

Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in ausgewählten europäischen Ländern

**Ein Handbuch und Nachschlagewerk
aus der Praxis für die Praxis**

Cross Border Business Law AG/Stefan Meyer (Hrsg.)

Fritz Knapp Verlag  Frankfurt am Main

Besuchen Sie uns auch im Internet: **www.knapp.de**

ISBN 978-3-8314-0871-9

© 2016 by Fritz Knapp Verlag GmbH, Frankfurt am Main

Satz: Regina Siebert, Hamburg

Druck: Strauss GmbH, Mörlenbach

Printed in Germany

Vorwort

Grenzüberschreitende Immobilienfinanzierungen deutscher Banken sind inzwischen an der Tagesordnung: Ende 2015 betrug der Darlehensbestand deutscher Pfandbriefbanken allein im europäischen Ausland rund 76 Milliarden Euro. Hinzuzurechnen waren Kreditzusagen in Höhe von weiteren 74 Milliarden Euro.

Wie sich deutsche Banken sicher in anderen europäischen Immobilienmärkten bewegen und ihr Engagement auch in Zeiten internationaler und lokaler Wirtschaftskrisen effektiv schützen können, zeigt das Buch *„Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in ausgewählten europäischen Ländern“*.

Das Werk enthält Länderberichte, die von in den einzelnen Ländern niedergelassenen Rechtsanwälten verfasst wurden und daher neben einem schnellen und effektiven Überblick in die 19 behandelten Rechtsordnungen auch nationale Besonderheiten, rechtliche Hürden und Fallstricke ansprechen.

Unser Dank gilt zunächst den Autoren, die zum ganz überwiegenden Teil dem internationalen Netzwerk deutschsprachiger Auslandskanzleien, der Cross Border Business Law AG, kurz CBBL, angehören. Aufrichtig danken wir auch dem Verlag Fritz Knapp und dort allen voran Frau Stefanie Mitsch und Herrn Uwe Cappel für ihre engagierte Mitarbeit und zeitnahe Unterstützung in allen Phasen der Entstehung. Auch Frau Edith Ledermüller sei gedankt für den nahtlosen und effizienten Kontakt mit allen Autoren während der vergangenen sechs Monate.

Wir hoffen, dass dieses Buch geschrieben von Praktikern für Praktiker eine Stütze für all diejenigen ist, die sich tatkräftig mit Finanzierungen im europäischen Ausland befassen.

Madrid, im Oktober 2016

Stefan Meyer/CBBL (Herausgeber)

Über die Cross Border Business Law AG:

CBBL, die Cross Border Business Law AG mit Sitz in Baden-Baden, betreibt das erste und einzige weltweite Netzwerk deutschsprachiger Wirtschaftskanzleien im Ausland. Das professionell betriebene Netzwerk, dem derzeit 54 Kanzleien auf allen fünf Kontinenten angehören, befindet sich seit 2011 in einem enormen Wachstumsprozess. Neben Europa bilden die deutschsprachigen Kollegen aus Asien und Lateinamerika die größten Gruppen innerhalb der CBBL.

Um in das CBBL-Netzwerk aufgenommen zu werden, muss eine Anwaltskanzlei in ihrem Land als Kanzlei mit Schwerpunkt Wirtschaftsrecht anerkannt sein und langjährige Erfahrung in der Beratung deutschsprachiger Mandanten vorweisen können. Hinzu kommt die Spezialisierung aller Partnerkanzleien auf den Mittelstand und Banken. Vorausgesetzt werden kann bei allen CBBL Kanzleien eine fließende Korrespondenz auf Deutsch und Grundkenntnisse der deutschen Rechtsordnung.

Das vorliegende Werk enthält Länderberichte von 18 europäischen CBBL Kanzleien. Der Länderbericht Österreich wurde freundlicherweise von Anwaltskollegen der Kanzlei Dorda Brugger aus Wien übernommen.

