

Effizientere Portfolio-Transaktionen durch einheitliche Grundpfandrechte

Otmar M. Stöcker

Der grenzüberschreitende Handel von großen Immobilienportfolios verlangt nach komplexen Finanzierungen, deren Strukturierung aber offensichtlich noch effizienter werden kann. Hierfür braucht es nach Meinung des Autors vor allem moderne und flexible Grundpfandrechte. Mehr Einheitlichkeit würde zudem die Übertragung von Hypothekenkreditbeständen an andere Banken oder Refinanzierungsvehikel erleichtern. Ein gangbarer Weg zu diesem Ziel könnte die sogenannte Eurohypothek sein. Bis zu deren Marktreife sehen die Pfandbriefbanken aber noch erheblichen Forschungsbedarf. (Red.)

Die Entwicklung großvolumiger und komplexer internationaler Finanzierungen hat die Frage aufgeworfen, ob die Grundpfandrechte in den einzelnen Rechtsordnungen modernen Anforderungen genügen. Der Beitrag zeigt vor diesem Hintergrund die Überlegungen zur Schaffung eines einheitlichen und flexiblen Grundpfandrechts auf.

Bestandsaufnahme

Die hohen Investitionskosten bei internationalen gewerblichen Immobilientransaktionen machen Konsortialkredite erforderlich, auch Syndizierungen genannt. Deren hypothekarische Sicherung stellt hohe Anforderungen an die rechtliche Expertise aller Beteiligten. Denn insbesondere den deutschen Pfandbriefbanken ist es durch das Pfandbriefgesetz aufgegeben, diese Sicherung so zu gestalten, dass sie selbst einen unmittelbaren Anteil am Grundpfandrecht haben, wenn die Hypothekendarlehen als Deckungswerte für Hypothekendarlehen dienen sollen. Indirekte grundpfandrechtsrechtliche Sicherheiten, die nur zugunsten des Konsortialführers bestellt werden, sind grundsätzlich nicht ausreichend für eine Deckungsfähigkeit. In vielen Rechtsordnungen muss man sich daher mit komplexen Konstruktionen, wie Gesamtgläubigerschaften, Gleichranghypotheken und Aufspaltungen der Grundpfandrechte behelfen.

Um seine Mitgliedsinstitute zu unterstützen, analysiert der VDH/vdp seit dem Jahre 1989 die rechtlichen Rahmenbedingungen in Form von Länderseminaren, vor allem aber durch die intensive systematische Aufarbeitung des Hypotheken- und Grundbuchrechts der ein-

zelnen EU-Staaten durch die Auslandsgremien und die Geschäftsstelle des VDH/vdp. Neben den Länderberichten¹⁾ wurden weitere Sachgebiete in „Spezialthemen“ bearbeitet, um die wichtigsten Themenfelder abzudecken, mit denen sich die Spezialisten des Auslandshypothekengeschäfts befassen müssen.²⁾ Einer der Schwerpunkte lag auf der hypothekarischen Sicherung von anfänglichen Konsortialkrediten; das zentrale rechtliche Thema hierbei ist die Bestellung von gleichrangigen Grundpfandrechten.

Komplexe Syndizierungen

Die langwierigen Kreditentscheidungsprozesse und die vielfältigen Abstimmungsprobleme bei Konsortien haben die Immobilieninvestoren seit einigen Jahren veranlasst, verstärkt darauf zu drängen, dass möglichst nur ein einziges Kreditinstitut den Kredit gewährt – und ihn dann später in Teilen weitergibt an andere Banken im Wege der nachträglichen Syndizierung. Im europäischen Ausland ist problematisch, dass es häufig nur akzessorische Grundpfandrechte gibt, deren teilweise Übertragungen einen hohen Aufwand erfordern. Die formellen Anforderungen können dort auch nicht dadurch umgangen werden, dass nur die Kreditforderung anteilig abgetreten, die Hypothek dagegen treuhänderisch gehalten wird, da bei streng

akzessorischen Sicherheiten ein Auseinanderfallen der Gläubigerstellung von Grundpfandrecht und gesicherter Forderung grundsätzlich nicht möglich ist, ohne das Grundpfandrecht zu beeinträchtigen.

