

Dr. Balázs Bodzási<sup>1</sup>

## DAS NEU GEREGLTE NICHT AKZESSORISCHE PFANDRECHT IM UNGARISCHEN ZIVILGESETZBUCH

### 1. Problemstellung

Im Rechtssystem der meisten europäischen Länder ist das Pfandrecht eine akzessorische dingliche Kreditsicherheit. Einige Rechtssysteme kennen jedoch auch die nicht akzessorische Form des Pfandrechts. Die nicht akzessorischen Formen des Pfandrechts wurden im deutschen Recht (*Grundschild*) sowie im schweizerischen Recht (*Schuldbrief*) entwickelt. Im engen Zusammenhang damit hat das ungarische Privatrecht die nicht akzessorische Form des Pfandrechts vor dem Zweiten Weltkrieg bereits ebenfalls anerkannt und geregelt (*telekadósság-Grundschild*).<sup>2</sup>

Die Anerkennung der nicht akzessorischen Form des Pfandrechts kann grundsätzlich mit wirtschaftlichen Argumenten erklärt werden: die zur Milderung der Kreditkrise ergriffenen Maßnahmen des Gesetzgebers waren wichtige Instrumente zur Bewältigung des wirtschaftlichen Zusammenbruchs nach dem Ersten Weltkrieg. Ziel zahlreicher in den 1920-er Jahren erlassener Rechtsvorschriften war es, den Zugang zu Krediten einfacher und günstiger zu machen. Herausragend unter diesen Rechtsvorschriften ist das Gesetz Nr. 35 aus dem Jahre 1927 über das Hypothekenrecht (im Folgenden: Hypothekengesetz). Das Hypothekengesetz regelte unter dem Namen der Grundschild (*telekadósság*) auch die nicht akzessorische Form des Pfandrechts. Hinter der Existenz der Grundschild verbarg sich ebenfalls die Absicht des Gesetzgebers, die Voraussetzungen, an Kredite zu gelangen, zu verbessern.

Ähnliche wirtschaftspolitische Überlegungen leiteten den ungarischen Gesetzgeber auch nach der politischen Wende. 1996 wurden die pfandrechtlichen Regeln des alten ungarischen Zivilgesetzbuches umfassend geändert und an die marktwirtschaftlichen Verhältnisse angepasst. Das Rechtsinstitut des nicht akzessorischen Pfandrechts kehrte – unter dem Namen des Selbständigen Pfandrechts (*önálló zálogjog*) – erneut in das ungarische Recht zurück.<sup>3</sup> In den folgenden 15 Jahren wurde das Selbständige Pfandrecht zum Teil des ungarischen

1 Stellvertretender Staatssekretär für Zivilrechtssachen, Ministerium für Justiz in Ungarn; Leiter des Forschungsinstituts für Finanz und Ökonomik der Corvinus Universität zu Budapest

2 Ausführliche Übersicht siehe: Balázs BODZÁSI: *Entwicklung der Regelungen zum ungarischen Pfandrecht unter besonderer Berücksichtigung des nicht akzessorischen Pfandrechts*. Zeitschrift für Europäisches Privatrecht, 1/2016, 225–230.

3 Laut dem § 269 des alten ungarischen Zivilgesetzbuches war der Hauptcharakter des Selbständigen Pfandrechts die Unabhängigkeit von der gesicherten Forderung. Siehe dazu: BODZÁSI, ZEuP 2016, 230 ff.

Privatrechts und spielte eine wichtige Rolle auf dem heimischen Refinanzierungsmarkt der Banken.<sup>4</sup>

Im Zuge der Vorbereitung des neuen ungarischen Zivilgesetzbuches wurde jedoch – aufgrund verschiedener, in erster Linie rechtsdogmatischer Überlegungen – die Entscheidung getroffen, dass das Institut des Selbständigen Pfandrechts abgeschafft werden soll. Dementsprechend regelte das Gesetz Nr. 5 aus dem Jahre 2013 über das Bürgerliche Gesetzbuch (im Folgenden mit ungarischen Abkürzung: Ptk.), das am 15. März 2014 in Kraft getreten ist, nur die akzessorische Form des Pfandrechts. Das bedeutet, dass das Ptk. das Pfandrecht begrifflich als akzessorisches Wertrecht definiert hat. Die andere wichtige, die dinglichen Kreditsicherheiten betreffende Änderung war der Ausspruch des Verbots der sog. fiduziarischen Kreditsicherheiten (§ 6:99 Ptk).<sup>5</sup>

Es ist wichtig hervorzuheben, dass das auf neue Grundlagen gestellte Regelungskonzept des Ptk. bezüglich der dinglichen Kreditsicherheiten – und im Rahmen dessen des Pfandrechts – aus dogmatischer Sicht als logisch angesehen werden kann. Obwohl die grundlegende Umgestaltung der Regelung des Pfandrechts von mehreren kritisiert wurde, muss zweifelsfrei anerkannt werden, dass die Regelung des Ptk. einem geschlossenen logischen System folgte.

Das Hauptproblem lag jedoch darin, dass das Ptk. zu einem Zeitpunkt erlassen wurde, zu dem die ungarische Wirtschaft noch immer mit den negativen Auswirkungen der seit 2008 immer ernster werdenden Finanz- und Kreditkrise zu kämpfen hatte. Insbesondere kleinen und mittleren Unternehmungen wurde es immer schwieriger, Bankkredite aufzunehmen, insgesamt war aber die gesamte ungarische Wirtschaft von dem Engpass der Kreditvergabe und dem radikalen Rückgang der Kreditvergabeaktivität der heimischen Kreditinstituten betroffen. In diesem wirtschaftlichen-finanziellen Umfeld entstand das Ptk., das in der heimischen Vergabe von Unternehmenskrediten früher schon bewährte Rechtsinstitute abschaffte (fiduziarische Kreditsicherheiten, Selbständiges Pfandrecht, das Vermögen belastendes Pfandrecht). Heute ist schon ersichtlich, dass die Lage der heimischen Unternehmungen bzw. ihre Möglichkeiten an Kredite zu gelangen, durch diese drastische Umgestaltung der privatrechtlichen Regelungen nicht vereinfacht wurde.

Eines der wichtigsten Probleme stellte die Abschaffung des nicht akzessorischen Selbständigen Pfandrechts dar. Auch die Kodifikatoren des Ptk. sahen, dass die plötzliche Umstellung auf die Verwendung des klassischen akzessorischen Hypothekenrechts wegen der Abschaffung des Selbständigen Pfandrechts Funktionsstörungen bei der heimischen Ausgabe von Pfandbriefen und auf dem damit im engen Zusammenhang stehenden Refinanzierungsmarkt der Banken hervorgerufen hätte. Das hing damit zusammen, dass in diesen Bereichen des Finanzsektors seit rund anderthalb Jahrzehnten fast ausschließlich das nicht akzessorische Selbständige Pfandrecht verwendet wurde. Um das Selbständige Pfandrecht zu vertreten, hat das Ptk. eine spezifische Pfandrechtsform geschaffen: das sogenannte getrennte Pfandrecht.

---

4 Siehe dazu: BODZÁSI, ZEuP 2016, 230–237. ff.

5 Der bis zum 01. Juli 2016 geltende Normtext des § 6:99. Ptk. lautete: „Nichtig ist die Vereinbarung, die – mit Ausnahme der Sicherungsabreden, die in der Richtlinie über Finanzsicherheiten bestimmt sind – zum Zweck der Sicherung einer Geldforderung auf die Übertragung eines Eigentumsrechts, eines anderen Rechts oder einer Forderung oder auf die Begründung eines Ankaufrechts gerichtet ist.“ Zum Verbot der fiduziarischen Kreditsicherheiten siehe: BALÁZS BODZÁSI: *A fiduciárius hitelbiztosítékok tilalma (Verbot der fiduziarischen Kreditsicherheiten)*. In: BALÁZS BODZÁSI (Hrsg.): *Hitelbiztosítékok (Kreditsicherheiten)*. HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2016. 37–44.

Haupteigenschaft des getrennten Pfandrechts war, dass der Berechtigte des akzessorischen Hypothekenrechts dieses (nur) einmal übertragen konnte. Das akzessorische Hypothekenrecht konnte somit einmal von der ursprünglichen gesicherten Forderung getrennt werden. Der wirtschaftliche Zweck dieser Trennung war die gleichzeitige Sicherung auch einer anderen Forderung durch dasselbe akzessorische Pfandrecht. Durch diese andere Forderung wurde der ursprüngliche Pfandgläubiger gegenüber dem neuen Pfandgläubiger, der die Hypothek als getrenntes Pfandrecht erworben hat, belastet. Zwischen dem neuen Pfandgläubiger und dem Pfandschuldner bestand jedoch kein unmittelbares Rechtsverhältnis. Dabei hatte die Konstruktion mehrere Mängel. Aufgrund dessen konnte das akzessorietätsartige getrennte Pfandrecht jene Rolle, die das von der gesicherten Forderung unabhängige Selbständige Pfandrecht inne hatte, nicht erfüllen. Die Anwendung des getrennten Pfandrechts stellte eine Unsicherheit für den ungarischen Finanzsektor dar. Aus diesem Grund tauchte 2015 das Bedürfnis nach der Neuregelung des Selbständigen Pfandrechts auf. Im Grunde führte dies zur Änderung des Ptk. im Jahre 2016.<sup>6</sup>

Im Zusammenhang mit der Änderung des Ptk. im Jahre 2016 und der Neuregelung des Selbständigen (von der gesicherten Forderung unabhängigen) Pfandrechts erachten wir die Untersuchung der in der ungarischen Wirtschaft – im Näheren im Finanzintermediär-Sektor – in den vergangenen Jahren stattgefundenen Vorgänge für wichtig. Die Änderung des Ptk. kann im Grunde nur in Kenntnis dieser Vorgänge verstanden werden.

## 2. Die Lage der ungarischen Wirtschaft und des ungarischen Bankensektors nach 2008

Unsere Analyse beginnt mit der Feststellung, dass die ungarische Wirtschaft und das ungarische Finanzsystem bis zum heutigen Tage bankenzentriert (genauer: Finanzinstitut-zentriert) ist. Die Rolle der Kapitalmärkte bei der Finanzierung der ungarischen Unternehmen ist nur zweitrangig. Deshalb ist die Kreditvergabeaktivität des Finanzinstitutssektors hinsichtlich der Entwicklung und des Wachstums der ungarischen Wirtschaft von entscheidender Bedeutung.<sup>7</sup> Insbesondere die Kreditvergabe an kleine und mittlere Unternehmungen (den sogenannten KMU-Sektor) ist ein kritischer Punkt. Die Störungen des Finanzintermediär-Systems schlugen sich in erheblichem Teil im Rückgang der heimischen Vergabe von Unternehmenskrediten nieder, was in erster Linie den KMU-Sektor nachteilig trifft.

Nach 2008 ist die Kreditvergabe durch Banken in Ungarn praktisch zusammengebrochen. Das bedeutet, dass sowohl bei der Vergabe von Konsumenten- (Verbraucher-), als auch Unternehmenskrediten ein über mehrere Jahre andauernder, sich hinziehender Rückgang zu be-

6 Zur Abgrenzung des getrennten Pfandrechts vom Selbständigen Pfandrecht siehe: BODZÁSI, ZEuP 2016, 238. ff. Zu den Gegenargumenten über die Neuregelung des nicht-akzessorischen Pfandrechts siehe: Péter GÁRDOS: *Észrevételek a Ptk. tervezett módosításának egyes zálogjogi és kötelmi jogi rendelkezéseihez*. Polgári Jog 5/2016. (elektronische Ausgabe).

7 Ádám BALOG – György MATOLCSY – Márton NAGY – Balázs VONNÁK: *Credit crunch Magyarországon 2009-2013 között: egy hiteltelen korszak vége? (Credit crunch in Ungarn zwischen 2009 und 2013 – Ende einer Epoche ohne Kredite?)* Hitelintézeti Szemle, 1/2014. 15.

obachten war. Auch 2013 ging der Kreditbestand des Privatsektors noch zurück.<sup>8</sup> Der Engpass beim Kreditangebot hatte einen Rückgang der Investitionen zur Folge, denn ohne Kredite waren zahlreiche Firmen gezwungen, ihre Investitionen zu verschieben. Dies hat das Wachstum der ungarischen Wirtschaft nach den Angaben der Ungarischen Nationalbank um durchschnittlich 1 Prozent gebremst.<sup>9</sup>

Die Verschärfung der Hindernisse des Kreditangebots hat den ungarischen Unternehmenssektor jedoch nicht einheitlich getroffen. Die größeren – überwiegend in ausländischem Eigentum stehenden – Unternehmen kamen leichter an ausländische Bankkredite bzw. an Kredite von ihren ausländischen Eigentümern. Demgegenüber waren die auf heimische Finanzierung angewiesenen kleineren, im heimischen Eigentum stehenden Unternehmen viel schwerer von der Verengung an Krediten betroffen, denn es führte in vielen Fällen dazu, dass die Fortführung ihres Betriebs unmöglich wurde.<sup>10</sup>

Die heimischen Großunternehmen wandten sich in immer größerem Umfang ausländischen Krediten zu, somit nahm die inländische Kreditaufnahme dieses Sektors erheblich ab. Die Großunternehmen nehmen teilweise bei ausländischen Banken, teilweise bei ihren ausländischen Muttergesellschaften Kredite auf, bei ungarischen Banken aber kaum. Infolgedessen sank der bei heimischen Banken aufgenommene Kreditbestand des gesamten ungarischen Unternehmenssektors zum Ende des Juli 2016 auf 19 Milliarden Euro (das war zuletzt 2005 so niedrig).<sup>11</sup>

Insgesamt nahm der Kreditbestand der heimischen Unternehmen dabei aber nicht ab. Die ungarischen Firmen sind nur heimischen Bankkrediten gegenüber abgeneigt und nehmen wesentlich mehr Kredite bei ausländischen Banken bzw. bei ihren ausländischen Muttergesellschaften auf. Nach den Angaben der Ungarischen Nationalbank betrug das Volumen des gesamten ungarischen Unternehmenskreditbestands im März 2016 93 Milliarden Euro. Das bedeutet also, dass der Anteil der heimischen Bankkredite bei den Unternehmenskrediten auf 20% gesunken ist. Gleichzeitig beträgt die Summe der bei anderen (zum wesentlichen Teil ausländischen) Firmen aufgenommenen Unternehmenskrediten 27 Milliarden Euro, das Volumen der ausländischen Bankkredite der ungarischen Firmen erreichte hingegen 39 Milliarden Euro.<sup>12</sup> Dementsprechend machen die von ausländischen Banken gewährten Kredite gegenwärtig mehr als 40% des heimischen Unternehmenskreditbestandes aus. Insgesamt wuchs der Anteil der ausländischen Kredite auf 65% der gesamten Kreditvergabe an ungarische Unternehmen an. Eine der Folgen ist, dass sich die Bilanzzusammensetzung des ungarischen Bankensektors seit 2008 drastisch verändert hat.

Parallel dazu ist auch die Summe der von ungarischen Unternehmen aufgenommenen Euro-Kredite etwas angestiegen. Nach Angaben der Ungarischen Nationalbank haben die ungarischen Firmen zwischen Januar und August 2016 Euro-Kredite im Wert von mehr als 1,4 Milliarden Euro aufgenommen. Das sind rund 14% mehr als im Vorjahr.<sup>13</sup> Devisenkredite

---

8 BALOG – MATOLCSY – NAGY – VONNÁK, HSZ 2014, 15–16.

9 BALOG – MATOLCSY – NAGY – VONNÁK, HSZ 2014, 16.

10 BALOG – MATOLCSY – NAGY – VONNÁK, HSZ 2014, 19., 22.

11 [www.vg.hu/penzugy/hitel/tobb-kolcsont-vesznek-fel-a-cegek-kulfoldrol-mint-magyarorszagrol-475012](http://www.vg.hu/penzugy/hitel/tobb-kolcsont-vesznek-fel-a-cegek-kulfoldrol-mint-magyarorszagrol-475012) (vom 7.9.2016)

12 [www.vg.hu/penzugy/hitel/tobb-kolcsont-vesznek-fel-a-cegek-kulfoldrol-mint-magyarorszagrol-475012](http://www.vg.hu/penzugy/hitel/tobb-kolcsont-vesznek-fel-a-cegek-kulfoldrol-mint-magyarorszagrol-475012) (vom 7.9.2016)

13 [www.vg.hu/penzugy/hitel/viszik-az-eurohitelt-476200](http://www.vg.hu/penzugy/hitel/viszik-az-eurohitelt-476200) (vom 4.10.2016)

nehmen in erster Linie Großunternehmen hauptsächlich bei ausländischen Banken auf. Die Zahl der von ausländischen Banken ausgezahlten Devisenkredite übersteigt die Zahl der von heimischen Banken ausgezahlten Devisenkredite um ein Vielfaches.<sup>14</sup>

Das Bild wird etwas differenzierter, wenn wir nur die kleinen und mittleren Unternehmungen ohne die Großunternehmen betrachten. Bei der Kreditvergabe an kleine und mittlere Unternehmungen ist der Anteil der von ausländischen Banken gewährten Kredite nämlich wesentlich geringer, obwohl sich das Volumen der ausländischen Devisenkredite des KMU-Sektors in letzter Zeit erhöht hat. Gleichzeitig hat sich der Gesamtwert der KMU-Kredite im ersten Halbjahr 2016 um rund 4% verringert. Der KMU-Kreditbestand betrug im Juli 2016 insgesamt 11,6 Milliarden Euro, was einen Rückgang von 300 Millionen Euro seit März 2016 bedeutet.<sup>15</sup> Das heißt, dass sich in Sachen Kreditvergabe die Schere zwischen Großunternehmen und dem KMU-Sektor geöffnet hat.<sup>16</sup>

Im Gegensatz zur Vergabe von Unternehmenskrediten hat der Rückgang der Vergabe von Konsumentenkrediten mittlerweile aufgehört und nach der Umwechslung der in Fremdwährungen laufenden Verbraucherkredite in ungarischen Forint<sup>17</sup> wächst der Bestand an Verbraucherkrediten, insbesondere an Hypothekarkrediten wieder.<sup>18</sup> Das deutet auf den Anstieg des Wohnungskreditbestands hin, zunächst in erster Linie wegen der erheblich angestiegenen Nachfrage nach gebrauchten Wohnungen. Primärer Grund dessen ist das niedrige Zinsniveau, aufgrund dessen das weitere erhebliche Wachstum der Summe der Wohnungskredite prognostiziert werden kann.

Das niedrige Zinsniveau ist eine Herausforderung, mit der das ungarische Bankensystem bis jetzt noch nicht konfrontiert war. Alleine das niedrige Zinsniveau verursacht dem ungarischen Bankensektor einen jährlichen Verlust in Höhe von 65-100 Millionen Euro. In dem niedrigen Zinsumfeld wurde das frühere, von den Nettozinseinnahmen stark abhängige Geschäftsmodell unhaltbar (das ist insbesondere für den Sparkassensektor ein sehr ernstes Problem).

Das niedrige Zinsniveau ist auch für Kunden ein bedenkliches Problem, die nach gewinnbringenden Investitionsmöglichkeiten suchen. Trotzdem sind die Ersparnisse der Bevölkerung im Jahr 2015 um 25% gestiegen.

Unter dem Aspekt der Kreditvergabe der Banken hat es auch eine ausschlaggebende Bedeutung, dass die Menge des Geldes, das die Kreditinstitute bei der Ungarischen Nationalbank deponieren, ständig abnimmt. Parallel dazu wächst jedoch der Bestand an Staatspapieren (Staatanleihen).

Es steht ebenfalls mit dem niedrigen Zinsniveau im Zusammenhang, dass auch der Anteil der äußeren Quellen der Banken mit kurzen Laufzeiten abnimmt. Dies zeigt auch die Veränderung des Kredit/Einlage-Verhältnisses sehr anschaulich, das von 160 Prozent in den vergangenen

14 [www.vg.hu/penzugy/hitel/viszik-az-eurohitelet-476200](http://www.vg.hu/penzugy/hitel/viszik-az-eurohitelet-476200) (vom 4.10.2016)

15 [www.vg.hu/penzugy/hitel/tobb-kolcsont-vesznek-fel-a-cegek-kulfoldrol-mint-magyarorszagrol-475012](http://www.vg.hu/penzugy/hitel/tobb-kolcsont-vesznek-fel-a-cegek-kulfoldrol-mint-magyarorszagrol-475012) (vom 7.9.2016).

16 Ausführlicher siehe Ungarische Nationalbank: Kreditvergabeprozesse, Mai 2016 – [www.mnb.hu/letoltes/hitelezesi-folyamatok-2016-majus-hu.pdf](http://www.mnb.hu/letoltes/hitelezesi-folyamatok-2016-majus-hu.pdf) (vom 11.8.2016).

17 Über die Umwechslung der in Fremdwährungen laufenden Verbraucherkredite in ungarischen Forint hat das Gesetz Nr. 77 aus dem Jahre 2014 über die Regelung der Fragen zur Änderung der Währung der einzelnen Verbraucherkreditverträge und der Zinsregelungen bestimmt.

18 [www.portfolio.hu/finanszirozas/hitel/uj\\_orulet\\_magyarorszagon\\_mindenki\\_szemelyi\\_kolcsont\\_akar.235426.html](http://www.portfolio.hu/finanszirozas/hitel/uj_orulet_magyarorszagon_mindenki_szemelyi_kolcsont_akar.235426.html) (vom 29.7.2016).

