruntowy*) vor.

Das Projekt beinhaltet auch die **Definition der Grundschild**: Eine Immobilie kann mit einer Geldschuld zugunsten einer bestimmter Person (dem Berechtigten) belastet werden, die die Befriedigung aus der Immobilie verlangen kann. Dies gilt unabhängig von dem Bestehen der Forderung und von den Änderungen in der Person des Immobilieneigentümers, mit dem Vorrang vor den persönlichen Gläubigern des Eigentümers der Immobilie. Die Grundschild soll eine konkrete Geldsumme bezeichnen.

Die Grundschild entsteht gemäss dem Gesetzgebungsprojekt durch einen Vertrag zwischen dem Eigentümer der Immobilie und dem Berechtigten, der in Form einer notariellen Urkunde abgeschlossen wird. Für die Entstehung ist auch die Eintragung in das Grundbuch notwendig (*konstitutive Eintragung*). In demselben Vertrag kann vorbehalten werden, dass für die Bestellung der Grundschild die Anfertigung eines Grundschildbriefes notwendig ist. Der Grundschildbrief wird vom zuständigen Gericht ausgestellt. Im Grundbuch muss auch die Anmerkung über ausgegebene Grundschildbriefe eingetragen werden. Auch eine Briefgrundschild bedarf nach dem Projekt grundsätzlich eines Registereintrags.⁴⁴

⁴⁰ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93 z p. zm.

⁴¹ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. 1982 nr 19 poz. 147 z p. zm.

⁴² Offizielle Website der Kodifizierungskommission <http://www.ms.gov.pl/kkpc/kkpc.shtml>.

⁴³ Die polnische Version, als auch die Begründung, ist unter folgender Adresse zu finden [http://orka.sejm.gov.pl/Druki4ka.nsf/wgdruku/3433/\\$file/3433.pdf](http://orka.sejm.gov.pl/Druki4ka.nsf/wgdruku/3433/$file/3433.pdf).

⁴⁴ Eingehend Jaschinska M., Polnische und deutsche Grundpfandrechte im Vergleich, Duncker &

Landesbericht – Russland

1. Rechtliche Ausgangslage – Grundpfandrechte

Le droit russe actuel ne consacre pas *in legem* l'institut juridique de la **cédule hypothécaire sans titre** dans le sens où l'entend l'Avant-projet de la révision partielle du Code civil suisse.

Néanmoins, il existe une base juridique suffisante pour l'introduction éventuelle de cet institut.

Ainsi, l'article 149 du Code civil russe (version amendée et consolidée du 2 février 2006) prévoit la possibilité d'**émission des titres scripturaux non documentaires** au moyen des logiciels électroniques. Sauf indication contraire dans la loi concernant la forme des titres, les règles régissant les titres documentaires sont applicables par analogie aux titres scripturaux non documentaires.

Toute personne ayant effectué la fixation d'une créance par la voie non documentaire doit produire, sur la demande du créancier, un document attestant de la créance fixée (certificat ou relevé du registre).

Les opérations avec les titres non documentaires s'effectuent par l'intermédiaire d'un officier tenant le Registre officiel des créances et des sûretés non documentaires.

L'émission et l'utilisation des titres non documentaires n'est possible que dans les hypothèses où la loi le prévoit **expressément** (art. 142, § 2). Or, la **Loi fédérale relative à l'hypothèque** n° 102-ФЗ du 16 juillet 1998, Собрание законодательства Российской Федерации, N 29, 20.07.98, (version amendée et consolidée du 11 février 2002, n° 18-ФЗ) prévoit pour la cédule hypothécaire **uniquement la forme documentaire qualifiée** (acte notarié enregistré dans le Registre officiel des créances et des sûretés).

Ainsi, en droit russe, il n'existe à présent que l'institut de la **cédule hypothécaire de registre**. Celle-ci est régie par le Chapitre III de la Loi fédérale relative à l'hypothèque. Cette dernière réglementation n'est pas identique à celle que prévoit le Code civil helvétique. Les divergences se résument au fait que la cédule hypothécaire en droit russe porte un caractère accessoire à

l'obligation principale et de ce fait ne peut pas être réutilisée pour garantir d'autres créances.

L'émission de la cédule hypothécaire sur papier est strictement formalisée : la loi prévoit les indications obligatoires, lesquelles doivent figurer sur la cédule, l'omission de ces indications entraînant l'invalidité du titre. Ces règles strictes relatives à la forme sont à l'origine des procédures longues et coûteuses qu'il s'agisse de modification, d'annulation ou d'amortissement de la cédule hypothécaire.

Cependant, la cédule hypothécaire reste en droit russe le seul titre hypothécaire pour lequel la loi n'a pas prévu de forme non documentaire. La Loi fédérale relative aux titres hypothécaires n° 152-ФЗ du 29 octobre 2003 (version amendée et consolidée du 29 décembre 2004) prévoit expressément une forme non documentaire pour les **valeurs à couverture hypothécaire** et pour les **certificats hypothécaires de participation**. La loi prévoit la tenue du Registre sur un support électronique permettant l'identification des constituants des hypothèques, l'attestation de leurs droits sur les titres inventoriés au moyen des comptes personnels des constituants et rendant possible l'échange des informations sur les biens hypothéqués.

Landesbericht – Schweden

1. Rechtliche Ausgangslage – Grundpfandrechte

Das Grundpfandrecht ist inhaltlich in **Kapitel 6, die formellen Regelungen zur Eintragung in Kap. 22 des Grundstücksgesetzes (Jordabalk (1970:994))** geregelt. Das Grundpfandrecht ermöglicht dem Grundeigentümer, einem Gläubiger eine Sicherheit für eine Forderung zu gewähren, die ihm erlaubt, sich aus dem Grundstück zu befriedigen, wenn die Forderung nicht erfüllt wird.

Wird der Pfandbrief als Sicherheit bestellt (möglich ist auch eine Bestellung als Eigentümerhypothek), ist er aufgrund der zu treffenden Sicherungsabrede streng **akzessorisch** zur gesicherten Forderung. Übersteigt der Pfandbrief betragsmäßig die zu sichernde Forderung, erhält der Grundeigentümer in dieser Höhe eine Eigentümerhypothek, die ihm im Falle der Zwangsversteigerung einen eigenen Zahlungsanspruch gewährt und die er im Wege einer «Zweite-

Humblot, Schriften zum internationalen Recht, Bd. 139, Berlin 2004.

Hand-Verpfändung» als Sicherheit verwenden kann. Dabei wird die Übergabe des Pfandbriefs – der sich beim Erstgläubiger befindet – dadurch ersetzt, dass der entsprechende Betrag dem Zweitgläubiger abgetreten wird und diese Abtretung dem Erstgläubiger mitgeteilt wird. Diese Mitteilung ist konstitutiv für den Forderungsübergang.