Der vdp hat über mehrere Jahre in seinen Auslandsgremien die Rechtslage in den für seine Mitgliedsinstitute wichtigsten europäischen Immobilienmärkten untersucht und kam zum Ergebnis, dass eine effiziente nachträgliche Syndizierung aufgrund der vielerorts bestehenden Probleme mit unflexiblen Grundpfandrechtsarten nur in wenigen Ländern möglich ist, nämlich im Wesentlichen in Dänemark, Deutschland, England und Wales, Schottland, Schweden und der Schweiz.³⁾

Erleichterung durch das Refinanzierungsregister

Die Unsicherheit bezüglich der Insolvenzfestigkeit der Rechtsposition des im Rahmen einer Treuhandschaft⁴⁾ begünstigten Kreditinstituts, der daraus folgenden fehlenden Deckungsfähigkeit für Hypothekendarlehen und das entscheidende Kostenargument im Massengeschäft hat den deutschen Gesetzgeber veranlasst, im Jahre 2005 die gesetzlichen Bestimmungen für ein sogenanntes Refinanzierungsregister zu schaffen.⁵⁾ Für das Auslandsgeschäft ist es sehr wichtig, dass in dieses Register nicht nur Grundpfandrechte, sondern auch Forderungen eingetragen werden können, folglich auch akzessorische Hypotheken. Dadurch können über deutsche Kreditinstitute europaweit Syndizierungen in effizienter Weise strukturiert werden.

Portfoliofinanzierungen

Besonders komplex sind die Strukturen sowie die Rechtsfragen dann, wenn nicht nur ein Objekt finanziert werden soll, sondern ein Portfolio mit einer Vielzahl von Immobilien. Treffen Portfolio-Finanzierungen und nachträgliche Syndizierungen zusammen, werden die rechtlichen Fragestellungen noch komplexer.

In den vergangenen Jahren drängen die internationalen Investoren verstärkt auf die Durchführung von Portfolio-Transaktionen, die mehrere Länder umfassen. Dadurch erreichen sie, dass das Risiko von Wertverlusten aus einzelnen Objekten mit steigenden Werten aus anderen ausgeglichen werden kann. Damit können sie Objekte in ihr Gesamtprojekt

Der Autor

Dr. Otmar M. Stöcker ist Geschäftsführer des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp), Berlin.

und dessen Finanzierung einbeziehen, die ohne den Portfolioeffekt überhaupt nicht oder nur mit ungünstigeren Konditionen realisiert werden könnten. Von Seiten der finanzierenden Banken lässt sich diese risikoausgleichende Wirkung nicht dinglich durch Grundpfandrechte herstellen, da ein grenzüberschreitendes Gesamtgrundpfandrecht nicht möglich ist.

Das in vielen Rechtsordnungen bekannte Rechtsinstrument des Gesamtgrundpfandrechts steht also nicht zur Verfügung, wenn die zu belastenden Immobilien in verschiedenen Staaten liegen. Die Kreditsicherung wird daher komplexer, das Risiko ist für die Banken höher und der Kredit damit wohl auch teurer, als es mit einem Gesamtgrundpfandrecht denkbar wäre. Denn der Portfolio-Charakter des Gesamtkredits kann allenfalls durch aufwendige vertragliche Strukturen hergestellt werden. In derartigen Portfolio-Strukturen werden auf jeder Immobilie einzelne Grundpfandrechte bestellt und vereinbart, dass die Bank frei aus jedem Grundpfandrecht vorgehen kann, aber insgesamt nur einmal im Hinblick auf die Darlehensforderung.

Im internationalen Gewerbekreditgeschäft werden häufig SPV-Strukturen verwendet: Hierbei wird durch den Investor/Darlehensnehmer für jede Immobilie eine Besitzgesellschaft (meist eine GmbH) gegründet, die diese Immobilie hält. Diese Besitzgesellschaften erklären untereinander die Übernahme der Haftung für die Verbindlichkeiten der jeweils anderen. An jeder Immobilie wird ein Grundpfandrecht bestellt. Das Grundpfandrecht einer Immobilie sichert die Darlehensforderungen. Die anderen Grundpfandrechte sichern die Haftungsansprüche gegen die jeweilige SPV.