Jahren auf 85 Prozent im Jahr 2016 gefallen ist. Der auch hinsichtlich der landwirtschaftlichen Kreditvergabe entscheidende Sparkassensektor geriet in eine noch schlechtere Lage, denn dort liegt dieser Index bei kaum 40 Prozent.<sup>19</sup> Das ist ein sehr niedriges Niveau, das eindeutig darauf hindeutet, dass eine Erhöhung der Kreditvergabe erforderlich wäre, die Quelle dafür kann aber nicht der stetig sinkende Bankeinlagenbestand sein. Die Kreditinstitute müssen sich nach anderen, langfristigeren Quellen umsehen. (Eine solche kann der Pfandbrief sein).

Es darf auch nicht vergessen werden, dass die Banken in ihrem Betrieb wegen der ständigen Verschärfung der Regelungen durch die heimische und europäische Bankenaufsicht immer umsichtiger agieren müssen. Ein Zeichen dafür ist, dass die Eigenkapitalquote der Banken in Zukunft 16% erreichen muss. Gleichzeitig wurden auch die Regeln für die Gewährung von Verbraucherkrediten verschärft.<sup>20</sup>

In den vergangenen Jahren musste dadurch das heimische Bankensystem mehreren Herausforderungen begegnen. Neben der Anpassung an das bereits erwähnte, niedrige Zinsniveau stellt der wachsende Anteil an notleidenden Krediten ein immer größeres Problem dar. Von diesen schlechten Krediten sollten die Bankenbilanzen baldmöglichst gereinigt werden. Daneben müsste auch die Wirtschaftlichkeit der heimischen Banken verbessert werden.

Auf die Änderung der pfandrechtlichen Regelung des Ptk. haben die wirtschaftspolitischen Bestrebungen zur Belebung des Pfandbriefmarktes den bedeutendsten Einfluss gehabt. Deshalb wurde die Verordnung Nr. 20/2015 (29.06.) der Ungarischen Nationalbank über die Regelung der Forintlaufzeitkongruenz der Kreditinstitute erlassen. Dies steht auch damit im Zusammenhang, dass 2016 drei neue Akteure auf dem heimischen Hypothekenbankenmarkt erschienen sind.<sup>21</sup>

### **3. Die für die Neuregelung des Selbständigen Pfandrechts maßgeblichen Umstände**

Im Zusammenhang mit der Neuregelung des Selbständigen Pfandrechts sind zwei wichtige Rechtsvorschriften hervorzuheben:

- Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 646/2012 (im Folgenden: CRR-Verordnung) sowie
- Verordnung Nr. 20/2015 (29.06.) der Ungarischen Nationalbank über die Regelung der Forintlaufzeitkongruenz der Kreditinstitute.

In Artikel 402 Absatz 3 der in den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union unmittelbar anzuwendenden CRR-Verordnung wird das nicht akzessorische, Selbständige Pfandrecht – im Zusammenhang mit der Verringerung der sich aus der Hypothekenkreditvergabe ergebenden Risikopositionen – auch explizit erwähnt. Das hat den ungarischen Gesetzgeber an sich schon motiviert, das Selbständige Pfandrecht erneut zu regeln.

---

19 Quelle: Ungarische Nationalbank

20 Gesetz Nr. 78 aus dem Jahre 2014 über die Änderung des Gesetzes Nr. 162 aus dem Jahre 2009 über die Verbraucherkredite und einzelner einschlägiger Gesetze.

21 [www.vg.hu/penzugy/harom-jelzalogbank-johet-455693](http://www.vg.hu/penzugy/harom-jelzalogbank-johet-455693) (vom 16.8.2016).

Ein wichtigeres Argument als das war aber, dass die Beurteilung des durch das Ptk. geschaffenen getrennten Pfandrechts unter dem Aspekt der CRR-Verordnung unsicher war. Es war nämlich nicht eindeutig, ob sich die heimischen Hypothekenkreditinstitute im Zuge der Anwendung des getrennten Pfandrechts auf die von der sogenannten Risikoübernahme bei Großkrediten befreiende Klausel der CRR-Verordnung<sup>22</sup> berufen können. Für die Hypothekenbanken ist es ein wichtiger Wettbewerbsvorteil, wenn sie sich in Fällen, in denen sie einem von ihnen refinanzierten Kreditinstitut einen durch eine Hypothek gesicherten Kredit gewähren, auf diese Befreiungsklausel der CRR-Verordnung berufen können. Die CRR-Verordnung kennt den Begriff und das Rechtsinstitut des getrennten Pfandrechts nicht und – wie es schon erwähnt wurde – das getrennte Pfandrecht war eine akzessorische hypothekenrechtliche Konstruktion. Deshalb bestand die Gefahr, dass die Hypothekenbanken, die das getrennte Pfandrecht anwenden, im Zuge ihrer Refinanzierungstätigkeit auf das Limit der sogenannten Risikoübernahme bei Großkrediten stoßen.

Der Erlass der anderen Rechtsvorschrift, der Verordnung Nr. 20/2015 (29.06.) der Ungarischen Nationalbank wurde nach der Zwangsumwechslung der in Fremdwährungen laufenden Verbraucherhypothekenkredite in ungarischen Forint erforderlich.<sup>23</sup> Danach stieg nämlich der Bedarf im ungarischen Bankensektor, langfristige und stabile Forint-Quellen einzubeziehen. Da der überwiegende Teil der in ungarischen Forint umgewechselten Verbraucherhypothekenkredite eine Laufzeit von über 10 Jahren hat, hat sich durch den Anstieg des Fälligkeitsunterschieds zwischen den Hypothekenkrediten bzw. den Einlagen – wegen der auf Einlagen gestützten Finanzierung – ein Risiko auf Systemebene ergeben. Das lässt sich damit erklären, dass die Banken nach der Umwechslung in ungarischen Forint keine andere Wahl hatten, als die Vergabe ihrer Hypothekenkredite durch die bei ihnen deponierten Einlagen zu finanzieren. Diesem Liquiditätsrisiko wollte die Ungarische Nationalbank durch das Vorschreiben der Einbeziehung stabiler Forint-Quellen begegnen.

Die Verordnung Nr. 20/2015 (29.06.) der Ungarischen Nationalbank schreibt vor, dass die Banken verpflichtet sind 15 % stabile Forint-Quellen in Bezug auf ihre sämtlichen vergebenen Hypothekenkredite einzubeziehen. Die Verordnung fordert die Erfüllung dessen auch bezüglich der bereits bestehenden Hypothekenkredite. Zur Finanzierung der Hypothekenkredite mit langen Laufzeiten schreibt die Verordnung also das Einbeziehen von entsprechend stabilen Quellen vor.

Diese Verordnung der Ungarischen Nationalbank versucht das ungarische Bankensystem zu stärken, indem sie den Instrumenten mit langen Laufzeiten den Quellen mit langen Laufzeiten zuweist. Die derartige Verringerung der Laufzeitdifferenz motiviert die Banken dazu, ihre Kreditvergaben nicht durch Einlagen, sondern durch die Ausgabe von als langfristige Quellen geltenden Pfandbriefen oder mit neben den Pfandbriefen gewährten Refinanzierungskrediten zu finanzieren. Gegenwärtig entsprechen den Kriterien in der Verordnung nämlich nur die Pfandbriefe sowie die von den Hypothekenbanken erhaltenen Refinanzierungsquellen. Das alles kann die Finanzierung der heimischen Kreditinstitute günstiger machen, denn die Zinsen der Pfandbriefe bzw. der Refinanzierungskredite sind typischerweise

22 Dementsprechend dürfen die Risikopositionen eines unter die Geltung der CRR-Verordnung fallenden Instituts gegenüber einem anderen Institut 25% der anrechenbaren Eigenmittel nicht übersteigen.

23 Die Zwangsumwechslung in ungarische Forint wurde durch das Gesetz Nr. 77 aus dem Jahre 2014 über die Regelung der Fragen zur Änderung der Währung der einzelnen Verbraucherkreditverträge und der Zinsregelungen vorgeschrieben.

geringer als die Kosten der gegenwärtigen Quellen. Dadurch kann der Preiswettbewerb auf dem Hypothekenmarkt belebt werden, was die Versorgung mit Quellen verbessern und auch das Volumen der Kreditvergabe erhöhen kann.

Da das getrennte Pfandrecht im Sinne der in der Verordnung der Ungarischen Nationalbank als erwünscht angesehenen Transaktionen keine entsprechende Sicherungsform darstellte, war eine Neuregelung des Selbständigen Pfandrechts notwendig.

## 4. Das neu geregelte Selbständige Pfandrecht

### 4.1. Begriff des Selbständigen Pfandrechts

Die Neuregelung des Selbständigen Pfandrechts sollte die dargelegten wirtschaftspolitischen Zielsetzungen fördern. Hierzu kam es in § 11 des Gesetzes Nr. 77 aus dem Jahre 2016 (im Folgenden mit der ungarischen Abkürzung: Ptkm.) über die Änderung des Gesetzes Nr. 5 aus dem Jahre 2013 über das Bürgerliche Gesetzbuch, das am 01. Oktober 2016 in Kraft getreten ist.

Gemäß der neuen gesetzlichen Bestimmung des Selbständigen Pfandrechts: *„Zugunsten einer Finanzinstitution kann eine Hypothek an einer Immobilie auch in der Weise bestellt werden, dass diese die Pfandsache (der Pfandgegenstand) unabhängig von der gesicherten Forderung, bis zu einem bestimmten Betrag belastet (selbständiges Pfandrecht).“*

Es ist offenbar, dass das neu geregelte Selbständige Pfandrecht schon begrifflich wesentlich von der gleichnamigen Pfandrechtsform des alten Ptk. abweicht. Wichtiger Unterschied ist, dass der Subjektkreis auf der Gläubigerseite beschränkt ist: ausschließlich ein Finanzinstitut kann Gläubiger des neu geregelten Selbständigen Pfandrechts sein. Ein Selbständiges Pfandrecht kann nur zugunsten eines Finanzinstituts bestellt bzw. übertragen werden.

Auf der Schuldnerseite besteht keine solche Einschränkung, das heißt, dass der Pfandschuldner (der Pfandbesteller) auch im Fall eines Selbständigen Pfandrechts jedwedes Rechtssubjekt sein kann. Dementsprechend kann auch ein Verbraucher der Realschuldner (Pfandschuldner) eines Selbständigen Pfandrechts sein.

Eine weitere wesentliche Änderung im Verhältnis zum alten Ptk. ist, dass das neu geregelte Selbständige Pfandrecht ausschließlich in Form einer Immobilienhypothek bestellt werden bzw. entstehen kann. Der Grund dafür ist, dass nach Ansicht des Gesetzgebers gegenwärtig ausschließlich das Grundbuch die Sicherheit bietet, die zum Schutz des Pfandschuldners als Eigentümer unerlässlich ist. Darüber hinaus halten es auch die Wirtschaftsakteure nicht für erforderlich, dass man neben den Immobilien belastenden Hypothekenrechten auch andere Arten von Pfandrechten in nicht akzessorischer Form bestellen kann. Somit kann jede andere Art des Pfandrechts außer der Immobilienhypothek (Faustpfandrecht, Kautions-, Mobiliarhypothek) ausschließlich als akzessorisches Pfandrecht entstehen.

Ein weiteres wichtiges begriffliches Element des neu geregelten Selbständigen Pfandrechts ist, dass es den Pfandgegenstand (die Immobilie) unabhängig von der gesicherten Forderung belastet. Das soll klarstellen, dass zwar auch im Fall eines Selbständigen Pfandrechts eine gesicherte Forderung vorliegt, deren rechtliches Schicksal aber unabhängig vom rechtlichen Schicksal

des Selbständigen Pfandrechts ist.<sup>24</sup> Diesbezüglich bedeutet die Unabhängigkeit das Fehlen der gesetzlichen Akzessorietät bzw. der sich daraus ergebenden rechtlichen Folgen. Aufgrund der Unabhängigkeit kann das Selbständige Pfandrecht also im Prinzip auch ohne gesicherte Forderung entstehen, es kann auch ohne gesicherte Forderung übertragen werden und auch nach dem Ende der gesicherten Forderung fortbestehen. Unter rechtlichem Aspekt ist auch das neu geregelte, sogenannten Sicherungszwecken dienende (an Sicherungszwecke gebundene) Selbständige Pfandrecht also unabhängig von der gesicherten Forderung. Unter wirtschaftlichem Aspekt ist die Situation natürlich eine andere, denn in der Praxis knüpft auch das Selbständige Pfandrecht an eine gesicherte Forderung an. Im wirtschaftlichen Sinne hat das Pfandrecht ohne gesicherte Forderung, das sogenannte, isolierte Selbständige Pfandrecht keine Relevanz.

Die Unabhängigkeit bedeutet gleichzeitig auch, dass das Rechtsverhältnis oder der Rechtstitel, aufgrund dessen die gesicherte Forderung entstanden ist, im Fall eines Selbständigen Pfandrechts weder im Pfandvertrag, noch im Grundbuch angegeben werden muss. Die rechtliche Unabhängigkeit bedeutet also auch die Unabhängigkeit von einem Rechtstitel. Unter anderem ist dies aus dem Aspekt der Verbriefung eine wichtige Eigenschaft des Selbständigen Pfandrechts. Im Fall der Umwandlung in Wertpapiere ist es nämlich ein Vorteil, dass das Rechtsverhältnis oder der Rechtstitel, aufgrund dessen die in Wertpapiere umgewandelte Forderung entstanden ist, bei der Eintragung des Selbständigen Pfandrechts im Grundbuch nicht angegeben werden muss. All das kann die zukünftige wirtschaftliche Bedeutung des Selbständigen Pfandrechts weiter erhöhen.

#### 4. 2. Voraussetzung der betragsmäßigen Bestimmtheit

Aufgrund von § 5:100 Absatz 1 Ptk. belastet das Selbständige Pfandrecht den Pfandgegenstand (die Immobilie) bis zur Höhe eines festgelegten Betrags. Der Pfandgläubiger kann Befriedigung aus dem Pfandgegenstand nur bis zur Höhe dieses festgelegten Betrags verlangen.

Es stellt sich die Frage, was die Wendung „festgelegter Betrag“ genau bedeutet. Die Frage zielt in erster Linie darauf ab, ob auch die Nebenforderungen in diesen festgelegten Betrag inbegriffen sind. Oder bedeutet er nur den festgelegten Betrag der Hauptforderung (das Kapital), neben der der Pfandgläubiger auch die Zinsen und sonstigen Nebenforderungen beanspruchen kann?

Unserer Ansicht nach stellt der „festgelegte Betrag“ einen Rahmenbetrag dar, bei dem neben der gesicherten Hauptforderung auch deren Nebenforderungen (Zinsen, Kosten der Geltendmachung der Ansprüche) inbegriffen sind. Hinsichtlich der Rechtsnatur ähnelt dies dem Rahmenbetrag in § 5:98 Absatz 3 Ptk., bis zu dessen Höhe das (akzessorische) Pfandrecht die Forderung und ihre Nebenforderungen sichert. Im Fall eines akzessorischen Pfandrechts bezieht sich dieser Rahmenbetrag auf die gesicherte Forderung und ihre Nebenkosten.

Der Rahmenbetrag-Charakter des „festgelegten Betrags“ bedeutet also, dass der Pfandgläubiger sein Befriedigungsrecht höchstens bis zu diesem Betrag ausüben kann. Die ist auch in dem Fall maßgebend, wenn der Betrag der gesicherten Forderung (gemäß dem Wortlaut des Ptk.:

24 Die wichtigste Eigenschaft des Selbständigen Pfandrechts ist die Unabhängigkeit von den gesicherten Forderung. Siehe dazu Péter GÁRDOS – Lajos VÉKÁS (Hrsg.): *Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, Ptk. 5:100. §, 2. Önálló zálogjog. A szabályozás célja, módszere* (elektronische Version – vom 17. November 2016).

die Forderung gemäß Sicherungsvertrag oder die Forderung, die gemäß Sicherungsvertrag befriedigt werden kann) und ihre Nebenkosten diesen Betrag eventuell übersteigen. Der Pfandgläubiger kann also auch in dem Fall nicht mehr von dem Pfandschuldner verlangen, wenn der Betrag im Sicherungsvertrag (und seine Nebenforderungen) den festgelegten (Rahmen) betrag übersteigt, der auch im Grundbuch eingetragen ist.

Im Zuge der Festlegung des Betrags, der im Pfandvertrag bzw. aufgrund dessen auch im Grundbuch steht, besteht natürlich die Möglichkeit, dass dieser Betrag sich neben der Hauptforderung auch auf ihre Nebenforderungen erstreckt. Das setzt seitens des pfandberechtigten Kreditgebers indes voraus, dass er den Betrag, bis zu dem Befriedigung aus dem Pfandgegenstand begehrt werden kann, für die gesamte Laufzeit des Darlehens im Voraus berechnet. Die Bestimmung dieses Betrags ist auf mehrere Arten möglich. Es gilt aber die Bedingung, dass als Ergebnis der Gesamtbestimmung der gesicherten Forderung und ihrer Nebenforderungen ein Betrag erscheint, der im Grundbuch eingetragen werden kann. Das Selbständige Pfandrecht bietet eine pfandrechtliche Deckung ausschließlich bis zu diesem Betrag.

Dies bedeutet eine andere Eintragung bei dem Selbständigen Pfandrecht im Grundbuch als im Fall eines akzessorischen Pfandrechts. Im Zuge der Eintragung eines Selbständigen Pfandrechts im Grundbuch kann nämlich die Wendung „*X Forint Hauptforderung + Y % Zinsen*“ nicht verwendet werden. In diesem Fall kann ausschließlich „*der festgelegte Betrag X Forint*“ eingetragen werden, der auch die Zinsen beinhaltet.

Hinsichtlich der Ausübung des dem Pfandgläubiger zustehenden Befriedigungsrechts stellt es keine Interessenverletzung für den Pfandschuldner dar, wenn der Pfandgläubiger einen höheren Betrag als die aktuelle Forderung festlegt und im Grundbuch eintragen lässt. Das kommt auch im Fall akzessorischer Hypothekenrechte oft vor. Die Sachhaftung des Pfandschuldners (Pfandhaftung) gilt nämlich auch im Fall eines Selbständigen Pfandrechts nur bis zur Höhe der tatsächlich bestehenden Verbindlichkeit (also des aktuellen Maßes der gesicherten Forderung). Aufgrund dessen kann auch im Fall eines Selbständigen Pfandrechts nur der aktuelle Betrag der Verbindlichkeiten vom Pfandschuldner verlangt werden, höchstens jedoch der auch im Grundbuch (und im Pfandvertrag) festgelegte Betrag.

Sofern es der Gesetzgeber dem Pfandgläubiger ermöglichen wollte, dass sich das Entstehen mit dem Pfandgegenstand im Fall des Selbständigen Pfandrechts über den im Grundbuch eingetragenen Betrag hinausgehend auch auf seine Nebenforderungen erstreckt, müsste dies im Ptk. ausdrücklich erklärt werden. In § 5:100 Absatz 1 Ptk. kommt zwar nicht der Ausdruck Rahmenbetrag, sondern Betrag (*festgelegter Betrag*) vor, unabhängig davon müsste der Normtext aber auch gesondert bestimmen, dass sich das Entstehen mit dem Pfandgegenstand über diesen Betrag hinausgehend auch auf die Zinsen und sonstige Nebenforderungen erstrecken kann.

Letzterer Lösung ist das Hypothekengesetz aus dem Jahre 1927 gefolgt und hat die gesonderte Bestimmung getroffen, dass neben der Hauptforderung der Grundsuld auch die Zinsen und andere Nebenleistungen in das Grundbuch eingetragen werden konnten. Auf die Zinsen der Grundsuld waren die Regelungen über die Zinsen hypothekarischer Forderungen anzuwenden [§ 82 Absätze 2-3 des Hypothekengesetzes].

§ 269 Absatz 1 des alten Ptk. hat das Entstehen mit dem Pfandgegenstand (also die sog. Pfandhaftung) auch auf die Nebenforderungen ausgeweitet. Demnach konnte man ein Pfandrecht auch derart bestellen, dass es den Pfandgegenstand ohne persönliche Forderung

belastet. In einem solchen Fall konnte der Pfandgläubiger Befriedigung – *bis zur Höhe des im Pfandvertrag festgelegten Betrags sowie seiner Nebenforderungen* – ausschließlich aus dem durch das (Selbständige) Pfandrecht belasteten Pfandgegenstand verlangen.

Auch das deutsche BGB bezieht die Zinsen und auch andere Nebenforderungen in den Kreis der durch die Grundschuld gesicherten Pfanddeckung ein.<sup>25</sup> Alternativ ermöglicht auch das BGB den Parteien, das Entstehen mit dem Pfandgegenstand (der Immobilie) auch auf die Zinsen und Nebenleistungen auszuweiten.

Aufgrund dessen müsste der ungarische Gesetzgeber, sollte er den Standpunkt vertreten, dass die hypothekarische Deckung im Zusammenhang mit dem Selbständigen Pfandrecht sich neben dem im Grundbuch eingetragenen Betrag auch auf ihre Zinsen und sonstigen Nebenforderungen erstreckt, dies im Normtext eindeutig äußern. Am zweckmäßigsten wäre unserer Ansicht nach, wenn das Ptk. den Parteien diese Möglichkeit alternativ gewähren würde. In diesem Fall könnten die Parteien nämlich frei darüber entscheiden, ob sie den Betrag in dem auf die Bestellung eines Selbständigen Pfandrechts gerichteten Pfandvertrag (und aufgrund dessen im Grundbuch) als Rahmenbetrag ansehen oder als einen Betrag, der zwar nur die Hauptforderung bezeichnet, sich das Entstehen mit dem Pfandgegenstand aber auch auf dessen Nebenforderungen erstreckt. Gemäß Ptk. steht den Parteien diese Wahlmöglichkeit im Fall eines akzessorischen Pfandrechts auch gegenwärtig zu.