Trotz der grundsätzlich bestehenden **Akzes-**
essorietät (vgl. Kap. 6, §§ 3 S. 1, 9 S. 2) kann der Pfandbrief auch für verjährte Forderungen geltend gemacht (Kapitel 6 § 4 Grundstücks-gesetz) und für künftige bestellt werden, wobei er in letzterem Fall jedoch nur wirksam wird, wenn die Forderung entsteht und sich das Grundstück noch im Eigentum desselben Grundeigentümers befindet (Kapitel 6 § 7 a Grundstücksgesetz). Unter den Voraussetzungen des § 7 lit. a II ist in einem gewissen Rahmen auch ein Austausch der gesicherten Forderung möglich.

Das Pfandrecht kann **nicht selbständig über-**
tragen werden, es geht mit der Abtretung der gesicherten Forderung über.

Die **Verwertung des Pfandrechts** erfolgt gem. Kapitel 6, § 3 Grundstücksgesetz im Wege der Zwangsversteigerung des Grundstücks.

2. Papierloses Registerpfand – Regelung und Anwendung

Grundsätzlich ist das schwedische Grundpfandrecht als **Briefhypothek** ausgestaltet. Neben der Eintragung eines Haftungsbetrags ins Grundbuch wird ein Pfandbrief ausgefertigt, der dem Sicherungsnehmer/Gläubiger übergeben wird (Kapitel 22 § 5a Grundstücksgesetzbuch). **Mit der Einführung elektronischer Grundbuchregister im Jahr 1994 wurde neben dieser Art des Pfandbriefs die Möglichkeit eines papier-**
losen EDV-Pfandbriefs (datapantbrev) einge-
führt (Kapitel 6 § 1 Abs. 1 S. 3 Grundstücksgesetzbuch). Die Übergabe des Pfandbriefs wird durch die Registrierung des Sicherungsnehmers in einem elektronischen Pfandbriefregister beim Katasteramt ersetzt; Regelungen zur Registrierung finden sich im Gesetz über das Pfandbriefregister (*Lag [1994:448] om pantbrevsregister*).

Die **Eintragung (inveckning) eines Pfandrechts ins Grundbuch** erfolgt gemäß Kapitel 22, § 2 I Grundstücksgesetz auf Antrag des Eigentümers.

3. Erfahrungen mit dem Register- **Schuldbrief**

Es liegen **keine Erfahrungen** in Rechtsprechung und Literatur zum Registerpfandbrief vor.

Landesbericht – Spanien

1. Rechtliche Ausgangslage – Grundpfandrechte

En Espagne, il existe un «marché hypothécaire» dans le cadre duquel il est possible de négocier des cédulas, bons et participations hypothécaires.⁴⁵

Les bases légales pour l'émission de cédulas hypothécaires sans titre sont:

- la loi 2/1981 du 25 mars 1981⁴⁶,
- le décret-royal 685/1982, du 17 mars 1982 modifié par le décret-royal 1289/1991, du 2 août 1991.⁴⁷

L'article 44.2 du décret royal 685/1982 prévoit explicitement que les cédulas hypothécaires peuvent être représentées autrement que par des titres, notamment par des «annotations en compte» (*anotaciones en cuenta*).⁴⁸

⁴⁵ José Luis Lacruz Berdejo et autres, III Derechos reales, vol. 2, Madrid, 2004, p. 25 ss.

⁴⁶ Ley 2/1981, de 25 de Marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, (in http://www.juridicas.com/base_datos/Fiscal/l2-1981.html)
Art. 11: Las entidades a que se refiere el artículo segundo que dispongan de créditos hipotecarios con los requisitos establecidos en la Sección anterior podrán emitir cédulas y bonos hipotecarios que podrán ser nominativos, a la orden o al portador, con amortización, periódica o no periódica, a corto o largo plazo, con interés constante o variable, con o sin prima, en serie o singularmente, con arreglo a lo que disponen los artículos siguientes. La realización de estas emisiones se ajustará a las normas administrativas sobre emisiones de títulos valores de renta fija.

⁴⁷ Real Decreto 685/1982, de 17 de Marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de Marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, modificado por el Real Decreto 1289/1991, de 2 de Agosto RCL 1991\2026, (in http://www.juridicas.com/base_datos/Fiscal/rd685-1982.html).

⁴⁸ Real Decreto 685/1982, Art. 44.2: *Cuando las cédulas hipotecarias estén representadas por medio de anotaciones en cuenta se harán constar*

2. Papierloses Registerpfand – Regelung und Anwendung

L'article 2.1. du décret royal 291/1992, du 27 mars 1992⁴⁹, inclut la cédula hypothécaire parmi les papiers-valeurs négociables.

L'article 46 du décret royal 685/1982 prévoit que l'émission de cédulas hypothécaires se fait, entre autres, selon les normes qui règlent le marché de papiers-valeurs.⁵⁰

L'article 5 de la loi 24/1988⁵¹ de régulation du marché de papiers-valeurs dispose que ceux-ci peuvent être représentés tant par des titres que par des annotations sur compte.⁵²

en todo caso en la escritura pública a que se refiere el artículo 6 de la Ley 24/1988, de 24 de Julio, del Mercado de Valores, aquellos de los datos mencionados en el número 1 anterior que resulten compatibles con tal forma de representación.

⁴⁹ Real decreto 291/1992, de 27 de Marzo, sobre Emisiones y Ofertas públicas de Venta de Valores, (B.O.E. de 2 de Abril de 1992), art. 2.1 d) : *Valores negociables 1) A los efectos del presente Real Decreto, tendrán la consideración de valores negociables: [...] d) Las cédulas, bonos y participaciones hipotecarias,* (in http://www.datadiar.com/actual/legislacion/-mercantil/rd291_92.htm; Daniel Espina, *Las anotaciones en cuenta*, Madrid 1995 p. 247).

⁵⁰ Art. 46 du Décret royal 685/1982: *Normas generales. La realización de las emisiones de cédulas y bonos hipotecarios se ajustará, sin perjuicio de lo previsto en este Real Decreto, a la normativa reguladora del mercado de valores a los pactos, estatutos o normas de las Entidades emisoras, y a los acuerdos de sus órganos competentes, siempre que no contravengan lo establecido en aquélla.*

⁵¹ Ley 24/1988, de 28 de Julio. Mercado de valores, RCL 1988\1644 (in http://www.juridicas.com/base_datos/Fiscal/124-1988.t1.html#a6).