Abhilfe könnte die Einführung eines in allen EU-Mitgliedstaaten einheitlichen Grundpfandrechts schaffen, das in der Form eines Gesamtgrundpfandrechts an Immobilien bestellt werden könnte, die in verschiedenen EU-Mitgliedstaaten liegen. Ähnliche Fragen stellen sich bei der grenzüberschreitenden Wohnungsfinanzierung. Im europaweiten, direkten Einzelgeschäft ist diese offenbar nicht profitabel machbar. Durchaus denkbar ist jedoch der Erwerb von ausländischen Hypothekenportfolios. Da jedoch das Grundpfandrecht – vom Verbraucherschutzrecht ganz abgesehen – einen wichtigen Baustein in der Struktur der Finanzierung darstellt, muss dieses im Workflow des Geschäfts besonders be-



rücksichtigt werden. Für eine Vielzahl unterschiedlicher Grundpfandrechte dürfte dies im Massengeschäft kaum durchführbar sein. Auch hier würde ein einheitliches Grundpfandrecht neue Möglichkeiten erschließen.

Eurohypothek

Die praktische Verwendbarkeit eines Grundpfandrechts hängt sehr stark von seiner Flexibilität ab. Je stärker die gesicherte Forderung mit dem Grundpfandrecht verbunden ist, desto weniger flexibel ist die Kreditbeziehung gestaltbar. Bei streng akzessorischen Grundpfandrechten sind Änderungen in der gesicherten Forderung, ein Wechsel des Gläubigers und damit die Übertragbarkeit stark eingeschränkt, nur mit einem hohen Aufwand und eventuellen Rangverlusten oder sogar überhaupt nicht möglich. Die Grundpfandrechte in Europa weisen einen sehr unterschiedlichen Grad an Akzessorietät auf und sind dementsprechend nicht einheitlich flexibel zur Sicherung von Krediten einsetzbar.

- Bereits im Jahre 1966 hat der sogenannte Segré-Bericht der damaligen EWG-Kommission vorgeschlagen, zur Integration der europäischen Kapitalmärkte ein flexibles Grundpfandrecht – ähnlich der deutschen Grundschuld – in allen Mitgliedstaaten einzuführen.⁶⁾
- Im Jahre 1987 hat die Internationale Union des Lateinischen Notariats ange-regt, nach dem Beispiel des Schweizer Schuldbriefs eine europaweit einheitliche „Eurohypothek“ zu schaffen, die zusätzlich zu den bereits existierenden Grundpfandrechten verfügbar sein soll.⁷⁾
- Da ab dem Jahre 1993 immer wieder dringliche Anfragen aus den mittel- und osteuropäischen Reformländern an den damaligen VDH herangetragen wurden, an der Modernisierung des Immobiliarkreditsicherungsrechts mitzuwirken, hat der Verband eine Arbeitsgruppe aus Wissenschaftlern, Notaren und Bankju-

risten einberufen, die im Jahr 1998 „Leitlinien für ein nicht-akzessorisches Grundpfandrecht für Mitteleuropa“ erarbeitet und veröffentlicht hat.⁸⁾

- Diese Leitlinien wiederum wurden Mitte 2004 zur Arbeitsgrundlage der in Spanien initiierten europaweiten Expertengruppe „The Eurohypothec“, an der auch der VDH/vdp mitwirkte.⁹⁾ Hier wurden die Leitlinien überarbeitet und erstmals als „guidelines“ in englischer Sprache ausformuliert.

- Ende 2004 hat die von der EU-Kommission eingesetzte „Forum Group on Mortgage Credit“ die Schaffung einer Eurohypothek in ihre Empfehlungen aufgenommen.¹⁰⁾ Dadurch erhielt die Idee der Eurohypothek Zugang zur EU-Kommission.

Der VDH/vdp lud die Mitglieder der Expertengruppe „The Eurohypothec“, der Untergruppe „collateral“ der Forum-Gruppe, Experten der nordeuropäischen Initiative zur grenzüberschreitenden Grundbuchvernetzung (Eulis)¹¹⁾ sowie der europäübergreifenden Studie über Immobilienrecht der Europa-Universität in Florenz und weitere Fachleute zu einigen mehrtägigen Workshops nach Berlin ein. Vom November 2004 bis zum April 2005 haben diese Experten gemeinsam die „Basic Guidelines for a Eurohypothec“ erarbeitet, die im Mai 2005 veröffentlicht wurden.¹²⁾ Mit diesem Werk liegen konkrete Vorschläge für die rechtlichen Strukturen sowie für die Identifizierung der Schnittstellen zu den nationalen Rechtsordnungen vor.