Aus dem am 01. Oktober 2016 in Kraft getretenen Text von § 5:100 Ptk. ergibt sich jedoch die Interpretation, dass der festgelegte Betrag quasi als Rahmenbetrag anzusehen ist, wovon hinausgehend das Selbständige Pfandrecht keine Deckung für weitere Forderungen bietet.

### 4.3. Pfandvertrag im Fall eines Selbständigen Pfandrechts

#### 4.3.1. Der Pfandvertrag ist ein zwingendes Element der Bestellung eines Pfandrechts

Gemäß der verweisenden Regelung in § 5:100 Absatz 10 Ptk., sind die Bestimmungen über Pfandrechte zur Sicherung einer Forderung (also die Bestimmungen des akzessorischen Pfandrechts) auf das Selbständige Pfandrecht entsprechend anzuwenden, falls sich aus der Unabhängigkeit von der gesicherten Forderung nichts anderes ergibt. Dementsprechend ist auch für die Bestellung sowie das Entstehen des Selbständigen Pfandrechts ein Pfandvertrag erforderlich.<sup>26</sup>

Aufgrund des Ptk. hat die Bestellung eines Pfandrechts zwei Bedingungen:

- die Parteien müssen einen Pfandvertrag abschließen und
- müssen die Öffentlichkeit des Pfandrechts sicherstellen, das heißt, der für die Publikation erforderliche juristische Akt (bei einer Hypothek ist dies die Eintragung in das entsprechende Register und bei einem Faustpfandrecht die Übertragung des Besitzes an dem Pfandgegenstand) muss stattfinden.

<sup>25</sup> § 1191 Absatz 1 BGB: „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 (Grundschuld).

(2) Die Belastung kann auch in der Weise erfolgen, dass Zinsen von der Geldsumme sowie andere Nebenleistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.“

<sup>26</sup> § 5:87 Ptk. unterscheidet zwischen Bestellung (Begründung) und Entstehen des Pfandrechts.

Aufgrund dessen müssen auch für die Bestellung eines Selbständigen Pfandrechts zwei Momente erfüllt werden: die Parteien müssen den Pfandvertrag abschließen und die Hypothek muss im Grundbuch eingetragen werden.

Entsteht das (schon bestellte) Pfandrecht erst dann, wenn dem Pfandschuldner das Verfügungsrecht über die Pfandsache zusteht. Im Falle eines Selbständigen Pfandrechts müssen die Momente der Bestellung und des Entstehens des Pfandrechts zusammenfallen, da eine Voraussetzung der Eintragung einer Hypothek ins Grundbuch es ist, dass dem Eigentümer auch das Verfügungsrecht über die Immobilie zusteht.

#### 4.3.2. Die inhaltlichen Elemente eines Pfandvertrags

Das Ptk. verlangt für die Entstehung eines Pfandvertrags (und dadurch auch für die Bestellung eines Pfandrechts) die folgenden zwingenden Elemente:

- Bezeichnung des Pfandgegenstandes;
- die Bestimmung der gesicherten Forderung; und
- die Absicht auf Verpfändung.

Im Pfandvertrag ist natürlich auch die Person der Parteien genau und auf identifizierbare Weise anzugeben. Dies ist auch hinsichtlich der späteren Eintragung im Grundbuch unerlässlich.<sup>27</sup>

Subjekte des Pfandvertrags sind der Pfandgläubiger und der Pfandschuldner. Im Fall einer Hypothek ist der Eigentümer der Immobilie Pfandschuldner. Pfandgläubiger ist der Gläubiger der gesicherten Forderung, es sei denn, der Gläubiger hat einen pfandberechtigten Kommissionär (einen Treuhänder) benannt.<sup>28</sup>

Sofern der persönliche Schuldner der gesicherten Forderung nicht mit dem die Sicherheit leistenden Pfandschuldner identisch ist, wird der persönliche Schuldner nicht Subjekt des Pfandvertrags. Daran ändert auch die weitverbreitete Praxis nichts, dass der meistens in einer notariellen Urkunde gefasste Pfandvertrag auch vom persönlichen Schuldner unterzeichnet wird. Der persönliche Schuldner kann den Pfandvertrag nämlich nur in dieser Eigenschaft unterzeichnen. Dies gibt auch die Definition von § 5:89 Absatz 1 Ptk. wieder: In dem Pfandvertrag einigen sich der Pfandschuldner und der Pfandgläubiger über die Begründung (Bestellung) eines Pfandrechts an einem bestimmten Pfandgegenstand zur Sicherung einer bestimmten Forderung.

Mangels der oben genannten inhaltlichen Elemente kommt der Pfandvertrag nicht zustande. Dies wird von § 5:89 Absatz 3 Ptk. eindeutig bestimmt: zum Zustandekommen des Pfandvertrags ist die Bestimmung des Pfandgegenstands und der gesicherten Forderung notwendig.

27 Zur Entstehung des Pfandvertrags sowie der Bestellung des Pfandrechts siehe András POMEISL: *A zálogjog fogalma és létrejötte (Begriff und Bestellung des Pfandrechts)* In: Balázs BODZÁSI (Hrsg.): *Hitelbiztosítékok (Kreditsicherheiten)*. HVG-ORAC Kiadó, Budapest, 2016. 291–340.

28 Gemäß § 5:96 Absatz 1 Ptk. (wurde ab 01. Oktober 2016 geändert): „Der Berechtigte der Forderung beziehungsweise mehrere solche Berechtigte können im Pfandvertrag oder ansonsten in Schriftform einen Pfandnehmerkommissionär bestellen. Die Bestellung hat schriftlich zu erfolgen. Der Pfandnehmerkommissionär kann im eigenen Namen – zugunsten der ihn bestellenden Berechtigten als Pfandnehmer, einschließlich sich selber, wenn er auch Berechtigter der Forderung ist – einen Pfandvertrag abschließen.“

Die gesetzliche Bestimmung der zwingenden inhaltlichen Elemente des Pfandvertrags bedeutet nicht, dass die Parteien sich im Pfandvertrag – der eine schuldrechtliche Vereinbarung ist – nicht über sonstige Fragen einigen könnten. So können sie einerseits von den pfandrechtlichen Regeln des Ptk. abweichen, die nicht zwingend sind. Denn daraus, dass das Ptk. das Pfandrecht in dem Buch über das Sachenrecht regelt, folgt noch nicht, dass sämtliche pfandrechtlichen Bestimmungen zwingend wären. Von den dispositiven Regeln kann man weiterhin abweichen und der geeignetste Ort dafür ist der Pfandvertrag. Die Parteien können im Pfandvertrag außerdem auf Fragen eingehen, die das Ptk. gar nicht regelt.

#### 4.3.3. Formerfordernisse

Auch für das Selbständige Pfandrecht ist § 5:89 Absatz 6 maßgebend, aufgrund dessen der Pfandvertrag schriftlich abzuschließen ist. Da das Selbständige Pfandrecht aber ein Immobilien belastendes Hypothekenrecht ist, sind auch die in § 32 Absatz 3 des Gesetzes Nr. 141 aus dem Jahre 1997 über das Grundbuch (im Folgenden mit der ungarischen Abkürzung: Inytv.) geregelten zusätzlichen Anforderungen zu berücksichtigen.

Dementsprechend ist die Eintragung der Hypothek ins Grundbuch aufgrund einer öffentlichen Urkunde oder einer durch einen Rechtsanwalt gegengezeichneten Privaturkunde statthaft. Als Gegenzeichnung ist auch die Gegenzeichnung eines Rechtsbeistandes (eines Syndikus) zu akzeptieren, falls irgendeine der Vertragsparteien eine durch einen Rechtsbeistand (einen Syndikus) vertretene Organisation ist. § 32 Absatz 5 Inytv. lässt nur eine Ausnahme davon zu: eine Eintragung, die sich auf die Bestellung, Änderung und Beendigung einer Hypothek bezieht, kann auch aufgrund einer Privaturkunde vorgenommen werden, die das erklärende Kreditinstitut – unter Angabe ihres Namens – ordnungsgemäß und auf offensichtlich identifizierbare Weise unterzeichnet hat.

Hinsichtlich der Eintragung ins Grundbuch sind für den Pfandvertrag, der ein Selbständige Pfandrecht begründet (bestellt), spezielle Formerfordernisse maßgebend, die jedoch für den anderen mit dem Selbständigen Pfandrecht zusammenhängenden Vertrag, den Sicherungsvertrag nicht mehr gelten.

#### 4.3.4. Abweichende Bestimmungen bezüglich des Inhalts des Pfandvertrags, der ein Selbständiges Pfandrecht begründet

Die Bestimmungen des Ptk., die die obligatorischen Inhaltselemente des Pfandrechts festlegen, sind auch im Fall des Selbständigen Pfandrechts maßgebend.

Eine wesentliche Abweichung ist jedoch, dass der Pfandvertrag die gesicherte Forderung im Fall des Selbständigen Pfandrechts nur betragsmäßig bestimmt, deren Rechtstitel muss er aber nicht enthalten. Im Falle eines Selbständigen Pfandrechts muss also das Rechtsverhältnis oder der Rechtstitel, aus dem die gesicherte Forderung stammt bzw. stammen kann, nicht im Pfandvertrag angegeben werden. Das folgt alles aus der Unabhängigkeit des Selbständigen Pfandrechts von der gesicherten Forderung.<sup>29</sup>

---

29 Siehe dazu GÁRDOS – VÉKÁS: *zitiertes Werk, A zálogszerződés (Der Pfandvertrag)*

Im Falle eines Selbständigen Pfandrechts ist der von den Parteien im Pfandvertrag festgelegte Betrag auch im Grundbuch einzutragen. Dies wird von § 5:100 Absatz 2 Ptk. auch ausdrücklich festgelegt. Demnach enthält der Pfandvertrag, der das Selbständige Pfandrecht begründet, nämlich über die Bezeichnung des Pfandgegenstandes hinaus auch den festgelegten Betrag, bis zu dem Befriedigung aus dem Pfandgegenstand begehrt werden kann. Auch § 5:100 Absatz 2 Ptk. stellt klar, dass der „festgelegte Betrag“ einen Rahmen oder eine Obergrenze bezeichnet, bis zu dem/der der Pfandgläubiger sein Befriedigungsrecht ausüben kann.

Das beantwortet gleichzeitig auch die Frage, ob im Falle eines Selbständigen Pfandrechts jene Alternative angewendet werden kann, wonach die gesicherte Forderung – außer der Festlegung des Betrags – auch auf eine andere, ähnliche zu ihrer Identifikation geeignete Art und Weise festgelegt werden kann. Mit Hinblick darauf, dass die gesicherte Forderung nicht in dem auf die Begründung eines Selbständigen Pfandrechts gerichteten Pfandvertrag steht, können die Parteien im Falle eines Selbständigen Pfandrechts nicht von der in § 5:89 Absatz 5 Ptk. gewährten Möglichkeit Gebrauch machen. Der Betrag, der in dem auf die Begründung eines Selbständigen Pfandrechts gerichteten Pfandvertrag steht, hat immer bestimmt zu sein. Der Anforderung der Bestimmtheit entspricht auch, wenn die Parteien den Betrag, bis zu dem der Pfandgläubiger Befriedigung aus dem Pfandgegenstand verlangen kann, mit einem gewissen Prozentsatz des Kapitalbetrags der den persönlichen Schuldner belastenden Verbindlichkeit festlegen (so zum Beispiel X % des Darlehenskapitals).

Die Vorschriften über die Bestimmung des Pfandgegenstands sind auch hinsichtlich des Selbständigen Pfandrechts maßgebend. Da ein Selbständiges Pfandrecht aber nur als Immobilien-Hypothek entstehen kann, ist der Pfandgegenstand (die Immobilie) im Pfandvertrag sowie in der Eintragungsgenehmigung in jedem Fall individuell zu bestimmen. Das folgt aus § 5:93 Absatz 3 Ptk., wonach die Eintragung in das Grundbuch auf der Grundlage des Pfandvertrags oder der Eintragungsgenehmigung des Pfandschuldners erfolgen kann, vorausgesetzt, dass der Pfandgegenstand in dem Pfandvertrag oder in der Eintragungsgenehmigung individuell bestimmt wird. Die Vorschriften über die Eintragungsgenehmigung sind auch im Falle des Selbständigen Pfandrechts anzuwenden.

Weitere Voraussetzung für das Entstehen des Selbständigen Pfandrechts ist, dass der Pfandschuldner gemäß dem Grundbuch Eigentümer der Immobilie ist. Aufgrund dessen kann ein Selbständiges Pfandrecht bezüglich zukünftiger Sachen (Immobilien) nicht entstehen. Das schließt jedoch nicht aus, dass das Selbständige Pfandrecht ein Grundstück belastet, auf dem – im Zuge einer darauf gerichteten Investition – weitere Immobilie entstehen werden.

Im Pfandvertrag, der das Selbständige Pfandrecht begründet, können die Parteien auch erklären, dass der Pfandgläubiger das Selbständige Pfandrecht – mit oder ohne die im Sicherungsvertrag angegebene Forderung – übertragen kann. Die Übertragbarkeit des Selbständigen Pfandrechts hängt natürlich nicht davon ab, ob die Parteien darüber im Pfandvertrag verfügt haben oder nicht. Die Übertragbarkeit wird durch das Ptk. gewährleistet. Die gesonderte Verfügung darüber im Pfandvertrag ist wegen der entsprechenden Aufklärung des Pfandschuldners wichtig. Dies ist im Falle eines Verbraucherpfandvertrages von noch größerer Bedeutung.

Im Pfandvertrag können die Parteien auch darüber verfügen, wer das dem Pfandgläubiger zustehende Befriedigungsrecht im Fall einer Übertragung ausübt. Es kommt häufig vor, dass das Befriedigungsrecht gegenüber dem Pfandschuldner nicht vom neuen, sondern vom früheren Pfandgläubiger, der das Selbständige Pfandrecht übertragen hat, ausgeübt wird. Die Voraussetzung dafür ist jedoch, dass der neue Pfandgläubiger das Selbständige Pfandrecht an den ursprünglichen Pfandgläubiger rücküberträgt. Dazu kommt es im Allgemeinen, wenn sich der neue Gläubiger, der das Selbständige Pfandrecht im Zuge der Refinanzierung erworben hat, nicht in das Grundbuch eintragen ließ, da auf diese Weise auch die Rückübertragung keine erneute Registereintragung erfordert. In dieser Refinanzierungsstruktur wird das Befriedigungsrecht nur ausnahmsweise vom neuen Gläubiger ausgeübt, typischerweise in dem Fall, wenn auch die gesicherte Forderung auf ihn übergeht. In solchen Fällen verständigt der neue Pfandgläubiger den Pfandschuldner bzw. den persönlichen Schuldner über den Übergang der gesicherten Forderung.

Bezüglich der Übertragbarkeit des Selbständigen Pfandrechts lohnt es sich im Pfandvertrag auch darauf einzugehen, dass der Pfandschuldner den pfandberechtigten Kreditgeber bevollmächtigt, seine als Bankgeheimnis geltenden Daten an den neuen Gläubiger zu übergeben.

Es stellt sich die Frage, ob die Parteien, wenn sie über die Übertragung des Selbständigen Pfandrechts auch eine gesonderte Verfügung treffen, dies im Pfandvertrag oder im Sicherungsvertrag tun müssen. Der Sicherungsvertrag enthält die Bestimmungen über die Eröffnung und die Art und Weise der Ausübung des mit dem Selbständigen Pfandrecht zusammenhängenden Befriedigungsrechts. Die Übertragbarkeit hängt jedoch nicht mit dem Befriedigungsrecht zusammen, höchstens dergestalt, welcher Gläubiger es im Falle einer Übertragung ausübt. Wegen der strengeren Formvorschriften bzw. der diesbezüglichen entsprechenden Aufklärung des Pfandschuldners ist es zweckmäßiger, im Pfandvertrag über die Übertragbarkeit zu verfügen.

Es besteht auch kein Hindernis dafür, dass die Parteien in dem auf die Bestellung eines Selbständigen Pfandrechts gerichteten Pfandvertrag auch über die Beendigung des Selbständigen Pfandrechts verfügen. In diesem Fall ist es zweckmäßig festzuhalten, dass das Selbständige Pfandrecht durch eine Löschung aus dem Grundbuch erlischt. In diesem Zusammenhang kann es auch zur Wiederholung der Bestimmungen in § 5:100 Absatz 8 Ptk. im Pfandvertrag kommen. In diesem Fall kann auch im Pfandvertrag festgehalten werden, dass der Pfandschuldner die Umschreibung oder die Löschung des Selbständigen Pfandrechts im Grundbuch beantragen kann, falls die Voraussetzungen dafür vorliegen.

#### 4.3.5. Rechtsfolge eines fehlenden Pfandvertrags

Im Falle des Nichtzustandekommens eines Pfandvertrags, zum Beispiel wenn der Pfandvertrag gar nicht abgeschlossen worden ist, hat auch beim Selbständigen Pfandrecht dieselbe Rechtsfolgen, wie im Falle eines eine Forderung sichernden akzessorischen Pfandrechts. Diese Rechtsfolge ist, dass das Selbständige Pfandrecht bei Fehlen eines Pfandvertrags nicht entstehen kann. Bei Fehlen eines Pfandvertrags werden die gesetzlichen Voraussetzungen über die Bestellung eines Pfandrechts nicht erfüllt und mangels der Bestellung kann das Pfandrecht auch gar nicht entstehen.

#### 4.4. Auf Bestellung eines Selbständigen Pfandrechts gerichtete Verbraucherpfandverträge

Die Fallgruppe des Verbraucherpfandvertrags muss auch bezüglich des Selbständigen Pfandrechts gesondert untersucht werden. Ab dem 01. Oktober 2016 wurden auch die Bestimmungen in § 5:90 Ptk. über Verbraucherpfandverträge geändert. Aufgrund dessen handelt es sich um einen Verbraucherpfandvertrag, wenn

- der Pfandschuldner eine natürliche Person ist und
- der Pfandgegenstand (Pfandsache) in erster Linie zu Zwecken gebraucht wird, die nicht in den Bereich des Berufs, der selbstständigen Beschäftigung oder der Geschäftstätigkeit des Pfandschuldners fallen, weiterhin
- die durch das Pfandrecht gesicherte Forderung nicht einem Rechtsverhältnis entstammt, das in den Bereich des Berufs, der selbstständigen Beschäftigung oder der Geschäftstätigkeit des Schuldners gehört.

Im Fall eines Verbraucherpfandvertrags sind die Bestimmungen in Bezug auf den Pfandvertrag mit den folgenden Abweichungen anzuwenden:

*a)* Pfandsachen können im Eigentum des Pfandschuldners stehende, individuell bestimmte Vermögensgegenstände oder solche Vermögensgegenstände sein, an denen der Pfandschuldner mit Hilfe des durch den Pfandberechtigten gewährten Darlehens bzw. Zahlungsaufschubs das Eigentumsrecht erwirbt;

*b)* die Bestimmung der gesicherten Forderung muss die Bezeichnung der Summe der Forderung – ohne Nebenforderungen – oder den Betrag enthalten, bis zum der Pfandgläubiger Befriedigung aus dem Pfandgegenstand verlangen kann.

Die Neuregelung des Selbständigen Pfandrechts betrifft auch die gesetzliche Bestimmung des Verbraucherpfandvertrags. Dementsprechend hat der auf Bestellung eines Selbständigen Pfandrechts gerichtete Verbraucherpfandvertrag den Betrag zu enthalten, bis zu dem der Pfandgläubiger Befriedigung aus dem Pfandgegenstand verlangen kann. Das steht im vollen Einklang mit § 5:100 Absatz 2 Ptk.

In diesem Zusammenhang muss aber auch hervorgehoben werden, dass auch der auf Bestellung eines Selbständigen Pfandrechts gerichtete Nicht-Verbraucherpfandvertrag den Betrag zu enthalten hat, bis zu dem der Pfandgläubiger Befriedigung aus dem Pfandgegenstand verlangen kann. Unter diesem Aspekt besteht somit kein Unterschied zwischen einem auf Bestellung eines Selbständigen Pfandrechts gerichteten Verbraucherpfandvertrag und einem Nicht-Verbraucherpfandvertrag.

In Wirklichkeit besteht jedoch auch hinsichtlich der anderen Ziffer in § 5:90 Ptk. kein Unterschied zwischen den beiden Arten der Pfandverträge, die ein Selbständiges Pfandrecht bestellen. Den Voraussetzungen in § 5:90 Buchstabe a) Ptk. entspricht nämlich auch der Nicht-Verbraucherpfandvertrag, der ein Selbständiges Pfandrecht bestellt, schließlich kann Pfandgegenstand auch in diesem Fall nur eine Immobilie sein. Aufgrund all dessen kann festgestellt werden, dass im Fall des Selbständigen Pfandrechts die eigentümliche Situation eingetreten ist, dass sich der Inhalt des Pfandvertrags im Fall eines Verbraucher- bzw. Nicht-Verbrauchervertrags nicht unterscheidet. Das ist jedoch nur eine zufällige Koinzidenz, denn aufgrund dessen kann man natürlich nicht sämtliche Pfandverträge, die ein Selbständiges Pfandrecht bestellen, als Verbraucherpfandverträge ansehen.

## 4.5. Sicherungsvertrag

### 4.5.1. Wesen des Sicherungsvertrags und Verhältnis zum Pfandvertrag

Im Falle eines Selbständigen Pfandrechts haben die Parteien neben dem Pfandvertrag auch eine andere Vereinbarung, einen Sicherungsvertrag abzuschließen. Ein Sicherungsvertrag ist wegen des Fehlens der gesetzlich geregelten Akzessorietät erforderlich. Auch seine Rolle ist in erster Linie, als ein das Fehlen der Akzessorietät ersetzendes schuldrechtliches Mittel jene Fragen zu regeln, auf die sich weder das Gesetz, noch der Pfandvertrag erstreckt. In erster Linie sind das die Bestimmungen über die Eröffnung und die Art und Weise der Ausübung des mit dem Selbständigen Pfandrecht zusammenhängenden Befriedigungsrechts.