⁵² Ley 24/1988: Artículo 5 Modalidades de representación de los valores negociables *Los valores negociables podrán representarse por medio de anotaciones en cuenta o por medio de títulos. La modalidad de representación elegida habrá de aplicarse a todos los valores integrados en una misma emisión. La representación de valores por medio de anotaciones en cuenta será irreversible. La representación por medio de títulos será reversible. El paso al sistema de anotaciones en cuenta podrá hacerse, no obstante lo dispuesto en el párrafo primero, a medida que los titulares vayan prestando su consentimiento a la transformación. El Gobierno podrá establecer, con carácter general o para determinadas categorías de valores, que su representación por*

L'article 11 de la loi 2/1981 du 25 mars 1981 dispose que les cédulas hypothécaires sont soit nominatives, soit à l'ordre, soit au porteur (cette loi est réglementée par le décret royal 685/1982 du 25 mars 1982 – mentionné au point 1 –, dont l'article 44.2 prévoit que les cédulas hypothécaires peuvent être représentées par des «annotations en compte»).

L'annotation en compte est un système de représentation de papiers-valeurs sur des registres comptables, normalement informatiques, qui se substituent au support physique.⁵³

Pour ce qui concerne la procédure d'annotation en compte appliquée aux cédulas hypothécaires, l'article 6 de la loi 24/1988 prévoit que l'entité émettrice établit un document – élevé à acte notarié (*escritura pública*) – qui inclut les informations nécessaires à l'identification du papier-valeur. Des copies du document sont déposées auprès de l'entité en charge du registre comptable et de la Commission nationale du marché de papiers-valeurs.⁵⁴

medio de anotaciones en cuenta sea condición necesaria para la admisión a negociación en uno y otro mercado secundario oficial de valores. Asimismo, determinará los supuestos excepcionales en que no será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo.

⁵³ Anotación en cuenta. Sistema de representación de valores, basado en registros contables, normalmente informáticos, que sustituye al título físico (in Ibercaja, *Glosario de términos*: <http://www.ibercaja.es/contenidos.php?id=a213529ee2bffcb292b70d5cef470631>).

⁵⁴ Ley 24/1988: Artículo 6. Representación de valores por medio de anotaciones en cuenta *La representación de valores por medio de anotaciones en cuenta requerirá la elaboración por la entidad emisora de un documento, cuya elevación a escritura pública será potestativa, en el que constará la información necesaria para la identificación de los valores integrados en la emisión. La entidad emisora deberá depositar una copia del documento ante la entidad encargada del registro contable y ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Cuando se trate de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial, deberá depositarse también una copia ante su organismo rector. La entidad emisora y la encargada del registro contable habrán de tener en todo momento a disposición de los titulares y del público interesado en general una copia del referido documento. El documento referido en el párrafo primero será sustituido por:* a) *El folleto informativo, siempre que el emisor esté obligado a aportarlo para su aprobación y registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley.*

La transmission des papiers-valeurs représentés par inscriptions sur compte se fait par la voie d'un transfert comptable, l'inscription de la transmission en faveur de l'acheteur produisant les mêmes effets que la tradition dans les titres.

En vertu de l'article 11 de la Loi 24/1988⁵⁵, la personne inscrite dans le registre comptable est légitimée pour exercer les droits revenant au titulaire du papier-valeur.

La transmission est opposable à des tiers à partir de la date de l'inscription.⁵⁶

b) La publicación de las características de la emisión en el boletín oficial correspondiente, en el caso de las emisiones de deuda del Estado o de las Comunidades Autónomas, así como en aquellos otros supuestos en que se halle establecido. Tampoco será precisa la elaboración de dicho documento para los instrumentos financieros que se negocien en mercados secundarios oficiales de futuros y opciones y en los demás supuestos, y con las condiciones que reglamentariamente se señalen.

⁵⁵ Ley 24/1988: Artículo 11. Legitimación registral del titular de los valores anotados en cuenta *La persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable se presumirá titular legítimo y, en consecuencia, podrá exigir de la entidad emisora que realice en su favor las prestaciones a que dé derecho el valor representado por medio de anotaciones en cuenta.*

⁵⁶ Ley 24/1988: Artículo 9. Transmisión de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta *La transmisión de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta tendrá lugar por transferencia contable. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos. La transmisión será oponible a terceros desde el momento en que se haya practicado la inscripción. El tercero que adquiera a título oneroso valores representados por medio de anotaciones en cuenta de persona que, según los asientos del registro contable, aparezca legitimada para transmitirlos no estará sujeto a reivindicación, a no ser que en el momento de la adquisición haya obrado de mala fe o con culpa grave. La entidad emisora sólo podrá oponer, frente al adquirente de buena fe de valores representados por medio de anotaciones en cuenta, las excepciones que se desprendan de la inscripción en relación con el documento previsto en el artículo 6 y las que hubiese podido esgrimir en el caso de que los valores hubiesen estado representados por medio de títulos.*

3. Erfahrungen mit dem Register-Schuldbrief

Nous n'avons pas d'informations sur l'expérience pratique. Une étude (en anglais) faite en 2001 sur la pratique espagnole dans le marché des cédules hypothécaires signale qu'en général ce type d'instrument «a du mal à décoller» (étude faite par Standard & Poor's, in <http://www.unirioja.es/dptos/dd/civil/Standards.pdf>).

Landesbericht – Ukraine

1. Rechtliche Ausgangslage – Grundpfandrechte

L'institut juridique de la **cédule hypothécaire sans titre** n'existe pas en droit ukrainien actuel.

La nouvelle Loi de la République ukrainienne № 898-IV du 5 juin 2003 relative à l'hypothèque, Відомості Верховної Ради, 2003, N 38, ст.313, avec les modifications effectuées par la Loi N 3201-IV (3201-15) du 15.12.2005⁵⁷ (ci-après « la Loi relative à l'hypothèque ») ne régleme que la **cédule hypothécaire sur papier**. Celle-ci est régie par les articles 20-22 de cette Loi. Cette dernière réglementation n'est pas identique à celle que prévoit le Code civil helvétique.

La **cédule hypothécaire sur papier** est un titre de valeur certifiant le droit inconditionnel de son possesseur d'obtenir l'exécution d'une créance d'argent et, dans le cas de non exécution de cette créance, le droit d'en obtenir le recouvrement par le biais de l'objet d'hypothèque (art. 20 de la Loi relative à l'hypothèque).

L'article 21 prévoit pour la cédule hypothécaire **uniquement la forme documentaire** (un formulaire officiel établi par la Commission publique sur les titres de valeur et des marchés financiers). Le respect de la forme conditionne la validité de la cédule hypothécaire.

Les autres divergences avec le modèle helvétique de la cédule se résument au fait que la cédule hypothécaire en droit ukrainien porte un **caractère accessoire** à l'obligation principale et, de ce fait, ne peut pas être réutilisée pour garantir d'autres créances. La cédule s'éteint dès l'exécution de l'obligation principale.

⁵⁷ Le texte intégral se trouve sur l'URL : <http://buhgalteria.com.ua/Hit.html?id=538>.

Ainsi, il n'existe à présent aucune base juridique suffisante pour l'introduction de cédula hypothécaire sans titre en droit ukrainien.