Diese Arbeitsergebnisse sind in Brüssel die Basis für weitere Überlegungen zur Fortentwicklung des Hypothekenrechts in Europa. Größter Erfolg der Bemühungen bislang ist, dass die Idee der Eurohypothek in das „Grünbuch – Hypothekarkredite in der EU“ der EU-Kommission aufgenommen wurde, das am 19. Juli 2005 veröffentlicht worden ist.¹³⁾ Darin nimmt die EU-Kommission die Eurohypothek-Projekte zur Kenntnis und kündigt an, die dort erarbeiteten Vorschläge zu prüfen. Die ökonomische Analyse der Vorschläge der Forum-Gruppe über Hypothekarkredite, die von der EU-Kommission in Auftrag gegeben wurde, erwähnt das Konzept der Eurohypothek positiv.¹⁴⁾ Weiterhin war die Thematik der Eurohypothek Gegenstand der Expertenanhörung der EU-Kommission zum Grünbuch am 7. Dezember 2005 in Brüssel.

Derzeit werden in Brüssel die bisherigen Vorschläge zur Eurohypothek nicht wei-

ter konkretisiert. Dem Vernehmen nach beabsichtigt die EU-Kommission auch nicht, die Eurohypothek in ihr Weißbuch zum Hypothekarkredit aufzunehmen. Dies ist nicht negativ zu beurteilen, da dadurch die wissenschaftliche Vertiefung der Überlegungen ohne politisch motivierten Zeitdruck fortgesetzt werden kann. Auf nationaler Ebene hat die Eurohypothek-Diskussion bereits zu Modernisierungen beigetragen, zum Beispiel im Rahmen der Reform des Hypothekenrechts in Frankreich 2006 und die derzeit in Spanien diskutierte Hypothekenrechtsnovelle.

Einige Mitte 2007 stattfindenden Kongresse zum Immobilienrecht in den Niederlanden und in Spanien greifen das Thema der Eurohypothek im Zusammenhang mit der Ausweitung des sogenannten „Common Frame of Reference“ für Vertragsrecht auf das Immobilienrecht auf. Mehrere junge Wissenschaftler prüfen derzeit die Flexibilität ihrer jeweiligen nationalen Grundpfandrechtsarten und ziehen hierbei als Prüfungsmaßstab die „Basic Guidelines for a Eurohypothec“ heran. Derartige Arbeiten sollten verstärkt initiiert und gefördert werden.

Die Berliner Workshops haben deutlich gemacht, dass eine Eurohypothek nicht gebraucht wird, wenn eine einzige Bank einem Kunden ein Darlehen gibt, das durch ein Grundpfandrecht an einer Immobilie gesichert wird – und sich während der gesamten Laufzeit des Darlehens daran nichts ändert. Allerdings wird diese einfache Struktur immer mehr zur Ausnahme. Heute werden grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen geändert, abgelöst, anfänglich und nachträglich syndiziert, abgetreten, verbrieft, durch mehrere Objekte gesichert, geteilt und teilweise verkauft. Maßnahmen der Refinanzierung, der Eigenkapitaloptimierung, der Risikosteuerung und der Diversifikation machen es heute zunehmend erforderlich, große Portfolios von Hypothekendarlehen zu übertragen.¹⁵⁾

Neutrales Instrument der Kreditsicherung

Sobald die gesicherte Darlehensforderung von jeglicher Änderung der Finanzierung berührt wird, stellt sich sofort die Frage, welche Rechtsfolgen sich daraus für das Grundpfandrecht ergeben. Wenn die Änderung darin besteht, dass die gesicherte Forderung durch eine neue Forderung ersetzt wird, hat dies im Falle einer streng akzessorischen Hypo-

thek grundsätzlich zur Folge, dass die Hypothek untergeht und eine neue bestellt werden muss zur Sicherung der neuen Forderung. Dies löst Kosten und Gebühren, einen Rangverlust und häufig einen hohen Zeitaufwand aus.¹⁶⁾

Viele nationale Rechtsordnungen bieten Lösungen für einige der rechtlichen Probleme an, häufig allerdings nur für spezielle Strukturen.¹⁷⁾ Generell zeigt sich eine Tendenz zur Abschwächung der strengen Akzessorietät¹⁸⁾, jedoch sehr uneinheitlich für einzelne Fallgruppen, die jeweils unterschiedlich zugeschnitten sind. All diese Lösungen sind schon schwierig genug auf nationaler Ebene, aber nahezu nicht lösbar bei grenzüberschreitenden Fällen.¹⁹⁾ Daher sollte eine Eurohypothek nicht auf bestimmte einzelne Finanzierungsstrukturen zugeschnitten sein, sondern als neutrales Kreditsicherungsinstrument so flexibel konstruiert werden, dass sie allen Finanzierungsansätzen dienen und auch für Kreditstrukturen der Zukunft herangezogen werden kann.