Es stellt sich die Frage, warum die Parteien neben dem Pfandvertrag noch eine Vereinbarung treffen müssen. Dafür gleich sprechen mehrere praktische Argumente. Primärer Aspekt ist, dass der Pfandvertrag, der ein Selbständiges Pfandrecht bestellt, wegen der Eintragung ins Grundbuch zusätzlichen Formerfordernissen entsprechen muss. Es erschien aber unnötig, diese zusätzlichen Erfordernisse auch auf den Sicherungsvertrag zu erstrecken.

Ein anderes wichtiges Argument für die Trennung der beiden Verträge war, dass im Fall der Auswechslung der gesicherten Forderung auch die Grundbucheintragung geändert werden müsste, sofern die Parteien nur einen Pfandvertrag abschließen würden. Im Fall eines Selbständigen Pfandrechts bietet sich die Möglichkeit des Forderungswechsels in bedeutendem Umfang, denn mit der Beendigung (mit dem Erlöschen) der ursprünglichen Forderung endet das Selbständige Pfandrecht nicht automatisch. Es besteht somit die Möglichkeit, dass die Parteien eine neue Forderung durch dasselbe Selbständige Pfandrecht sichern. Falls die Änderung der gesicherten Forderung ins Grundbuch eingetragen werden müsste, würde dies den Parteien einen überflüssigen Kosten- und Zeitaufwand verursachen. Sofern die ursprünglich gesicherte Forderung aus irgendeinem Grund endet/erlischt und die Parteien beschließen, das weiterbestehende Selbständige Pfandrecht zur Sicherung einer neuen Forderung zu verwenden, haben die Parteien aufgrund des Ptk. lediglich entweder den Sicherungsvertrag zu ändern oder einen neuen abzuschließen. Das alles berührt die Eintragung in das Grundbuch und auch den Pfandvertrag jedoch nicht, erfordert also weder einen neuen Grundbucheintrag, noch die Änderung des Pfandvertrags.

Aufgrund dessen hat die Spezifikation des Sicherungsvertrags als eigenständige schuldrechtliche Vereinbarung im Ptk. in erster Linie den Vorteil, dass die Änderung des Betrags der gesicherten Forderung bzw. die Auswechslung der Forderung selbst nicht im Grundbuch angegeben werden muss.<sup>30</sup> Zudem muss der Sicherungsvertrag nicht bei der Grundbuchbehörde eingereicht werden. All das trägt dazu bei, dass sich das Selbständige Pfandrecht in der Praxis tatsächlich zu einer flexiblen pfandrechtlichen Konstruktion entwickeln kann.

Es besteht natürlich kein Hindernis dafür, dass die Parteien den Pfandvertrag und den Sicherungsvertrag in derselben Urkunde abfassen. Das kann auch dadurch begründet werden, dass die Subjekte beider schuldrechtlicher Vereinbarungen identisch sind. Denn der Sicherungsvertrag kommt ebenfalls zwischen dem Pfandgläubiger und dem Pfandschuldner zustande, was § 5:100 Absatz 3 Ptk. auch ausdrücklich bestimmt. Es muss nur darauf geachtet werden, dass sie den Sicherungsvertrag ändern müssen, falls der ursprüngliche Sicherungs-

<sup>30</sup> Andere Ansicht siehe GÁRDOS – VÉKÁS: *zitiertes Werk*, 5. *A biztosítéki szerződés (Der Sicherungsvertrag)*

zweck in Erfüllung gegangen ist – das heißt, die ursprüngliche im Sicherungsvertrag festgelegte Forderung geendet hat/erlischt ist – und die Parteien das weiterhin bestehende Selbständige Pfandrecht zur Sicherung einer anderen Forderung verwenden möchten. In diesem Fall ist die Änderung des Pfandvertrags nicht erforderlich, denn darin muss der Rechtstitel der Forderung nicht angegeben werden. Im Falle der Änderung des Sicherungszwecks muss der Grundbucheintrag nicht geändert werden, der Pfandgläubiger muss aber im Auge behalten, dass er sein Befriedigungsrecht auch in dem Fall nur bis zu dem im Registereintrag angegebenen Betrag ausüben kann, falls der Betrag der Forderung im Sicherungsvertrag eventuell höher ist. Hinsichtlich des Umfangs des Befriedigungsrechts, das dem Gläubiger des Selbständigen Pfandrechts zusteht, bleibt also auch im Fall eines Forderungswechsels und der dementsprechenden Änderung des Sicherungsvertrags der in der Registereintragung angegebene (ursprüngliche) Betrag maßgebend.

In dem Fall einer Beurkundung in derselben Urkunde besteht auch die Möglichkeit, dass die Parteien dies auch mit dem Grundrechtsgeschäft – typischerweise mit dem Darlehensvertrag – ergänzen, aus dem die gesicherte Forderung stammt. Typischerweise wird die unter dem Aspekt der sogenannten sofortigen Vollstreckbarkeit erforderliche notarielle Urkunde derart aufgesetzt, dass sie alle drei Verträge beinhaltet.

#### 4.5.2. Obligatorische Inhaltselemente des Sicherungsvertrags

Das Ptk. spezifiziert den Sicherungsvertrag und legt auch dessen obligatorische Inhaltselemente fest. Die in § 5:100 Absatz 3 Ptk. festgelegten obligatorischen Inhaltselemente des Sicherungsvertrags sind die folgenden:

- Sicherungszweck der Bestellung des Selbständigen Pfandrechts;
- Voraussetzungen und Ausmaß der Eröffnung des Befriedigungsrechts;
- falls das Befriedigungsrecht durch Kündigung eröffnet wird, dann Art und Weise der Erklärung der Kündigung und Kündigungsfrist;
- sonstige Voraussetzungen für die Ausübung des Befriedigungsrechts, so zum Beispiel die dem Pfandschuldner zustehenden Einwendungen.

Da das Selbständige Pfandrecht ausschließlich zum Zweck der Sicherung einer Forderung bestellt werden kann, hat der Sicherungsvertrag den Sicherungszweck zu enthalten. Auch der Wortlaut des Ptk. stellt eindeutig klar, dass ein Selbständiges Pfandrecht zu keinem anderen Zweck bestellt werden kann („*der Sicherungszweck der Bestellung des Selbständigen Pfandrechts*“). Sicherungszweck ist die Geldforderung, die vom Selbständigen Pfandrecht gesichert wird. Hierzu verwendet § 5:100 Absatz 6 Ptk. den Begriff „*die Forderung, die laut Sicherungsvertrag befriedigt werden kann*“.

Gesicherte Forderung kann auch im Falle eines Selbständigen Pfandrechts nur eine Forderung sein, die auch durch ein akzessorisches Pfandrecht gesichert werden kann. Das bedeutet, dass § 5:97 Ptk. auch im Falle des Selbständigen Pfandrechts maßgebend ist. Die gesicherte Forderung kann also prinzipiell nur eine Geldforderung sein. Im Falle einer Forderung, die keine Geldforderung ist, sichert das Pfandrecht hingegen die aus der Nichterfüllung der Forderung entstehenden Schadensersatzansprüche oder sonstige Geldforderungen. Im Falle

eines Selbständigen Pfandrechts muss jedoch auch im letzteren (Ausnahme-)Fall berücksichtigt werden, dass die Forderung auf eine Weise bestimmt werden muss, dass sie im Grundbuch angegeben werden kann.

Es ist wichtig hervorzuheben, dass die Voraussetzungen der Bestimmung des Sicherungszwecks im Sicherungsvertrag flexibel auszulegen ist. Das bedeutet, dass die genaue, betragsmäßige Bestimmung der gesicherten Forderung keine Voraussetzung ist. Es ist ausreichend auf das Grundrechtsverhältnis zu verweisen, aus dem die gesicherte Forderung stammt (so zum Beispiel auf die in einem konkreten Darlehensvertrag genau angegebenen Forderungen und deren Nebenforderungen).

Sofern dieselbe Urkunde (zum Beispiel eine notarielle Urkunde) den Darlehensvertrag (Teil I), den Pfandvertrag (Teil II) und auch den Sicherungsvertrag (Teil III) enthält, ist die Angabe des Sicherungszwecks im Fall der Verwendung folgender Formel als entsprechend anzusehen: *„Pfandgläubiger und Pfandschuldner erklären, dass sie das durch den Pfandvertrag in Teil II dieser Urkunde bestellte Selbständige Pfandrecht zu Sicherungszwecken, zur Sicherung sämtlicher aus dem in Teil I dieser Urkunde bestimmten Darlehensvertrag stammenden, dem Gläubiger zustehenden Forderungen – einschließlich der Kosten der Rechtsverfolgung –, bestellt haben. Aus der durch das Selbständige Pfandrecht belasteten Immobilie, als Pfandgegenstand, kann der Pfandgläubiger sein Befriedigungsrecht ausschließlich bezüglich der aus dem Darlehensvertrag stammenden Forderungen, aber höchstens bis zu dem im Vertrag festgelegten Betrag ausüben, der Pfandschuldner ist zur Duldung dessen verpflichtet.“*

Aufgrund dessen ist der Sicherungsvertrag nicht nur vom Pfandvertrag, sondern auch vom zu Grunde liegenden Hauptvertrag abzugrenzen. Es ist keine Voraussetzung, dass der Sicherungsvertrag die gesicherte Forderung in der Ausführlichkeit regelt, wie der zu Grunde liegende Vertrag. Es muss lediglich klargestellt werden, was das Rechtsverhältnis oder der Rechtstitel ist, aus der die gesicherte Forderung stammt. Bezüglich des Sicherungsvertrags gilt der Grundsatz der Unabhängigkeit vom Rechtstitel – im Gegensatz zum Pfandvertrag – nicht, aber auch die Voraussetzung der genauen betragsmäßigen Bestimmung gilt nicht.

Sofern die ursprünglich gesicherte Forderung aus irgendeinem Grund erloschen ist oder sich in einem Maß verringert hat, dass der Umfang des Selbständigen Pfandrechts dies ermöglicht, können die Parteien das bestehende Selbständige Pfandrecht auch zur Sicherung einer anderen Forderung verwenden. Es ist noch nicht einmal Voraussetzung, dass das Selbständige Pfandrecht eine zwischen denselben Parteien bestehende weitere Forderung sichert.

Die freie – das heißt von einer Forderung unabhängige – Übertragbarkeit des Selbständigen Pfandrechts ermöglicht, dass mit dem Selbständigen Pfandrecht auch eine zwischen

- dem neuen Pfandgläubiger sowie dem ursprünglichen Pfandschuldner (falls er gleichzeitig persönlicher Schuldner ist) bzw.
- dem neuen Pfandgläubiger und einem neuen persönlichen Schuldner, des Weiteren
- dem ursprünglichen Pfandgläubiger und einem neuen persönlichen Schuldner bestehende Forderung gesichert werden kann.

Damit nachträglich kein Rechtsstreit entsteht, besagt § 5:100 Absatz 4 Ptk. auch, dass die Partei, die das Selbständige Pfandrecht erwirbt, mit der Übertragung im Sicherungsvertrag – entsprechend dem Umfang der Übertragung – an die Stelle der übertragenden Partei tritt, sowie, dass die erwerbende Partei auch die Eintragung ihres erworbenen Rechts im Grundbuch beantragen kann.

Im Fall des endgültigen Wegfalls des Sicherungszwecks kann der Pfandschuldner die Umschreibung bzw. Löschung des Selbständigen Pfandrechts im Register (im Grundbuch) beantragen. Dies wird in § 5:100 Absatz 8 Ptk. auch gesondert geregelt.

Weiteres obligatorisches Inhaltselement des Sicherungsvertrags ist die Bestimmung der Voraussetzungen bezüglich der Eröffnung des dem Pfandgläubiger zustehenden Befriedigungsrechts bzw. des Umfangs des Befriedigungsrechts. Aus einer fehlenden Akzessorietät folgt, dass § 5:126 Absatz 1 Ptk. im Falle des Selbständigen Pfandrechts nicht angewendet werden kann. Dieser besagt bezüglich des akzessorischen Pfandrechts nämlich, dass sich das Befriedigungsrecht des Pfandgläubigers zu dem Zeitpunkt eröffnet, an dem die durch das Pfandrecht gesicherte Forderung fällig wird, falls die Erfüllung unterlassen wird. Wegen der fehlenden Akzessorietät eröffnet sich das Befriedigungsrecht, das sich aus dem Selbständigen Pfandrecht ergibt, jedoch nicht automatisch, wenn die gesicherte Forderung fällig wird und ihre Erfüllung unterlassen wird. Dementsprechend müssen die Parteien im Sicherungsvertrag gesondert festlegen, wie und unter welchen Bedingungen sich das Befriedigungsrecht eröffnet. Für den Pfandgläubiger ist das besonders wichtig, denn in Ermangelung dessen kann er sein Befriedigungsrecht nicht ausüben.

Theoretisch können die Parteien die Eröffnung des Befriedigungsrechts an jede rechtliche Tatsache knüpfen. Es steht auch dem nichts entgegen, dass sich das Befriedigungsrecht zu einem im Voraus festgelegten Zeitpunkt eröffnet, das heißt, dass der Sicherungsvertrag eine Zeitpunktbestimmung enthält. Es ist auch möglich, dass sich die Parteien im Sicherungsvertrag darauf einigen, dass sich das Befriedigungsrecht des Pfandgläubigers eröffnet, wenn die im Darlehensvertrag für die Rückzahlung des Darlehens festgelegte Erfüllungsfrist erfolglos verstrichen ist, oder wenn der pfandberechtigte Kreditgeber die Verbindlichkeit durch Kündigung des Darlehensvertrags in einem Betrag fällig stellt.

Das Befriedigungsrecht kann sich zudem auch durch Kündigung des Selbständigen Pfandrechts eröffnen. Diesbezüglich legt das Ptk. auch gesondert fest, dass die Art und Weise der Erklärung der Kündigung und die Kündigungsfrist im Sicherungsvertrag festzulegen sind, falls das Befriedigungsrecht durch Kündigung eröffnet wird. Dies ist jedoch in dem Fall natürlich nicht erforderlich, falls die Eröffnung des Befriedigungsrechts nicht von einer Kündigung, sondern von irgendeiner anderen rechtlichen Tatsache abhängt.

Im Sicherungsvertrag ist auch der Umfang des Befriedigungsrechts festzulegen. Dies bedeutet in der Praxis den Betrag der Forderung, die gemäß Sicherungsvertrag befriedigt werden kann, und ihre eventuellen Nebenforderungen. Denn der Pfandgläubiger kann sein Befriedigungsrecht nur in Bezug darauf ausüben. In dem Fall, dass die Forderung, die gemäß Sicherungsvertrag befriedigt werden kann, den im Pfandvertrag – und aufgrund dessen auch im Grundbuch – enthaltenen Betrag nicht übersteigt, bis zu dem aufgrund des Selbständigen Pfandrechts Befriedigung verlangen werden kann, liegt kein Problem vor. Anders formuliert: der Pfandgläubiger kann sein Befriedigungsrecht aufgrund der Forderung gemäß Sicherungsvertrag, jedoch höchstens bis zu dem im Grundbuch angegebenen Betrag ausüben. Der Umfang des Befriedigungsrechts darf den im Grundbuch stehenden Betrag auch dann nicht überschreiten, wenn die Forderung gemäß Sicherungsvertrag diesen eventuell übersteigt.

Im Ptk. wird allgemein festgehalten, dass die Bedingungen der Ausübung des Befriedigungsrechts aus dem Pfandgegenstand im Sicherungsvertrag festzulegen sind. Für den Fall, dass die Parteien über das Obige hinausgehend andere Bedingungen für die Ausübung des

Befriedigungsrechts festlegen möchten, bedeutet dies zugleich auch, dass dies im Sicherungsvertrag zu erfolgen hat. Hierzu gehört auch die Verankerung der Einwendungen, die dem Pfandschuldner zustehen. Das hat aber nur dann praktische Bedeutung, wenn die Parteien dem Pfandschuldner weiterreichende Einwendungsmöglichkeiten gewähren wollen, als die dem persönlichen Schuldner zustehenden. Denn § 5:100 Absatz 6 Ptk. besagt, dass dem Pfandschuldner die dem persönlichen Schuldner zustehenden Einwendungen automatisch zustehen. Aufgrund der ausdrücklichen Bestimmungen des Gesetzes kann sich der Pfandschuldner gegenüber dem jeweiligen Gläubiger des Selbständigen Pfandrechts auch auf jene Einwendungen berufen, die dem Schuldner der im Sicherungsvertrag festgelegten Forderung – also dem persönlichen Schuldner – zustehen. Diese Einwendungen müssen im Sicherungsvertrag nicht gesondert genannt werden, da die Möglichkeit ihrer Geltendmachung nicht davon abhängig ist. Auch die weiteren Einwendungen, die dem Pfandschuldner aufgrund eines anderen mit dem Pfandgläubiger bestehenden Rechtsverhältnisses zustehen, müssen nicht angegeben werden.

Bezüglich der Ausübung des Befriedigungsrechts können die Parteien auch vereinbaren, dass der Pfandgläubiger sein Befriedigungsrecht im Wege der Verwertung des Pfandgegenstands mittels vereinfachter Zwangsvollstreckung ausübt. Darüber bestimmt Kapitel XI des Gesetzes Nr. 53 aus dem Jahre 1994 über die gerichtliche Zwangsvollstreckung (§§ 204/B-204/H). Im Sicherungsvertrag ist in diesem Fall jedoch auch der niedrigste Verkaufspreis festzulegen.

Es steht dem nichts entgegen, dass die Parteien ihren Sicherungsvertrag nachträglich auch bezüglich der Bedingungen der Ausübung des Befriedigungsrechts ändern. Das gilt in gleicher Weise als Vertragsänderung wie die Festlegung eines neuen Sicherungszwecks. Auf die Änderung des Sicherungsvertrags sind im Übrigen die allgemeinen vertragsrechtlichen Regeln des Ptk. entsprechend anzuwenden.<sup>31</sup>

Das Ptk. enthält als allgemeinen Grundsatz, dass das Befriedigungsrecht gemäß den Bestimmungen im Sicherungsvertrag ausgeübt werden kann. Eine gegenteilige Rechtsausübung gilt als Vertragsverletzung, was letztendlich einen Schadensersatzanspruch zugunsten des Pfandschuldners begründen kann.

#### 4.5.3. Sonstige Bestimmungen in Bezug auf den Sicherungsvertrag

Der Sicherungsvertrag ist eine reine schuldrechtliche Vereinbarung, auf die auch die Bestimmungen des Buchs des Ptk. über das Schuldrecht anzuwenden sind. Diese Regeln sind auch für die Entstehung, Gültigkeit, Wirksamkeit, Änderung, Verletzung, Beendigung und Auflösung maßgebend.

Der Sicherungsvertrag ist schriftlich abzufassen. Dies gilt natürlich auch für die Änderungen des Sicherungsvertrags. Daher kann weder eine mündlich, noch eine durch konkludentes Verhalten getroffene Vereinbarung das Zustandekommen bzw. die Änderung eines Sicherungsvertrags zum Ergebnis haben. Weitere Formerfordernisse stellt jedoch weder das Ptk., noch eine andere Rechtsvorschrift. So ist weder die Gegenzeichnung durch einen Rechts-

31 Zur Änderung des Sicherungsvertrags siehe GÁRDOS – VÉKÁS: *zitiertes Werk*, 5. *A biztosítéki szerződés (Der Sicherungsvertrag)*

anwalt oder Syndikus, noch die Beurkundung in einer notariellen Urkunde Gültigkeitsvoraussetzung des Sicherungsvertrages. Letzteres kann jedoch unter dem Aspekt der sofortigen Vollstreckbarkeit auch weiterhin eine Rolle spielen.

Es stellt sich die Frage, was die Rechtsfolge ist, falls der Sicherungsvertrag zwischen den Parteien nicht zustande kommt. Für die Bestellung und das Zustandekommen des Selbständigen Pfandrechts ist ein Pfandvertrag erforderlich. Das Fehlen eines Sicherungsvertrags wirkt sich nicht auf das Zustandekommen des Selbständigen Pfandrechts aus, vorausgesetzt, dass zwischen den Parteien ein wirksam zustande gekommener Pfandvertrag besteht. In diesem Fall wird die Rechtsfolge des fehlenden Sicherungsvertrags eine andere sein, als die eines fehlenden Pfandvertrags. In erster Linie besteht diese nämlich darin, dass der Pfandgläubiger sein aus dem Selbständigen Pfandrecht stammendes Befriedigungsrecht nicht ausüben kann.<sup>32</sup> Für den Pfandgläubiger spielt das Bestehen eines Sicherungsvertrags also eine herausragende Rolle, denn ein Pfandrecht ohne Befriedigungsrecht, verfügt wohl kaum über einen tatsächlichen Sicherungswert.

Als weitere Rechtsfolge ermöglicht es § 5:100 Absatz 8 Ptk. dem Pfandschuldner auch, die Löschung oder eventuell die Umschreibung des Selbständigen Pfandrechts im Grundbuch (auf ein anderes Finanzinstitut oder auf sich) zu beantragen, falls der Sicherungsvertrag nicht zustande gekommen ist.