Landesbericht – Ungarn

I. Überblick der Pfandrechtsarten in Ungarn

In Ungarn wird zwischen zwei Arten der Pfandrechte unterschieden: das Pfandrecht kann entweder akzessorisch oder nicht akzessorisch, d.h. selbständig sein. Beide Pfandrechtsarten können sowohl an beweglichen Sachen als auch an Immobilien, Rechten und Forderungen bestehen.

Das ungarische Bürgerliche Gesetzbuch (im Weiteren: ung. BGB) regelt folgende *akzessorische Pfandrechtsarten*:

- 1) **Faustpfandrecht** («*kézizálogjog*»), das durch ein Besitzrecht des Pfandgläubigers gekennzeichnet wird;
- 2) **Hypothek** («*jelzálogjog*») ohne Besitzrecht des Pfandgläubigers;

Arten der Hypothek:

a) Höchstbetragshypothek («*keretbiztosítéki jelzálogjog*») d.h. eine Art der Hypothek, wodurch die Parteien Forderungen aus einem im Pfandvertrag festgelegten Rechtsverhältnis oder Rechtstitel sichern können. Das Grundbuch muss in diesem Fall das Rechtsverhältnis oder den Rechtstitel enthalten, aus dem die Forderungen entstehen, bzw. entstehen können, sowie den Höchstbetrag bezeichnen, bis zu welchem der Pfandgläubiger Befriedigung verlangen kann;

b) Unternehmenshypothek («*vagyont terhelő zálogjog*»), d.h. eine Hypothek, die am ganzen Vermögen des Schuldners oder dessen wirtschaftlich selbständigen Teil bestellt wird. Der Schuldner kann aber nur eine juristische Person sein; die Form der Hypothek ähnelt der *floating charge* im common law;

- 3) **Pfandrecht an Rechten und Forderungen** («*zálogjog jogon és követelésen*»).

Das selbständige, nicht-akzessorische Pfandrecht kann an beweglichen Sachen, Immobilien, und auch Rechten und Forderungen bestehen. Im Folgenden werden die Ausführungen entsprechend der an das Institut gerichteten Anfrage auf *das selbständige Pfandrecht* als *Grundpfandrecht* be-

schränkt. Es sei nur ausdrücklich erwähnt, dass das selbständige Pfandrecht in Ungarn nicht nur an Immobilien bestehen kann. Die Regeln, die das nicht an Immobilien bestehende selbständige Pfandrecht betreffen, sind dem Grundpfandrecht sehr ähnlich. Der formelle Unterschied betrifft nur die Frage der Register, hinsichtlich derer nicht im ung. BGB, sondern für Immobilien, bewegliche Sachen und Rechte bzw. Forderungen getrennt, in verschiedenen Gesetzen Regelungen getroffen werden. Das beiden Pfandrechten zugrunde liegende Prinzip ist aber das gleiche. Das Register für die beweglichen mit einem Pfandrecht belasteten Sachen wird von den Notaren geführt und unterliegt der Regelung Nr. 11/2001. (IX. 1.) des Justizministers.

Wie bereits erwähnt, werden die Ausführungen im Folgenden auf das selbständige Pfandrecht als Grundpfandrecht beschränkt.

II. Das selbständige Pfandrecht

1. Einführung der Institution

Bis vor dem zweiten Weltkrieg war das selbständige Pfandrecht im Gesetz geregelt («*telekadósság*») und in der Praxis weit verbreitet. Dieses Pfandrecht wurde in einem Wertpapier verbrieft («*telekadósság-levél*»), und konnte übertragen werden.

Die Regeln des heutigen selbständigen Pfandrechts wurden 1996 ins ung. BGB eingeführt⁵⁸ und wurden seither einer Modifizierung unterzogen.⁵⁹ Das ung. BGB enthält spezielle Regeln für das selbständige Pfandrecht⁶⁰, aufgrund des § 269 (5) können jedoch alle Vorschriften des ung. BGB über das Pfandrecht entsprechend angewendet werden.⁶¹

2. Die geltende Regelung

2.1. Bestellung des selbständigen Pfandrechts

Ein Pfandrecht kann aufgrund eines Vertrages, eines Gesetzes⁶², eines gerichtlichen Urteils oder

⁵⁸ Gesetz Nr. XXVI. vom Jahre 1996, seit 01.05.1996 in Kraft.

⁵⁹ Gesetz Nr. CXXXVII. vom Jahre 2000, seit 01.09.2001 in Kraft.

⁶⁰ § 269 ung. BGB.

⁶¹ §§ 251-268 ung. BGB.

⁶² Die Kategorie Gesetz umfasst im Sinne des ung. BGB laut § 685.a) des ung. BGB die Gesetze; Verordnungen der Regierung; kommunale Verordnungen, die aufgrund eines Gesetzes erlassen worden sind; und im Sinne der in diesem

aufgrund eines anderen hoheitlichen Entscheides bestellt werden, sofern das Gesetz dies zulässt.⁶³ Der Pfandvertrag erfordert generell Schriftform, das Gesetz kann aber bei den einzelnen Pfandrechtsarten noch weitere Formerfordernisse vorschreiben.⁶⁴

Das Pfandrecht an Immobilien entsteht mit der Eintragung im Grundbuch, d.h. die Eintragung ist konstitutiv.⁶⁵ Ohne die Eintragung im Grundbuch wird das Pfandrecht nicht wirksam bestellt. Sollte es z.B. aufgrund eines Vertrages bestellt werden und fehlt die Eintragung, handelt es sich lediglich um einen nur zwischen den Parteien wirkenden obligatorischen Vertrag. Um im Grundbuch eintragbar zu sein, muss die Urkunde, aufgrund derer die Eintragung erfolgt, entweder eine öffentliche Urkunde sein oder von einem Rechtsanwalt unterzeichnet werden.⁶⁶ Diese Formerfordernisse betreffen aber nur das Grundbuchrecht, d.h. der zugrundeliegende Vertrag kommt auch wirksam zustande, ohne diesen Formerfordernissen gerecht zu werden.

