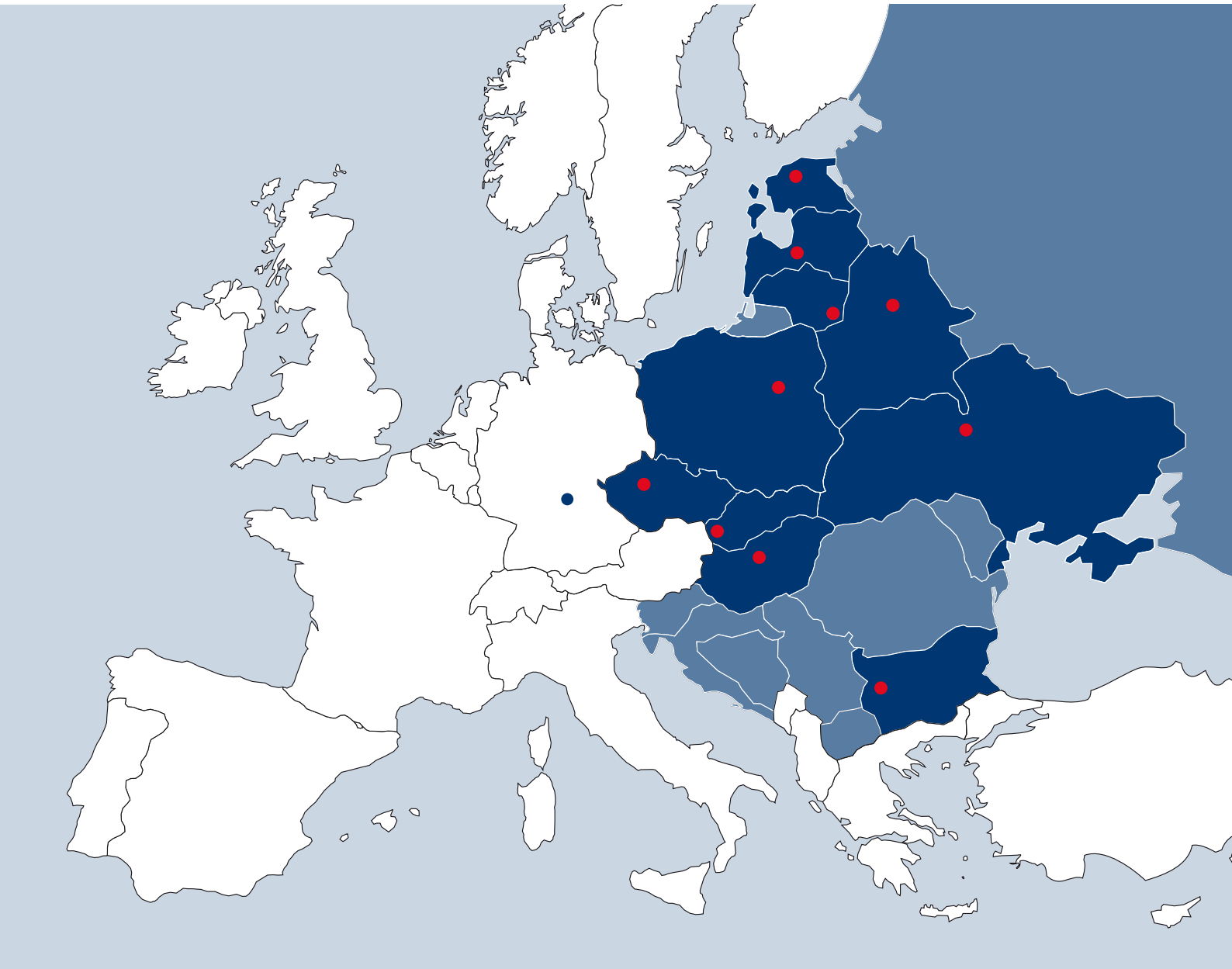
bnt
attorneys-at-law

IMMOFINANZIERUNG SURVEY

Mittel- und Osteuropa

2013



BRATISLAVA BUDAPEST KYIV MINSK NÜRNBERG PRAHA RIGA SOFIA TALLINN VILNIUS WARSZAWA

Inhalt

Rechtsgebiete

Darlehen 6
Hypothek 11
Grundschuld 16
Kaufoption auf Immobilie 20
Belastung von Gesellschaftsanteilen 24
Belastung von Mietforderungen 28
Verwertung in der Krise 32
Insolvenzfall des Darlehensschuldners 36

Länder

Immobilienfinanzierung Belarus 40
Immobilienfinanzierung Bulgarien 42
Immobilienfinanzierung Deutschland 44
Immobilienfinanzierung Estland 46
Immobilienfinanzierung Lettland 48
Immobilienfinanzierung Litauen 50
Immobilienfinanzierung Polen 52
Immobilienfinanzierung Slowakei 54
Immobilienfinanzierung Tschechische Republik 56
Immobilienfinanzierung Ukraine 58
Immobilienfinanzierung Ungarn 60

Notizen 62
bnt Standorte 63

Vorwort

Die steigende Nachfrage an Rechtberatung in MOE-Ländern im Zusammenhang mit Immobilienfinanzierung hat uns 2011 dazu veranlasst, neben dem allgemeinen bnt Investoren Survey „Immobilien in Mittel- und Osteuropa“ einen neuen Survey zur Immobilienfinanzierung zu veröffentlichen. Die vorliegende zweite Ausgabe zeigt die Rechtslage in den verschiedenen Phasen der Projektentwicklung auf, namentlich vom Darlehensvertrag bis zur Realisierung, mit einem Schwerpunkt auf der Frage der Werthaltigkeit der einzelnen Sicherheiten in der Krise bzw. im Insolvenzfall. Interessant und wichtig für die Planung ist zudem die Erkenntnis, dass die in Deutschland als „Goldstandard“ verwendete Grundschuld in den meisten MOE-Ländern bei Weitem nicht denselben Stellenwert hat. Daher ist oft ein Ausweichen auf andere Sicherheiten angebracht, die dafür besser geeignet sind, z.B. die Sicherungsübereignung der Immobilie oder eine Kaufoption an den Geschäftsanteilen der Immobiliengesellschaft.

Als aktive Beobachter nehmen wir eine weitere Erholung des Immobilienmarktes in Mittel- und Osteuropa wahr, die sich beispielsweise in einer verstärkten Nachfrage nach Büro- und Retailflächen in den Ballungsräumen und Hauptstädten zeigt. Vor allem institutionelle Anleger bekunden hier wieder größeres Interesse an Investitionen. Außerdem haben etlichen MOE-Länder grundlegende Reformen im Bereich Wirtschaftsrecht auf den Weg gebracht, die wohl mittelfristig Investoren anlocken werden. Selbst in Regionen mit gesamtwirtschaftlich schlechteren Bedingungen entstehen wieder Nischen, in die Investoren erfolgreich vorstoßen können. Der Survey reflektiert die Rechtslage zum Juli 2013.

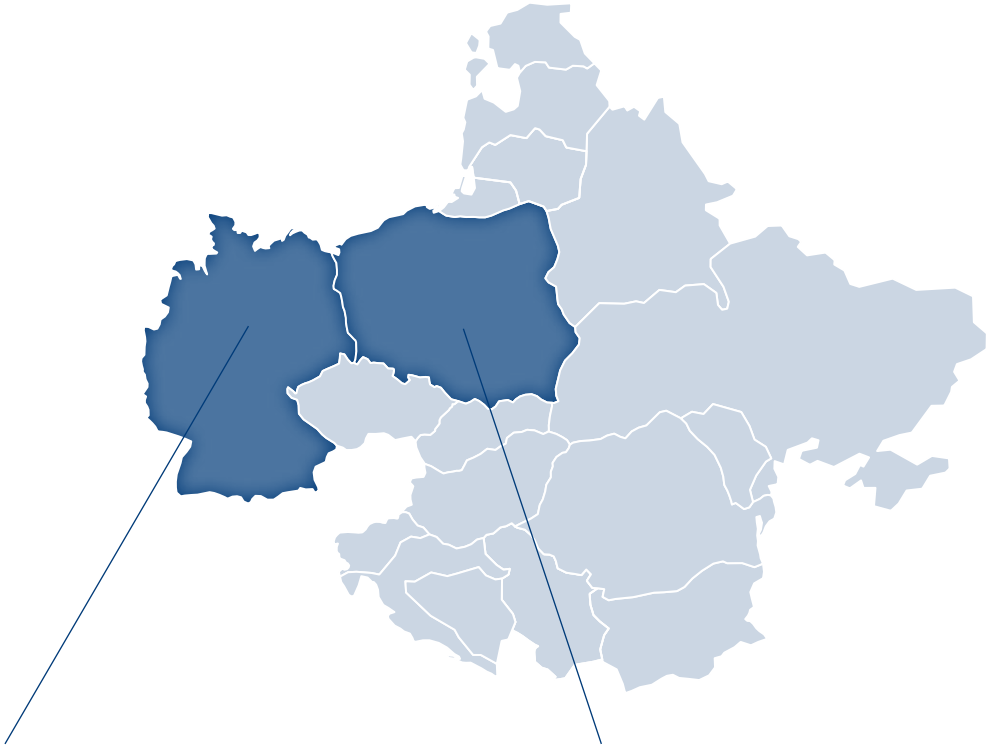
Als Spezialist für Mittel- und Osteuropa sind wir in elf Ländern Mittel- und Osteuropas zu Hause. Wir würden uns freuen, Sie bei uns begrüßen zu dürfen!

Herzlichst

Dr. Csongor Buzády, LLM (bnt Budapest) / Martin Neupert (bnt Nürnberg)

Darlehen

Recht und Steuern 2013



Deutschland:

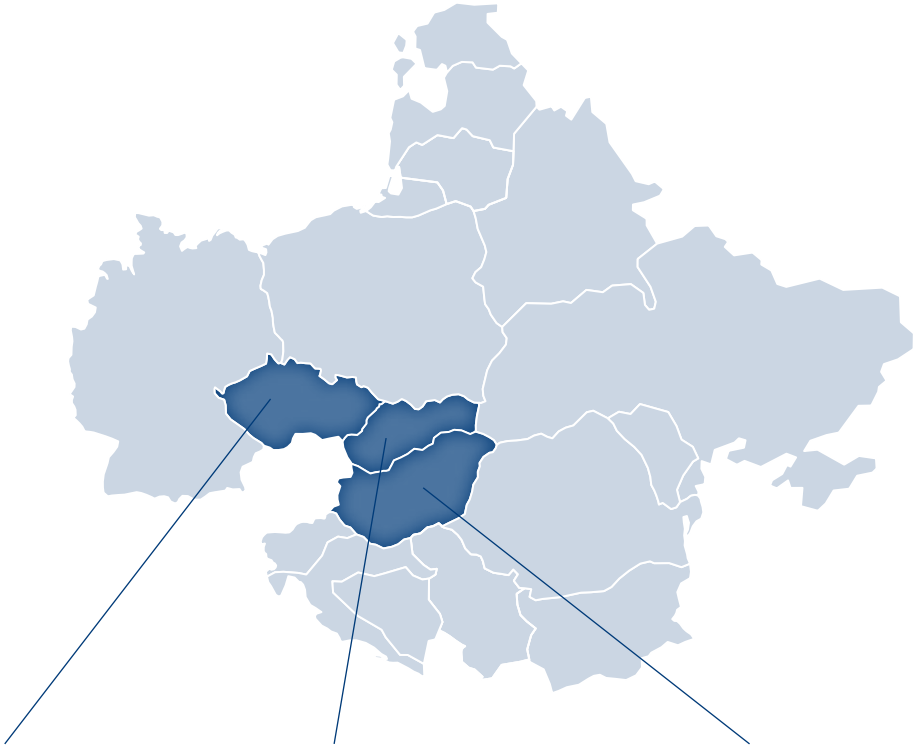
- Deutsche Banken gewähren Kredite zur Immobilienfinanzierung in der Regel in Euro; Fremdwährungsdarlehen, z.B. in Schweizer Franken, sind aber auch bei deutschen Kreditinstituten möglich.
- Allgemeine öffentlich-rechtliche Einschränkungen für den Abschluss von Darlehensverträgen bestehen nicht.
- Die Zinsen für ein Darlehen zur Immobilienfinanzierung sind u.a. abhängig vom Leitzins der Europäischen Zentralbank, der Darlehenshöhe und Laufzeit sowie der Besicherung und der Bonität des Darlehensnehmers. Der effektive Zinssatz liegt bei einigen Anbietern derzeit unter 4%.
- Die Parteien können das auf den Darlehensvertrag anwendbare Recht frei wählen, wobei die Kreditinstitute in der Regel die bessere Verhandlungsposition haben.

Polen

- Polnische Banken gewähren Kredite regelmäßig in polnischer Währung (PLN), jedoch auch in Fremdwährungen. Besonders verbreitet sind Kredite in EUR oder CHF.
- Öffentlich-rechtliche Restriktionen für die Kreditvergabe bestehen nicht.
- Kreditzinsen zeigen sich variabel und liegen derzeit zwischen 5% bis 7%, hinzu kommt die Marge der Bank.
- Für Unternehmen besteht die Möglichkeit der freien Rechtswahl. Allerdings besteht gegenüber Banken nur geringer Verhandlungsspielraum, so dass Kreditverträge regelmäßig nach polnischem Recht abgeschlossen werden.

Darlehen

Recht und Steuern 2013



Tschechische Republik:

- Darlehen können in einer beliebigen Währung nach Wahl der Vertragsparteien vereinbart werden.
- Ein gesetzlich vorgeschriebener Zinssatz existiert nicht. Im Regelfall werden die Zinssätze auf der Basis des sog. PRIBOR („Prague InterBank Offered Rate“, also der Prager Interbankensatz) bestimmt.
- Die meisten Darlehen werden vermittels Pfand besichert - d.h., es wird ein Pfandrecht an den Immobilien und/oder den Anteilen an der Zweckgesellschaft bestellt. Die Darlehen sind zweckbestimmt. Manchmal wird die Inanspruchnahme von Darlehen für Neubauprojekte vom Abschluss eines bestimmten Prozentsatzes von Miet- oder Kaufvorverträgen abhängig gemacht.
- Die Rechtswahl des für Darlehensverträge maßgeblichen Rechts unterliegt keinen Beschränkungen.