Es kann eine eigentümliche Situation entstehen, wenn das pfandberechtigte Finanzinstitut den Inhalt des Sicherungsvertrags als allgemeine Geschäftsbedingung bzw. als eine mit dem pfandberechtigten Verbraucher im Voraus nicht verhandelte Vertragsklausel festlegt. In diesem Fall müssen nämlich auch die für die allgemeinen Geschäftsbedingungen bzw. gegenüber Verbrauchern verwendeten Vertragsklauseln maßgebenden Bestimmungen des Ptk. berücksichtigt werden. Gegebenenfalls kann dies auch die vollständige oder teilweise Ungültigkeit des Sicherungsvertrags verursachen. Unter diesem Aspekt muss neben den Bestimmungen des Ptk. auch die Praxis des Europäischen Gerichtshofs im Zusammenhang mit der Richtlinie Nr. 93/13/EWG berücksichtigt werden.

Im Falle der vollständigen Ungültigkeit entsteht eine ähnliche Situation wie in dem Fall, wenn der Sicherungsvertrag nicht zustande gekommen ist, das heißt der Pfandgläubiger kann sein Befriedigungsrecht auch in dem Fall nicht ausüben. Der Sicherungsvertrag ist zum Beispiel dann ungültig, wenn der darin enthaltene Sicherungszweck (die Forderung, die laut Sicherungsvertrag befriedigt werden kann) nicht besteht, weil das zu Grunde liegende Rechtsgeschäft ungültig ist, aus dem die Forderung stammt, die den Sicherungszweck darstellt. Bei einem akzessorischen Pfandrecht wird in diesem Fall der Pfandvertrag ungültig. Im Falle eines Selbständigen Pfandrechts ist dem aber nicht so, denn der Pfandvertrag, der das Selbständige Pfandrecht begründet hat, ist von der Ungültigkeit der im Sicherungsvertrag bestimmten Forderung bzw. des Grundrechtsgeschäfts nicht unmittelbar betroffen. Die Ungültigkeit des Grundrechtsgeschäfts und der daraus stammenden Forderung hat bei einem Selbständigen Pfandrecht die Ungültigkeit des Sicherungsvertrags zur Folge. Deshalb kann der Pfandgläubiger sein Befriedigungsrecht nicht ausüben und der Pfandschuldner kann die Löschung des Selbständigen Pfandrechts oder aber seine Umschreibung auf ein anderes Finanzinstitut beantragen. Die Umschreibung des Selbständigen Pfandrechts hat aber nur dann Sinn, wenn die Parteien einen anderen, gültigen Sicherungsvertrag abschließen.

32 Gleiche Ansicht siehe GÁRDOS – VÉKÁS: zitiertes Werk, 5. A biztositéki szerződés (Der Sicherungsvertrag)

#### 4.6. Übertragung des Selbständigen Pfandrechts

Eines der Hauptmerkmale und ein großer Vorteil des Selbständigen Pfandrechts ist, dass es auch ohne die gesicherte Forderung übertragen werden kann. Das begründet die Verkehrsfähigkeit des Selbständigen Pfandrechts. Aus der freien Übertragbarkeit des Selbständigen Pfandrechts folgt also auch, dass diese Konstruktion auch verwendet werden kann, falls der neue Gläubiger, der das Selbständige Pfandrecht erwirbt, sein Pfandrecht an ein drittes Finanzinstitut weiter übertragen möchte. Das ist der große, der Belebung des Refinanzierungsmarktes dienende Vorteil des Selbständigen Pfandrechts. Das getrennte Pfandrecht war für derartige, mehrfache Übertragungen nicht geeignet.

Im Hinblick auf den Pfandschuldner bedeutet die Übertragung des Selbständigen Pfandrechts keine größere Belastung und Gefahr. Zur seiner Übertragung kommt es zwar zum Zweck der Sicherung (z.B. Refinanzierung) der Forderung zwischen dem ursprünglichem Pfandgläubiger und dem neuen Pfandgläubiger, die Höhe der Einstandspflicht des Pfandschuldners bleibt davon aber unberührt. Der Pfandschuldner ist nämlich nur bis zur Höhe der im Sicherungsvertrag festgelegten Forderung – höchstens aber bis zu dem im Pfandvertrag bzw. dem Grundbuch stehenden Betrag – verpflichtet zu dulden, dass der Pfandgläubiger Befriedigung aus dem Pfandgegenstand verlangt. Darauf hat die Übertragung des Selbständigen Pfandrechts keinerlei Auswirkung, denn die zwischen den beiden Pfandgläubigern bestehende Forderung wird nicht Teil der im Sicherungsvertrag festgelegten Forderung.

Zudem kann sich der Pfandschuldner auch gegenüber dem neuen Gläubiger des Selbständigen Pfandrechts auch auf jene Einwendungen berufen, die dem persönlichen Schuldner des Grundrechtsgeschäfts zustehen. Aufgrund dessen kann sich der Pfandschuldner auch gegenüber dem neuen Pfandgläubiger, der das Selbständige Pfandrecht erworben hat, darauf berufen, dass die im Sicherungsvertrag festgelegte Forderung schon erfüllt worden ist. Das alles schließt aus, dass der Pfandschuldner zur doppelten Erfüllung/ zu einer ungerechtfertigten Inanspruchnahme verpflichtet wird.

##### 4.6.1. Die teilweise bzw. in Raten erfolgende Übertragung

Gemäß § 5:100 Absatz 4 Ptk. kann das Selbständige Pfandrecht vollständig oder teilweise bzw. in Raten an ein anderes Finanzinstitut übertragen werden. Der Unterschied zwischen der teilweisen bzw. in Raten erfolgenden Übertragung ist, dass es im letzteren Fall zur Übertragung des vollständigen Selbständigen Pfandrechts kommt, jedoch nicht auf einmal, sondern in mehreren Raten. Im Gegensatz dazu wird bei der teilweisen Übertragung nur ein Teil des Selbständigen Pfandrechts übertragen, ein anderer Teil davon bleibt aber zwischen den Subjekten des ursprünglichen Pfandverhältnisses (des Pfandvertrags) weiterhin bestehen.

Gemeinsamer Wesenszug der teilweisen bzw. in Raten erfolgenden Übertragung des Selbständigen Pfandrechts ist, dass beide die Aufteilung des Selbständigen Pfandrechts zur Folge haben. Die derartige Teilbarkeit ist ein wichtiger Vorteil des Selbständigen Pfandrechts, was auch zu dessen Flexibilität beiträgt. Im Fall eines akzessorischen Pfandrechts kann es nämlich nur ausnahmsweise, im Fall der Aufteilung und teilweisen Übertragung der gesicherten Forderung, zur Aufteilung des Pfandrechts kommen.

Infolge der teilweisen Übertragung des Selbständigen Pfandrechts werden im Rechtsverhältnis mehrere Pfandgläubiger gleichzeitig existieren, und zwar auf demselben Rang. Das verursacht keine Interessensverletzung des Pfandschuldners, denn seine Einstandsverpflichtung wird dadurch nicht mit einer größeren Belastung verbunden. Der Pfandschuldner ist nämlich auch im Fall der teilweisen Übertragung höchstens bis zu dem im Grundbuch eingetragenen Betrag verpflichtet, mit dem Pfandgegenstand einzustehen. Deshalb ist es besonders wichtig, dass die Pfandgläubiger das Verhältnis oder Ausmaß im Vertrag festlegen, bis zu dem es zur Übertragung des Selbständigen Pfandrechts kommt. Dieselbe Frage kann sich auch im Fall der Übertragung in Raten stellen.

#### 4.6.2. Rechtsnachfolge kraft des Gesetzes

Das Ptk. besagt auch, dass es mit der Übertragung des Selbständigen Pfandrechts zu einer Rechtsnachfolge in der Position des ursprünglichen Pfandgläubigers kommt. Gemäß § 5:100 Absatz 4 Satz 2 Ptk. tritt nämlich die Partei, die das Selbständige Pfandrecht durch Übertragung erwirbt, im Vertrag – entsprechend dem Ausmaß der Abtretung – an die Stelle der übertragenden Partei.

Zwischen der Partei, die das Selbständige Pfandrecht erwirbt, und dem Pfandschuldner entsteht folglich ein Rechtsverhältnis aufgrund der Bestimmungen des Ptk. Somit wird der Pfandschuldner nicht deshalb schlechter gestellt, weil die übertragende Partei und die Partei, die das Selbständige Pfandrecht erwirbt, sich eventuell nicht darüber geeinigt haben, dass der neue Gläubiger in den Sicherungsvertrag eintritt.

Die Rechtsnachfolge kraft Gesetzes schließt natürlich nicht aus, dass sich der alte und der neue Pfandgläubiger sowie der Pfandschuldner auch gesondert über den Eintritt in den Sicherungsvertrag einigen. Zum Eintritt des neuen Pfandgläubigers in den Sicherungsvertrag kommt es aufgrund des Ptk. aber auch in dem Fall, wenn diesbezüglich keine gesonderte Vereinbarung zwischen den Parteien zustande kommt oder der Pfandschuldner dieser eventuell nicht zustimmen sollte.

Der neue Pfandgläubiger tritt mit der Übertragung des Selbständigen Pfandrechts kraft des Gesetzes in den Sicherungsvertrag ein. Fraglich ist, ob der Pfandvertrag davon betroffen ist, denn die Person des Pfandgläubigers ändert sich. Es steht jedoch fest, dass sich der Eintritt des neuen Pfandgläubigers in den Sicherungsvertrag prinzipiell auf die Eintragung im Grundbuch auswirkt. Darauf deutet auch § 5:100 Absatz 4 Ptk. hin, denn aufgrund dessen kann die Partei, die das Selbständige Pfandrecht erwirbt, die Eintragung seines erworbenen Rechts – im Fall der teilweisen oder in Raten erfolgenden Übertragung der Aufteilung – im Grundbuch beantragen. In dessen Hintergrund steht die Tatsache, dass die Übertragung des Selbständigen Pfandrechts sachenrechtliche Wirkung in dem Fall erlangt, wenn das Pfandrecht des neuen Gläubigers im Grundbuch eingetragen worden ist. Es kann vorkommen, dass der neue Gläubiger die Grundbucheintragung nicht beantragt, in diesem Fall kann man ihn unter sachenrechtlichem Aspekt nicht als Pfandgläubiger ansehen.

Sofern es kraft des Gesetzes zum Eintritt des neuen Pfandgläubigers in den Sicherungsvertrag gekommen ist, ist es für die Eintragung des neuen Gläubigers des Pfandrechts im Grundbuch auch ausreichend, die Tatsache des Rechtserwerbs nachzuweisen.

Das Ptk. besagt nicht nur bezüglich der Person des (neuen) Gläubigers, der das Selbständige Pfandrecht erwirbt, dass sie im Sicherungsvertrag an die Stelle der übertragenden Partei tritt. Denn es kommt auch in dem Fall zur gesetzlichen Rechtsnachfolge, wenn es nicht auf der Gläubigerposition, sondern auf der Schuldnerposition zum Subjektwechsel kommt. Dazu kann es kommen, wenn der Eigentümer der Pfandsache das Eigentumsrecht an der durch ein Selbständiges Pfandrecht belasteten Immobilie überträgt. Damit der Eintritt des neuen Eigentümers in den Sicherungsvertrag nicht in Frage gestellt werden kann, besagt § 5:100 Absatz 7 Ptk., dass die Partei, die das Eigentumsrecht an der durch das Selbständige Pfandrecht belasteten Immobilie erwirbt, im Sicherungsvertrag an die Stelle des Pfandschuldners tritt. Aufgrund dessen ist die Zustimmung des Pfandgläubigers zum Eintritt des neuen Eigentümers bzw. die Änderung des abgeschlossenen Sicherungsvertrags nicht erforderlich.<sup>33</sup>

#### 4.6.3. Anwendbarkeit der Allgemeinen Geschäftsbedingungen des neuen Pfandgläubigers

Es stellt sich die Frage, ob sich der Inhalt des pfandrechtlichen Rechtsverhältnisses – außer dem Subjektwechsel – dadurch, dass der neue Pfandgläubiger durch die Übertragung des Selbständigen Pfandrechts kraft des Gesetzes in den Sicherungsvertrag eintritt, ändern kann. Dazu könnte es kommen, wenn der neue Pfandgläubiger seine Geschäftsordnungen bzw. Allgemeine Geschäftsbedingungen, die von den Allgemeinen Geschäftsbedingungen des ursprünglichen Pfandgläubigers abweichen, zum Bestandteil des Sicherungsvertrags machen könnte. Unserer Ansicht nach darf es jedoch nicht dazu kommen.

§ 6:78 Ptk. legt die Voraussetzungen fest, bei deren Vorliegen eine Allgemeine Geschäftsbedingung Teil eines Vertrags wird. Gemäß Absatz 1 wird eine Allgemeine Geschäftsbedingung zum Vertragsbestandteil, wenn ihr Anwender es ermöglicht hat, dass die andere Partei von deren Inhalt vor dem Abschluss des Vertrags Kenntnis nimmt, und wenn die andere Partei diese angenommen hat. In diesem Fall muss die Annahme nicht ausdrücklich sein, das heißt, sie kann auch durch konkludentes Verhalten, stillschweigend erfolgen. Anders verhält es sich jedoch im Fall von sogenannten ungewöhnlichen oder überraschenden Klauseln. Gemäß § 6:78 Absatz 2 Ptk. ist die andere Partei gesondert über eine Allgemeine Geschäftsbedingung zu unterrichten, welche wesentlich von den Rechtsvorschriften oder von der gewöhnlichen Vertragspraxis abweicht, außer wenn sie der zwischen den Parteien entstandenen Praxis entspricht. Die andere Partei ist auch von einer solchen Allgemeinen Geschäftsbedingung gesondert zu unterrichten, die von den früher zwischen den Parteien verwendeten Bedingungen abweicht. Eine in Absatz 2 beschriebene Bedingung wird dann zum Vertragsbestandteil, wenn die andere Partei ihr nach gesonderter Unterrichtung ausdrücklich zugestimmt hat.

Da es keine gesonderte Bestimmung in einer Rechtsvorschrift gibt, die besagt, dass die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des neuen Pfandgläubigers, der durch die Übertragung des Selbständigen Pfandrechts in den Sicherungsvertrag eintritt, zum Bestandteil des Sicherungsvertrags werden, kann von der Anwendung von § 6:78. Ptk. auch in diesem Fall nicht abgesehen werden. Aufgrund dessen können die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des neuen Pfandgläubigers jedoch nur zum Bestandteil des Sicherungsvertrags werden, wenn sie der Pfandschuldner vor Vertragsschluss (in diesem Fall: vor Eintritt des neuen Pfandgläubigers

<sup>33</sup> Zu dieser Frage siehe GÁRDOS – VÉKÁS: *zitiertes Werk*, 5. *A biztosítéki szerződés (Der Sicherungsvertrag)*

in den Sicherungsvertrag) kennen gelernt und angenommen hat. Fehlt es hieran, werden die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des neuen Pfandgläubigers nicht zum Bestandteil des Sicherungsvertrags.

Die Beantwortung der Frage, ob § 6:78 Absatz 2 Satz 2 Ptk. anzuwenden ist, bedarf zusätzlicher Rechtsauslegung. Danach ist die andere Partei gesondert auch über eine Allgemeine Geschäftsbedingung zu unterrichten, welche wesentlich von den zwischen den Parteien vorher verwendeten Bedingungen abweicht. Das Problem hier liegt darin, dass zwischen dem in den Vertrag eintretenden Pfandgläubiger und dem Pfandschuldner vorher kein vertragliches Rechtsverhältnis bestanden hat, somit gilt der neue Pfandgläubiger für den Pfandschuldner nicht als Partei. Dennoch halten wir es für begründet, dass der Pfandschuldner in dem Fall, wenn die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des neuen, in den Sicherungsvertrag eintretenden Pfandgläubigers von den Bedingungen abweichen, die der ursprüngliche Pfandgläubiger verwendet hat, und die zum Bestandteil des Sicherungsvertrags geworden sind, über diese abweichenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen auch gesondert unterrichtet werden muss. Diese abweichenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen können gemäß § 6:78 Absatz 3 Ptk. nur in dem Fall zum Bestandteil des Sicherungsvertrags werden, wenn sie der Pfandschuldner nach der gesonderten Unterrichtung ausdrücklich angenommen hat.

Der neue Pfandgläubiger hat den Pfandschuldner also auch gesondert über seine abweichenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen bezüglich des Pfandverhältnisses zu unterrichten; sie ihm nachlesbar zu machen, ist nicht ausreichend, um sie zum Bestandteil des Sicherungsvertrags werden zu lassen. Seitens des Pfandschuldners reicht des Weiteren auch die stillschweigende Annahme nicht aus, denn diese abweichenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen muss der Pfandschuldner ausdrücklich annehmen.

Der neue Pfandgläubiger kann aber die Änderung des Sicherungsvertrags anregen, nachdem er kraft des Gesetzes in diesen eingetreten ist. Ein einseitiges Vertragsänderungsrecht steht ihm in diesem Fall aufgrund des Gesetzes nicht zu, es besteht aber kein Hindernis dafür, dass ihm dieses Recht durch den Vertrag gesichert wird. Gemäß § 6:191 Absatz 4 Ptk. kann den Inhalt eines Vertrags irgendeine Partei dann einseitig ändern, wenn dies in dem Vertrag eingeräumt wurde, oder wenn eine Rechtsvorschrift die Partei hierzu ermächtigt. Falls die Parteien im Sicherungsvertrag ein einseitiges Vertragsänderungsrecht zugunsten des Pfandgläubigers eingeräumt haben und eine Änderung in der Person der berechtigten Partei eintritt, steht dieses Recht auch dem neuen Pfandgläubiger zu. Im Zuge der Vereinbarung eines einseitigen Vertragsänderungsrechts muss den Bestimmungen des Ptk. über missbräuchliche Vertragsbedingungen in Verbraucherverträgen besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Gemäß § 6:104 Absatz 4 Buchstabe d) Ptk. gilt bis zum Beweis des Gegenteils diejenige Klausel als missbräuchlich, die es ermöglicht, dass die Unternehmung den Vertrag einseitig und ohne einen im Vertrag bestimmten fundierten Grund ändern kann.

Sofern dem Pfandgläubiger aufgrund des Sicherungsvertrags kein einseitiges Vertragsänderungsrecht zusteht, muss der neue Pfandgläubiger, der das Selbständige Pfandrecht erwirbt, eine beiderseitige Vertragsänderung anregen, damit seine abweichenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen zum Bestandteil des Sicherungsvertrags werden. Die Voraussetzungen von § 6:78 Ptk. sind aber auch im Zuge der Vertragsänderung anzuwenden. In diesem Fall ist es aber schon eindeutig, dass auch § 6:78 Absatz 2 Satz 2 Ptk. als maßgebend anzusehen ist, denn im Zuge der Vertragsänderung gelten der Pfandschuldner und der neue Pfandgläubiger bereits als Parteien.

#### 4.7. Geltendmachung von Einreden

Die Verkehrsfähigkeit des Selbständigen Pfandrechts wurde durch das Rechtsinstitut der Beschränkung der Einreden des alten Ptk. noch weiter erhöht. Aufgrund dieser ging die vom Pfandrecht unabhängige, freie Übertragung des Selbständigen Pfandrechts damit einher, dass sich der Pfandschuldner gegenüber dem neuen Pfandgläubiger, der das Selbständige Pfandrecht redlich und entgeltlich erworben hat, nicht auf die Einreden und Einwendungen<sup>34</sup> aus dem zugrunde liegenden Rechtsgeschäft berufen konnte. Dies wird in der juristischen Fachliteratur als Institut der Einwendungsbeschränkung (oder Einredebefreiung) bezeichnet, was dem Wechselrecht entstammt. Da das ungarische Privatrecht es nach der politischen Wende nicht ermöglichte, dass über das Selbständige Pfandrecht Wertpapiere ausgestellt werden konnten, bestand aufgrund dieses ursprünglich wertpapierrechtlichen Instituts die Gefahr, dass der Pfandschuldner (falls er gleichzeitig auch persönlicher Schuldner ist) zur zweifachen Einstandspflicht gezwungen wird.

Im Interesse des Pfandschuldner-Eigentümers hob das Ptkm. die Einwendungsbeschränkung auf, womit auch die Gefahr der doppelten Inanspruchnahmen entfallen ist. In diesem Zusammenhang besagt § 5:100 Absatz 6 Ptk., dass sich der Pfandschuldner gegenüber dem jeweiligen Gläubiger des Selbständigen Pfandrechts auch auf die Einwendungen berufen kann, die dem persönlichen Schuldner der im Sicherungsvertrag bestimmten Forderung zustehen. Das bedeutet, dass der Pfandschuldner gemäß den gesetzlichen Bestimmungen auch die Einwendungen des persönlichen Schuldners ausüben kann. Es kommt also nicht darauf an, ob sich die Parteien im Sicherungsvertrag über diese Einwendungen geeinigt haben oder nicht. Der Pfandschuldner kann die Einwendungen, die dem persönlichen Schuldner zustehen, auch in dem Fall ausüben, wenn der Sicherungsvertrag diese nicht regelt. In dieser Hinsicht unterscheidet sich das Selbständige Pfandrecht nicht von dem akzessorischen Pfandrecht. Anders formuliert: Hinsichtlich der Erhebung der Einwendungen hat also auch das neu geregelte Selbständige Pfandrecht akzessorischen Charakter. Die Akzessorietät bezüglich der Geltendmachung von Rechten tritt somit auch beim neu geregelten Selbständigen Pfandrecht in Erscheinung.

Unter den Einwendungen, die dem Pfandschuldner aufgrund des Gesetzes zustehen, ist die Einwendung bezüglich der Erfüllung der gesicherten Forderung die bedeutendste. Der Pfandschuldner kann sich jedoch auch auf andere Gründe des Erlöschens berufen bzw. seine Einwendung darauf gründen, dass die gesicherte Forderung gar nicht gültig entstanden ist, da das zu Grunde liegende Rechtsverhältnis, aus dem sie stammt, ungültig ist.