Runder Tisch „Flexibilität der Grundpfandrechte in Mitteleuropa“

Die Analyse der dogmatischen Rechtsgrundlagen und die systematische Auswertung der Erfahrungen der Kreditpraxis sind sehr wichtig, um an der Reform des Hypothekenrechts mitwirken zu können. Dies gilt auf nationaler wie auf europaweiter Ebene. Um die weiteren Arbeiten auf eine breitere Basis zu stellen, hat der vdp einen „Runden Tisch: Flexibilität der Grundpfandrechte in Mitteleuropa“ eingerichtet. In mittlerweile drei jeweils zweitägigen Diskussionsrunden haben führende Experten aus Bosnien-Herzegowina, Deutschland, Estland, Kroatien, Österreich, Polen, Slowenien und Ungarn – auf der Grundlage der in den „Basic Guidelines on a Eurohypothec“ identifizierten Fragestellungen – über die dogmatischen Grundlagen sowie die praktische Verwendbarkeit ihrer nationalen Grundpfandrechte diskutiert und hierzu ausführliche Länderberichte verfasst. Die Ergebnisse dieses Runden Tisches wurden veröffentlicht.²⁰⁾ Diese Diskussionsrunden werden unter Hinzuziehung weiterer Länder fortgesetzt; in der nächsten Runde sind Berichte zu Norwegen, der Ukraine, Russland, Rumänien, Serbien und der Türkei vorgesehen.

Die bisherigen Ergebnisse haben gezeigt, dass in vielen Ländern Höchstbetragshypotheken verwendet werden, die zum

Teil eine sehr hohe Flexibilität aufweisen; allerdings nur solange, wie Eigentümer und Gläubiger nicht wechseln. Die wissenschaftlich vertiefte rechtsvergleichende Aufarbeitung der Grundpfandrechte in Europa ist noch lange nicht abgeschlossen. Es besteht ein großer Bedarf an Untersuchungen zur rechtstechnischen Verbindung von Kreditvertrag und Grundpfandrechtsbestellung, zu Fragen der Beweislast²¹⁾, des gutgläubigen Erwerbs und zur Verwendung von abstrakten Schuldversprechen.²²⁾

Zusammenfassung: Komplexe Immobilientransaktionen und deren Finanzierungen – wie zum Beispiel Portfoliofinanzierungen und Strukturierungen – erfordern moderne und flexible Grundpfandrechte. Dies gilt schon auf nationaler Ebene und umso mehr für grenzüberschreitende Geschäfte. Europaweit diversifizierte Hypothekenkreditportfolios aufzubauen – und diese an andere Banken oder Refinanzierungsvehikel zu übertragen – ist eine gewaltige Herausforderung, die leider allzu häufig nicht oder jedenfalls nicht mit vertretbarem Aufwand gemeistert werden kann. Die Eurohypothek könnte hierfür einen gangbaren Weg bieten. Erste konkrete Vorschläge dazu liegen auf dem Tisch. Wissenschaft und Praxis in Europa sind aufgerufen, sich an diesen Arbeiten zu beteiligen.

Fußnoten

¹⁾ Diese Länderberichte enthalten viele wichtige grundsätzliche Informationen zum Bankaufsichts-, Register- und Grundbuch-, Hypotheken-, Darlehens-, Miet-, Zwangsvollstreckungs- und Insolvenzrecht. Einige Ergebnisse dieser Berichte wurden veröffentlicht bei Schub, Allgemeine rechtliche Voraussetzungen des Hypothekarkredits in den Ländern der Europäischen Gemeinschaft und den benachbarten EFTA-Staaten, in: Rüdhardt (Hrsg.), Handbuch des Hypothekarkredits, 3. Auflage, Frankfurt am Main 1993, Seiten 685–755.