Slowakei:

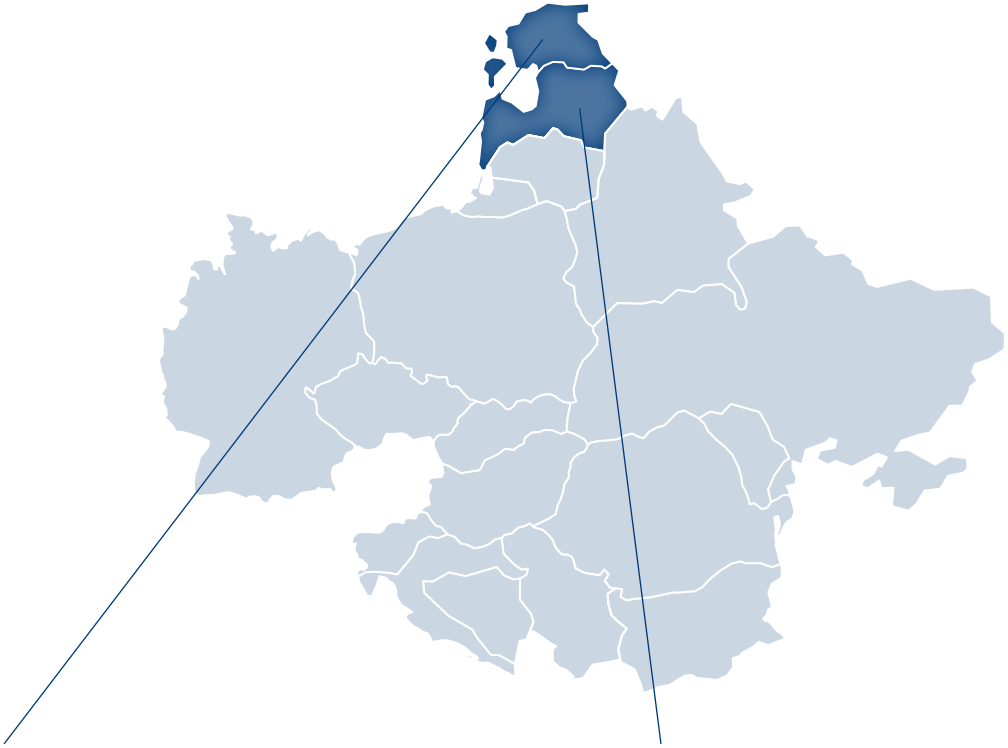
- Ein Darlehen wird in der Regel in EUR gewährt, kann aber auch in USD, GBP, CZK, CHF erfolgen.
- Das Kursrisiko trägt der Darlehensnehmer.
- Die große Konkurrenz führt zu günstigen Zinssätzen für den Darlehensnehmer.
- Die Höhe der Zinsen ist auch vom Typ des Darlehens abhängig.
- Die Wahl eines fremden Rechts ist bei Vorliegen eines ausländischen Bezugselementes möglich, erfordert aber eine entsprechende schriftliche Vereinbarung der Vertragsparteien und kommt in der Praxis selten vor.

Ungarn:

- Die Währung für das Darlehen kann frei gewählt werden. Vor der Wirtschaftskrise waren in Ungarn die in CHF oder EUR nominierten Kredite verbreitet, deren Zahl heutzutage wegen der starken Abwertung der Forint viel geringer ist.
- Öffentlich-rechtliche Restriktionen gelten hauptsächlich für die in Fremdwährung abgeschlossenen Kreditverträge mit Verbrauchern.
- Die Höhe der Zinsen richtet sich nach dem im Vertrag vereinbarten Zinssatz oder nach dem Basiszinssatz der Ungarischen Nationalbank (MNB). Ein zu hoher Zinssatz kann von dem Gericht herabgesetzt werden.
- Das anwendbare Recht kann frei gewählt werden.

Darlehen

Recht und Steuern 2013



Estland:

- Seit dem 1. Januar 2011 gilt in Estland der Euro. Die meisten Kredite werden in Euro gewährt.
- In Estland wird der Erwerb von Immobilien regelmäßig von Banken finanziert. Diese lassen sich ihre Kredite hauptsächlich durch eine Hypothek am Kaufobjekt absichern. Übliche Sicherheitsmittel sind auch Bankgarantien und Bürgschaften. Ein mögliches, aber heutzutage kaum gebrauchtes Sicherheitsmittel ist das sog. Kommerzpfand, ein Pfand über das gesamte bewegliche Vermögen eines Unternehmens (Floating charge).

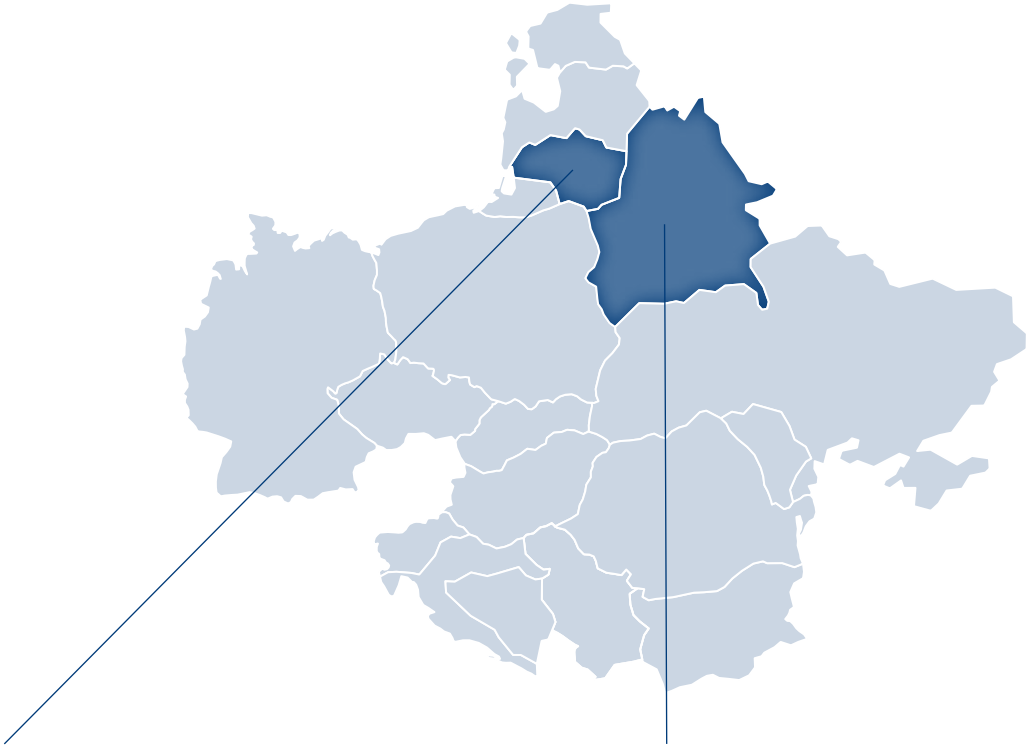
Lettland:

- Die Währung für das Darlehen kann frei bestimmt werden. In Lettland werden die meisten Darlehen in Euro und Dollar gewährt.
- Zinsen sind entweder entsprechend der vertraglichen Vereinbarung oder in Höhe des gesetzlichen Zinssatzes von sieben Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu zahlen.
- Das anwendbare Recht ist frei wählbar, wobei dieses in der Regel vom Darlehensgeber bestimmt wird.

Darlehen

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



→ Litauen:

- Darlehen dürfen in Litauen grundsätzlich nur in Litas oder in Euro gewährt werden, es sei denn, es liegen keine Bargeldoperationen vor. In diesem Fall dürfen sich die Parteien auch über die Anwendung einer anderen Währung einigen.
- Ein Darlehensvertrag mit einer juristischen Person bedarf immer der Schriftform. Für Verträge mit einer natürlichen Person ist dies erforderlich, wenn die Darlehenssumme LTL 2 000 (ca. EUR 580) überschreitet.
- Der Darlehensvertrag gilt ab dem Moment der Geldübergabe als abgeschlossen. Deswegen ist es empfehlenswert, im Vertrag eine Bestimmung aufzunehmen, welche Geldsumme zu welchem Zeitpunkt an den Darlehensschuldner durch den Darlehensgeber übergeben wurde.
- Darlehensverträge über Geld sind als entgeltlich anzusehen, es sei denn, die Parteien bestimmen dies ausdrücklich anders. Die Höhe der Zinsen ist ebenfalls durch die Parteien zu bestimmen. Ansonsten wird der durchschnittliche Zinssatz der kommerziellen Banken angewandt, der am Wohn- bzw. Geschäftsort des Darlehensgebers zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages galt.

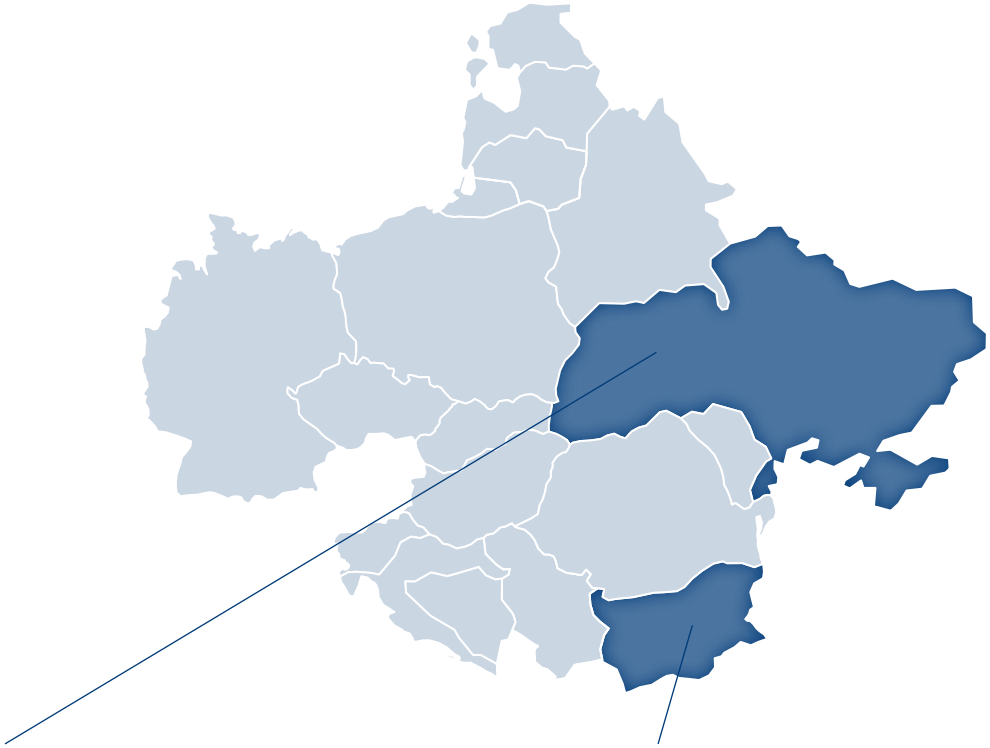
→ Belarus

- Ein Darlehen kann sowie in Inlands- (belarussischer Rubel), als auch Auslandswährung, für die der offizielle Kurs des belarussischen Rubels festgestellt ist, gewährt werden. Ein Darlehen zwischen zwei belarussischen Gesellschaften kann nur in belarussischen Rubel gewährt werden.
- In Abhängigkeit von den Bedingungen des Darlehensvertrags zwischen dem In- und Ausländer kann die Einholung einer Genehmigung der Nationalbank für Einräumung und Rückgabe des Darlehens durch den Inländer erforderlich sein.
- In der Regel ist das Darlehen verzinslich. Der Zinssatz kann im Darlehensvertrag oder durch den Basiszinssatz der Nationalbank festgelegt werden.
- Die Zinshöhe des Darlehens wird maximal und minimal nicht beschränkt. Sie hat jedoch Einfluss auf die Notwendigkeit einer Genehmigung durch die Nationalbank.
- Ein vom Ausländer gewährtes zinsfreies Darlehen wird als sogenannte unentgeltliche Sponsorhilfe qualifiziert. Es richtet sich nach bestimmten Sonderregelungen und unterliegt bestimmten Beschränkungen.
- Die Parteien des Darlehensvertrags können das anwendbare Recht frei wählen. Unterbleibt die Wahl ist das Recht des Darlehensgebers anwendbar. Ohne Rücksicht auf die Wahl des anwendbaren Rechtes finden die zwingenden Vorschriften der belarussischen Devisengesetzgebung Anwendung.

Darlehen

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



→ Ukraine:

- Inländische Darlehen können ausschließlich in Nationalwährung (Hryvnja) gewährt werden. Darlehen von Nichtresidenten werden in Fremdwährung geleistet, z. B. in Euro, US Dollar.
- Darlehensverträge mit einem Nichtresidenten unterliegen der zwingenden staatlichen Registrierung bei der Nationalbank der Ukraine.
- Die in den Darlehensverträgen von Nichtresidenten geforderte Zinshöhe hängt von der Darlehensdauer ab und wird wie folgt bestimmt:
  - für Darlehen bis zu einem Jahr: max. 9,8 % jährlich;
  - für Darlehen von einem Jahr bis zu 3 Jahren: max. 10 % jährlich;
  - für Darlehen über 3 Jahre: derzeit ebenfalls max. 10 % jährlich.
- Bezüglich des Darlehensvertrages kann das anwendbare Recht frei gewählt werden. Zu beachten ist allerdings, dass wegen zwingender staatlicher Registrierung die Anforderungen des ukrainischen Rechts bzw. der Nationalbank der Ukraine einzuhalten sind.

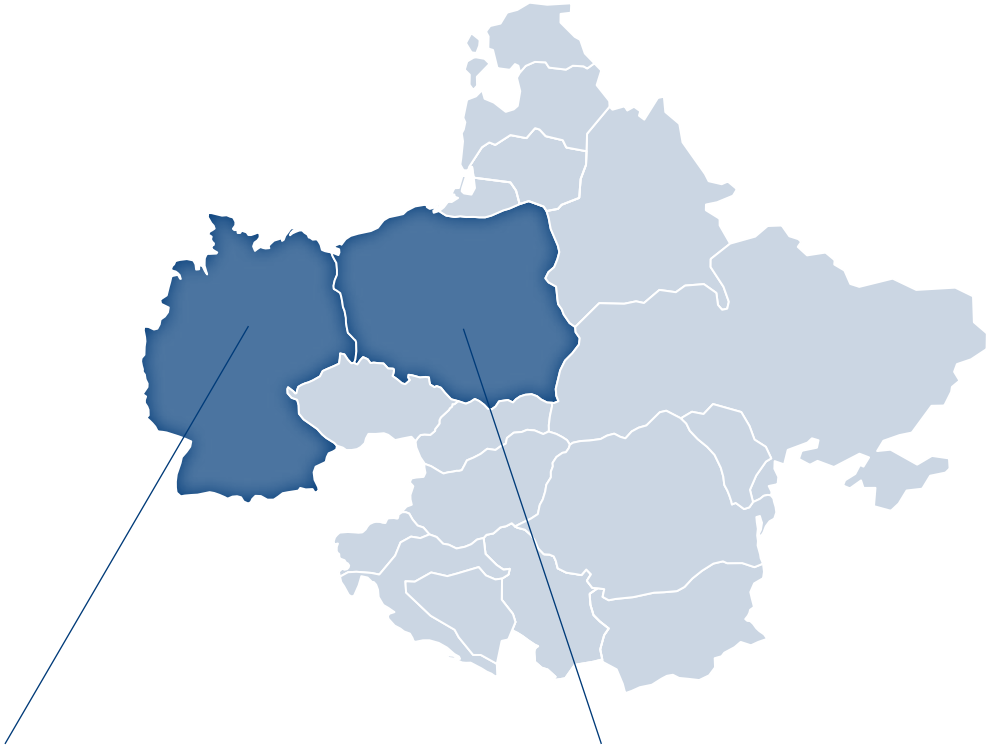
→ Bulgarien:

- Bulgarische Banken gewähren Kredite zur Immobilienfinanzierung in der Regel in BGN oder in Euro.
- Die Zinssätze sind grundsätzlich variabel. Ihre Höhe für ein Darlehen zur Immobilienfinanzierung ist u.a. abhängig vom Leitzins der Bulgarischen Nationalbank oder der Europäischen Zentralbank (je nach Währung des Darlehens), der Darlehenshöhe und Laufzeit sowie der Besicherung und der Bonität des Darlehensnehmers. Allerdings gibt es auch weniger transparente Zinsbildungsfaktoren, die eine nicht weniger wichtige Rolle spielen. Die bulgarischen Banken tendieren dazu, das Kreditausfallrisiko auf die Kunden abzuwälzen. So behalten sie sich im Regelfall das Recht vor, einseitig den Zinssatz sowie die zahlreichen Gebühren, die sie von Darlehensnehmern verlangen, einseitig zu erhöhen. Im Ergebnis beträgt die effektive Zinsbelastung in Bulgarien nicht selten eine zweistellige Zahl, die den gesetzlichen Verzugszins übersteigt.
- Die Parteien können das auf den Darlehensvertrag anwendbare Recht frei wählen, wobei die Kreditinstitute in der Regel die bessere Verhandlungsposition haben. Bei Verbraucherverträgen ist die Rechtswahl teilweise zu Gunsten des Verbrauchers eingeschränkt. Dies ist nicht der Fall, wenn der ausländische Verbraucher an ein bulgarisches Kreditinstitut in Bulgarien herantritt.