Der Pfandschuldner kann sich gleichzeitig aber nicht nur auf die Einwendungen berufen, die dem persönlichen Schuldner zustehen, sondern auch auf jene, die ihm in eigener Person gegenüber dem Pfandgläubiger zustehen. Diese können einerseits aus dem Selbständigen Pfandrecht selber stammen, so zum Beispiel jene, dass das Pfandrecht nicht entstanden ist. Die unmittelbar mit dem Selbständigen Pfandrecht zusammenhängenden Einwendungen haben sachenrechtlichen Charakter. Dem Pfandschuldner können jedoch auch Einwendungen schuldrechtlicher Art aufgrund eines mit dem Pfandgläubiger bestehenden sonstigen Rechtsverhältnisses zustehen. Hierher gehören jene Aufrechnungseinwendungen, die der Pfandschuldner aufgrund einer gegenüber ihm bestehenden allfälligen

<sup>34</sup> Im ungarischen Zivilrecht wurde der Unterschied zwischen Einreden und Einwendungen nicht ausgearbeitet.

Geldschuld des Pfandgläubigers geltend machen kann. Der Schuldner des Selbständigen Pfandrechts kann – ebenso wie der Schuldner eines akzessorischen Pfandrechts – seine gegenüber dem Pfandgläubiger bestehende Geldforderung daher mit dem Betrag aufrechnen, bis zu dem der Pfandgläubiger Befriedigung aus dem Pfandgegenstand verlangen kann.<sup>35</sup>

Natürlich besteht kein Hindernis dafür, dass die Parteien diese Einwendungen auch im Sicherungsvertrag benennen. Dies ist aber keine Voraussetzung für deren Ausübung.

Die Regelung der Geltendmachung der Einwendungen ist der Punkt, in dem das neu geregelte Selbständige Pfandrecht am meisten von den Regeln des alten Ptk. und dem Hypothekengesetz aus dem Jahre 1927 abweicht. Zur Aufhebung der Einwendungsbeschränkung kam es, um den Pfandschuldner zu schützen. Das führte aber zugleich auch dazu, dass das neu geregelte Selbständige Pfandrecht hinsichtlich der Erhebung der Einwendungen als ein Recht akzessorischen Charakters anzusehen ist. Dies ist ein wichtiges Instrument des Eigentümerschutzes, das zugleich auch die Vorteile des Selbständigen Pfandrechts oder die Konformität des neu geregelten Selbständigen Pfandrechts mit der CRR-Verordnung im Grunde nicht beeinträchtigt.<sup>36</sup>

#### 4.8. Der Schutz des persönlichen Schuldners

Die Aufhebung der Einwendungsbeschränkung, also die Ermöglichung der Geltendmachung der Einwendungen schützt den Pfandschuldner. Daneben war es aber auch erforderlich, für den erhöhten Schutz des persönlichen Schuldners zu sorgen.

Der Schutz des persönlichen Schuldners kommt in erster Linie dann zum Tragen, wenn der Pfandschuldner und der persönliche Schuldner nicht identische Personen sind und der ursprüngliche Pfandgläubiger sein Selbständiges Pfandrecht übertragen hat. In diesem Fall besteht die Möglichkeit, dass der ursprüngliche Pfandgläubiger, der zugleich auch der Gläubiger des Rechtsverhältnisses ist, das der gesicherten Forderung zugrunde liegt, die Erfüllung der Forderung vom persönlichen Schuldner verlangt, während sich der neue Gläubiger des Selbständigen Pfandrechts gegen den Pfandschuldner wendet. Infolge der Aufhebung der Einwendungsbeschränkung kann sich der Pfandschuldner zwar auf die Einwendungen berufen, die dem persönlichen Schuldner zustehen. Es musste aber auch bestimmt werden, dass auch der persönliche Schuldner nicht zur Erfüllung gezwungen werden kann, wenn der Pfandschuldner seiner Erfüllungspflicht bereits nachgekommen ist, bzw. geduldet hat,

35 Damit verbindet sich auch die Frage, ob der Pfandschuldner die Gegenforderung, die dem persönlichen Schuldner zusteht, aufrechnen kann. Im Fall der Bürgschaft wird in § 6:417 Absatz 2 Ptk. auch gesondert darüber bestimmt. Früher hat § 44 Absatz 1 des Hypothekengesetzes aus dem Jahre 1927 eine ähnliche Bestimmung hinsichtlich des Hypothekenrechts enthalten. Aufgrund dessen konnte der Inhaber einer Hypothek über seine eigenen Gegenforderungen hinausgehend alles gegenüber dem Gläubiger der Hypothek aufrechnen, was der persönliche Schuldner berechtigt war aufzurechnen. In dem geltenden ungarischen Recht enthält weder das Ptk., noch eine andere Rechtsvorschrift eine derartige Bestimmung, weshalb unserer Ansicht nach keine Möglichkeit besteht, dass der dingliche Pfandschuldner gegenüber dem Pfandgläubiger auch die dem persönlichen Schuldner zustehende Gegenforderungen aufrechnet. Zu anderer Ansicht siehe GÁRDOS – VÉKÁS: *zitiertes Werk*, 8. *Einreden des Verpflichteten*

36 Zum Schutz des Eigentümers ausführlicher siehe: Axel GÄRTNER: *Die Sicherungsgrundschuld im Spannungsfeld zwischen Eigentümerschutz und Verkehrsfähigkeit*. Inaugural-Dissertation, Münster, 2005. 202 ff.

dass der Pfandgläubiger sein Befriedigungsrecht hinsichtlich des Pfandgegenstands ausübt. Deshalb besagt § 5:100 Absatz 6 Ptk., dass der Betrag, der gemäß dem Sicherungsvertrag befriedigt werden kann, durch den im Zuge der Ausübung des Befriedigungsrechts eingegangenen Kaufpreis reduziert wird.

Falls der Gläubiger des Selbständigen Pfandrechts durch die Ausübung seines Befriedigungsrechts bereits eine Erstattung vom Pfandschuldner erhalten hat, reduziert der im Zuge dessen eingegangene Kaufpreis somit die Schuld des persönlichen Schuldners. Sofern der so eingegangene Kaufpreis mit der ursprünglichen Forderung – also mit der Forderung, die laut Sicherungsvertrag verlangt werden kann – übereinstimmt, erlischt die Schuld des persönlichen Schuldners. Falls jedoch der eingegangene Kaufpreis geringer ist, als die Schuld des persönlichen Schuldners, kann vom persönlichen Schuldner nur die Differenz verlangt werden. Natürlich steht dem Pfandschuldner in solchen Fällen gemäß § 5:142 Absatz 2 Ptk. ein Erstattungsanspruch (Regressanspruch) gegenüber dem persönlichen Schuldner zu.

Aufgrund dessen kann nie die Situation entstehen, dass der Erwerber des Selbständigen Pfandrechts die Forderung beim Pfandschuldner und der ursprüngliche Pfandgläubiger dieselbe Forderung beim persönlichen Schuldner eintreibt. Die Gläubiger können nur eine einmalige Erstattung beanspruchen, dessen Folgen sie innerhalb des zwischen ihnen bestehenden Rechtsverhältnisses zu regeln haben. Dabei erleidet aber kein Gläubiger eine tatsächliche Interessenverletzung, vorausgesetzt, dass es zu einer entgeltlichen Übertragung des Selbständigen Pfandrechts gekommen ist. Im Fall einer unentgeltlichen Übertragung muss der ursprüngliche Pfandgläubiger jedoch damit rechnen, dass er später eventuell keinen Anspruch auf die gesicherte Forderung oder einen Teil davon erheben kann, da sie vom Pfandschuldner bereits beim neuen Pfandgläubiger eingegangen ist.

Es kann natürlich vorkommen, dass der persönliche Schuldner – in Unkenntnis dessen, dass der Betrag der gesicherten Forderung bereits beim Pfandschuldner eingetrieben worden ist – freiwillig erfüllt. Diese Erfüllung kann er aber nachträglich – unter Berufung auf die zitierte Bestimmung des Ptk. – vom ursprünglichen, das Selbständige Pfandrecht übertragenden Pfandgläubiger, der aufgrund des Grundrechtsverhältnisses Gläubiger des erfüllenden persönlichen Schuldners ist, zurückverlangen. Der Erstattungsanspruch des Pfandschuldners gegenüber dem persönlichen Schuldner besteht aber auch dann, wenn der persönliche Schuldner eine nicht bestehende Schuld an den Pfandgläubiger geleistet hat und seinen Rückforderungsanspruch in dem Zusammenhang noch nicht geltend machen konnte. Deshalb ist es ratsam, sich vor der Erfüllung davon zu überzeugen, ob der Pfandgläubiger sein Befriedigungsrecht gegenüber dem Pfandschuldner ausgeübt hat, bzw. in welcher Höhe die Schuld infolgedessen beim Pfandgläubiger eingeflossen ist. Diesbezüglich muss auch eingeräumt werden, dass sich der Gläubiger des Selbständigen Pfandrechts im Zuge der Herausgabe dieser Informationen nicht auf das Bankgeheimnis berufen kann.

Aufgrund des oben Dargelegten schließt das Ptk. sowohl für den Pfandschuldner, als auch für den persönlichen Schuldner die Gefahr der doppelten Inanspruchnahme aus. Denn von keinem von ihnen kann die Erfüllung der im Sicherungsvertrag festgelegten Forderung bzw. im Fall der Erfüllung, die Duldung der Befriedigung aus dem Pfandgegenstand zweimal verlangt werden.

#### 4.9. Die Eröffnung des Befriedigungsrechts – die Kündigung

Wegen der fehlenden Akzessorietät haben die Fälligkeit und der Wegfall der Erfüllung der gesicherten Forderung im Fall des Selbständigen Pfandrechts nicht automatisch die Eröffnung des Befriedigungsrechts des Pfandgläubigers zur Folge. Das erfordert irgendeine sonstige Rechtshandlung. Aufgrund der Erfahrungen der Regelung der heimischen und ausländischen nicht akzessorischen Pfandrechte ist diese rechtserhebliche Tatsache in der Regel die Kündigung.

In den früheren Privatrechten wurde die Kündigung durch § 83 des Hypothekengesetzes aus dem Jahre 1927 geregelt. Die Kündigung wird auch von § 1193 BGB gesondert geregelt. § 269 Absatz 2 des alten Ptk. hat die Kündigung auch gesondert geregelt.

Aufgrund des geänderten Ptk. ist die Situation dergestalt komplexer, dass das Ptk. im Rahmen des Selbständigen Pfandrechts auch über den Sicherungsvertrag verfügt. Aufgrund dessen muss zwischen den folgenden Fällen der Kündigung unterschieden werden:

- Kündigung des Sicherungsvertrags;
- Kündigung des Selbständigen Pfandrechts;
- Kündigung des zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisses.

Die Kündigung des Sicherungsvertrags hat das Erlöschen des Vertrags zur Folge, in diesem Fall kann der Pfandgläubiger sein Befriedigungsrecht jedoch nicht ausüben. Das ist nämlich eine der Rechtsfolgen des fehlenden Sicherungsvertrags. Das Ptk. regelt die Kündigung des Sicherungsvertrags nicht gesondert, es steht dem aber nichts entgegen, dass die Parteien im Sicherungsvertrag gesondert darüber verfügen.

Demgegenüber regelt das Ptk. auch gesondert die Kündigung des Selbständigen Pfandrechts. Aufgrund von § 5:100 Absatz 5 Ptk. kann das Selbständige Pfandrecht sowohl vom Pfandgläubiger, als auch vom Pfandschuldner gekündigt werden. § 5:100 Absatz 3 Ptk. legt auch dessen Rechtsfolgen eindeutig fest: mit der Kündigung wird das Befriedigungsrecht eröffnet.

Gemäß § 5:100 Absatz 3 Ptk. müssen die Art und Weise der Erklärung der Kündigung und die Kündigungsfrist im Sicherungsvertrag festgelegt werden, falls das Befriedigungsrecht durch eine Kündigung eröffnet werden soll. Das wird auch von § 5:126 Absatz 2 des geänderten Ptk. bestätigt, wonach sich das Befriedigungsrecht des Pfandgläubigers mit der Kündigung des Selbständigen Pfandrechts und dem Ablauf der Kündigungsfrist eröffnet, wenn die Parteien im Sicherungsvertrag keine abweichende Vereinbarung getroffen haben.

Die Kündigung des Selbständigen Pfandrechts zieht also die Eröffnung des Befriedigungsrechts für den Pfandgläubiger nach sich. Dazu kommt es dann, wenn die Kündigungsfrist abgelaufen ist. Gemäß der dispositiven Regelung des Ptk. beträgt die Kündigungsfrist – in Ermangelung einer abweichenden Vereinbarung der Parteien – sechs Monate. In diesem Zusammenhang muss betont werden, dass weder die Vereinbarung einer zu kurzen, noch die einer zu langen Kündigungsfrist den Anforderungen der gutgläubigen und bestimmungsgemäßen Rechtsausübung entspricht. Falls die Kündigungsfrist aber durch die vom Pfandgläubiger im Voraus festgelegten Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Geschäftsordnungen geregelt wird, kann auch die Missbräuchlichkeit der diesbezüglichen Bedingung geprüft werden (natürlich vorausgesetzt, dass die gegebene Bedingung Teil des Vertrags geworden ist).

Eine wichtige Garantiebestimmung von § 5:100 Absatz 5 Ptk. ist auch Folgendes: Wenn das Befriedigungsrecht durch Kündigung eröffnet wird, ist deren Ausschluss nichtig. Das bedeutet, dass die Parteien die Kündigung natürlich ausschließen können, falls sie eine andere Art und Weise für die Eröffnung des Befriedigungsrechts vereinbaren – wenn sie sie zum Beispiel von einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung abhängig machen. Zwar enthält der Sicherungsvertrag in solchen Fällen gar keine Bestimmung hinsichtlich der Kündigung des Selbständigen Pfandrechts. Falls die Parteien die Eröffnung des Befriedigungsrechts jedoch nicht von einer anderen rechtserheblichen Tatsache abhängig gemacht haben, steht das Kündigungsrecht kraft des Gesetzes sowohl dem Pfandgläubiger, als auch dem Pfandschuldner zu. Das Ptk. legt für diesen letzteren Fall fest, dass der Ausschluss des Kündigungsrechts in einem solchen Fall nichtig ist. In diesem Fall würde der Ausschluss des Kündigungsrechts nämlich zu dem unerwünschten Ergebnis führen, dass das Befriedigungsrecht des Pfandgläubigers niemals eröffnet werden würde, denn es läge keine rechtserhebliche Tatsache vor, die diese Rechtswirkung auslösen könnte.

Die Gewährleistung des Kündigungsrechts ist für beide Parteien von herausragender Wichtigkeit. Wenn dieses Recht nämlich nur dem Pfandgläubiger zustehen würde und er davon keinen Gebrauch machte, könnte es zu einer solchen Lage kommen, wo der Pfandschuldner niemals von dieser dinglichen Belastung frei wird. Andererseits kann es auch für den Pfandschuldner wichtig sein, dass der Pfandgläubiger baldmöglichst befriedigt wird, zum Beispiel wenn er den bestehenden Kredit mit einem Kredit zu günstigeren Konditionen ablösen möchte.

Die entsprechende Regelung der Kündigungsfrist ist für beide Parteien wichtig. Für den Pfandschuldner stellt sie einerseits eine Sicherheit dafür dar, dass seine Einstandspflicht mit dem Pfandgegenstand nicht sofort fällig wird. Eine entsprechende Kündigungsfrist ist aber auch für den Pfandgläubiger erheblich, denn in diesem Fall hat er genügend Zeit, den erforderlichen Austausch der als Deckung für die Pfandbriefe dienenden Selbständigen Pfandrechte vorzunehmen.<sup>37</sup>

Zwar legt das Ptk. wegen der fehlenden Akzessorietät spezielle Bestimmungen bezüglich der Eröffnung des aus dem Selbständigen Pfandrecht stammenden Befriedigungsrechts fest, hinsichtlich des Inhalts des Befriedigungsrechts besteht aber kein Unterschied zwischen dem eine Forderung sichernden akzessorischen und dem Selbständigen Pfandrecht. Dementsprechend obliegen dem Gläubiger des Selbständigen Pfandrechts im Zuge der Ausübung seines Befriedigungsrechts dieselben Rechte und Pflichten, wie dem Gläubiger des akzessorischen Pfandrechts.

Die Kündigung des zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisses muss von der Kündigung des Selbständigen Pfandrechts sowie der des Sicherungsvertrags abgegrenzt werden. Die Kündigung des zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisses wirkt sich prinzipiell nicht auf das Selbständige Pfandrecht aus. Die Parteien können aber die Eröffnung des Befriedigungsrechts im Zusammenhang mit dem Selbständigen Pfandrecht von der Kündigung des zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisses abhängig machen. In diesem Fall wird die Möglichkeit der Ausübung des Befriedigungsrechts durch die Kündigung des zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisses an sich eröffnet, somit ist die Kündigung des Selbständigen Pfandrechts in diesem Fall nicht mehr erforderlich.

37 Kritische Ansicht über die Regelung der Kündigung des Selbständigen Pfandrechts siehe GÁRDOS – VÉKÁS: *zitiertes Werk*, 7. *Az önálló zálogjog felmondása (Kündigung des Selbständigen Pfandrechts)*

Aufgrund dessen ist folgende Bestimmung im Sicherungsvertrag bezüglich der Eröffnung des Befriedigungsrechts adäquat: „Die Vertragsparteien vereinbaren, dass das Befriedigungsrecht des Pfandgläubigers aus dem Selbständigen Pfandrecht – ohne eine gesonderte Benachrichtigung darüber – eröffnet wird,

(i) wenn die Zahlungsverpflichtung des (persönlichen) Schuldners aus dem Darlehensvertrag, als dem gesicherten Rechtsgeschäft fällig wird und der Schuldner diese nicht oder nicht vertragsgemäß erfüllt oder

(ii) wenn der Darlehensvertrag durch Kündigung derart erlischt, dass noch eine Zahlungsverpflichtung des Schuldners daraus besteht.

Die Parteien schließen die Kündigung des Selbständigen Pfandrechts aus, da das Befriedigungsrecht aus der Pfandsache nicht durch Kündigung, sondern auf die oben dargelegte Weise eröffnet wird“.

#### 4.10. Umschreibung bzw. Löschung des Selbständigen Pfandrechts

Um das Selbständige Pfandrecht flexibler zu gestalten, bietet § 5:100 Absatz 8 Ptk. dem Pfandschuldner mehrere Wahlmöglichkeiten. Diesen Möglichkeiten ist gemeinsam, dass sie vom Pfandschuldner genutzt werden können, falls der ursprüngliche Sicherungszweck des Selbständigen Pfandrechts aus irgendeinem Grund erloschen ist. Dazu kann es gemäß dem zitierten Absatz des Ptk. in folgenden Fällen kommen:

- wenn der Sicherungsvertrag nicht zustande kommt;
- wenn der im Sicherungsvertrag niedergelegte Zweck der Begründung des Selbständigen Pfandvertrags endgültig gescheitert ist;
- wenn der Sicherungsvertrag nicht mehr besteht;
- wenn die Forderung, die aus dem Pfandgegenstand befriedigt werden kann, – einschließlich der Erstattungsforderung – gemäß dem Sicherungsvertrag nicht mehr besteht; oder
- wenn ein/e andere/r, im Sicherungsvertrag geregelte/r Grund oder Voraussetzung, der/die das Erlöschen des Selbständigen Pfandrechts zur Folge hat, eingetreten ist.

In diesen Fällen ist der Pfandgläubiger auf schriftliche Aufforderung des Pfandschuldners verpflichtet zu genehmigen, dass

- a) der Pfandschuldner oder
  - b) das von ihm angegebene Finanzinstitut als Gläubiger des Selbständigen Pfandrechts im Grundbuch eingetragen wird
- oder
- c) das Selbständige Pfandrecht im Grundbuch gelöscht wird.

Dem Pfandschuldner hat in diesen Fällen drei Möglichkeiten zur Wahl:

- er kann beantragen, dass ein von ihm angegebenes anderes Finanzinstitut als neuer Gläubiger des Selbständigen Pfandrechts im Grundbuch eingetragen wird;
- er kann beantragen, dass er selbst als neuer Gläubiger des Selbständigen Pfandrechts im Grundbuch eingetragen wird; oder schließlich
- kann er beantragen, dass das Selbständige Pfandrecht im Grundbuch gelöscht wird.

Aufgrund dessen sind zwei Fälle der Umschreibung des Selbständigen Pfandrechts möglich:

- die Umschreibung des Selbständigen Pfandrechts auf ein anderes Finanzinstitut bzw.
- die Umschreibung des Selbständigen Pfandrechts auf den Pfandschuldner als Eigentümer.

Im letzteren Fall entsteht ein Selbständiges Eigentümerpfandrecht, das ein neues Rechtsinstitut des ungarischen Zivilrechts ist.<sup>38</sup> Das Eigentümerpfandrecht wird auch in § 5:142 Absatz 2 und 3 Ptk. anerkannt (diese Bezeichnung wird jedoch vom Ptk. nicht verwendet). Das in § 5:100 Absatz 8 Ptk. geregelte Selbständige Eigentümerpfandrecht ist im Verhältnis dazu insofern eine eigene Kategorie, dass es tatsächlich ohne irgendeine Forderung besteht, in diesem Fall also auch kein Erstattungsanspruch entsteht, welchen das Eigentümerpfandrecht sichern würde. Aufgrund dessen weist das Selbständige Eigentümerpfandrecht eine Ähnlichkeit mit dem forderungslosen Rangfolgerecht auf. Die drei Arten des Eigentümerpfandrechts können natürlich nicht gleichzeitig bestehen, ihr Verhältnis untereinander bedarf noch einer weiteren Untersuchung und Klärung.