²⁾ Solche Spezialausarbeitungen betreffen die Modalitäten einer Kreditauszahlung, Zinsvereinbarungen und ihre hypothekarische Sicherung, Kreditsicherheiten im Konkurs, Vertragsgestaltungen des Ablösungsentgelts und der Vorfälligkeitsentschädigung, Sicherheitgestaltung bei Konsortialkrediten, Auszahlungsverfahren und frühestmöglicher Zeitpunkt der Indeckungnahme, vollständige und teilweise Abtretung einer Hypothekenforderung, Kosten einer Hypothekenbestellung, Abtretung/Verpfändung von Mietforderungen. Diese neun Spezialthemen, die ab Mitte der neunziger Jahre bearbeitet wurden, sind vor wenigen Jahren um zwei weitere Arbeitsthemen ergänzt worden: Leitfaden Verwertung und nachträgliche Syndizierung.

³⁾ Wenn man die Aufteilung der Hypothekenforderung von Anfang an planen kann und hierbei auch die Stückelung kennt, ist eine effiziente Vorgehensweise auch in Frankreich dadurch möglich, dass man sich einzelne geteilte „copies exécutoires à ordre“ ausstellen lässt, die dann später zur Übertragung der Hypothekenteile verwendet werden können.

⁴⁾ Zur Treuhand bei Konsortialkrediten vergleiche ausführlich Picherer, Sicherungsinstrumente bei Konsortialfinanzierungen von Hypothekenbanken, Frankfurt am Main 2002, Seite 44 ff (Schriftenreihe des VDh/vdp, Band 14).

⁵⁾ Gesetz zur Neuorganisation der Bundesfinanzverwaltung und zur Schaffung eines Refinanzierungsregisters, BGBl. vom 27. September 2005, Teil I, Seiten 2809–2819. Die Bestimmungen über das Refinanzierungsregister sind am 28. September 2005 in Kraft getreten. Sie wurden in das Kreditwesengesetz eingefügt, § 22a–22o KWG. Zum Inhalt des Gesetzes detailliert Tollmann, Die Sicherstellung der Insolvenzfähigkeit bei der Asset Backed Securitization nach dem neuen Refinanzierungsregister gemäß §§ 22a ff KWG, WM 2005, Seite 2017 ff; Fleckner, Das Refinanzierungsregister – Tatbestandliche Grenzen und Vorschläge zur Verbesserung, WM 15/2006, Seite 697 ff. Zu den rechtspolitischen Hintergründen näher Stöcker, Das Refinanzierungsregister – zur Deckungsfähigkeit der insolvenzfesten Treuhand-Grundschuld, in: Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen 18/2005, Seiten 997–1001.

⁶⁾ Zu diesen Anregungen des Segré-Berichts vergleiche Kircher, Grundpfandrechte in Europa, 2004, 418 f, 442 ff; Stöcker, Die Eurohypothek, 1992, 216 ff; Kiesgen, Ein Binnenmarkt für den Hypothekarkredit, Köln 2004, Seite 38.

⁷⁾ Zu diesem Vorschlag der UINL vergleiche insbesondere Wehrens, ÖNotZ 1988, 181–191; Wehrens, WM 1992, 557–563; Wehrens, Real Security Regarding Immovable Objects – Reflection on a Euro-Mortgage, in: Towards a European Civil Code, The Hague/London/Boston 1998, 551–564; Kircher (Fn. 6), 481–506; Stöcker (Fn. 6), 228 ff.; Wachter, Die Eurohypothek – Grenzüberschreitende Kreditsicherung an Grundstücken im Europäischen Binnenmarkt, WM 1999, Seite 49ff.

⁸⁾ Wolfsteiner/Stöcker, Nicht-akzessorisches Grundpfand für Mitteleuropa, ZBB 1998, 264–270, und DNotZ 1999, 451–467.

⁹⁾ Vergleiche hierzu die Website dieser Expertengruppe: www.eurohypothec.com. Dort findet sich eine Fülle von Literaturhinweisen zur Thematik der Eurohypothek.

¹⁰⁾ European Communities, The Integration of the EU Mortgage Credit Markets – Report by the Forum Group on Mortgage Credit, Brussels, Seite 30, (116) und (117).

¹¹⁾ Vergleiche die Website von Eulis: www.eulis.org. Mittlerweile wurde das Projekt „Eulis+“ gestartet, das zum Ziel hat, die Verbindung der Grundregister von Lettland, Litauen, Polen, der Slowakei und Tschechien an Eulis herzustellen; der vdp ist Teilnehmer dieses Projektes.

¹²⁾ Drewicz-Tulodziecka/Mortgage Credit Foundation, Basic Guidelines for a Eurohypothec, Outcome of the Eurohypothec workshop November 2004/ April 2005, Warsaw 2005.