Hypothek

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



→ Deutschland:

- Die Hypothek gibt dem Gläubiger das Recht, die Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück zum Zweck der Befriedigung der gesicherten Forderung(en) zu betreiben. Die Hypothek ist vom Bestand der besicherten Forderung abhängig.
- Die Regelform der Hypothek ist die Verkehrshypothek. Es gibt sie als Buch- und Briefhypothek. Bei der Briefhypothek ist eine Übertragung der Hypothek außerhalb des Grundbuchs möglich.
- Eine Gesamthypothek an mehreren Grundstücken ist möglich.
- Die Hypothek entsteht durch Einigung und Eintragung ins Grundbuch. Für die Bestellung der Hypothek ist die mindestens notariell beglaubigte Bewilligung des Eigentümers notwendig. Hypotheken können gemeinsam mit den gesicherten Forderungen übertragen werden. Ein gutgläubiger Erwerb einer Hypothek ist möglich.

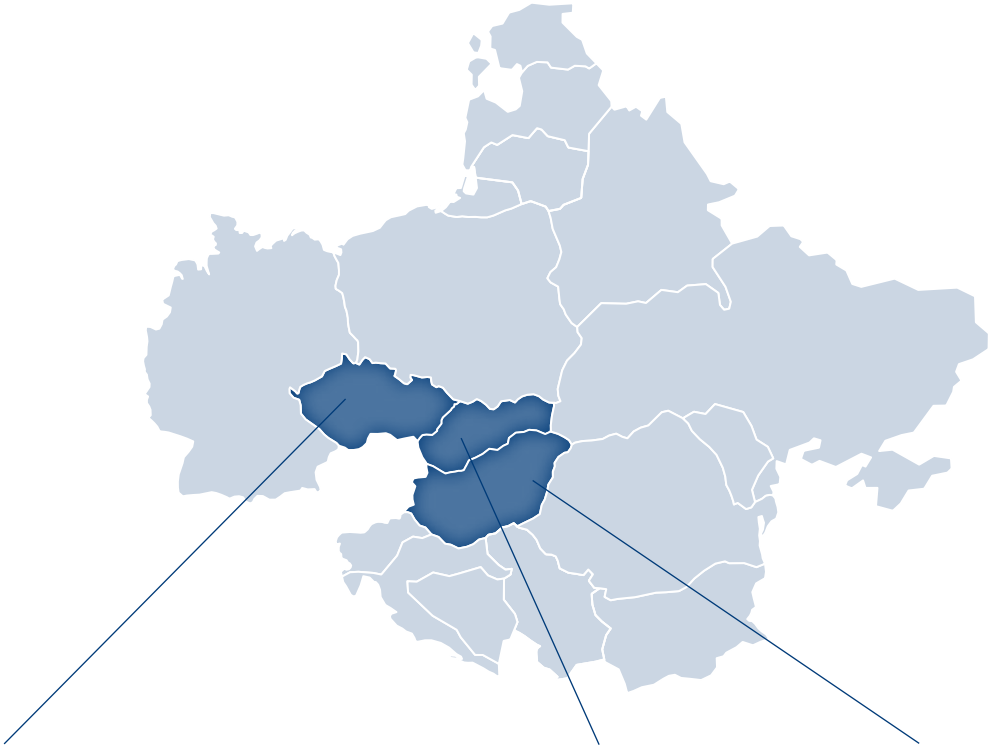
→ Polen

- Das Hypothekenrecht wurde im Februar 2011 umfassend reformiert. Es gibt nur noch eine Art der Hypothek, diese entspricht einer Kautionshypothek. Alle Hypotheken werden also elastisch gestaltet, d.h. die Hypothek deckt die Forderung bis zum vereinbarten Höchstbetrag nebst Zinsen und Kosten und kann sich auch auf künftige Geldforderungen beziehen.
- Durch eine einzige Hypothek lassen sich auch mehrere Forderungen einer Vielzahl von Gläubigern sichern, wenn sie der Besicherung einer einheitlichen Unternehmung dienen (z.B. Konsortialkredit).
- Die Rangstelle einer erloschenen Hypothek im Grundbuch wird frei und kann frei verwendet werden. An die Stelle der Forderung, die durch die Hypothek besichert war, kann der Schuldner nach deren Tilgung eine andere Forderung setzen oder eine neue Hypothek bestellen. Die besicherte Forderung kann durch eine andere Forderung desselben Gläubigers ersetzt werden. Einer Zustimmung der im Rang gleich- oder nachstehenden Berechtigten bedarf es dazu nicht.
- Zur Entstehung der Hypothek ist eine notarielle Urkunde erforderlich (Ausnahme Hypotheken zugunsten von Banken), die Bestellung kann vertraglich oder einseitig erfolgen. Zur Wirksamkeit ist die Eintragung im Grundbuch erforderlich.

Hypothek

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



→ Tschechische Republik:

- Die in der Tschechischen Republik tätigen Banken bieten eine umfassende Bandbreite von Hypothekenprodukten an.
- Das Grundpfandrecht kommt mit seiner Eintragung ins Grundbuch auf der Basis der im Pfandvertrag getroffenen Abrede der Parteien zustande.
- In der Praxis wird der Abschluss dreier Verträge erforderlich: Darlehensvertrag, Pfandvertrag und Kontoführungsvertrag.
- Pfandrechte lassen sich auch an einem in Bau befindlichen Gebäude errichten.
- Beim Erwerb bzw. der Erschließung kommerzieller Bauvorhaben verlangen die Banken eine bestimmte Eigenkapitalbeteiligung.
- Der Pfandgläubiger darf nicht vereinbaren oder verlangen, dass die Verwertung des Pfands im Wege des Selbsthilfeverkaufs erfolgen soll. Verträge über den Verfall verpfändeter Vermögenswerte sind nichtig. Um ein Pfand veräußern und den Pfandgläubiger aus dem Verkauf befriedigen zu können, muss ein öffentlich-rechtlicher Vollstreckungstitel (z.B. ein gerichtlicher Zwangsvollstreckungsbeschluss) vorliegen. Gemäß neuem BGB: Der Pfandgläubiger darf seine Forderung auf jede beliebige, mit dem Pfandschuldner in Schriftform vereinbarte Art und Weise befriedigen; andernfalls hat der Pfandgläubiger das Recht, seine Forderung aus dem Erlös zu befriedigen, der in einer öffentlichen Versteigerung des Pfands erzielt wird.
- Eine Liegenschaft kann auch parallel mit mehreren Pfandrechten belastet sein, die der gleichzeitigen Besicherung mehrerer Verbindlichkeiten dienen.

→ Slowakei:

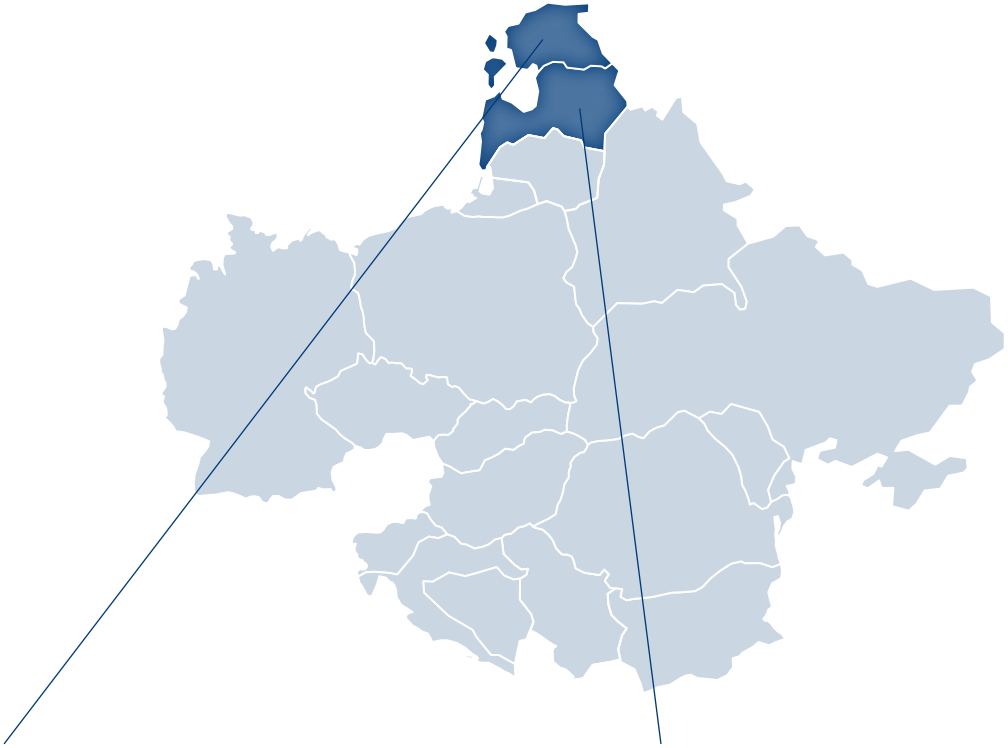
- Gemäß slowakischem Recht wird unter Hypothek ein Pfandrecht an einer Wohnung und/oder Wohnhaus (d.h. eine zu Wohnzwecken bestimmte Liegenschaft) verstanden.
- Das Pfandrecht kann auch an einem sich im Baustadium befindlichen Bauwerk bestellt werden; ein sich im Baustadium befindliches Bauwerk kann als solches ins Liegenschaftskataster eingetragen werden, soweit nach seiner Bauphase die bautechnische Bestimmung hinsichtlich des ersten Obergeschosses bereits feststeht, ohne dass ein sog. Bauabnahmebescheid und Verzeichnisnummer erforderlich wären.
- Das Pfandrecht entsteht mit seiner Eintragung im Liegenschaftskataster.
- Die gesetzliche Frist für die Eintragung beträgt 30 Tage.

→ Ungarn:

- Alle beweglichen und unbeweglichen Sachen sowie Rechte und Forderungen sind verpfändbar. Das ungarische Recht kennt auch die Hypothek auf Assets (Gesamtvermögen) einer Gesellschaft ohne nähere Beschreibung der einzelnen Hypothekengegenstände (sog. floating charge).
- Die Hypothek auf Immobilien entsteht mit der Eintragung ins Grundbuch.
- Zur Wirksamkeit der Verpfändung von Mobiliar ist die Eintragung ins Register der Pfandrechte notwendig, welches durch die Notarkammer geführt wird.
- Notarielle Beurkundung der Verträge ist empfehlenswert. In bestimmten Fällen sieht das auch das Gesetz vor.
- Aus dem Grundbuch sind sämtliche dinglichen Belastungen ersichtlich.

Hypothek

Recht und Steuern 2013



Estland:

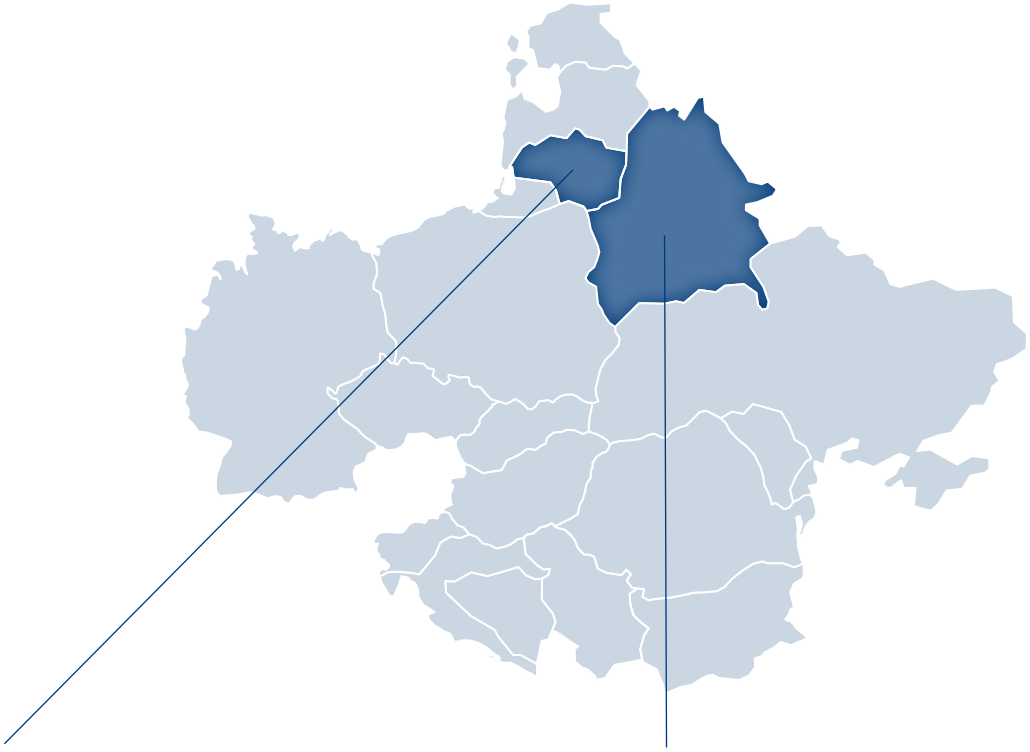
- Wichtigstes Sicherungsmittel ist die Hypothek, die aufgrund einer notariell beglaubigten Vereinbarung auf Antrag durch Eintragung im Grundbuch entsteht. Eine Hypothek berechtigt den Inhaber der Hypothek, sich aus dem Erlös, der sich durch Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des durch die Hypothek belasteten Grundstücks erzielen lässt, zu befriedigen, soweit ihm eine Forderung gegen den Schuldner zusteht, die durch die Hypothek gesichert ist.
- Das estnische Recht sieht keine zwei Sicherungsmittel in Form von Hypothek und Grundschuld vor, sondern hält einzig die nicht von der zu sichernden Forderung abhängige Hypothek (die dem Inhalt nach eher der Grundschuld nach deutschem Recht entspricht) als verkehrsfähiges und flexibles Sicherungsmittel bereit.
- Ein Grundstück kann mit mehreren Hypotheken belastet werden. Die Befriedigung der gesicherten Ansprüche bestimmt sich nach der Eintragungsfolge.
- Die Hypothek ist nicht abhängig von der zu sichernden Forderung und kann daher unabhängig vom Bestand dieser Forderung bestellt werden. Auch eine getrennte Abtretung von Hypothek und gesicherter Forderung ist möglich.
- Auf Antrag des Bestellers und Gläubigers bei dem zuständigen Gericht wird die Verwertung der Hypothek durchgeführt, wenn der Schuldner der Erfüllung seiner Verpflichtung nicht nachkommt. Sie erfolgt durch Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung.