Das Selbständige Eigentümerpfandrecht kann es dem Schuldner erleichtern, erneut einen Kredit zu erhalten. In Wirklichkeit ist es – angesichts seiner wirtschaftlichen Funktion – ein Rechtsinstitut, das eine Ähnlichkeit mit dem Rechtsinstitut der vorausgehenden Sicherung einer Rangstelle bzw. der Verfügung über eine erloschene Rangstelle aufweist. Fraglich ist jedoch, ob es dazu verwendet werden kann, dass der Pfandschuldner als Eigentümer im Zuge des Vollstreckungsverfahrens bezüglich des Pfandgegenstands oder im Zuge des gegen ihn eingeleiteten Liquidationsverfahrens, die anderen Gläubiger überholend, Erstattung erlangt. Diese Frage betrifft auch die in § 5:142 Absatz 2 und 3 Ptk. in Erscheinung tretenden Fälle des Eigentümerpfandrechts.

Sinn und Zweck des Eigentümerpfandrechts wäre, dass es dem Pfandschuldner als Eigentümer auch im Zuge eines gegen ihn eingeleiteten Vollstreckungs- oder Liquidationsverfahrens eine Erstattung gewährleistet. Folglich könnte im Zuge des Vollstreckungsverfahrens nur der Betrag zugunsten der anderen Gläubiger des Pfandschuldners berücksichtigt werden, von dem die Forderung des über ein Eigentümerpfandrecht verfügenden Pfandschuldners abgezogen wurde. Der Gläubiger des Eigentümerpfandrechts (also der Pfandschuldner selbst) könnte sich in diesem Fall in die Gläubigerrangfolge einreihen und würde vom Kaufpreis, der im Zuge der Verwertung des Pfandgegenstands eingegangen ist, im Laufe seiner Aufteilung, soviel erhalten, wie ihm als Pfandgläubiger aufgrund seiner Forderung (zum Beispiel aufgrund seines Erstattungsanspruchs gegenüber dem persönlichen Schuldner) zusteht. Das wäre der Sinn des Pfandrechts im Zusammenhang mit der Forderung (dem Erstattungsanspruch).

Anders verhält es sich aber im Fall eines Selbständigen Eigentümerpfandrechts. Dabei steht dem Pfandschuldner nämlich keinerlei Forderung, also auch kein Erstattungsanspruch zu. Das Selbständige Eigentümerpfandrecht ist aufgrund dessen ein forderungsloses Rangfolgerecht. Das kann aber in einem gegen den Pfandschuldner eingeleiteten Vollstreckungs- bzw. Liquidationsverfahren im Zuge des eingegangenen Kaufpreises nicht berücksichtigt werden.

38 Zu gleicher Ansicht siehe GÁRDOS – VÉKÁS: zitiertes Werk, 9. *Az önálló zálogjog megszűnése (Erlöschen des Selbständigen Pfandrechts)*

#### 4.11. Die Umwandlung

Sowohl die alte ungarische, als auch die geltende deutsche Regelung bieten den Parteien die Möglichkeit, das nicht akzessorische Pfandrecht in ein akzessorisches, und Letzteres in ein nicht akzessorisches Pfandrecht umzuwandeln. Im deutschen Recht wird die Möglichkeit der Umwandlung von § 1198 BGB derart geregelt, dass die Zustimmung der im Range gleich- oder nachstehenden Berechtigten nicht erforderlich ist.

Der Normtext von § 5:100 Absatz 9 Ptk. stimmt damit beinahe überein. Aufgrund dessen kann das Selbständige Pfandrecht durch eine darauf gerichtete schriftliche Vereinbarung der Parteien und die Eintragung der Umwandlung im Grundbuch – unter Beibehaltung des Ranges des Pfandrechts – in ein Pfandrecht, das eine Forderung sichert, und Letzteres in ein Selbständiges Pfandrecht umgewandelt werden. Dazu ist gemäß Ptk. auch die Zustimmung der im Rang gleich- oder nachstehenden Berechtigten nicht erforderlich.

Die Umwandlung ist also eine beiderseitige, schuldrechtliche Vereinbarung zwischen den Parteien, die in Schriftform abzufassen ist. Dies muss auch deshalb betont werden, weil die Umwandlung somit nicht einfach die Änderung des ursprünglichen Pfandvertrags darstellt, die der Pfandgläubiger gegebenenfalls auch einseitig vornehmen kann. Ein im Pfandvertrag zugunsten des Pfandgläubigers vereinbartes einseitiges Vertragsänderungsrecht darf nicht zur Umwandlung der Hypothek (des Pfandrechts) führen. Über die Umwandlung kann keine der Parteien einseitig entscheiden, dazu ist eine beiderseitige Vereinbarung der Parteien erforderlich.

Damit die Umwandlung sachenrechtliche Wirkung erhält, ist die Eintragung der Tatsache der Umwandlung im Grundbuch unumgänglich. Im Zuge dessen kann die als Ergebnis der Umwandlung entstandene Hypothek den Rang der ursprünglichen Hypothek behalten.

Im Zuge der Umwandlung müssen die Parteien auch den Punkt festlegen, dass im Fall der Umwandlung eines akzessorischen Pfandrechts in ein Selbständiges Pfandrecht ein gültiger Sicherungsvertrag zur Verfügung steht. Das kann auch derart erfolgen, dass die Parteien ihre Vereinbarung über die Umwandlung des akzessorischen Hypothekenrechts in ein Selbständiges Pfandrecht mit dem Sicherungsvertrag in eine Urkunde fassen. All das hindert die Parteien nicht daran, ihre Sicherungsvereinbarung nachträglich zu ändern oder einen neuen Sicherungsvertrag abzuschließen. Dabei müssen sie auch die für die Vereinbarung über die Umwandlung vorgeschriebenen Formerfordernisse nicht mehr berücksichtigen, das heißt, für die Änderung bzw. den Abschluss des neuen Vertrags ist die einfache Schriftform ausreichend.

Eine weitere Frage ist, ob sich die Parteien im Voraus über die Umwandlung einigen können. Können sie in dem Pfandvertrag, der das Selbständige Pfandrecht bestellt, oder in der dazu gehörigen Sicherungsvereinbarung zum Beispiel vereinbaren, dass das Selbständige Pfandrecht im Falle des Eintritts gewisser Voraussetzungen in eine akzessorische Hypothek umgewandelt wird (oder können sie das Wirksamwerden ihrer Vereinbarung über die Umwandlung vom Eintritt irgendeiner Bedingung abhängig machen)? Eine andere Möglichkeit wäre, wenn der Pfandschuldner seine auf die Umwandlung gerichtete Willenserklärung im Voraus abgeben würde, worauf der Pfandgläubiger seine darauf gerichtete übereinstimmende Willenserklärung erst nachträglich – zum Beispiel im Fall des Eintritts irgendeiner

Bedingung – abgeben würde. Eine solche Bedingung könnte zum Beispiel sein, dass der persönliche Schuldner mit der Erfüllung der im Sicherungsvertrag geregelten Forderung in Verzug gerät. Während das Wirksamwerden der auf Umwandlung gerichteten Vereinbarung mit dem Eintritt einer im Voraus festgelegten Bedingung zusammenhängen würde, würde das Zustandekommen der Vereinbarung im zweiten Fall von der einseitigen Entscheidung des Pfandgläubigers abhängen.

Die beiden dargelegten Möglichkeiten könnten in naher Zukunft Bedeutung erlangen, da sich die umgewandelte akzessorische Hypothek – durch entsprechende Eintragung im Grundbuch – im Gegensatz zum Selbständigen Pfandrecht über die Hauptforderung hinausgehend auch auf die Nebenforderungen erstreckt [§ 5:98 Absatz 2 Ptk.].

Unserer Ansicht nach besteht kein Hindernis dafür, dass die Parteien den Eintritt der Wirksamkeit ihrer auf Umwandlung gerichteten Vereinbarung von einer Bedingung abhängig machen. Über diese Möglichkeit enthält § 6:116 Absatz 1 Ptk. eine entsprechende Bestimmung.

Die zweite Möglichkeit, wenn also das Zustandekommen der Vereinbarung über die Umwandlung von der einseitigen Entscheidung des Pfandgläubigers abhängen würde, wirft mehrere Fragen auf. Möglicherweise würde der Pfandgläubiger seine Entscheidung über den Abschluss der Vereinbarung nach dem Eintritt einer festgelegten Bedingung treffen. In diesem Fall liegt die Betonung letztendlich nicht auf dem Eintritt der Bedingung, sondern auf der einseitigen Entscheidung des Pfandgläubigers. Das würde dem Pfandgläubiger eine solche Machtstellung sichern, mit der er bestimmen könnte, ob er den auf Umwandlung gerichteten Vertrag angesichts der vorherigen Willenserklärung des Pfandschuldners zustande bringen möchte.

Unserer Ansicht nach besteht kein Hindernis dafür, dass die Parteien den Pfandgläubiger im ursprünglichen Pfandvertrag mit solchen einseitigen Entscheidungsfreiheiten ausstatten. Eine solche vertragliche Vereinbarung verstößt an sich nicht gegen die Rechtsvorschriften. Das Gericht kann natürlich trotzdem überprüfen, ob diese einseitige Rechtsausübung seitens des Pfandgläubigers nicht missbräuchlich war.

Es ist eine andere Frage, ob eine solche Vereinbarung in einem Verbraucherpfandvertrag erlaubt werden kann. Sofern es die Parteien nicht vorher verhandelt haben, sondern die vorherige Erklärung des Pfandschuldners in dem vom Pfandgläubiger verwendeten Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu finden ist, kann sich die Frage der Missbräuchlichkeit mit besonderem Hinblick auf § 6:104 Absatz 2 Buchstabe d) Ptk. stellen (Mit der Maßgabe, dass es sich in diesem Fall nicht um ein einseitiges Vertragsänderungsrecht handelt.).

Aufgrund dessen kann der Pfandschuldner im Fall eines Selbständigen Pfandrechts seine Zustimmung zur Umwandlung des Selbständigen Pfandrechts in eine akzessorische Hypothek, die eine Forderung sichert, erteilen. Falls der Pfandschuldner jedoch ein Verbraucher ist, ist es zweckmäßig, eine solche im Voraus abgegebene Erklärung im ursprünglichen Pfandvertrag selbst unterzubringen und vorher individuell mit dem Pfandschuldner zu verhandeln. Denn für den Fall, dass diese vorherige Erklärung des Pfandschuldners in den allgemeinen Geschäftsbedingungen oder den mit dem Pfandschuldner vorher nicht individuell verhandelten Vertragsbedingungen enthalten sind, gilt eine solche Vereinbarung gegenüber dem als Verbraucher geltenden Pfandschuldner wahrscheinlich als ungültig.

#### 4.12. Verweisungsregel

Auch die nicht akzessorischen Pfandrechte gelten als Pfandrecht, deshalb hat die Bestimmung, nach der auf diese die ansonsten für das akzessorische Pfandrecht geltenden Regeln entsprechend anzuwenden sind, große Bedeutung.

Diese verweisende Regel wird von § 5:100 Absatz 10 Ptk. bestimmt. Aufgrund dessen sind im Übrigen die Bestimmungen über das eine Forderung sichernde Pfandrecht auf das Selbständige Pfandrecht entsprechend anzuwenden, falls sich aus der Unabhängigkeit von der gesicherten Forderung nicht etwas anderes ergibt.

So besteht auch kein Hindernis dafür, dass die Parteien das Selbständige Pfandrecht als Gesamtpfandrecht bestellen. Aufgrund von § 5:105 Absatz 1 Ptk. muss im entsprechenden Register angegeben werden, dass die Hypothek ein Gesamtpfandrecht ist, falls das Pfandrecht zur Sicherung derselben Forderung auf mehreren Pfandgegenständen lastet. Gemäß Absatz 2 dient im Fall eines Gesamtpfandrechts jeder Pfandgegenstand zur Sicherung der ganzen Forderung. Aufgrund dessen ist es möglich, dass auch ein Selbständiges Pfandrecht mehrere Pfandgegenstände belastet, also ein Selbständiges Pfandrecht als Gesamtpfandrecht entsteht.

Die früher in § 269 Absatz 5 des alten Ptk. geregelte Verweisungsregel ähnlichen Inhalts wurde nicht ausführlicher untersucht. Es würde die praktische Anwendung des neu geregelten Selbständigen Pfandrechts wesentlich erleichtern, wenn der genaue Inhalt dieser Verweisungsregel auch in der ungarischen juristischen Fachliteratur ausgearbeitet werden würde. Das würde die ausführliche Analyse der für das akzessorische Pfandrecht maßgebenden Bestimmungen unter dem Aspekt der Fragestellung voraussetzen, welche davon auch im Fall eines Selbständigen Pfandrechts Anwendung finden.<sup>39</sup>

### 5. Das umgestaltete Selbständige Pfandrecht

#### 5.1. Begriff des umgestalteten Selbständigen Pfandrechts und seine wichtigsten Eigenschaften

Zur Belebung des ungarischen Refinanzierungsmarktes hat der Gesetzgeber nicht nur das Selbständige Pfandrecht neu geregelt, sondern es den Finanzinstituten zugleich auch ermöglicht, ihre vor dem 01. Oktober 2016 bestellten akzessorischen Immobilienhypotheken – einschließlich der getrennte Pfandrechte – in Selbständige Pfandrechte umzugestalten. Damit entstand eine spezielle Unterart des Selbständigen Pfandrechts, das umgestaltete Selbständige Pfandrecht. Das umgestaltete Selbständige Pfandrecht kann die Verwirklichung des wirtschaftspolitischen Ziels fördern, dass die ungarischen Kreditinstitute den Vorschriften in der Verordnung Nr. 20/2015 (29.06.) der Ungarischen Nationalbank entsprechen und sich dadurch zugleich die Stabilität des ungarischen Banksystems erhöht.

§ 29 Absatz 11 Ptkm. ordnet an, die Bestimmungen des Ptk. über das Selbständige Pfandrecht auf das umgestaltete Selbständige Pfandrecht anzuwenden. Aufgrund dessen ist auch das umgestaltete Selbständige Pfandrecht ein frei (ohne Forderung) übertragbares, verkehrsfähiges

<sup>39</sup> Siehe dazu GÁRDOS – VÉKÁS zitiertes Werk, 2. *Önálló zálogjog. A szabályozás célja, módszere (Selbständiges Pfandrecht. Ziel und Methode der gesetzlichen Regelungen)*

und beschränktes dingliches Wertrecht, somit ist die Konformität mit der CRR-Verordnung auch bei dieser Konstruktion sichergestellt.

Im Zuge der Kodifikation des Rechtsinstituts des umgestalteten Selbständigen Pfandrechts mussten zwei wesentliche rechtspolitische Prinzipien miteinander in Einklang gebracht werden. Einerseits musste der Gesetzgeber das Interesse des Pfandgläubigers berücksichtigen, dass er sein akzessorisches Pfandrecht möglichst zügig in ein Selbständiges Pfandrecht umgestalten und diese Hypothek als Deckung für Pfandbriefe verwenden kann. Dabei konnte man aber auch den zu würdigenden Anspruch des Pfandschuldners nicht unberücksichtigt lassen, dass die Umgestaltung keine größere Belastung für ihn darstellen darf. Letztere, auch aus verfassungsrechtlicher Sicht wesentliche Garantierregel wird von § 29 Absatz 3 Ptkm. eindeutig festgelegt: „Die Umgestaltung darf keine größere Belastung für den Pfandschuldner darstellen.“

Gläubiger des umgestalteten Selbständigen Pfandrechts darf – ähnlich dem neu geregelten Selbständigen Pfandrecht – nur ein Finanzinstitut sein. Zudem kann das umgestaltete Selbständige Pfandrecht nur als eine Immobilien belastende Hypothek entstehen. Das nach der Umgestaltung entstehende Selbständige Pfandrecht ist also ebenso eine Immobilien-Hypothek wie es auch die ursprüngliche Hypothek war, mit dem Unterschied, dass auch bei dem umgestalteten Selbständigen Pfandrecht die Akzessorietät fehlt und es verkehrsfähig ist.

Dabei ist das umgestaltete Selbständige Pfandrecht nicht mit dem neu geregelten Selbständigen Pfandrecht identisch. Wichtigster Unterschied ist, dass das umgestaltete Selbständige Pfandrecht ausschließlich an die ursprüngliche (durch eine akzessorische Hypothek) gesicherte Forderung anknüpfen kann. Nach deren Erlöschen kann das umgestaltete Selbständige Pfandrecht nicht mehr zur Sicherung weiterer Forderungen verwendet werden. Im Fall des neu geregelten Selbständigen Pfandrechts besteht natürlich keine derartige Beschränkung.

Das Verbot der Verwendung des umgestalteten Selbständigen Pfandrechts zur Sicherung weiterer Forderungen folgt aus § 29 Absatz 5 Ptkm. Demnach ist jener (akzessorischer) Hypothekenvertrag, mit dem die von der Umgestaltung betroffene Hypothek bestellt wurde, auch als ein sich auf das umgestaltete Selbständige Pfandrecht beziehender Sicherungsvertrag anzusehen. Gleichgültig, ob die Umgestaltung durch eine einseitige Umgestaltungserklärung oder durch einen Vertrag erfolgt ist, die Nichtigkeitssanktion in § 29 Absatz 5 Ptkm. muss in beiden Fällen berücksichtigt werden.

Das bedeutet, dass die im ursprünglichen Hypothekenvertrag festgelegte gesicherte Forderung nach der Umgestaltung als eine Forderung anzusehen ist, die laut Sicherungsvertrag befriedigt werden kann. Aufgrund dessen kann der Pfandgläubiger in der Umgestaltungserklärung nicht darüber verfügen, dass das umgestaltete Selbständige Pfandrecht auch weitere Forderungen sichern soll. Und da die ursprüngliche akzessorische Hypothek infolge der Umgestaltung erlischt, kann der Anwendungsbereich des umgestalteten Selbständigen Pfandrechts weder einseitig durch den Pfandgläubiger, noch vertraglich durch die Parteien erweitert werden. Es ist auch nicht möglich, dass die Parteien nach der Umgestaltung mittels Änderung des Sicherungsvertrags vereinbaren, dass das umgestaltete Selbständige Pfandrecht eine weitere Forderung sichert. In diesem Fall würde nämlich die Nichtigkeitssanktion von § 29 Absatz 5 Ptkm. ausgehöhlt. Von den Bestimmungen des ursprünglichen Hypothekenvertrags kann also weder in der einseitigen Umgestaltungserklärung, noch in dem auf Umgestaltung gerichteten Vertrag und auch nicht durch eine darauf gerichtete Vereinbarung der

Parteien nach der Entstehung des umgestalteten Selbständigen Pfandrechts wirksam abgewichen werden.

Das ist natürlich kein Hindernis dafür, dass das umgestaltete Selbständige Pfandrecht zu Finanzierungszwecken verwendet wird. Die Höhe der Einstandspflicht des Pfandschuldners bleibt jedoch ebenso von der zwischen dem alten und dem neuen Pfandgläubiger bestehenden Forderung unberührt, genauso wie im Fall des neu geregelten Selbständigen Pfandrechts. Das Ptkm. untersagt nur, dass der Pfandschuldner oder der ursprüngliche persönliche Schuldner das umgestaltete Selbständige Pfandrecht zur Sicherung weiterer Forderungen verwendet. Es besteht aber kein Hindernis dafür, dass der Pfandgläubiger sein umgestaltetes Selbständiges Pfandrecht sogar mehrmals überträgt.

Das umgestaltete Selbständige Pfandrecht ist nicht mit dem in § 5:100 Absatz 9 Ptk. geregelten Fall identisch, in dem das Selbständige Pfandrecht durch Umwandlung aus dem eine Forderung sichernden Pfandrecht entsteht. Ein wichtiger Unterschied besteht darin, dass die Umwandlung eine beiderseitige schuldrechtliche und schriftliche Vereinbarung zwischen dem Pfandgläubiger und dem Pfandschuldner ist, während es auch aufgrund einer einseitigen Willenserklärung (Umgestaltungserklärung) zu einer Umgestaltung kommen kann. Noch wesentlicher ist jedoch, dass das umgestaltete Selbständige Pfandrecht ausschließlich zum ursprünglichen Sicherungszweck verwendet werden kann, es also nachträglich keine weitere Forderung mehr sichern kann.

Die Umgestaltung kann zudem – im Gegensatz zur Umwandlung – nur einmal erfolgen. Dementsprechend kann man das umgestaltete Selbständige Pfandrecht nicht noch einmal umgestalten (genauer: zurückgestalten), somit kann es nicht erneut zu einer akzessorischen Hypothek werden, die eine Forderung sichert. Die Umgestaltung ist ein einmaliger, gleichlaufend stattfindender Prozess, im Zuge dessen ein Selbständiges Pfandrecht aus einer akzessorischen Hypothek entsteht. Zu einer Umwandlung kann es demgegenüber mehrmals kommen, wenn die Parteien eine diesbezügliche Vereinbarung treffen.

Aufgrund des Ptkm. kann die Umgestaltung einer akzessorischen Immobilien-Hypothek in ein Selbständiges Pfandrecht auf zweierlei Art erfolgen:

- aufgrund eines darauf gerichteten Vertrags der Parteien, oder
- aufgrund einer einseitigen Umgestaltungserklärung des Pfandgläubigers.

Sowohl die einseitige Umgestaltungserklärung, als auch der auf Umgestaltung gerichtete Vertrag sind schriftlich abzufassen.