Das Grundbuch hat Publizitätswirkung. Es bezeugt – sofern das Gesetz keine Ausnahme regelt – das Bestehen der eingetragenen Rechte und der darin vermerkten Tatsachen. Wenn ein Recht im Grundbuch eingetragen bzw. eine Tatsache vermerkt wird, kann sich niemand darauf berufen, davon keine Kenntnis gehabt zu haben. Bis das Gegenteil bewiesen wird, gilt ein eingetragenes Recht bzw. eine vermerkte Tatsache als bestehend, und ist davon auszugehen, dass es dem im Grundbuch eingetragenen Berechtigten zusteht. Wenn ein Recht bzw. eine Tatsache gelöscht wird, muss dementsprechend angenommen werden, dass es nicht besteht. Gegenüber dem gutgläubigen Erwerber wird das Grundbuch betreffend der eingetragenen Rechte und vermerkten Tatsachen auch dann als richtig und vollständig angesehen werden, wenn es von der tatsächlichen Situation abweicht.⁶⁷ Eine Person gilt als gutgläubig, wenn sie auf das Grundbuch vertrauend entgeltlich ein Recht erwirbt. Die ihr Recht aussergrundbücherlich erwerbende Person kann ihr Recht gegen den im

Grundbuch eingetragenen, oder im Rang vor ihr eingetragenen gutgläubigen Berechtigten nicht geltend machen.⁶⁸

2.2. *Selbständigkeit/Nicht-Akzessorietät und Übertragbarkeit*

Im ungarischen Recht kann man zwischen zwei Arten des selbständigen Pfandrechts unterscheiden: entweder gibt es eine persönliche Forderung, die durch das Pfandrecht sichergestellt wird, oder es besteht die Möglichkeit, das Pfandrecht in der Weise zu bestellen, dass es das Pfand ohne eine persönliche Forderung belastet.⁶⁹ Der Pfandgläubiger kann also in Höhe der im Pfandvertrag festgelegten Summe und ihrer Nebenforderungen ausschließlich aus dem mit dem Pfandrecht belasteten Pfandgegenstand Befriedigung suchen.⁷⁰

Die Selbständigkeit/Nicht-Akzessorietät dieses Pfandrechts bedeutet dessen Unabhängigkeit von der ursprünglichen Forderung, die durch dieses Pfandrecht sichergestellt werden soll.⁷¹ Als Folge dieser Unabhängigkeit kann das selbständige Pfandrecht von der zu sichernden Forderung losgelöst und unabhängig von dieser übertragen werden. Obwohl das ung. BGB keine ausdrücklichen Regeln über die Übertragung des selbständigen Pfandrechts und dessen Eintragung im Grundbuch enthält, kann aufgrund der allgemeinen Regeln über die Entstehung eines Pfandrechts,⁷² sowie aufgrund der Vorschriften des Grundbuchrechts⁷³ ermittelt werden, dass die Übertragung des selbständigen Pfandrechts der Eintragung im Grundbuch bedarf. Ohne eine Eintragung im Grundbuch kann nämlich das dingliche Recht nicht existieren, mangels Eintragung haben wir nur eine vertragsrechtliche Einigung zwischen einem Pfandgläubiger, der das selbständige Pfandrecht übertragen will und einer Person, die dieses Pfandrecht erwerben will. Dieser Vertrag wirkt aber nur im Verhältnis zwischen diesen beiden Personen.

§ 685.a) ausdrücklich genannten Paragraphen des ung. BGB alle Rechtsvorschriften.

⁶³ § 254 Absatz (1) ung. BGB.

⁶⁴ § 254 Absatz (2) ung. BGB.

⁶⁵ § 262 Absatz (1) ung. BGB und § 3. Absatz (2) des Gesetzes über das Grundbuch (Gesetz Nr. CXLI. vom Jahre 1997).

⁶⁶ § 32 Absatz (3) des Gesetzes über das Grundbuch

⁶⁷ § 5 Absätze (1)-(3) des Gesetzes über das Grundbuch.

⁶⁸ § 5 Absatz (4) des Gesetzes über das Grundbuch.

⁶⁹ Ähnlich im deutschen Recht: isolierte Grundschuld und Sicherungsgrundschuld. Siehe dazu Wolf, Manfred: Sachenrecht, München 2006, S. 409 ff, 425 ff.

⁷⁰ § 269 Absatz (1) ung. BGB.

⁷¹ Diese Unabhängigkeit von der ursprünglichen Forderung ist das Unterscheidungsmerkmal gegenüber der Hypothek, die immer akzessorisch ist und von der Forderung nicht losgelöst werden kann.

⁷² § 262 Absatz (1) ung. BGB.

⁷³ § 3 Absatz (2) des Gesetzes über das Grundbuch.

Man könnte natürlich auch die Meinung vertreten, dass zwischen den beiden Verfügungen, namentlich der ersten Bestellung des Pfandrechts – was explizit vom Gesetz als eintragungspflichtige Verfügung genannt wird – und der zweiten, wodurch der ursprüngliche Pfandrechtsgläubiger das ihm zustehende und bereits entstandene Pfandrecht überträgt, ein Unterschied besteht. Die Frage wurde ja weder vom Gesetzgeber explizit beantwortet noch von der Rechtsprechung entschieden. Der Autor vertritt aber die Ansicht, dass die Übertragung eines dinglichen Rechts, das nicht nur einen obligatorischen Anspruch gegenüber den Vertragspartner sichern soll, im Grundbuch einzutragen ist.

2.3. Verbriefung

In Ungarn besteht die Möglichkeit der Verbriefung des selbständigen Pfandrechts nicht, obwohl bei der im ungarischen Recht vor dem zweiten Weltkrieg existierenden, bereits erwähnten Form dieses Pfandrechts (*«telekadósság»*⁷⁴), wie auch in anderen Rechtssystemen, die diese Art des Pfandrechts kennen (schweizerischer Schuldbrief als Wertpapier⁷⁵, bzw. Briefgrundschuld in Deutschland⁷⁶), die Möglichkeit der Verbriefung existiert, und das sicherlich vom ungarischen Gesetzgeber noch im Zeitpunkt der Einführung dieser Institution auch beabsichtigt wurde. Tatsache ist aber, dass in Ungarn diese Möglichkeit zur Zeit nicht besteht.

Es muss darauf hingewiesen werden, dass die Figur des Pfandrechts ein überaus komplexes Problem in der Hinsicht darstellt, dass es viele Rechtsbereiche berührt, wie z.B. das nicht im ung. BGB geregelte Wertpapierrecht und Insolvenzrecht, die nicht in den Zuständigkeitskreis des Justizministeriums (Kodifikation des ung. BGB) sondern in den Zuständigkeitsbereich des Finanzministeriums fallen, was für die einheitliche Regelung des Pfandrechts eine Zusammenarbeit voraussetzt.