Lettland:

- Ob ein Grundstück mit einer Hypothek belastet ist, kann durch Einsichtnahme in das Grundbuch geprüft werden. Die Erteilung von Hypothekenbriefen ist nicht vorgesehen.
- Die Hypothek entsteht durch Einigung und Eintragung im Grundbuch. Lediglich der Antrag auf Eintragung an das Grundbuchamt bedarf der notariellen Beurkundung.
- Ein Antrag auf Eintragung einer Hypothek ist auch gegenüber einer zeitlich später angeordneten gerichtlichen Verfügung, die einen klageweise geltend gemachten Anspruch vorläufig sichert, vorrangig.

Hypothek

Recht und Steuern 2013



→ Litauen:

- Eine Hypothek entsteht durch Vertrag oder durch einseitige Willenserklärung des Eigentümers sowie in den gesetzlich vorgesehenen Fällen oder auf Grundlage einer Gerichtsentscheidung (Zwangshypothek). Die Bestellung der Hypothek bedarf der notariellen Form.
- Die Vertragshypothek ist zwischen den Parteien ab Abschluss des Hypothekengeschäfts wirksam. Jedoch können sich die Vertragsparteien gegenüber Dritten nur dann auf die Hypothek berufen, wenn diese im öffentlichen Hypothekenregister eingetragen ist. Die Zwangshypothek wird erst mit der Eintragung im öffentlichen Hypothekenregister wirksam.

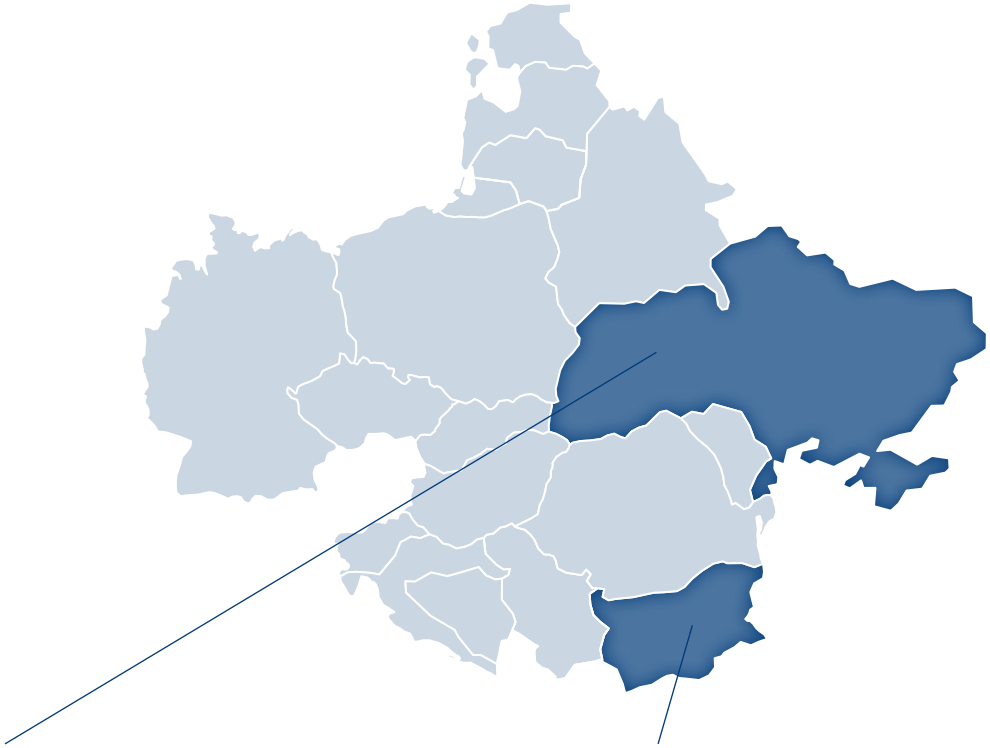
→ Belarus

- Unter Hypothek versteht man die Verpfändung von unbeweglichen Sachen. Dazu zählt auch ein Grundstück.
- Arten: Hypothek laut Vertrag und Hypothek laut Gesetz.
- Eine Hypothek ist immer an die Sicherung einer Forderung gebunden und hört mit Erlöschen dieser Forderung auf.
- Ein Vertrag über die Hypothekenbestellung muss in schriftlicher Form abgeschlossen werden. Die notarielle Beurkundung ist nur erforderlich, sofern die durch die Verpfändung gesicherte Forderung auch einer notariellen Beurkundung bedarf. Rechte dürfen durch einen Pfandbrief beglaubigt werden. Der Vertrag über die Hypothekenbestellung sowie über das Entstehen, den Übergang und das Erlöschen von Rechten auf Immobilien unterliegt staatlicher Eintragung.
- Die Hypothek laut Vertrag entsteht mit ihrer staatlichen Eintragung. Die Hypothek laut Gesetz entsteht mit Schaffung der Voraussetzungen, mit denen das Gesetz das Entstehen einer Hypothek verbindet.
- Die staatliche Eintragung erfolgt in das Einheitliche staatliche Register der Immobilien, Rechte auf sie und Geschäfte mit ihnen.
- Grundstücke dürfen Gegenstand einer Hypothek nur mit den auf ihnen errichteten Gebäuden und Anlagen sein.

Hypothek

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



→ Ukraine:

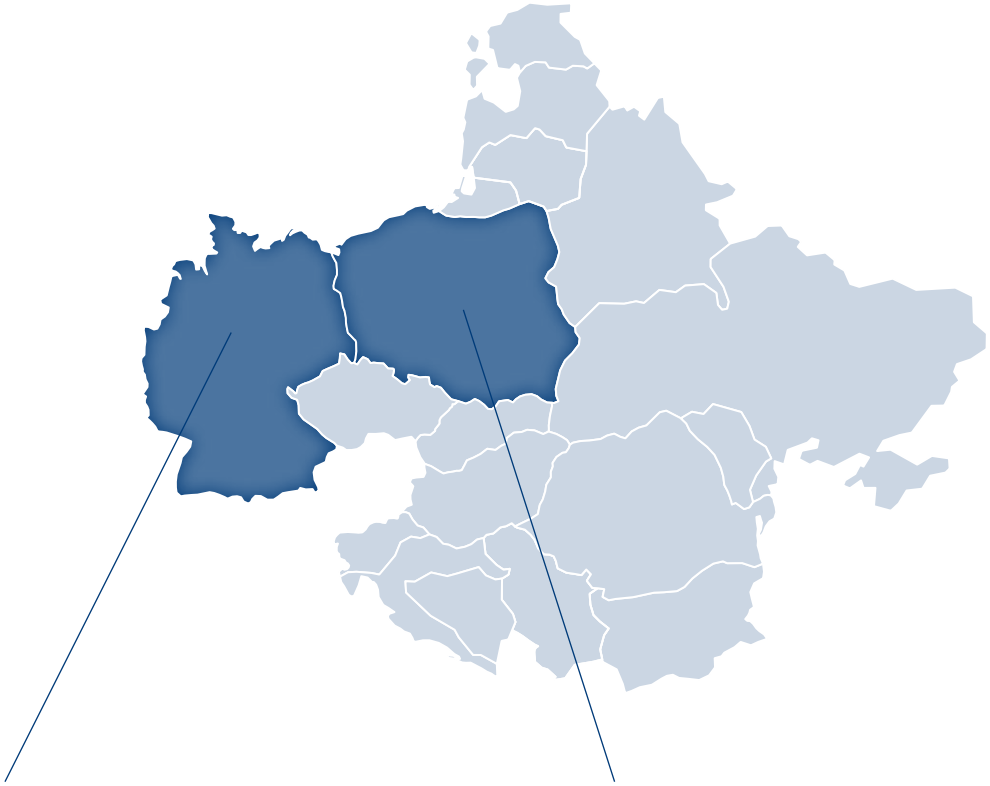
- Von den Objekten her unterscheidet man die folgenden Arten der Hypothek hinsichtlich
  - eines Grünstücks,
  - einer Wohnung,
  - eines Gebäudes,
  - eines Objekts des unbeendeten Baus
  - eines Mietrechtes, das zwecks der Hypothek der Immobilien gleichgestellt wird.
- Die Hypothek entsteht kraft eines Hypothekenvertrags ab dem Zeitpunkt der notariellen Beurkundung.
- Bei der Hypothek aufgrund einer Gerichtsentscheidung entstehen die gegenseitigen Rechte und Pflichten des Hypothekenschuldners und Hypothekengläubigers ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Gerichtsentscheidung.
- Die staatliche Registrierung von Hypotheken erfolgt durch Eintragung ins staatliche Register von Hypotheken.

→ Bulgarien:

- Die Hypothek gibt dem Gläubiger das Recht einer Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück zum Zweck der Befriedigung der gesicherten Forderung(en). Die Hypothek ist vom Bestand der besicherten Forderung abhängig.
- Die einzige Form der Hypothek ist die Verkehrshypothek in Form einer Buchhypothek. Eine Briefhypothek, bei der die eine Übertragung der Hypothek außerhalb des Grundbuchs möglich wäre, gibt es nicht.
- Eine Belastung mit Hypothek für fremde Schulden ist ebenso möglich wie eine Gesamthypothek an mehreren Grundstücken.
- Die Hypothek wird in Form eines notariellen Vertrags errichtet. Sie entsteht mit ihrer Eintragung ins Grundbuch. Die Eintragung bestimmt auch den Rang der Hypothek.

Grundschuld

Recht und Steuern 2013



→ Deutschland:

- In Deutschland werden üblicherweise Grundschulden zur Finanzierung von Immobiliendarlehen verwendet, da sie flexibler sind und ihr Bestand nicht von der Existenz und Höhe der besicherten Forderung abhängig ist.
- Die gesicherte Forderung wird mit der Grundschuld durch eine Sicherungsabrede verknüpft, in der z.B. die Voraussetzungen für die Vollstreckung aus der Grundschuld oder für die Löschung der Grundschuld geregelt sind.

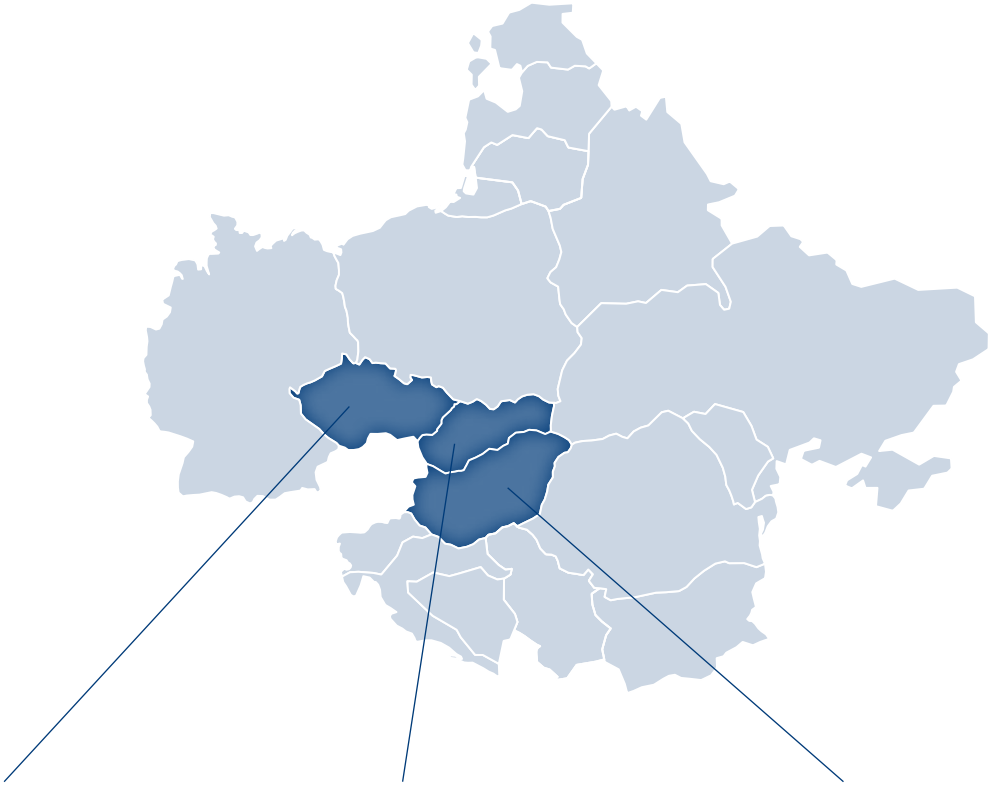
→ Polen

- In Polen gibt es keine Grundschuld. Die Kreditbesicherung erfolgt daher regelmäßig durch eine Hypothek.

Grundschuld

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



→ Tschechische Republik:

- Das tschechische Recht kennt die Grundschuld nicht als gesondertes Rechtsinstitut.
- Zu den im neuen BGB eingeführten Rechtsinstituten gehört eine nichtakzessorische Grundschuld, die auch nach ihrer Bestellung noch zur Besicherung anderer Verbindlichkeiten herangezogen werden kann.

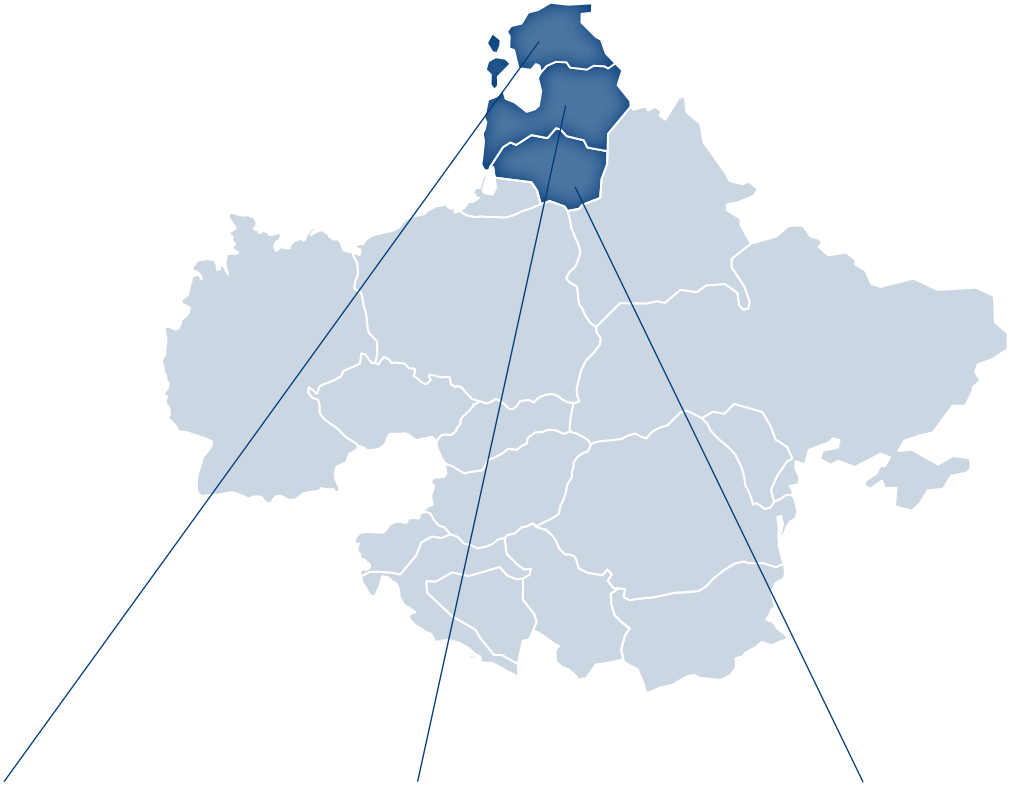
→ Slowakei:

- Es handelt sich um ein Pfandrecht auf weitere verpfändbare Liegenschaften (Grundstücke, andere Bauwerke).
- Der Grundstückseigentümer und der Eigentümer des auf diesem Grundstück errichteten Bauwerks müssen nicht identisch sein.
- Das Pfandrecht wird durch einen schriftlichen Vertrag errichtet.
- Das Pfandrecht an Liegenschaften entsteht erst mit seiner Eintragung ins Liegenschaftskataster.