CBBL Cross Border Business Law AG
Schützenstraße 7, D-76530 Baden-Baden, Germany,
Tel.: + 34 91 - 3107019
Fax: + 34 91 - 3085368
www.cbbl-lawyers.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in Belgien	1
<i>Frank Weinand/Frédéric De Patoul, Rechtsanwälte, Brüssel</i>	
1 Einführung	3
2 Kreditvertrag unter belgischem Recht	4
3 Wesentliche Kreditsicherheiten, die in der Finanzierungspraxis in Belgien regelmäßig zur Anwendung kommen.....	6
4 Kreditsicherheiten: Vollstreckung und Konkurs	8
5 Wie läuft ein Immobilienkauf mit Finanzierung in der Praxis in Belgien ab?.....	11
6 Sonderfall: Darlehen in Deutschland – Sicherheitenbestellung in Belgien	14
7 Kosten einer Sicherheitenbestellung in Belgien	15
Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in Bulgarien	19
<i>Konstantin Ruskov, Rechtsanwalt/Stanimir Valcheva, Адвокат, Sofia</i>	
1 Einführung	23
2 Der Kreditvertrag im bulgarischen Recht	27
3 Wesentliche Kreditsicherheiten, die in der Finanzierungspraxis in Bulgarien regelmäßig zur Anwendung kommen.....	31
4 Wie wird ein Immobilienkauf mit Finanzierung in der Praxis in Bulgarien abgewickelt?	38
5 Sonderfall: Darlehen in Deutschland – Sicherheitsbestellung in Bulgarien	40
6 Kosten einer Sicherheitsbestellung in Bulgarien	41
Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in England und Wales	47
<i>Jane Havergal, Consultant Solicitor, London</i>	
1 Einführung	49
2 Kreditvertrag unter englischem Recht	53
3 Wesentliche Kreditsicherheiten, die in der Finanzierungspraxis in England und Wales regelmäßig zur Anwendung kommen.....	58
4 Kreditsicherheiten – Vollstreckung und Konkurs	61
5 Wie läuft ein Immobilienkauf mit Finanzierung in der Praxis in England und Wales ab?	64
6 Sonderfall: Darlehen in Deutschland – Sicherheitenbestellung in England und Wales	67
7 Kosten einer Sicherheitenbestellung in England und Wales	67

Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in Frankreich	71
<i>Marcus Lubnow, Rechtsanwalt, Strasbourg</i>	
1 Einführung	73
2 Kreditvertrag unter französischem Recht	76
3 Wesentliche Kreditsicherheiten, die in der Finanzierungspraxis in Frankreich regelmäßig zur Anwendung kommen	80
4 Kreditsicherheiten: Vollstreckung und Insolvenz	85
5 Wie läuft ein Immobilienkauf mit Finanzierung in der Praxis in Frankreich ab?....	88
6 Sonderfall: Darlehen in Deutschland – Sicherheitenbestellung in Frankreich	89
7 Kosten einer Sicherheitenbestellung in Frankreich	90
Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in Griechenland	93
<i>Abraam Kosmidis, Rechtsanwalt und Dikigoros/Aris Kapsalis, Rechtsanwalt und Dikigoros/Themis Tosounidis, Dikigoros, LL.M., Angelochori, Thessaloniki</i>	
1 Einführung	95
2 Kreditvertrag unter griechischem Recht	98
3 Wesentliche Kreditsicherheiten, die in der Finanzierungspraxis in Griechenland regelmäßig zur Anwendung kommen	101
4 Kreditsicherheiten: Vollstreckung und Konkurs	104
5 Wie ein Immobilienkauf mit Finanzierung in der Praxis in Griechenland abläuft .	106
6 Sonderfall: Darlehen in Deutschland – Sicherheitsbestellung in Griechenland	110
7 Kosten der Bestellung von Sicherheiten in Griechenland	111
Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in Italien	115
<i>Alessandra Deriu, Rechtsanwältin und Avvocato Stabilito, Mailand und München</i>	
1 Einführung	117
2 Kreditvertrag unter italienischem Recht	119
3 Wesentliche Kreditsicherheiten, die in der Finanzierungspraxis in Italien regelmäßig zur Anwendung kommen	121
4 Kreditsicherheiten: Vollstreckung und Konkurs	123
5 Wie läuft ein Immobilienkauf mit Finanzierung in der Praxis in Italien ab?	124
6 Sonderfall: Darlehen in Deutschland – Sicherheitenbestellung in Italien	125
7 Kosten einer Sicherheitenbestellung in Italien	126
Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in Kroatien	129
<i>Lovro Cetinić, Rechtsanwalt, Zagreb</i>	
1 Einführung	131
2 Kreditvertrag nach kroatischem Recht	135

3	Wesentliche Kreditsicherheiten, die in der Finanzierungspraxis in Kroatien regelmäßig Anwendung finden	136
4	Kreditsicherheiten: Vollstreckung und Konkurs	147
5	Immobilienkauf mit Finanzierung in der Praxis in Kroatien.....	150
6	Sonderfall: Darlehen/Kredit in Deutschland – Sicherheitenbestellung in Kroatien.....	151
7	Kosten einer Sicherheitenbestellung in Kroatien	151

Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in Luxemburg..... 155
Dr. Marcus Peter, LL.M. eur., Rechtsanwalt und Avocat à la Cour, Luxemburg

1	Einführung	157
2	Kreditvertrag unter luxemburgischem Recht	158
3	Wesentliche Kreditsicherheiten, die in der Finanzierungspraxis in Luxemburg zur Anwendung kommen.....	159
4	Immobilienkauf mit Finanzierung in Luxemburg.....	163
5	Sonderfall: Darlehen Deutschland – Sicherheitenbestellung in Luxemburg.....	164
6	Kosten der Sicherheitenbestellung in Luxemburg.....	164
7	Zusammenfassung	164

Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in Norwegen 165
Dr. Roland Mörsdorf, Rechtsanwalt und Advokat, Oslo

1	Einführung	167
2	Kreditvertrag unter norwegischem Recht	171
3	Wesentliche Kreditsicherheiten, die in der Finanzierungspraxis in Norwegen regelmäßig zur Anwendung kommen.....	173
4	Kreditsicherheiten: Vollstreckung und Insolvenz	178
5	Wie läuft ein Immobilienkauf mit Finanzierung in der Praxis in Norwegen ab?	182
6	Sonderfall: Darlehen in Deutschland – Sicherheitenbestellung in Norwegen	186
7	Kosten einer Sicherheitenbestellung in Norwegen.....	189

Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in Österreich..... 191
Stefan Artner, Rechtsanwalt/Christoph Hilkesberger, Rechtsanwalt, Wien

1	Einführung	193
2	Kreditvertrag nach österreichischem Recht.....	196
3	Wesentliche Kreditsicherheiten, die in der Finanzpraxis in Österreich regelmäßig zur Anwendung kommen.....	201

4	Kreditsicherheiten: Vollstreckung und Konkurs	206
5	Wie läuft ein Immobilienkauf mit Finanzierung in der Praxis in Österreich ab?	207
6	Sonderfall: Darlehen in Deutschland – Sicherheitenbestellung in Österreich	208
7	Kosten einer Sicherheitenbestellung in Österreich.....	209
	Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in Polen	211
	<i>Dr. jur. Joanna Krawczyk LL.M., Radca prawny (poln. Rechtsanwältin), Warschau</i>	
1	Einführung	213
2	Kreditvertrag unter polnischem Recht.....	217
3	Wesentliche Kreditsicherheiten, die in der Finanzierungspraxis in Polen regelmäßig zur Anwendung kommen.....	220
4	Wie läuft ein Immobilienkauf mit Finanzierung in der Praxis in Polen ab?.....	227
5	Sonderfall: Darlehen in Deutschland – Sicherheitenbestellung in Polen.....	228
6	Kosten einer Sicherheitenbestellung in Polen	228
	Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in Portugal	231
	<i>Tânia Pinheiro, Advogada/Fábio Figueiras, Advogado, Lissabon</i>	
1	Einführung	233
2	Kreditvertrag unter Portugiesischem Recht	235
3	Wesentliche Kreditsicherheiten, die in der Finanzierungspraxis in Portugal regelmäßig zur Anwendung kommen.....	238
4	Kreditsicherheiten: Vollstreckung und Konkurs	241
5	Wie läuft ein Immobilienkauf mit Finanzierung in der Praxis in Portugal ab?	243
6	Sonderfall: Darlehen in Deutschland – Sicherheitenbestellung in Portugal.....	244
7	Kosten einer Sicherheitenbestellung in Portugal	244
	Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in Rumänien	247
	<i>Oana Someșan/Dr. Raluca Oprișiu/Carmen Rădulescu/Mihail Macovei, Avocați, Bukarest/Bistrița/Sibiu</i>	
1	Einführung	249
2	Kreditvertrag unter rumänischem Recht	251
3	Wesentliche Kreditsicherheiten, die in der Finanzierungspraxis in Rumänien regelmäßig zur Anwendung kommen.....	253
4	Kreditsicherheiten: Vollstreckung und Konkurs	259
5	Wie läuft ein Immobilienkauf mit Finanzierung in der Praxis in Rumänien ab?	262
6	Sonderfall: Darlehen in Deutschland – Sicherheitenbestellung in Rumänien	264
7	Kosten einer Sicherheitenbestellung (Immobilienhypothek) in Rumänien	265

Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in Schweden	267
<i>Dr. Sascha Schaeferdiek, Rechtsanwalt und Advokat, Stockholm</i>	
1 Einführung	269
2 Kreditvertrag nach schwedischem Recht	272
Kreditsicherheiten, die in der Finanzierungspraxis in Schweden regelmäßig zur Anwendung kommen.....	276
4 Kreditsicherheiten: Vollstreckung und Konkurs	280
5 Wie läuft ein Immobilienkauf mit Finanzierung in der Praxis in Schweden ab?.....	281
6 Sonderfall: Darlehen in Deutschland – Sicherheitenbestellung in Schweden.....	281
7 Kosten einer Sicherheitenbestellung in Schweden	281
Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in Serbien	285
<i>Ljubica Tomić, Rechtsanwältin, Belgrad</i>	
1 Einführung	287
2 Kreditvertrag unter serbischem Recht	288
3 Wesentliche Kreditsicherheiten, die in der Finanzierungspraxis in Serbien regelmäßig zur Anwendung kommen.....	288
4 Kreditsicherheiten: Vollstreckung und Konkurs	291
5 Wie läuft ein Immobilienkauf mit Finanzierung in der Praxis in Serbien ab?.....	293
6 Sonderfall: Darlehen in Deutschland – Sicherheitenbestellung in Serbien.....	294
7 Kosten einer Sicherheitenbestellung in Serbien	294
Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in der Slowakischen Republik	297
<i>JUDr. Margareta Sovova, Rechtsanwältin/Mgr. Ivana Kováčová, Advokátka, Bratislava</i>	
1 Einführung	299
2 Kreditvertrag unter slowakischem Recht	305
3 Wesentliche Kreditsicherheiten, die in der Finanzierungspraxis in der Slowakischen Republik regelmäßig zur Anwendung kommen.....	307
4 Wie läuft ein Immobilienkauf mit Finanzierung in der Praxis in der Slowakischen Republik ab?	313
5 Sonderfall: Darlehen in Deutschland – Sicherheitenbestellung in der Slowakischen Republik	315
6 Kosten der Sicherheitenbestellung in der Slowakischen Republik.....	315
Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in Slowenien	319
<i>Dr. Helena Devetak, Rechtsanwältin, Nova Gorica-Ljubljana</i>	
1 Einführung	321
2 Kreditvertrag unter slowenischem Recht	327

3	Wesentliche Kreditsicherheiten, die in der Finanzierungspraxis in Slowenien regelmäßig zur Anwendung kommen.....	330
4	Kreditsicherheiten: Vollstreckung und Insolvenz.....	336
5	Wie läuft ein Immobilienkauf mit Finanzierung in der Praxis in Slowenien ab?	340
6	Sonderfall: Darlehen in Deutschland – Sicherheitenbestellung in Slowenien.....	342
7	Kosten einer Sicherungsbestellung in Slowenien	342
	Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in Spanien.....	345
	<i>Stefan Meyer/Janis Amort, Rechtsanwälte und Abogados, Madrid</i>	
1	Einführung.....	347
2	Kreditvertrag unter spanischem Recht.....	351
3	Wesentliche Kreditsicherheiten, die in der spanischen Finanzierungspraxis regelmäßig zur Anwendung kommen.....	353
4	Kreditsicherheiten: Vollstreckung und Insolvenz.....	366
5	Wie läuft ein Immobilienkauf mit Finanzierung in der Praxis in Spanien ab?.....	370
6	Sonderfall: Darlehen in Deutschland – Sicherheitenbestellung in Spanien	373
7	Kosten einer Sicherheitenbestellung in Spanien.....	374
	Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in Ungarn	377
	<i>Rainer Tom, Rechtsanwalt und Partner, Budapest</i>	
1	Einführung.....	379
2	Kreditvertrag unter ungarischem Recht.....	382
3	Wesentliche Kreditsicherheiten, die in der Finanzierungspraxis in Ungarn regelmäßig zur Anwendung kommen.....	385
4	Wie läuft ein Immobilienkauf mit Finanzierung in der Praxis in Ungarn ab?	390
5	Sonderfall: Darlehen in Deutschland – Sicherheitenbestellung in Ungarn.....	391
6	Kosten einer Sicherheitenbestellung in Ungarn	392
	Autorenverzeichnis	395