2.4. Einreden des Pfandschuldners, Schutz vor doppelter Inanspruchnahme

Der Pfandschuldner kann seine sich aus dem als Grundlage des selbständigen Pfandrechts dienenden Rechtsverhältnis ergebenden Einreden nur gegenüber dem direkten Erwerber des selbständigen Pfandrechts, sowie seinem das selbständige

Pfandrecht unentgeltlich erwerbenden oder das zugrunde liegende Rechtsverhältnis zum Zeitpunkt des Erwerbs kennenden Rechtsnachfolger geltend machen.⁷⁷

Man könnte vermuten, dass diese Vorschrift einer der Gründe für die seltene Bestellung des selbständigen Pfandrechts in Ungarn ist, denn sie hat zur Folge, dass sich der Pfandschuldner vor der doppelten Inanspruchnahme – aufgrund der ursprünglichen Forderung und aufgrund des Pfandrechts – nicht schützen kann. Denn nachdem das selbständige Pfandrecht übertragen wurde, verliert er die Möglichkeit sich auf das zugrunde liegende Rechtsverhältnis zu berufen. Gegenüber dem das Pfandrecht Erwerbenden Berechtigten versagt ihm nämlich das Gesetz dieses Recht. Er kann sich also selbst auf die bereits erfolgte Tilgung der Schuld nicht berufen, und er wird zunächst zahlen müssen.⁷⁸ Welche Möglichkeiten ihm danach offen stehen, welche Ansprüche ihm nach der zweiten Leistung zustehen, und gegen wen er sie geltend machen kann, ist von der Rechtsprechung noch nicht entschieden worden. Mangels Rechtstreites in dieser Materie hatten nämlich die Gerichte noch keine Möglichkeit, zu dieser Frage Stellung zu nehmen.

Der Verfasser vertritt die Ansicht, dass es hier eine Gesetzeslücke gibt. Die Gründe seien im Folgenden dargestellt. Ausgangspunkt ist, dass sich der Pfandschuldner in einem Fall doppelter Inanspruchnahme nicht wehren kann, er muss also auch zum zweiten Mal zahlen. Nach der zweiten Leistung ist es logisch, ihm einen Schadensersatzanspruch gegen seinen Vertragspartner, d.h. den ursprüngliche Pfandgläubiger zu gewähren, denn das als Grundlage des selbständigen Pfandrechts dienende Rechtsverhältnis, aus dem sich Einreden ergeben können, und worauf das Berufen dem Pfandschuldner

⁷⁷ § 269 Absatz (4) ung. BGB.

⁷⁸ Im deutschen Recht z.B. ist dem Pfandschuldner nicht versagt, sich auf den Sicherungsvertrag zu berufen, bzw. werden die einzelnen Einreden um einen gutgläubigen Erwerb zu vermeiden ins Grundbuch eingetragen. Näher dazu Wolf, o. Fn. 12., S. 434-435, Rn. 971. Im schweizerischen Recht wird das Rechtsverhältnis durch die Bestellung des Schuldbriefes noviert, das Schuldverhältnis besteht nur noch so, wie es im Schuldbrief zum Ausdruck gebracht wird. Der Schuldbrief verkörpert also sowohl das Pfandrecht als auch die sichergestellte Forderung. Einreden aber, die sich aus der Eintragung des Pfandrechts oder aus der Urkunde ergeben, sind zulässig. Siehe dazu Riemer, o. Fn. 18, S. 133-134, Rn. 26.

⁷⁴ Siehe Punkt II. 1. S. 1.

⁷⁵ Riemer, Hans Michael: Die beschränkten dinglichen Rechte, Bern 2000, S. 136 ff.

⁷⁶ Siehe Wolf, o. Fn. 12., S. 409, Rn. 910.

kraft Gesetzes versagt ist, ja zwischen den beiden entstanden ist, und darüber hinaus sich die Parteien wahrscheinlich auch über die Frage der eventuellen Veräusserung des selbständigen Pfandrechts geeinigt haben. Hätte sich der Pfandgläubiger entsprechend dieser Einigung verhalten, wäre es nicht zu einer doppelten Inanspruchnahme gekommen. Man kann also zu der Schlussfolgerung gelangen, dass der Pfandgläubiger schadensersatzpflichtig gemacht werden kann.

Nach Ansicht des Autors gewährt aber dieses Ergebnis allein nicht genügend Schutz. Man kann von dem Pfandschuldner nicht verlangen, eine eventuelle doppelte Inanspruchnahme immer dann in Betracht zu ziehen, wenn er ein selbständiges Pfandrecht auf seinem Grundstück bestellen lässt. In dem oben genannten Fall, wenn er sich im Pfandvertrag mit dem Pfandgläubiger darüber einigt, dass der Gläubiger nur im Falle einer Nichtleistung seine Befriedigung aus dem Pfandrecht suchen darf, steht ihm immer noch – wie oben schon erwähnt – die Möglichkeit einer Schadensersatzklage offen. Was sollen aber die Parteien machen, wenn sie sich darüber einig sind, es dem Pfandgläubiger zu ermöglichen, das selbständige Pfandrecht zu übertragen? Das kann ja passieren, denn anderenfalls bräuchten sie keine Grundschuld zu bestellen, eine Hypothek wäre auch angemessen. In diesem Fall verliert aber der Pfandschuldner sein Recht auf Einrede aus dem zugrunde liegenden Rechtsverhältnis und muss sicherlich mit einer doppelten Inanspruchnahme rechnen. Wie im deutschen oder im schweizerischen Recht⁷⁹ müsste es eine Möglichkeit geben, gewisse Einreden im Grundbuch zu vermerken, denn dann könnten diese einem das selbständige Pfandrecht erwerbenden Dritten entgegengehalten werden. Solch eine Möglichkeit gibt es aber im ungarischen Recht nicht. Das schon mehrmals erwähnte Gesetz über das Grundbuch bietet dazu keine Möglichkeit. Es zählt die verschiedenen Rechte und Tatsachen auf, die im Grundbuch eingetragen, bzw. vermerkt werden können, schafft aber keine Möglichkeit, eventuelle Einreden zu vermerken.⁸⁰

Nach der hier vertretenen Ansicht müssten die Regeln das selbständige Pfandrecht betreffend in der Weise geändert werden, dass sie dem Pfandschuldner den nötigen Schutz vor einer doppelten Inanspruchnahme gewähren. Denn anderenfalls kann mit der Verwendung dieser Institution in

der Praxis nicht gerechnet werden. Das Risiko für den Pfandschuldner ist zu hoch.

3. Das selbständige Pfandrecht in der Praxis

Wegen der oben ausgeführten doppelten Inanspruchnahme wird in der Praxis gegenüber dem selbständigen Pfandrecht lieber der Hypothek der Vorrang gegeben. Das selbständige Pfandrecht wird nur in einem Bereich, namentlich von den Geschäftsbanken und den Hypothekenbanken als ein Mittel der Immobilienfinanzierung verwendet. Bei dieser Konstruktion vergeben die Geschäftsbanken ihren Kreditnehmern Immobilienkredite und sichern ihre Forderungen aus dem Kreditvertrag durch die Bestellung eines selbständigen Pfandrechts. Diese selbständigen Pfandrechte verkaufen sie dann den Hypothekenbanken, die ihrerseits dann Pfandbriefe ausstellen können. Die ursprüngliche Kreditforderung bleibt also bei der Geschäftsbank, die mit der Zeit auch das selbständige Pfandrecht in Raten zurückkauft. Sollte die Geschäftsbank ihren Pflichten aus dem Rückkaufvertrag nicht nachkommen, erwirbt die Hypothekenbank die durch das selbständige Pfandrecht gesicherte Forderung der Geschäftsbank gegenüber seinem Kunden und wird als gesetzlicher Zessionar vom Gesetzgeber ermächtigt, den Schuldner darüber zu benachrichtigen.⁸¹

In diesem Fall müssen also die Pfandschuldner mit der Gefahr der doppelten Inanspruchnahme nicht rechnen, denn im Endergebnis wird ihr Gläubiger – sei es die Geschäftsbank oder die Hypothekenbank – sowohl über die Forderung als auch über das selbständige Pfandrecht verfügen. Das ist aber der Regelung des Gesetzes über die Hypothekenbanken zu verdanken.