→ Ungarn:

- Die Grundschuld stellt eine nichtakzessorische Belastung dar, die auch übertragbar ist. In der Praxis ist sie nicht aber verbreitet, obwohl sie eine gute Alternative zur Hypothek bilden würde.
- Für die Eintragung der Grundschuld gelten die allgemeinen Vorschriften.

Grundschuld



→ **Estland:**

- Theoretisch ist die Eintragung einer Grundschuld eine Alternative zur Hypothek, in der Praxis wird sie aber nicht als Sicherheit verwendet.

→ **Lettland:**

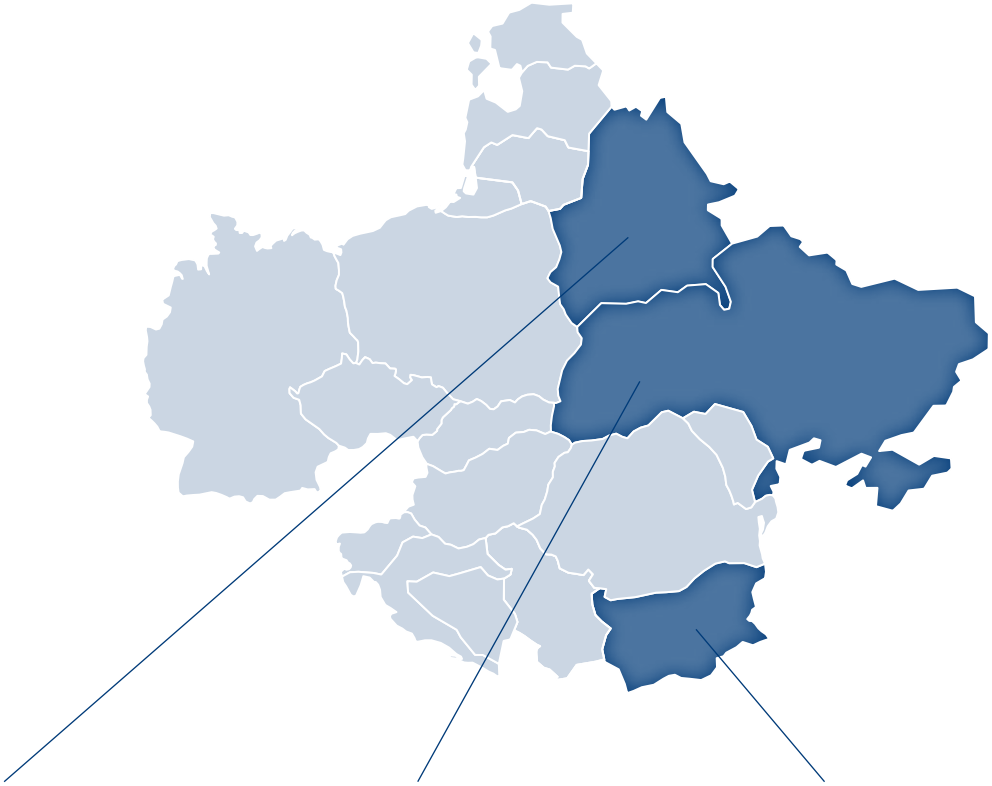
- Die Grundschuld ist nicht als Sicherungsmittel vorgesehen.

→ **Litauen:**

- Ist im litauischen Recht nicht vorgesehen.

Grundschuld

Recht und Steuern 2013



→ Belarus:

- Das belarussische Recht kennt kein Rechtsinstitut der Grundschuld. Die Verpfändung der Immobilien erfolgt vornehmlich durch die Hypothek.

→ Ukraine:

- Die Grundschuld ist eine Art Hypothek und wird durch dieselben Rechtsbestimmungen geregelt.

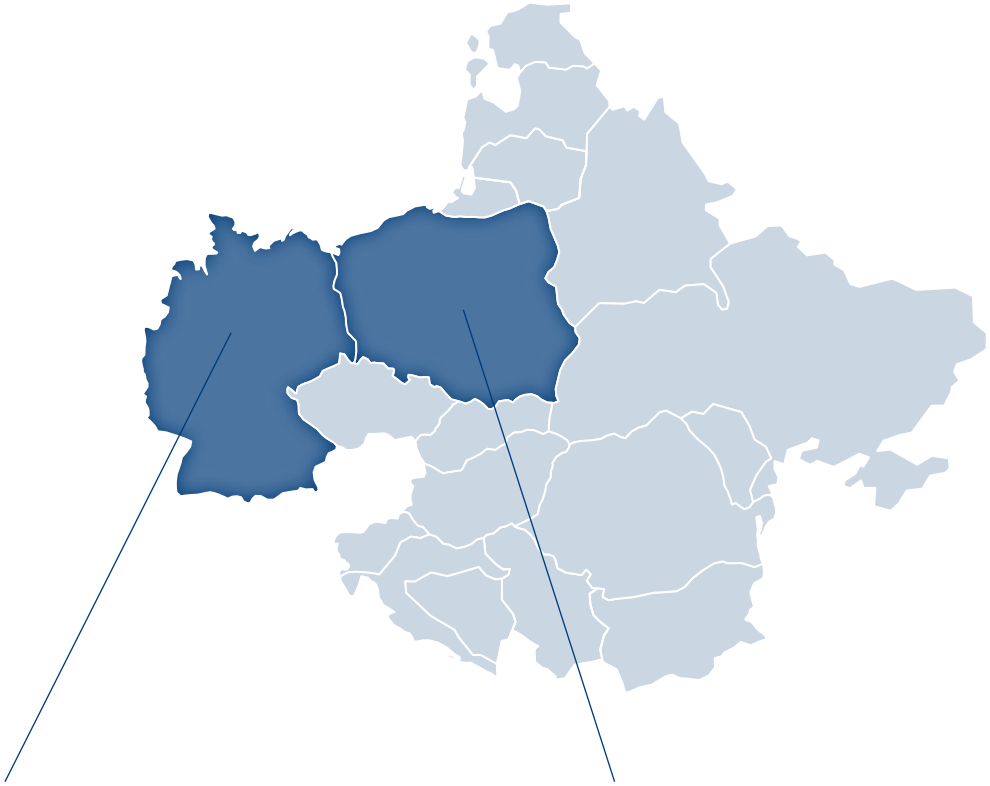
→ Bulgarien:

- Eine Grundschuld existiert nach bulgarischem Recht nicht.

Kaufoption auf Immobilie

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



→ Deutschland:

- Kaufoptionen können schuldrechtlich, z.B. als bedingter Kaufvertrag oder Vorvertrag, vereinbart werden; sie bedürfen der notariellen Beurkundung.
- Eine bedinge Übertragung von Immobilieneigentum ist nicht möglich, die gleiche Wirkung kann aber auch durch schuldrechtliche Gestaltungen (z.B. Abrede über den Vollzug des Kaufvertrags) erzielt werden.
- Es gibt sowohl ein schuldrechtliches als auch ein dingliches Vorkaufsrecht. Das dingliche Vorkaufsrecht muss ins Grundbuch eingetragen werden, gilt gegenüber jedermann und gibt dem Berechtigten das Recht, das Grundstück vom Käufer herauszuverlangen.

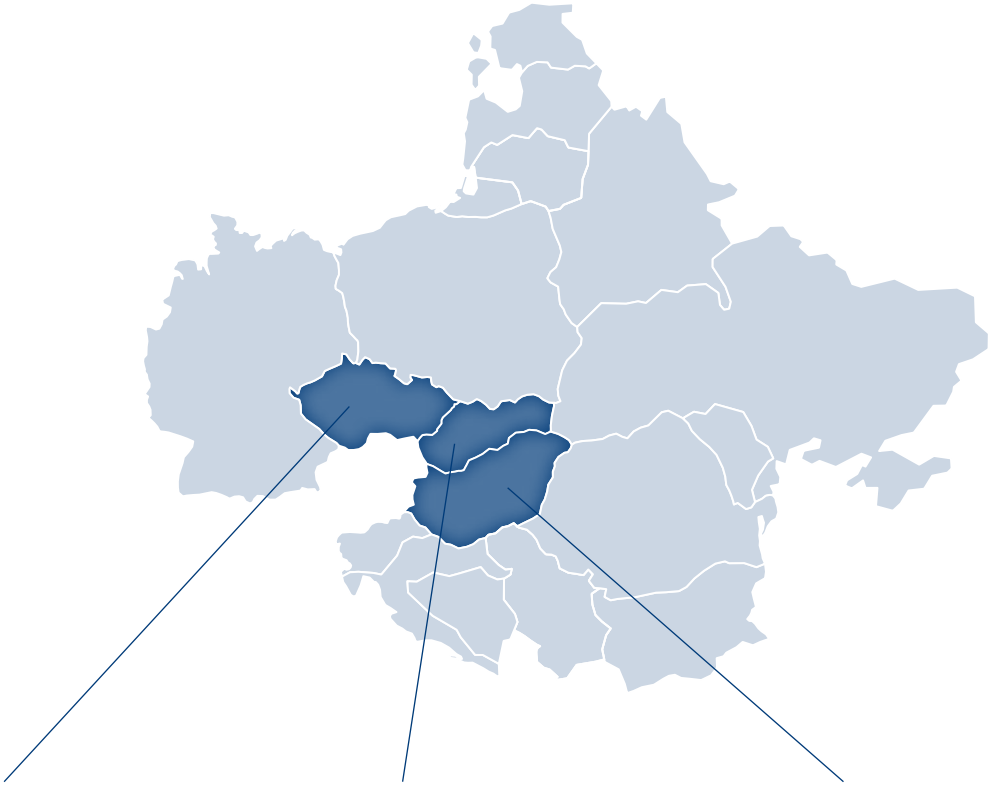
→ Polen

- Kaufoptionen sind möglich, aber unüblich. Verbreiteter sind Vor- bzw. Rückkaufsrechte, die vertraglich bestellt werden können oder bestimmten Akteuren (Staat, Gemeinde, Agentur für Agrarwirtschaft) kraft Gesetzes in Bezug auf bestimmte Immobilien zustehen.
- Der Abschluss eines unbedingten Kaufvertrages über eine Immobilie, für die ein gesetzliches Vorkaufsrecht besteht, führt zur Nichtigkeit des Vertrages. Bei einem vertraglichen Vorkaufrecht entsteht lediglich eine Schadensersatzpflicht gegenüber dem Vorkaufsberechtigten. Aus diesem Grunde ist die Immobilie vor dem Erwerb stets unter diesem Aspekt zu prüfen.
- Ein vertragliches Vorkaufsrecht gilt zunächst nur zwischen den Vertragsparteien. Wird es zusätzlich im Grundbuch eingetragen, gilt es gegen jedermann.

Kaufoption auf Immobilie

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



→ Tschechische Republik:

- Kaufoptionen auf Immobilien können zwar vereinbart werden, sind aber nicht sehr verbreitet. Typischer sind eher Rückkauf- und Vorkaufsrechte.
- Vorkaufsrechte kommen mit einem schriftlichen Vertrag zustande.
- Die Verpflichtung zum Erwerb oder Verkauf von Immobilien kann auch in einem Vorvertrag vereinbart werden.

→ Slowakei:

- Der Abschluss einer Vereinbarung über die Kaufoption für eine Immobilie als Mittel der Besicherung von Forderungen des Kreditdarlehensgebers ist im Gesetz ausgeschlossen.
- Die nach dem Zeitpunkt der Fälligkeit von Forderungen des Darlehensgebers abgeschlossene Vereinbarung über die Übertragung des Eigentumsrechts am Pfandrechtsgegenstand an den Darlehensgeber ist möglich.
- Das slowakische Recht kennt auch eine sog. Sicherungsübereignung an Immobilien, welche jedoch in der Praxis nur selten vorkommt.

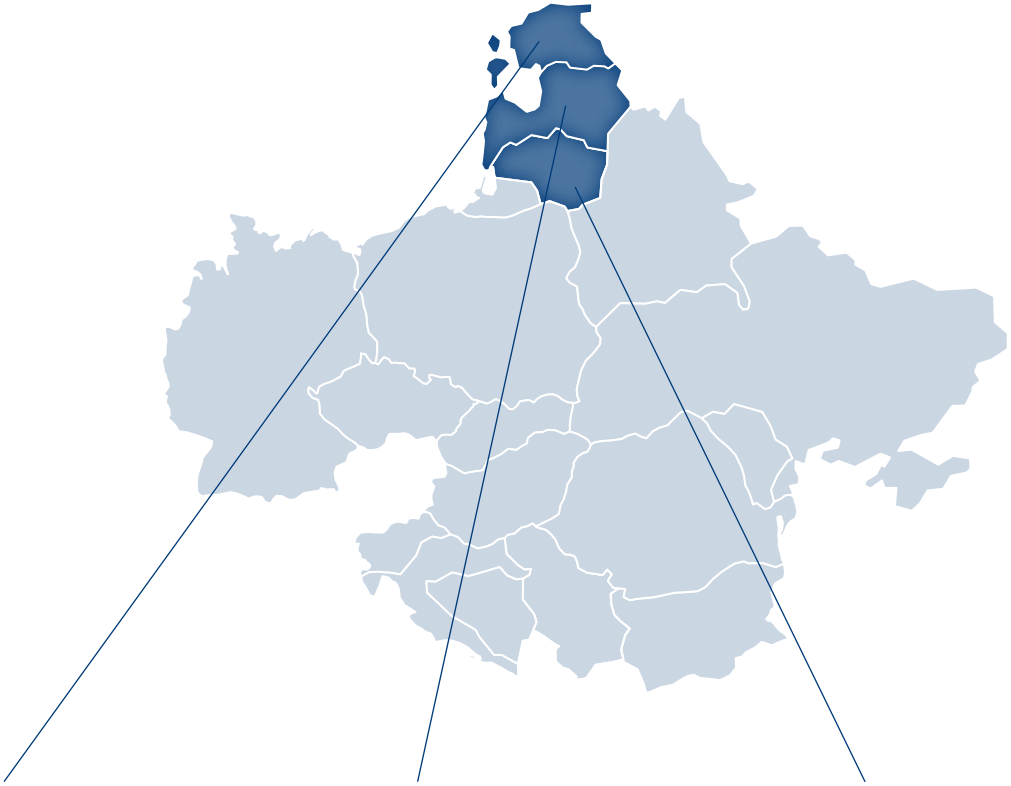
→ Ungarn:

- Eine Kaufoption auf einer Immobilie sichert dem Darlehensgeber eine Möglichkeit, die belastete Immobilie mit Anrechnung der Darlehenssumme ohne Zwangsvollstreckung zu übernehmen und frei veräußern oder sich zunutze machen.
- Ihre Anwendung ist dadurch eingeschränkt, dass sie wirksam nur auf 5 Jahre bestellt werden kann. Eine Wohnimmobilie, in der der Darlehensnehmer wohnt kann mit Kaufoption nicht belastet werden.
- Die Kaufoption entsteht mit Abschluss eines schriftlichen Vertrages, der den Kaufpreis und Kaufgegenstand enthält. Für Dritte ist sie erst mit Eintragung ins Grundbuch verbindlich.