Das durch eine einseitige Umgestaltungserklärung entstehende umgestaltete Selbständige Pfandrecht stimmt inhaltlich vollständig mit dem durch ein im gegenseitigen Einvernehmen entstehenden umgestalteten Selbständigen Pfandrecht überein. Das ergibt sich unter anderem daraus, dass die Regeln über ein durch einseitige Umgestaltungserklärung entstehendes umgestaltetes Selbständiges Pfandrecht entsprechend auf die vertraglich erfolgende Umgestaltung und auf das derart entstandene umgestaltete Selbständige Pfandrecht anzuwenden sind.

## *5.2. Voraussetzung der betragsmäßigen Bestimmtheit*

Eine Grundvoraussetzung für die Umgestaltung ist, dass der Pfandvertrag über die Bestellung der akzessorischen Hypothek, die umgestaltet wird, die gesicherte Forderung mit der konkreten Angabe des Betrags enthält.

Gemäß § 5:89 Absatz 5 Ptk. ist die durch das Pfandrecht gesicherte Forderung auf eine zu ihrer Identifizierung geeignete Art und Weise oder durch die Bestimmung des Betrags oder auf eine andere zur Identifizierung der gesicherten Forderung geeignete Art und Weise zu bestimmen. In diesen beiden Fällen kann es ausschließlich dann zur Umgestaltung in ein Selbständiges Pfandrecht kommen, wenn die durch die Hypothek gesicherte Forderung in dem sich auf die Immobilie beziehenden Hypothekenvertrag unter Angabe des Betrags festgelegt wird.

Eine Umgestaltung kann also dann nicht stattfinden, wenn der ursprüngliche Hypothekenvertrag die gesicherte Forderung nicht unter Angabe des Betrags, sondern auf eine andere zur Identifizierung der gesicherten Forderung geeignete Art und Weise festlegt. Wenn der ursprüngliche Hypothekenvertrag die gesicherte Forderung – unter Wahrnehmung der in § 5:89 Absatz 5 Ptk. geregelten Möglichkeit – also „auf eine andere zur Identifizierung der gesicherten Forderung geeignete Art und Weise“ festlegt, kann die Umgestaltung in ein Selbständiges Pfandrecht auch durch gegenseitige Vereinbarung nicht erfolgen. Bis zum 01. Oktober 2016 konnte die Trennung der Hypothek (also das Entstehen eines getrennten Pfandrechts) natürlich auch in diesem Fall stattgefunden werden. Das derartige getrennte Hypothekenrecht kann jedoch auch durch einen Vertrag nicht in ein Selbständiges Pfandrecht umgestaltet werden.

Die betragsmäßige Bestimmung der gesicherten Forderung ist ein wesentliches Kriterium, weil es nur in dem Ausmaß zur Umgestaltung kommen kann, das den im ursprünglichen Hypothekenvertrag bestimmten Betrag nicht übersteigt. Das bedeutet also, dass der Gläubiger des umgestalteten Selbständigen Pfandrechts sein Befriedigungsrecht über das im Hypothekenvertrag ursprünglich festgelegte Ausmaß hinaus nicht ausüben kann. Das ist die eine Garantie dafür, dass sich der Betrag der gesicherten Forderung infolge der Umgestaltung nicht erhöht und die Belastung für den Pfandschuldner nicht größer wird.

Neben den Interessen des Pfandschuldners berücksichtigt die Voraussetzung der betragsmäßigen Bestimmtheit auch die Interessen der im Rang nachstehenden Pfandgläubiger sowie der im Rang nachstehenden sonstigen dinglichen Berechtigten. Wenn das Gesetz die Erhöhung des ursprünglichen Betrags zulassen würde, müsste neben der Zustimmung des Pfandschuldners auch die Zustimmung der im Rang nachstehenden Pfandgläubiger vorgeschrieben werden. Hinsichtlich der Umgestaltung würde das jedoch zu Rechtsunsicherheit führen, weshalb eine nachträgliche Erhöhung durch das Gesetz auch im Fall einer darauf gerichteten Vereinbarung der Parteien nicht ermöglicht wird.

Aus der Voraussetzung der betragsmäßigen Bestimmung der gesicherten Forderung folgt auch, dass für den Fall, dass der ursprüngliche Hypothekenvertrag zwar eine betragsmäßig bestimmte Forderung enthält, aber deren Nebenforderungen nicht mehr bestimmt (wenn zum Beispiel nur das Ausmaß der Nebenforderungen, nicht aber ihr Betrag festgelegt wurde), hinsichtlich der betragsmäßig nicht bestimmten Nebenforderungen für eine Umgestaltung in ein Selbständiges Pfandrecht keine Möglichkeit besteht. In dem Fall, wenn hinsichtlich der Hauptforderung eine Umwandlung in ein Selbständiges Pfandrecht erfolgt, ist der Pfandgläubiger nur bis zu diesem Rahmenbetrag berechtigt, seine Forderung (also die Hauptforderung der Verbindlichkeit und deren Nebenforderungen zusammen) gegenüber dem Pfandschuldner geltend zu machen. Deshalb kann es dazu kommen, dass die pfandrechtliche Sicherung der betragsmäßig nicht bestimmten – und den im Zuge der Umgestaltung bestimmten Betrag

übersteigenden – Nebenforderungen erlischt, wenn sich die Verbindlichkeiten während der bis zur Umgestaltung vergangenen Laufzeit oder bis zur Eröffnung des Befriedigungsrechts noch nicht in erforderlichem Maß reduziert haben (also die Kapitalamortisation gering ist).

Die betragsmäßig nicht bestimmten Nebenforderungen können aus der Pfandsache also auch nur zulasten und in Höhe des im Zuge der Grundbucheintragung angeführten Betrags des umgestalteten Selbständigen Pfandrechts befriedigt werden, darüber hinausgehend jedoch nicht. Die Umgestaltung in ein Selbständiges Pfandrecht schafft also eine Betragsobergrenze, bis zu der die durch den ursprünglichen Hypothekenvertrag gesicherte Forderungen – sei es die Hauptforderung oder ihre Nebenforderungen – aufgrund des ursprünglichen Pfandrechts befriedigt werden können, die darüber hinausgehenden Forderungen verlieren jedoch ihren durch ein Pfandrecht gesicherten Charakter. Das steht alles im Einklang damit, dass auch der in § 5:100 Absatz 1 Ptk. stehende „festgelegte Betrag“ im Fall des neu geregelten Selbständigen Pfandrechts als Rahmenbetrag anzusehen ist.

Daraus ergibt sich, dass für den Fall, dass der im ursprünglichen Hypothekenvertrag stehende Betrag kein Rahmenbetrag ist, der Gläubiger des Selbständigen Pfandrechts über den Betrag (die „Hauptforderung“) hinausgehend Nebenforderungen nur bis zu dem Betrag – ohne die betragsmäßig nicht angegebenen Nebenforderungen – beanspruchen kann, den die Parteien im Sicherungsvertrag als Betrag der gesicherten Forderung festgelegt haben. Das bedeutet, dass die zur Sicherung von EUR 10.000 und Nebenforderungen bestellte akzessorische Hypothek hinsichtlich EUR 10.000 in ein Selbständiges Pfandrecht umgestaltet werden kann. Wenn sich der Betrag der Forderung bis zur Eröffnung des Befriedigungsrechts – infolge inzwischen erfolgter Erfüllungen – auf EUR 9.000 reduziert hat, kann auch für die nicht betragsmäßig bestimmten Nebenforderungen Befriedigung bis zur Höhe von EUR 9.000 verlangt werden. Wesentlich ist, dass der Betrag, der aufgrund des Selbständigen Pfandrechts befriedigt werden kann, EUR 10.000 nicht übersteigen darf.

Ein anderes Beispiel: Falls die Parteien den Betrag der gesicherten Forderung im Pfandvertrag, der die eine Immobilie belastende akzessorische Hypothek bestellt hat, mit EUR 10.000 und dessen jährlichen Zins mit 4 % festgelegt haben, gilt dies, als würde die Bestimmung des Betrags nur hinsichtlich der Hauptforderung im Pfandvertrag stehen. Aufgrund dessen kann die akzessorische Hypothek nur in Höhe von EUR 10.000 in ein Selbständiges Pfandrecht umgestaltet werden. Aus diesem Betrag kann die fällig gewordene Zinsforderung (EUR 400) nach einem Jahr befriedigt werden. Für die verbleibende Hauptforderung, eventuelle weitere Nebenforderungen und weitere Zinsen bietet jedoch nur der um die Zinsforderung (EUR 400) reduzierte Betrag des umgestalteten Selbständigen Pfandrechts – also EUR 9.600 – Deckung.

Gemäß § 5:98 Absatz 3 Ptk. kann der im ursprünglichen Hypothekenvertrag festgelegte Betrag jedoch auch ein Rahmenbetrag sein. In diesem Fall haben die Parteien die Obergrenze für das Befriedigungsrecht des Pfandgläubigers betragsmäßig bestimmt (zum Beispiel sogar derart, dass der angegebene Betrag als Sicherheit für sämtliche bestehenden und zukünftigen Verbindlichkeiten dient). Um jedoch festzustellen, ob die Parteien tatsächlich einen Rahmenbetrag in diesem Sinne festgelegt haben, ist die genau Auslegung des ursprünglichen Hypothekenvertrags erforderlich, anhand des Wortlauts kann nämlich nicht immer festgestellt werden, was genau die Parteien unter Betrag verstehen. Es ist die Eigenheit des Rahmenbetrags, dass er die Forderung und ihre sämtlichen Nebenforderungen (zum Beispiel Zinsen und

Kosten der Geltendmachung der Ansprüche) umfasst. In diesem Fall kann der Gläubiger des Selbständigen Pfandrechts sein Befriedigungsrecht ebenso wenig wie der ursprüngliche Hypothekengläubiger über einen höheren Betrag ausüben, auch dann nicht, wenn die Forderung und ihre Nebenforderungen diesen Rahmenbetrag eventuell übersteigen.

Im Fall der Festlegung eines Rahmenbetrags besteht die Möglichkeit, dass die Hypothek auch hinsichtlich des betragsmäßig nicht bestimmten Teils (zum Beispiel der Nebenforderungen) – höchstens jedoch bis zur Höhe des Rahmenbetrags – in ein Selbständiges Pfandrecht umgestaltet wird.

Fraglich ist, ob sich die Umgestaltung auch auf die betragsmäßig bestimmten Zinsen und sonstigen Nebenforderungen erstreckt, wenn die Parteien im ursprünglichen Hypothekenvertrag nicht nur die Hauptforderung, sondern auch ihre Zinsen und sonstigen Nebenforderungen betragsmäßig bestimmt haben. Das muss hier begründeterweise eingeräumt werden.

In Wirklichkeit würde auch der Fall keine größere Belastung für den Pfandschuldner darstellen, wenn sich die Umgestaltung außer der im Hypothekenvertrag festgelegten Hauptforderung auch auf die betragsmäßig nicht bestimmten Zinsen und sonstigen Nebenforderungen erstrecken würde. Denn im Zuge und nach der Umgestaltung kann der Inhalt des als Sicherungsvertrag angesehenen ursprünglichen Hypothekenvertrags von dem Pfandgläubiger bzw. den Parteien nicht geändert werden. Somit können sich auch die vertraglichen Vereinbarungen bezüglich der Zinsen und sonstigen Nebenforderungen nicht ändern. Das Gesetz müsste diese Frage jedoch ausdrücklich regeln, damit die Umgestaltung sich – über die betragsmäßig bestimmte Hauptforderung hinausgehend – auch auf die betragsmäßig nicht bestimmten Zinsen und sonstigen Nebenforderungen erstrecken kann. Gegenwärtig ist eine derartige Bestimmung in keiner Rechtsvorschrift enthalten. Angesichts dessen kann der Pfandschuldner infolge der Umgestaltung auch noch günstiger gestellt werden, denn es kann vorkommen, dass die pfandrechtliche Deckung nach der Umgestaltung die betragsmäßig nicht bestimmten Nebenforderungen nicht mehr umfasst.

### *5.3. Der Sicherungsvertrag und die Bestimmung des Sicherungszwecks*

Eines der zentralen Elemente der Regelung des Selbständigen Pfandrechts im Ptk. ist der Sicherungsvertrag. Angesichts dieser Tatsache musste die Sicherungsvereinbarung auch im Fall des spezifischen Pfandrechtstyps, des umgestalteten Selbständigen Pfandrechts geregelt werden. § 29 Absatz 5 Ptkm. besagt deshalb, dass jener Hypothekenvertrag, der die von der Umgestaltung betroffene Hypothek bestellt, als Sicherungsvertrag angesehen werden muss, aufgrund dessen die ursprüngliche Hypothek ins Grundbuch eingetragen wurde. Bei dem umgestalteten Selbständigen Pfandrecht wird der Sicherungsvertrag somit durch das Gesetz selbst geschaffen.

Daraus folgt auch, dass das umgestaltete Selbständige Pfandrecht nicht mehr zu anderen Zwecken verwendet werden kann, wenn die im ursprünglichen Hypothekenvertrag betragsmäßig bestimmte gesicherte Forderung (zum Beispiel infolge der Erfüllung) erlischt. Daher kann dem wegen des Erlöschens der gesicherten Forderung leer werdenden umgestalteten Selbständigen Pfandrecht kein weiterer Sicherungszweck – durch einen weiteren Sicherungsvertrag – mehr zugeordnet werden. Das Ptkm. erklärt von dem ursprünglichen Hypothe-

kenvertrag abweichende Vereinbarungen bzw. ihm zuwiderlaufende Bestimmungen sowohl in der einseitigen Umgestaltungserklärung, als auch in dem auf Umgestaltung gerichteten Vertrag für nichtig.

Grundsätzlich dient auch dies dem Schutz des Pfandschuldners, schützt aber auch jene dritte Personen – in erster Linie die im Grundbuch im Rang nachstehend eingetragenen Gläubiger –, die vernünftigerweise damit rechnen konnten, dass die nachträglich in ein umgestaltetes Selbständiges Pfandrecht umgestaltete akzessorische Hypothek nach der Erfüllung der gesicherten Forderung erlischt. Die Ermöglichung des Abschlusses einer vom ursprünglichen Pfandvertrag abweichenden Sicherungsvertrags würde nämlich die Gefahr mit sich bringen, dass das umgestaltete Selbständige Pfandrecht für ungewisse – gar unbeschränkte – Zeit bestehen bleiben könnte. Das Fehlen dieses gesetzlichen Verbots würde auch die Möglichkeit bieten, dass die Parteien immer neue Sicherungsvereinbarungen treffen bzw. den ursprünglichen Hypothekenvertrag als Sicherungsvertrag sogar mehrmals ändern. Demnach ist es nicht nur im Zuge der Umgestaltung nicht möglich vom ursprünglichen Hypothekenvertrag abzuweichen, sondern auch nach der Eintragung des umgestalteten Selbständigen Pfandrechts ist es so, dass man nicht davon abweichen oder ihn ändern darf.

Es kann somit festgestellt werden, dass ein wesentlicher Unterschied zwischen dem Selbständigen Pfandrecht und dem umgestalteten Selbständigen Pfandrecht dahingehend besteht, dass den Parteien bei einem umgestalteten Selbständigen Pfandrecht die Möglichkeit nicht zusteht, dieses nachträglich zur Sicherung weiterer Forderungen zu verwenden. Ein solches Verbot besteht hinsichtlich des neu geregelten Selbständigen Pfandrechts natürlich nicht.

Aus den Bestimmungen des Ptkm. ergibt sich auch, dass beim umgestalteten Selbständigen Pfandrecht der durch das Gesetz als Sicherungsvertrag qualifizierte ursprüngliche Hypothekenvertrag auch in der Frage maßgebend ist, wann das Befriedigungsrecht des Pfandgläubigers eröffnet wird. Falls der Hypothekenvertrag eine diesbezügliche Bestimmung enthält, können die Regeln über die Kündigung des Selbständigen Pfandrechts außer Acht gelassen werden. Das wird durch die folgende Ausdrucksweise von § 5:100 Absatz 5 Ptk. bestätigt: „*wenn der Sicherungsvertrag nichts Abweichendes bestimmt...*“. Da der ursprüngliche Hypothekenvertrag im Fall eines umgestalteten Selbständigen Pfandrechts als Sicherungsvertrag anzusehen ist, kommen die Bestimmungen über die Kündigung des Selbständigen Pfandrechts nicht zur Anwendung, wenn im ursprünglichen Hypothekenvertrag etwas Abweichendes vorgesehen ist. Wenn der ursprüngliche Hypothekenvertrag die Eröffnung des Befriedigungsrechts für den Pfandgläubiger somit vor der Fälligkeit der gesicherten Forderung und vom Wegfall der Erfüllung abhängig macht, wird diese Bestimmung auch hinsichtlich der Eröffnung des Befriedigungsrechts im Zusammenhang mit dem umgestalteten Selbständigen Pfandrecht maßgebend. In diesem Fall kann von den Bestimmungen über die Kündigung des Selbständigen Pfandrechts abgesehen werden.

Wichtig ist auch hervorzuheben, dass der als Sicherungsvertrag qualifizierte ursprüngliche Hypothekenvertrag jene obligatorischen Inhaltselemente nicht beinhalten muss, die § 5:100 Absatz 3 Ptk. hinsichtlich des mit dem neu geregelten Selbständigen Pfandrecht zusammenhängenden Sicherungsvertrags festlegt. Aufgrund der abweichenden Bestimmungen des Ptkm. bezüglich des umgestalteten Selbständigen Pfandrechts wird der ur-

ursprüngliche Hypothekenvertrag in seiner Gesamtheit zum Sicherungsvertrag, der nicht mehr nachträglich ergänzt werden kann. Wenn der als Sicherungsvertrag qualifizierte ursprüngliche Hypothekenvertrag die obligatorischen Inhaltselemente gemäß § 5:100 Absatz 3 Ptk. beinhalten müsste, würde dies voraussetzen, dass der Pfandgläubiger einseitig oder die Parteien gemeinsam nachträglich den Inhalt des akzessorischen Hypothekenvertrags ändern können. Das wird jedoch vom Ptkm. nicht ermöglicht, sondern sogar ausdrücklich verboten.

Die Möglichkeit der einseitigen Umgestaltung steht an sich im Widerspruch dazu, dass der ursprüngliche Hypothekenvertrag den Bestimmungen in § 5:100 Absatz 3 Ptk. entsprechen muss. Dies zu verlangen würde dazu führen, dass das Recht des Pfandgläubigers zur Ergänzung und der einseitigen Änderung des als Sicherungsvertrag angesehenen ursprünglichen Hypothekenvertrags anerkannt werden würde. Das würde die Interessen des Pfandschuldners offensichtlich verletzen. Auch aus dem Grund kann man den ursprünglichen Hypothekenvertrag nicht nachträglich ändern.

Daraus ergibt sich also, dass das Vorliegen der in § 5:100 Ptk. bestimmten Inhaltselemente bei dem als Sicherungsvertrag angesehenen ursprünglichen Hypothekenvertrag im Fall eines umgestalteten Selbständigen Pfandrechts nicht zu prüfen ist und auch nicht geprüft werden kann. Somit kann man bezüglich eines umgestalteten Selbständigen Pfandrechts auch nachträglich nicht zu dem Schluss gelangen, dass der Pfandgläubiger sein Befriedigungsrecht nicht ausüben kann, weil der mit dem umgestalteten Selbständigen Pfandrecht zusammenhängende Sicherungsvertrag – in Ermangelung der durch das Gesetz vorgeschriebenen Inhaltselemente – gar nicht zustande gekommen ist. Auch im Zuge der Prüfung des wirksamen Zustandekommens ist vom ursprünglichen Inhalt des als Sicherungsvertrag angesehenen ursprünglichen Hypothekenvertrags auszugehen.

## 6. Zusammenfassung

Unserer Beurteilung nach ist das neu geregelte Selbständige Pfandrecht eine adäquate rechtliche Konstruktion zur Förderung der Kreditvergabe sowie zur Befriedigung der wirtschaftlichen Bedürfnisse zur Belegung des ungarischen Pfandbriefmarktes. In der Verwendung des Selbständigen Pfandrechts verbergen sich außerdem noch viel größere Möglichkeiten: so könnte es mit dem Institut der treuhänderischen Vermögensverwaltung kombiniert werden und auf diese Weise könnten sie zusammen neue Refinanzierungstechniken für den ungarischen Bankensektor bieten.<sup>40</sup>

## Literaturverzeichnis

BODZÁSI, Entwicklung der Regelungen zum ungarischen Pfandrecht unter besonderer Berücksichtigung des nicht akzessorischen Pfandrechts, ZEuP 2016, 225.

---

40 Die Möglichkeit der Verwendung der treuhänderischen Vermögensverwaltung zu Refinanzierungszwecken der Banken stellt auch *Norbert CSIZMAZIA* in den Raum. Siehe dazu *Norbert CSIZMAZIA: A zálogjog és Ockham borotvája (Das Pfandrecht und Ockhams Rasiermesser)*. *Polgári Jog (Bürgerliches Recht)*, 5/2016. 31.

BALOG – MATOLCSY – NAGY – VONNÁK: *Credit crunch in Ungarn zwischen 2009-2013: das Ende einer kreditlosen Ära? (Credit crunch Magyarországon 2009-2013: egy hiteltelen korszak vége?)*, Hitelintézeti Szemle (HSZ), 4/2014, 15.

CSIZMAZIA: *Das Pfandrecht und Ockhams Rasiermesser (A zálogjog és Ockham borotvája)* Polgári Jog (Bürgerliches Recht), 5/2016, 31.

GÄRTNER: *Die Sicherungsgrundschuld im Spannungsfeld zwischen Eigentümerschutz und Verkehrsfähigkeit* (2005).