III. Vorschlag zur Neukodifizierung des ung. BGB

In Ungarn wird zur Zeit an einem neuen Bürgerlichen Gesetzbuch gearbeitet. Der Vorschlag zu diesem neuen Gesetzbuch, die Normtexte der Einführungsvorschriften, des Personen-, Familien- und Sachenrechts einschliesslich der entsprechenden Gesetzesbegründungen sind schon elektronisch auf der Homepage des Ungarischen Justizministeriums

⁷⁹ Siehe oben.

⁸⁰ §§ 16-17 des Gesetzes über das Grundbuch.

⁸¹ § 8 Absatz (6) des Gesetzes Nr. XXX. vom Jahre 1997 über die Hypothekenbanken und den Pfandbrief.

abrufbar.⁸² Die sachenrechtlichen Vorschriften zum Pfandrecht sind also bereits bekannt.

Vorerst wurde entschieden, die Institution des selbständigen Pfandrechts im neuen ung. BGB nicht beizubehalten, denn wie oben erwähnt wird das selbständige Pfandrecht in der Praxis nur von den Hypothekenbanken verwendet. Darüber hinaus wird in der Begründung zum Entwurf die Meinung vertreten, dass die Regeln über das selbständige Pfandrecht den Schutz des Pfandschuldners nicht genügend sichern.⁸³

IV. Zusammenfassung

Das in der Schweiz einzuführende papierlose Registerpfand existiert im ungarischen Recht unter den Namen *selbständiges Pfandrecht* seit 1996, in der Praxis wird es aber ausschliesslich im Bereich der Hypothekenbanken für Immobilienfinanzierung verwendet. Grund dafür ist die Ausgestaltung der gesetzlichen Regelung dieses Pfandrechts, die dem Pfandschuldner nicht genügend Schutz vor einer doppelten Inanspruchnahme bietet. Der Pfandschuldner kann sich nämlich auf die Einreden, die sich aus dem selbständigen Pfandrecht zugrunde liegenden Rechtsverhältnis ergeben können, nicht berufen, ihm wird dieses Recht sogar ausdrücklich versagt. Er kann sich also vor einer doppelten Inanspruchnahme nicht wehren. Der Gesetzgeber ermöglicht ihm dies nur gegenüber dem direkten Erwerber des selbständigen Pfandrechts, bzw. gegenüber dessen Rechtsnachfolger, der das Pfandrecht entweder unentgeltlich erworben hat oder das zugrunde liegende Rechtsverhältnis kannte.

Die Schlussfolgerung aus den Erfahrungen Ungarns ist, dass der Gesetzgeber dem Pfandschuldner den nötigen Schutz vor einer doppelten Inanspruchnahme sichern muss. Er muss diese Institution in der Weise gestalten, dass es die potenziellen Pfandschuldner vor der Verwendung eines nicht-akzessorischen Pfandrechts nicht abschreckt, er muss ihnen genügend Sicherheit gewähren. Auf der anderen Seite müssen auch die Interessen der Pfandgläubiger berücksichtigt werden, ein selbständiges Pfandrecht zu bestellen, das sie später verwerten können.

⁸² <http://irm.gov.hu/?mi=1&katid=193&id=217&cikkid=3316>.

⁸³ Vorschlag zum neuen ung. BGB, Sachenrecht, S. 139-140.
<http://irm.gov.hu/download/negyedikdologijog.pdf>
<http://irm.gov.hu/download/negyedikdologijog.pdf> /auf ungarisch/.

Landesbericht – England und Wales

1. Rechtliche Ausgangslage – Grundpfandrechte

In Großbritannien existiert als Hauptsicherungsmittel die «*mortgage*» (vergleichbar mit der kontinentaleuropäischen Hypothek), deren Bestellung im Law of Property Act 1925 (LPA 1925) ergänzt durch den Land Registration Act 2002 (LRA 2002) sowie die Land Registration Rules 2003 (LRR 2003) geregelt ist. Sie kann nicht nur an Grundstücken, sondern ebenso an diversen anderen Vermögenswerten bestellt werden, unter anderem an beweglichen und unbeweglichen Sachen sowie an Lebensversicherungen.

Unter der im gegebenen Kontext relevanten «*mortgage on land*» versteht man die Begründung oder Übertragung eines Rechts an einem Grundstück zur Sicherung einer Geldschuld oder einer sonstigen Verbindlichkeit, verbunden mit der Absprache, dass dieses Recht bei Erfüllung der zu sichernden Forderung erlöschen oder zurückgewährt werden soll. Dabei ist auch im Rahmen der Grundpfandrechte die für das angloamerikanische Recht typische Unterscheidung zwischen *common law* und *equity* zu treffen⁸⁴; entsprechend gibt es *legal mortgages* und *equitable mortgages*, die unterschiedlichen Voraussetzungen unterliegen. Eine *legal mortgage* kann nur an einem *legal estate* (unbegrenztes Besitz- und Nutzungsrecht an einem Grundstück) bestellt werden, während ein Sicherungsgeber, der lediglich über ein Recht aus *equity* verfügt – etwa der Begünstigte eines trusts – sein Recht nur mit einer *equitable mortgage* belasten kann. Während zur Bestellung einer *legal mortgage* früher das Vollrecht (*legal estate*) übertragen wurde, verbleibt dieses nunmehr gem. ss. 85 (1), 86 (1) LPA 1925 beim Sicherungsgeber und wird durch die bestellte *mortgage* lediglich belastet. Anhand der ihr zugrunde liegenden Tilgungsbestimmung unterscheidet man *flat rate mortgages*, *fixed instalment mortgages* und *standing mortgages* sowie *endowment mortgages*.

Zu unterscheiden ist das Sicherungsmittel der *mortgage* von einem «*equitable lien*», bei dem es sich zwar auch um ein Sicherungsrecht an einem

⁸⁴ Die ursprünglich als Billigkeitsrechtsprechung entstandene *equity* dient hauptsächlich der Lückenfüllung und Auslegung («*equity follows the law*») sowie der Konfliktvermeidung («*equity shall prevail*»).