Kaufoption auf Immobilie

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



→ Estland:

- Als Kaufoption kann im Grundbuch ein Vorkaufsrecht (zugunsten einer Person oder zugunsten des jeweiligen Eigentümers einer Immobilie) eingetragen werden. Ebenso gilt in gewissen Fällen (z.B. beim Verkauf von Immobilien, die sich in Miteigentum befinden) ein gesetzliches Vorkaufsrecht, das nicht im Grundbuch eingetragen wird.
- Eine Kaufoption wird in der Praxis oft durch das Abschließen eines Kaufvertrages über eine Immobilie begründet, in dem die Bedingungen vereinbart werden, unter denen die Eigentumsübertragung möglich oder zwingend ist.

→ Lettland:

- Eine vertragliche Kaufoption erhält dem potentiellen Erwerber das Recht auf den Erwerb. Die Parteien können verschiedene Sanktionen vereinbaren, falls der Verkäufer gegen die Kaufoption verstoßen hat.

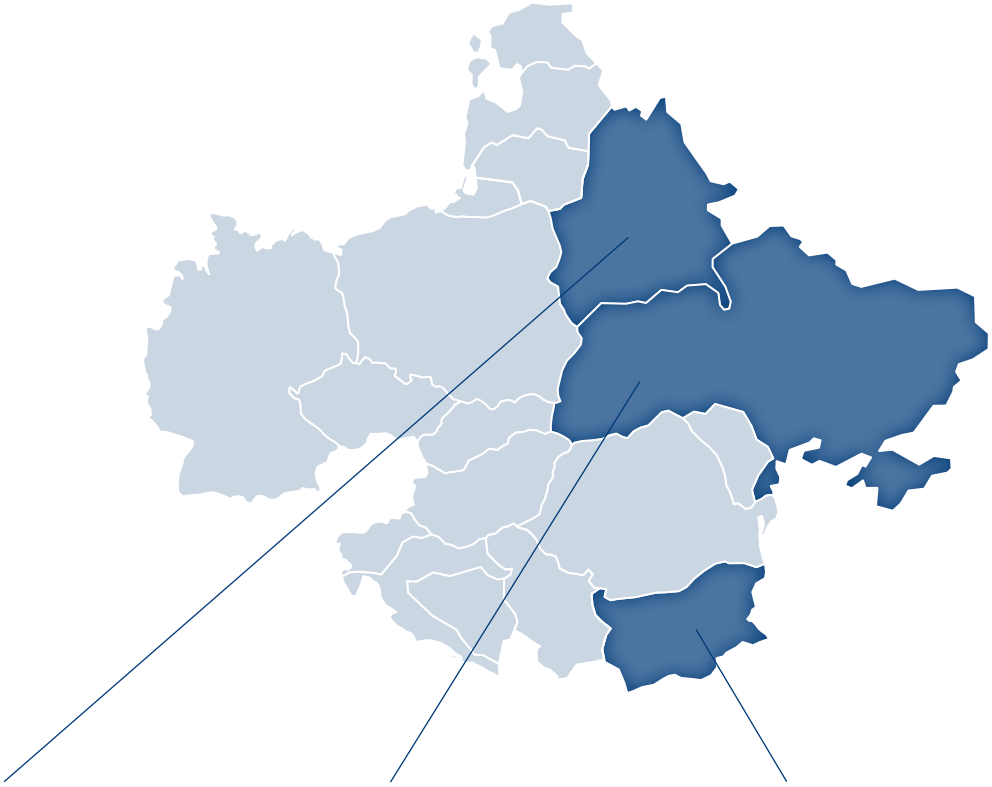
→ Litauen:

- Ist im litauischen Recht nicht vorgesehen.

Kaufoption auf Immobilie

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



→ Belarus:

- In der Republik Belarus fehlt die gesetzliche Regelung für die Kaufoption.
- Als Kaufoption gilt in Belarus der Vorvertrag für den Immobilienverkauf.
- Laut einem Vorvertrag verpflichten sich die Parteien, einen künftigen Vertrag über Immobilienverkauf zu den im Vorvertrag festgelegten Bedingungen abzuschließen.
- Der Vorvertrag muss alle wesentlichen Bedingungen für den Abschluss eines Vertrages über den Immobilienverkauf enthalten.
- Ein solcher Vorvertrag bedarf aber keiner staatlichen Eintragung. Nach Wunsch der Parteien kann er notariell beurkundet sein.

→ Ukraine:

- Der Begriff „Kaufoption“ bzw. „Call Option“ ist dem ukrainischen Recht nicht bekannt. Eine Alternative kann der Vorvertrag sein. Zweck des Vorvertrages ist die Sicherstellung des künftigen Vertragsabschlusses.
- Der Vorvertag bedarf derselben Form wie der Hauptvertrag.
- Die Tatsache des Vorvertragsabschlusses wird gleichzeitig mit dessen notariellen Beurkundung im Notarregister eingetragen.

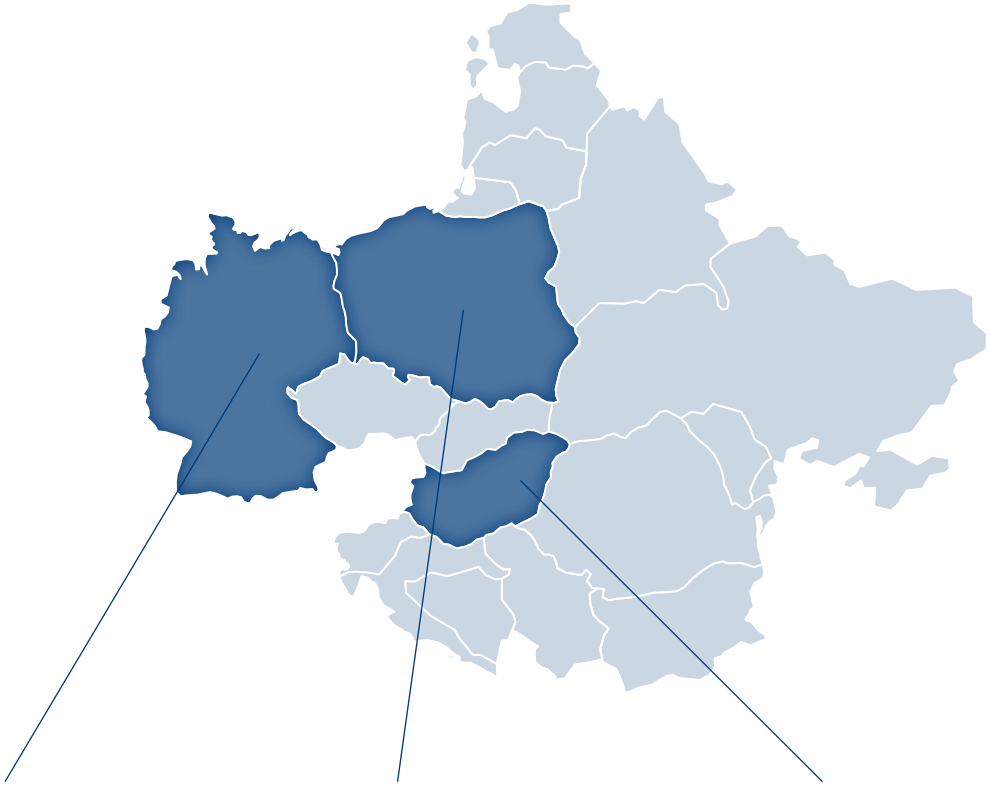
→ Bulgarien:

- Kaufoptionen können schuldrechtlich, z.B. als bedingter Kaufvertrag oder Vorvertrag, vereinbart werden. Für den Vorvertrag ist die einfache schriftliche Form ausreichend.
- Eine abschließend bedingte Übertragung von Immobilieneigentum ist nicht möglich. Außerdem gibt es Einschränkungen bei der Sicherungsübereignung und beim Verkauf unter Rückkaufsabrede.
- Es bestehen zwei Gruppen von Vorkaufsrechten. An erster Stelle gibt es die gesetzlichen Vorkaufsrechte, z.B. das Vorkaufsrecht, das einem Miteigentümer zusteht. Solche Rechte erlöschen in der Regel, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten ab Kenntnisnahme der Immobilienübertragung geltend gemacht werden. An zweiter Stelle besteht die Möglichkeit, ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht zu vereinbaren. Eine dingliche Wirkung kann ein vertraglich vereinbartes Vorkaufsrecht aber nicht entfalten.

Belastung von Gesellschaftsanteilen

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



→ Deutschland:

- Eine Verpfändung von Gesellschaftsanteilen als Sicherheit ist möglich. Bei Personengesellschaften ist die Verpfändung nur erlaubt, wenn die anderen Gesellschafter zustimmen oder der Gesellschaftsvertrag dies vorsieht.
- Die Verpfändung von GmbH-Anteilen bedarf der notariellen Beurkundung. Die Verpfändung von Anteilen ausländischer Gesellschaften als Sicherheit in Deutschland ist möglich.
- Eine Kaufoption auf Gesellschaftsanteile ist als Sicherungsinstrument eher unüblich.

→ Polen

- Die Verpfändung von Gesellschaftsanteilen zur Sicherung eines Immobilienkredites ist üblich. Ein Registerpfandrecht an den Gesellschaftsanteilen wird in das Pfandregister eingetragen.
- Eine Kaufoption auf Geschäftsanteile ist eher unüblich.

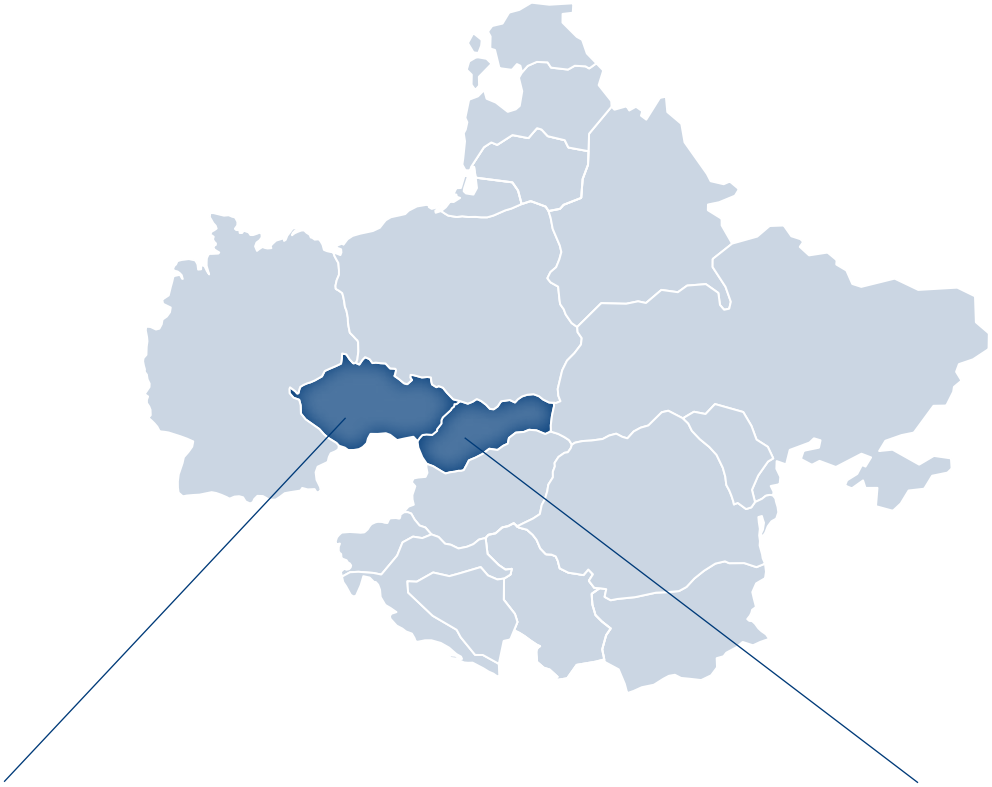
→ Ungarn:

- GmbH-Geschäftsanteile und Aktien sind frei verpfändbar.
- Ein Pfandrecht an einem GmbH-Geschäftsanteil kann im Handelsregister eingetragen werden. Die Eintragung bildet zwar keine Wirksamkeitsvoraussetzung, dient aber der Verkehrssichersicherheit.
- Die Rechte als Gesellschafter bleiben auch nach der Verpfändung beim Gesellschafter.
- Sämtliche übertragbaren Gesellschaftsanteile können mit einer Kaufoption belastet werden. Eintragung der Kaufoption ins Handelsregister ist nicht möglich. Gegenüber gutgläubigen Dritten entfaltet die Kaufoption aber keine Rechtswirkung.

Belastung von Gesellschaftsanteilen

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



→ Tschechische Republik:

- Verträge über die Bestellung eines Pfandrechts an Geschäftsanteilen bedürfen der Schriftform, mit beglaubigten Unterschriften. Das Pfandrecht muss ins Handelsregister eingetragen werden.
- Soweit eine Übertragung des Geschäftsanteils der Zustimmung seitens der Gesellschafterversammlung bedarf, ist diese Zustimmung auch für die Verpfändung des Geschäftsanteils erforderlich.
- Die Übertragbarkeit von Geschäftsanteilen wird durch deren Verpfändung nicht beeinträchtigt.
- Der Pfandgläubiger darf den verpfändeten Geschäftsanteil im Selbsthilfeverkauf veräußern, falls der Schuldner in Verzug mit der Bezahlung der besicherten Forderungen ist. Falls es dem Pfandgläubiger nicht gelingt, den Geschäftsanteil zu verkaufen, ist er berechtigt, die mit dem Geschäftsanteil verbundenen Gesellschafterrechte auszuüben. Für einen solchen Fall kann der Pfandgläubiger mit dem Schuldner übereinkommen, den Geschäftsanteil anstelle der Zahlung als Erfüllungssurrogat anzunehmen. Gemäß neuem BGB: Bei Fälligkeit der Forderung hat der Pfandgläubiger Anspruch auf sämtliche mit dem Geschäftsanteil verbundenen finanziellen Leistungen bis zur Höhe der besicherten Forderung. Falls der Pfandgläubiger den Geschäftsanteil nicht verwertet, darf er die mit diesem verbundenen Gesellschafterrechte ausüben; wahlweise kann er verlangen, dass der Geschäftsanteil an ihn übertragen werde.
- Die Verpfändung von Aktien erfolgt mittels Übergabe des Originals der Aktien an den Pfandgläubiger oder an einen Dritten zur Verwahrung. Dazu ist bei Namensaktien ein Indossamentsvermerk bzw. bei Buchaktien ein Eintrag in der (für gewöhnlich bei einem Wertpapierhändler geführten) Wertpapierevidenz erforderlich. Der Pfandgläubiger ist nicht berechtigt, Aktionärsrechte auszuüben. Gemäß neuem BGB: In dem zwischen Pfandgläubiger und Pfandschuldner vereinbarten Umfang ist der Pfandgläubiger berechtigt, die mit den Aktien verbundenen Rechte auszuüben.