¹³⁾ EU-Kommission, Grünbuch – Hypothekarkredite in der EU, Brüssel, 17. Juni 2005, (47) und (48).

¹⁴⁾ London Economics, The Costs and Benefits of Integration of EU Mortgage Markets, Report for European Commission, DG – Internal Market and Services, August 2005, Seite 69.

¹⁵⁾ Die von der EU-Kommission Anfang 2006 eingesetzte sogenannte Funding-Gruppe hat als eines der wichtigen und drängenden Probleme bei der Schaffung eines EU-Binnenmarktes für Hypothekenkredite die rechtlichen Hindernisse bei der Übertragung von Hypothekenportfolien identifiziert.

¹⁶⁾ Zum Bedarf einer Eurohypothek aus wirtschaftlicher Sicht vergleiche Stöcker, Die Eurohypothek – Struktur einer ökonomischen Analyse, Immobilien & Finanzierung 2005, Seite 766 ff.

¹⁷⁾ In Frankreich wurden mehrfach Spezialbestimmungen für die Übertragung von Hypotheken geschaffen, die jedoch jeweils nur für die dort gere-

gelten Sonderfälle gelten; vergleiche hierzu Stöcker, Die Eurohypothek, Seite 108 ff. Derartige Sonderbestimmungen wurden in den letzten Jahren in mehreren europäischen Ländern erlassen, um die Verbriefung von Hypothekarkrediten zu erleichtern, so zum Beispiel neben Frankreich und Italien auch in Spanien und Belgien, also gerade dort, wo die Übertragung von Hypotheken zu Refinanzierungszwecken nach den allgemeinen Vorschriften nur unter großem Aufwand machbar ist.

¹⁸⁾ Dies zeigt sich zum Beispiel in der inzwischen ganz überwiegenden Verwendung der Höchstbetragshypothek in Österreich, der „hypothèque pour toutes sommes“ in Belgien oder in der im Jahr 2006 erfolgten Einführung der „hypothèque rechargeable“ in Frankreich.

¹⁹⁾ Das französische Recht für „obligations foncières“ regelt, dass Hypotheken ohne Einhaltung der allgemeinen zivilrechtlichen Bestimmungen von der Mutterbank (originator) auf die hochspezialisierte Hypothekenbank-Tochter übertragen werden können, die dann auf dieser Grundlage die französischen Covered Bonds emittiert. Dies kann allerdings nur für französische Hypotheken gelten, da der französische Gesetzgeber nicht das ausländische Hypotheken- und Grundbuchrecht mit sachenrechtlicher Wirkung überlagern kann.

²⁰⁾ Stöcker (Red.), Flexibilität der Grundpfandrechte in Europa, Band I, Berlin 2006 (Schriftenreihe des vdp, Band 23).

²¹⁾ In vielen Ländern mit akzessorischen Hypotheken ist es üblich, dass sich die Bank die Auszahlung des Darlehens im Hypothekenbestellungsvertrag bestätigen lässt – und erst danach die Auszahlung vornimmt. Hierdurch wird im Prinzip der gleiche Effekt erreicht wie die Bestellung einer nicht-akzessorischen Grundschuld vor Auszahlung des Darlehens, was aus Sicht der finanzierenden Bank durchaus legitim und erforderlich ist. Diejenigen, die die Verbraucherschützende Wirkung der strengen Akzessorität ihrer Hypothek betonen, gehen auf diese weit verbreitete Praxis jedoch in der Regel nicht ein.

²²⁾ In Schweden wird das Grundpfandrecht nicht zur Sicherung des Darlehens, sondern eines „skuldebrev“ bestellt, der als gesonderte Verbindlichkeit neben das Darlehen tritt. Interessant ist auch, dass es in vielen US-Bundesstaaten üblich ist, das Grundpfandrecht für eine „promissory note“ zu bestellen, die ebenfalls eine selbstständig neben dem Darlehen existierende Verbindlichkeit schafft. Auch in der deutschen Kreditpraxis wurde die Kombination aus abstraktem Schuldversprechen mit Sicherung durch eine Hypothek zeitweise genutzt, dann jedoch aufgrund der einfacheren Handhabbarkeit der Sicherungsgrundschuld aufgegeben; vergleiche zu dieser „abstrahierten Hypothek“ Baur/Stürner, Sachenrecht, 17. Auflage 1999, § 36 Rdnr. 76, § 37 Rdnr. 18 und § 40 Rdnr. 45 f.