Grundstück handelt, das jedoch nicht an den tatsächlichen Besitz gebunden ist. Ein solches kann in *equity* für Forderungen entstehen, die sich auf das Grundstück selbst beziehen. Ein *lien* entsteht nicht durch Bestellung, sondern aufgrund Gesetzes und begründet kein selbständiges Verkaufsrecht, sondern lediglich die Möglichkeit, sich mithilfe des Gerichts durch den Verkauf zu befriedigen.

Daneben ist es im Rahmen der *equity* auch möglich, dem Sicherungsnehmer ein Grundstück zu versprechen, ohne dass es zu einer Übertragung des Besitzrechts kommt; dabei entsteht also keine *mortgage*. In diesem Fall wird für den Sicherungsnehmer ein mithilfe des Gerichts durchsetzbares sonstiges Recht (*minor interest*) eingetragen, welches ein Verwertungsrecht in *equity* für den Fall gewährt, dass die zu sichernde Forderung nicht getilgt wird.

Ferner kann ein Gericht auf Antrag zur Sicherung einer gerichtlich festgestellten Schuld eine *charge* (gerichtlich bestelltes Sicherungsrecht) bestellen.

Als alternatives Kreditsicherungsmittel durch Immobilien existiert daneben noch die *floating charge*, die als besonderes Kreditsicherungsmittel für Unternehmen deren gesamtes gegenwärtiges und künftiges Vermögen als Sicherungsgegenstand erfasst.

Die Sicherungsübereignung (*mortgage by demise*) existiert unter dem LRA 2002 nicht mehr.

2. Papierloses Registerpfand – Regelung und Anwendung

Eine *mortgage on land* kann nur an registrierten Grundstücken als Registerpfandrecht bestellt werden. Mit Einführung des LRA 2002 (dazu u.) sind jedoch zahlreiche Registrierungspflichten entstanden (s. 4 LRA 2000, etwa für den Fall eines Eigentumsübergangs, einer Pacht von mehr als sieben Jahren Dauer oder auch die Belastung mit einer erstrangigen *legal mortgage*), die in absehbarer Zeit dazu führen werden, dass nahezu alle Grundstücke im «Land-Register» verzeichnet werden. Da die Bestellung einer *legal mortgage* also eine Registrierungspflicht für das fragliche Grundstück auslöst und die Eintragung unter s. 27 LRA 2002 Wirksamkeitsvoraussetzung einer erstrangigen *legal mortgage* ist, ist künftig weder eine *legal mortgage* an unregistriertem Land noch eine

wirksame *legal mortgage* ohne Eintragung mehr möglich. Bis zu ihrer Eintragung wirkt die *mortgage* demnach nicht *at law*, sondern lediglich in *equity* s. 27 (1), (2) (f) LRA 2002.

Nach s. 6 (2) LRA 2002 ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die Registrierung der *legal mortgage* zu beantragen; daneben kann der Sicherungsnehmer ohne Einwilligung des Sicherungsgebers selbst die Eintragung verlangen, s. 6 (6) LRA 2002, r. 21 LRR 2003.

Wird die Registrierung des Titels nicht innerhalb der durch s. 6 (4) LRA 2002 vorgegebenen Zweimonatsfrist durchgeführt, ist die Bestellung der *legal mortgage* ungültig, s. 7 (1) LRA 2002. S. 7 (2) LRA 2002 bestimmt jedoch, dass auch nach der fehlgeschlagenen Registrierung der Sicherungsvertrag insoweit wirksam bleibt, als er den Sicherungsgeber zur Bestellung der *mortgage* verpflichtet.

Ferner kann eine *mortgage* als sonstiges Recht (etwa eine *equitable mortgage* an einem *legal interest*) gemäß s. 32 (1) LRA 2002 mittels einer *notice* angezeigt werden. Diese hat allerdings nur rangwahrende Wirkung und trifft keine Aussage hinsichtlich des Bestehens bzw. Nichtbestehens des angezeigten Rechts, s. 32 (3) LRA 2002.

3. Erfahrungen mit dem Register-Schuldbrief

Die Registrierung von Grundstücken richtet sich in England und Wales nach dem LRA 2002. Das relativ junge Gesetz enthält einige revolutionäre Neuerungen, unter anderem werden die Grundbücher (District Land Registry) in ihrer Eigenschaft als Rechtsscheinträger gestärkt.⁸⁵ Eingezeichnetes Land wird in den Grundbüchern der jeweiligen Bezirke geführt, wobei drei verschiedene Register bestehen. Das erste beschreibt das jeweilige Grundstück mittels seiner Lage und Grenzen sowie eventuell zugunsten des Grundstücks eingetragene Rechte an anderen Grundstücken (Wegerechte, etc.). Im Eigentümerregister finden sich Name und Anschrift des Eigentümers. Zugleich finden sich hier etwaige Verfügungsbeschränkungen. Im dritten Register werden Belastungen des Grundstücks geführt.

⁸⁵ In den Beratungen, die dem Erlass des Gesetzes vorgehen, wurde geäußert, die Reform etabliere «*not a system of registration by title but a system of title by registration*», vgl. Cooke, *New Law of Land Registration*, S. 1.

Vor der Einführung von Registrierungsmöglichkeiten und -pflichten wurden bestimmte Transaktionen zum Zwecke der Beweiskraft in «*deeds*» (gesiegelte Urkunden) aufgenommen. Im Falle der Bestellung einer *mortgage* verfügte damit der Sicherungsnehmer über ein dem Schuldbrief ähnliches Papier. Zumindest theoretisch sollte damit die Gesamtheit der zu einem bestimmten Grundstück gehörenden *deeds* Aufschluss über alle vorangegangenen wichtigen Rechtsgeschäfte im Hinblick auf das jeweilige Grundstück geben. Gegen die Beibehaltung dieses Systems bzw. die Einführung einer chronologischen Registrierung lediglich der *deeds* anstelle der Einführung eines tabellarischen Systems der Titelregistrierung sprachen jedoch die Schwierigkeiten, die der Verlust eines *deed* mit sich brachte sowie die diesem System immanente Gefahr der Unvollständigkeit.⁸⁶ Register, die anhand einer chronologischen Registrierung von Dokumenten arbeiten, finden sich in der Republik Irland, Nordirland und Schottland, wobei in Schottland jedoch schrittweise eine obligatorische Umstellung auf das System der Titelregistrierung eingeführt wird.⁸⁷

Der LRA 2002 sieht in einer zweiten Stufe vor, eine obligatorische Eigentumsübertragung einzuführen. Die Rechtsgeschäfte, die eine solche Verpflichtung zur elektronischen Registrierung auslösen, sollen durch *rules* festgelegt und schrittweise erhöht werden. Zu ihrer Wirksamkeit – *in law and in equity* – ist die Vornahme in elektronischer Form sowie die elektronische Übermittlung an das jeweilige Land-Register erforderlich.

⁸⁶ Vgl. Cooke, *New Law of Land Registration*, S. 5.

⁸⁷ Cooke, *New Law of Land Registration*, S. 7.