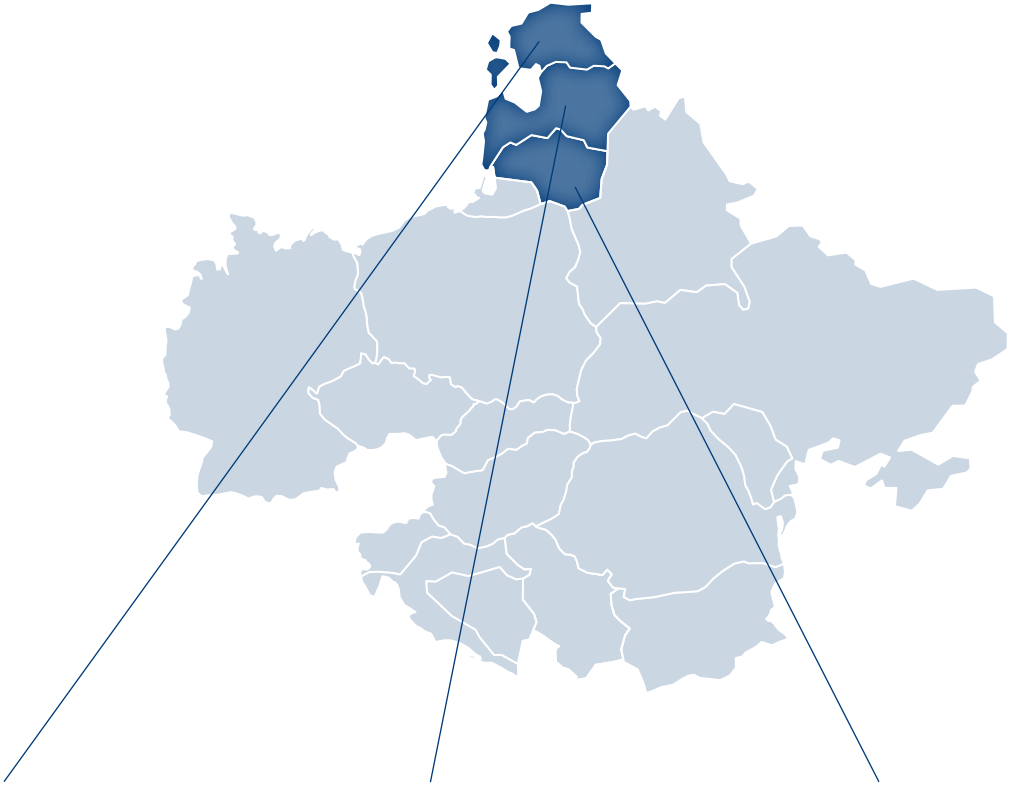
→ Slowakei:

- Ein Geschäftsanteil kann Gegenstand eines Pfandrechts sein, soweit gemäß dem Gesellschaftsvertrag dessen Übertragung auf Dritte zulässig ist.
- Die Bestellung des Pfandrechts an einem Geschäftsanteil bedarf der Zustimmung der Gesellschafterversammlung, soweit die Übertragung eines Geschäftsanteils gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Zustimmung der Gesellschafterversammlung bedarf.
- Das Pfandrecht an einem Geschäftsanteil wird auf Grund eines schriftlichen Vertrags errichtet und entsteht mit seiner Eintragung im Handelsregister.

Belastung von Gesellschaftsanteilen

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



→ Estland:

- Aktien müssen, Gesellschaftsanteile können in der Estnischen Wertpapierzentrale (EWPZ) registriert werden. Die Verpfändung von Aktien und in der EWPZ registrierten Gesellschaftsanteilen wird ebenfalls registriert.
- Sind Gesellschaftsanteile nicht in der EWPZ registriert, wird der Vertrag über die Verpfändung der Anteile notariell beglaubigt und das Handelsregister informiert.
- Rechte aus verpfändeten Wertpapieren (z.B. Stimmrechte, Auszahlungen von Dividenden) kann auch nach der Pfändung nur der Wertpapierinhaber in Anspruch nehmen.

→ Lettland:

- Die Gesellschaftsanteile sind verpfändbar. Wird der Verpfändungsvertrag in das Handelspfandregister eingetragen, entfaltet er auch gegenüber Dritten Wirkung, anderenfalls wirkt er nur zwischen den Parteien. Allerdings können die Gesellschaftsanteile von Dritten gutgläubig frei von dem Pfandrecht erworben werden.
- Die Parteien können sich vertraglich über eine Kaufoption einigen. Die Kaufoption ist aber nicht eintragungsfähig, so dass sie für Dritte unverbindlich ist.

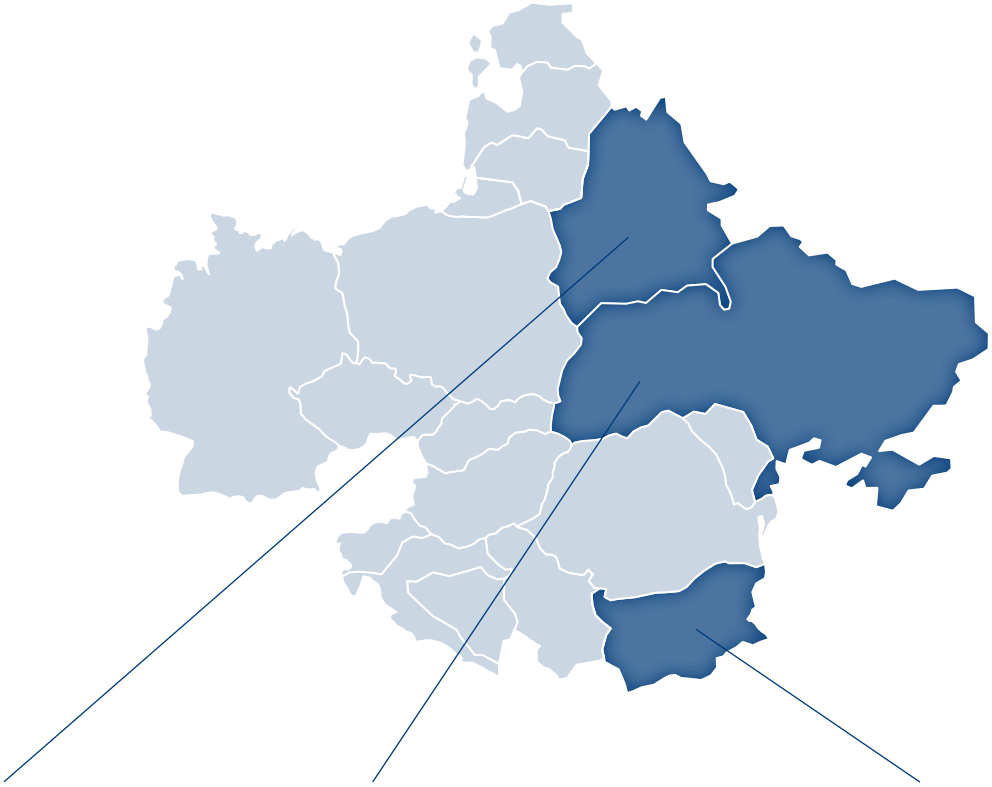
→ Litauen:

- Gesellschaftsanteile können zur Sicherung der Immobilienfinanzierung verpfändet werden. In diesem Fall wird das Pfandobjekt nicht an den Pfandgläubiger übergeben.
- Die Pfandrechtsbestellung ist vom Notar zu beglaubigen und in das Hypothekenregister einzutragen.
- Die Belastung der Gesellschaftsanteile ist auch im Wertpapierkonto des Pfandschuldners (betrifft immaterielle Aktien) bzw. im Gesellschafterregister (betrifft materielle Aktien sowie Aktienzertifikate) zu vermerken.

Belastung von Gesellschaftsanteilen

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



→ Belarus:

- Ein Gesellschafter ist berechtigt, seinen Anteil (Teil des Anteils) einem anderen Gesellschafter oder einem Dritten mit Zustimmung der Gesellschaft zu verpfänden. Die Satzung der Gesellschaft kann die Verpfändung an einen Dritten verbieten.
- Die Verpfändung der Anteile bedarf keiner staatlichen Eintragung und keiner notariellen Beurkundung.
- Die Pfändung eines GmbH-Anteils ist nur auf Grund einer entsprechenden Gerichtsentscheidung möglich.

→ Ukraine:

- Die Verpfändung von Gesellschaftsanteilen ist durch das geltende Recht direkt nicht vorgesehen, ist allerdings auch nicht verboten. In der Praxis werden die Pfandverträge über Geschäftsanteile in einfacher schriftlicher Form, manchmal nach Wunsch der Parteien in notarieller Form, abgeschossen. Der Pfandgläubiger kann auf der Eintragung dieser Belastung in das Staatsregister der Belastungen von beweglichem Vermögen bestehen.
- Die Eintreibung eines Vermögensteils der Gesellschaft zur Tilgung der persönlichen Schulden eines Gesellschafters ist nur eingeschränkt möglich. Der Anteil des Gesellschafters am Stammkapital der Gesellschaft kann nur gepfändet werden, wenn keine sonstigen Vermögen zur Befriedigung der Gläubigerforderung zur Verfügung stehen.
- Alternativ kann ein Vorkaufvertrag angeschossen werden. Da die Gesellschafter üblicherweise das Vorkaufsrecht bzgl. des Gesellschaftsanteils anteilsmäßig genießen, ist vor dem Abschluss des Vorvertrags ein Verzicht auf Vorkaufsrecht von allen anderen Gesellschaftern einzuholen.

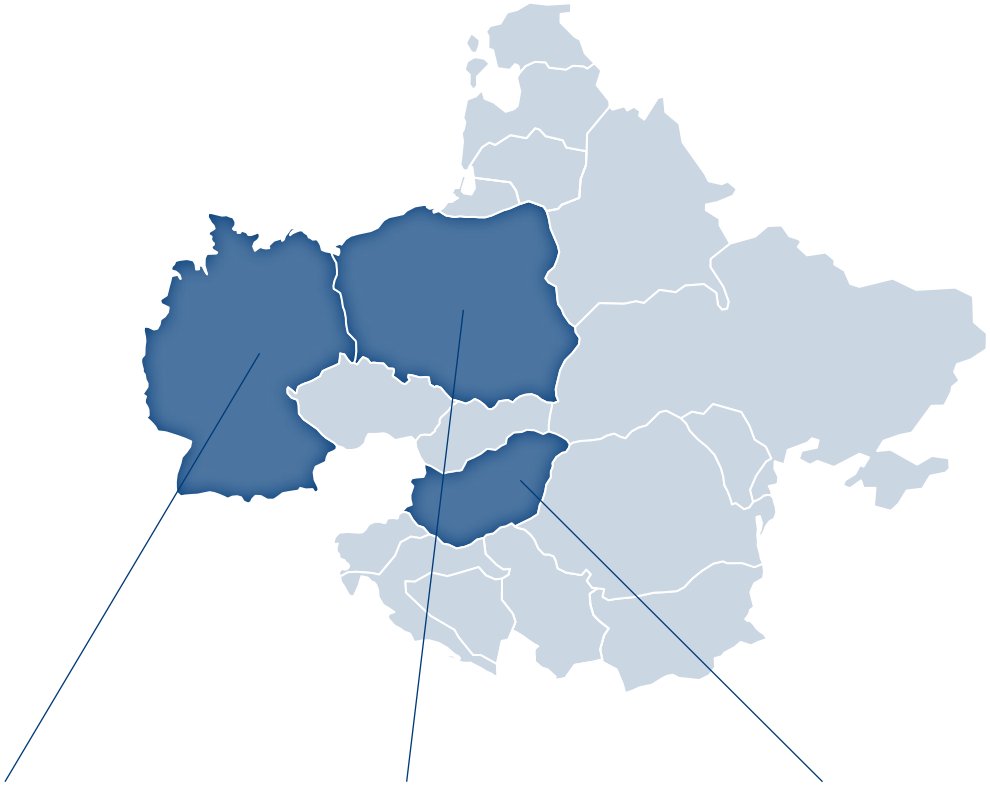
→ Bulgarien:

- Eine Verpfändung von Aktien als Sicherheit ist möglich. Die Form des Vertrags hängt von der Natur der Aktien ab. Bei Personengesellschaften und Gesellschaftsanteilen ist die Verpfändung nur erlaubt, wenn die anderen Gesellschafter zustimmen oder der Gesellschaftsvertrag dies vorsieht. Diese bedarf der Eintragung ins öffentliche Register der Sonderpfandrechte beim Justizministerium.
- Als Sicherungsinstrument ist eine Kaufoption bezogen auf Gesellschaftsanteile oder Aktien nicht ausdrücklich in der Gesetzgebung geregelt. Daher bereiten solche Vereinbarungen in der Praxis Schwierigkeiten, auch wenn sie weder verboten noch unbekannt sind.

Belastung von Mietforderungen

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



→ Deutschland:

- Mietforderungen können im Wege der Sicherungsabtretung zur Besicherung eines Kredits auch ohne Zustimmung des Mieters abgetreten werden. Die Vorausabtretung von Mietforderungen ist in der Praxis üblich.
- Die Verpfändung von Mietforderungen ist möglich.

→ Polen

- Mietforderungen können zur Besicherung eines Kredites abgetreten werden, dies erfolgt häufig als stille Abtretung.
- Neben der Abtretung ist auch eine Verpfändung möglich.
- Eine antizipierte Abtretung wird nicht praktiziert. Bei Retail-Mietverträgen ist allerdings eine antizipierte Zustimmung des Mieters für die spätere Abtretung der künftigen Mietforderungen typischerweise vorgesehen.
- Neben der Abtretung bzw. zur Vermeidung einer Kontoverpfändung verlangt die finanzierende Bank nicht selten eine Kontenvollmacht für das Mietkonto.

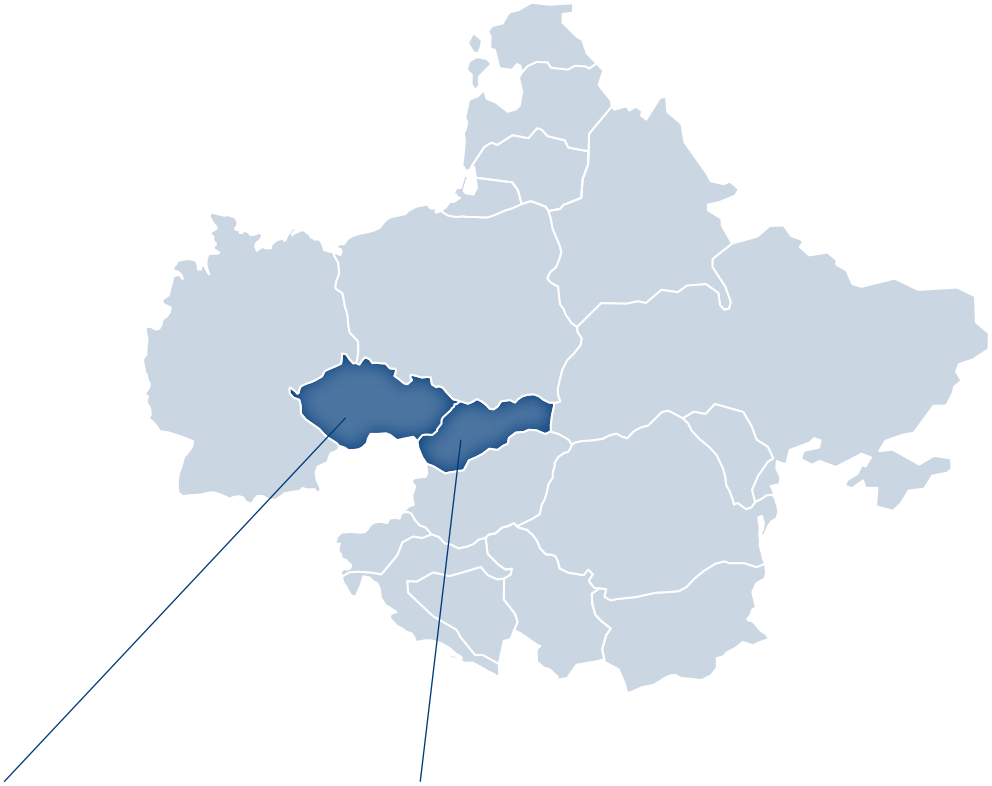
→ Ungarn:

- Mietforderungen können sicherungshalber abgetreten werden, was in der Praxis oft vorkommt. Ohne die Benachrichtigung des Mieters gehört aber die Mietforderung zur Insolvenzmasse.
- An Mietforderungen kann auch ein Pfandrecht bestellt werden. Die Verpfändung bedarf keiner Eintragung und hat dingliche Wirkung.
- Eine antizipierte Abtretung ist möglich.
- Der Saldo der Bankkonten ist frei verpfändbar. Üblich ist daneben eine Sofortinkassoermächtigung zu Gunsten des Darlehensgebers. Die Benachrichtigung der kontoführenden Bank ist empfehlenswert.

Belastung von Mietforderungen

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



→ Tschechische Republik:

- Eine Abtretung künftiger Mietzinsforderungen zur Besicherung des Darlehens muss schriftlich vereinbart werden; die Parteien sollten dabei darauf achten, die Forderung hinreichend bestimmt zu beschreiben. Die Abtretung von Mietzins darf etwaigen Abreden mit den Schuldnern (also den zur Mietzinszahlung verpflichteten Parteien) nicht zuwider laufen. Die Sicherungsübereignung ist ebenfalls ein gängiges Instrument. Das neue BGB: Die Schriftform ist für solche Abtretungsverträge nicht mehr erforderlich,aber weiterhin zu empfehlen.
- Eine Verpfändung künftiger Mietzinsforderungen auf der Grundlage eines Pfandvertrags ist gängige Praxis.
- Das Pfandrecht an Mietzinsforderungen (oder Bankguthaben) kommt mit dem betreffenden Pfandvertrag zustande.

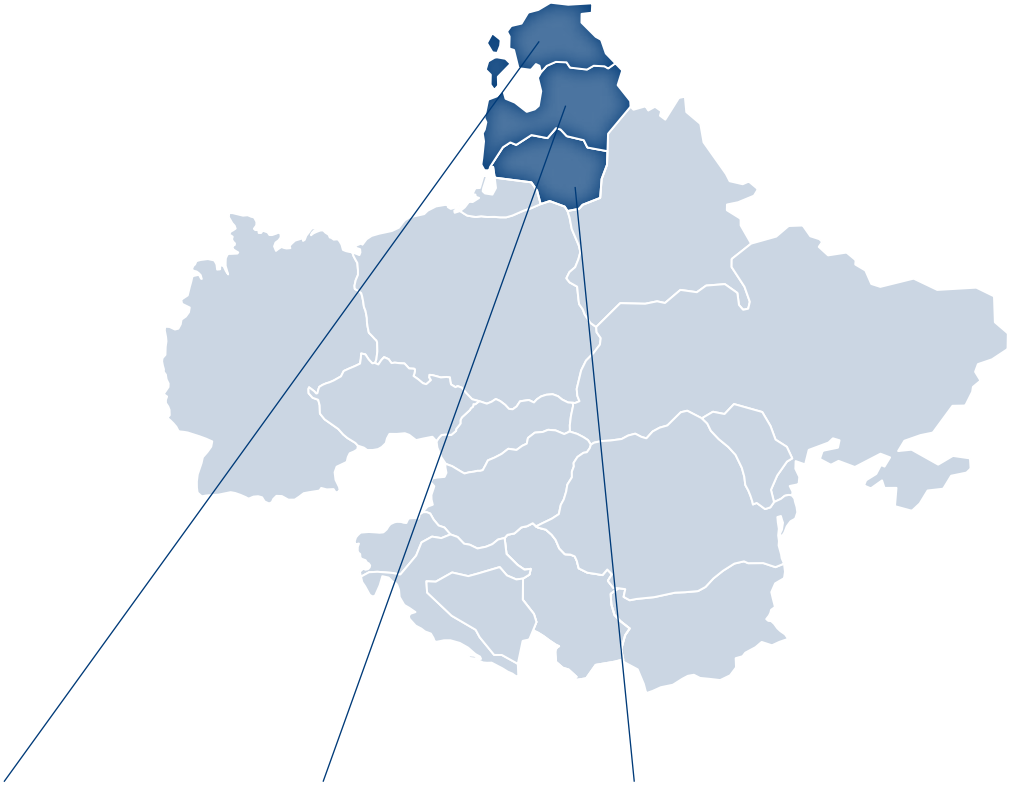
→ Slowakei:

- Die sog. stille Abtretung als Mittel der Kreditsicherung verlangt die schriftliche Vereinbarung zwischen dem Darlehensgeber und Darlehensnehmer.
- Bedingung für die Wirksamkeit einer stillen Forderungsabtretung ist, dass diese nicht gemäß der Vereinbarung zwischen dem Darlehensnehmer und Drittschuldner untersagt ist.
- Die Verpfändung von Mietforderungen auf Grund eines schriftlichen Verpfändungsvertrags mit dem Darlehensnehmer ist praxisüblich.
- Das Pfandrecht an Mietforderungen entsteht durch die Eintragung des Pfandrechts ins notarielle Zentralregister der Pfandrechte.
- Die Verpfändung von zukünftigen Forderungen ist möglich.
- Bedingung einer solchen Verpfändung ist die eindeutige Bestimmbarkeit der Forderung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.
- Das Pfandrecht an zukünftigen Forderungen bedarf der Eintragung ins notarielle Zentralregister der Pfandrechte, kommt jedoch erst mit der Entstehung der Forderungen zustande.
- Die Bestellung eines Pfandrechts an Kontoforderungen erfordert einen zwischen dem Darlehensgeber und Darlehensnehmer abgeschlossenen schriftlichen Pfandvertrag und entsteht durch seine Eintragung ins notarielle Zentralregister der Pfandrechte.
- Eine dreiseitige schriftliche Vereinbarung mit der kontoführenden Bank über die Bedingungen der Verpfändung und die Zugriffsmöglichkeiten des Darlehensgebers ist empfehlenswert.

Belastung von Mietforderungen

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



→ Estland:

- Mietforderungen können durch Vertrag an den Gläubiger abgetreten werden.
- Banken können als Bedingung des Darlehensvertrages fordern, dass Mieteinnahmen der finanzierten Immobilie auf ein bestimmtes Konto geleitet werden.

→ Lettland:

- Mietforderungen können sicherungshalber (still) abgetreten werden.
- Die Mietforderung kann verpfändet werden. Die Verpfändung muss der Pfandgläubiger dem Mieter anzeigen.
- Eine antizipierte Abtretung ist möglich.
- Eine Kontoverpfändung ist grundsätzlich möglich.

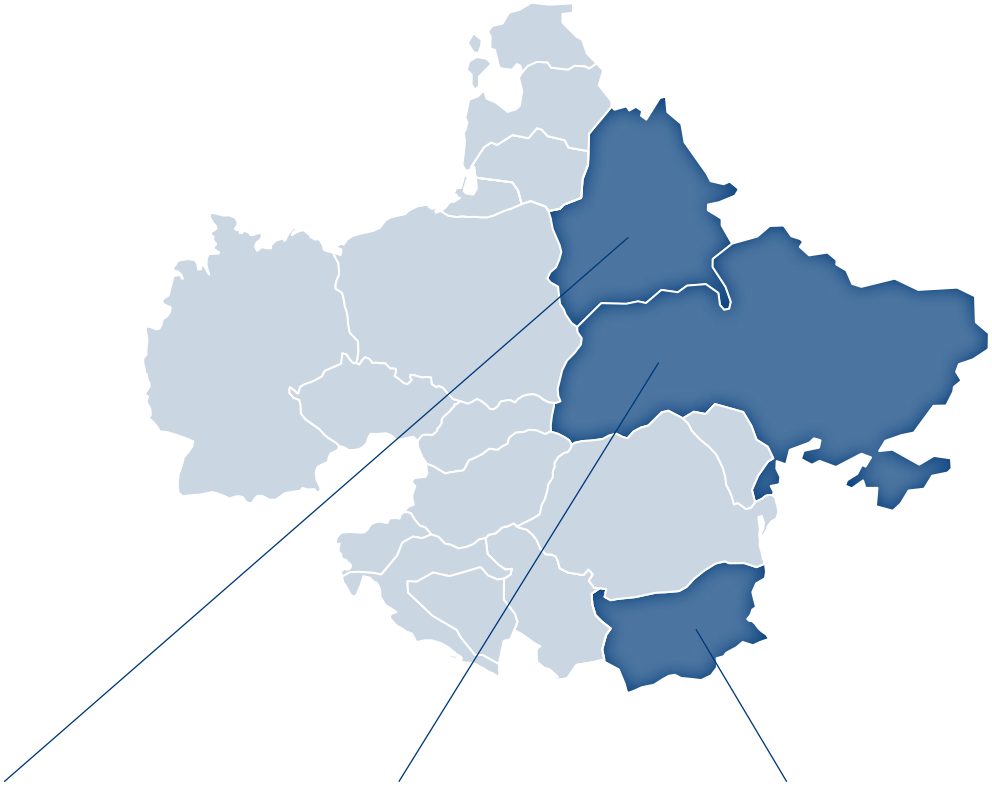
→ Litauen:

- Zur Sicherung von Krediten wählen die Kreditinstitute immer häufiger auch die Sicherungsabtretung. Abtretbar sind grundsätzlich alle Forderungen, auch künftige und bedingte Forderungen.
- Der Drittschuldner muss über die Abtretung grundsätzlich nicht benachrichtigt werden. Deswegen besteht das Risiko, dass der Kreditschuldner eine Forderung abtritt, die mit einem vertraglichen Abtretungsverbot belegt ist oder mehrfach abgetreten wurde oder nicht (mehr) existiert. Um dies zu vermeiden, ist es empfehlenswert, im Abtretungsvertrag entsprechende Klauseln einzufügen.
- Der Abtretungsvertrag unterliegt denselben Formerfordernissen wie die zugrundeliegende Forderung.
- Mietforderungen können zu Gunsten eines Kreditgebers verpfändet werden. Die Bestellung des Pfandrechts ist durch einen Notar zu beglaubigen und im Hypothekenregister einzutragen.
- Sollte der Pfandschuldner seine Pflichten nicht erfüllen, gehen die Mietforderungen auf den Pfandgläubiger im Umfang der Forderungshöhe über.
- Zur Kreditsicherung ist auch die Kontoverpfändung erlaubt. Dazu ist die Pfandrechtsbestellung von einem Notar zu beglaubigen und im Hypothekenregister einzutragen.
- Sollte der Pfandschuldner seine Pflichten aus dem Finanzierungsvertrag nicht erfüllen, wird dem Pfandgläubiger das Recht auf Kontoverwaltung des Pfandschuldners übertragen. Dieses Recht besitzt er, bis seine Forderung vollständig beglichen ist.

Belastung von Mietforderungen

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



→ Belarus:

- Das belarussische Recht lässt es zu, eine Mietforderung zu verpfänden.
- Das Rechtsinstitut ist jedoch spezialgesetzlich nicht geregelt.
- Aus diesem Grund wird die Belastung von Mietforderungen von belarussischen Banken nicht praktiziert.

→ Ukraine:

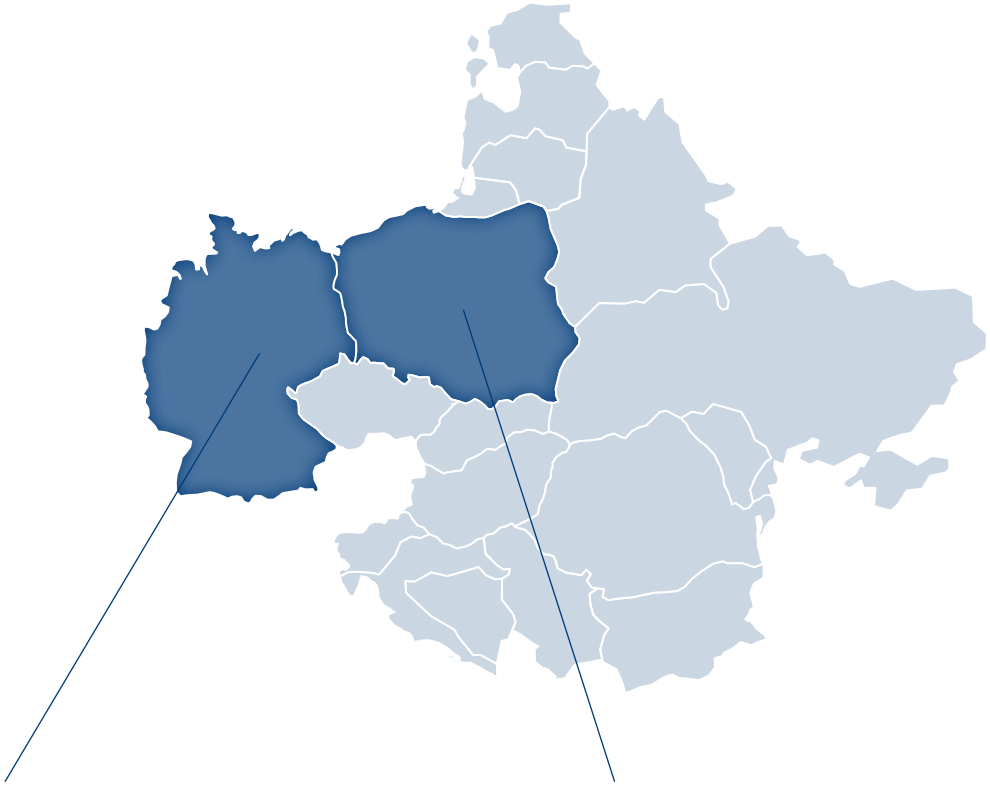
- Sicherungshalber (stille) Abtretung bzw. Zession der Mietforderung des Vermieters ist z. B. bei der Kreditaufnahme nach einem gesonderten Zessionsvertrag möglich. Eine Zustimmung des Mieters ist in diesem Fall nicht erforderlich.
- Die Verpfändung der Mietforderungen ist nach Gesetzen der Ukraine betreffend Verpfändung und Hypothek möglich. Dabei ist zu beachten, dass bei der Verpfändung seitens des Mieters eine Zustimmung vom Eigentümer der Immobilie erforderlich ist.
- Kontoverpfändung ist nur dann möglich, wenn dieses als Einlagekonto eröffnet ist. Solche Verpfändung wird als Sicherheit der gegen die Einlagemittel erteilten Kredite verwendet.

→ Bulgarien:

- Mietforderungen können mittels der Sicherungsabtretung zur Besicherung eines Kredits auch ohne Zustimmung des Mieters abgetreten werden.
- Eine Verpfändung von Mietforderungen ist möglich.

Verwertung in der Krise

Recht und Steuern 2013

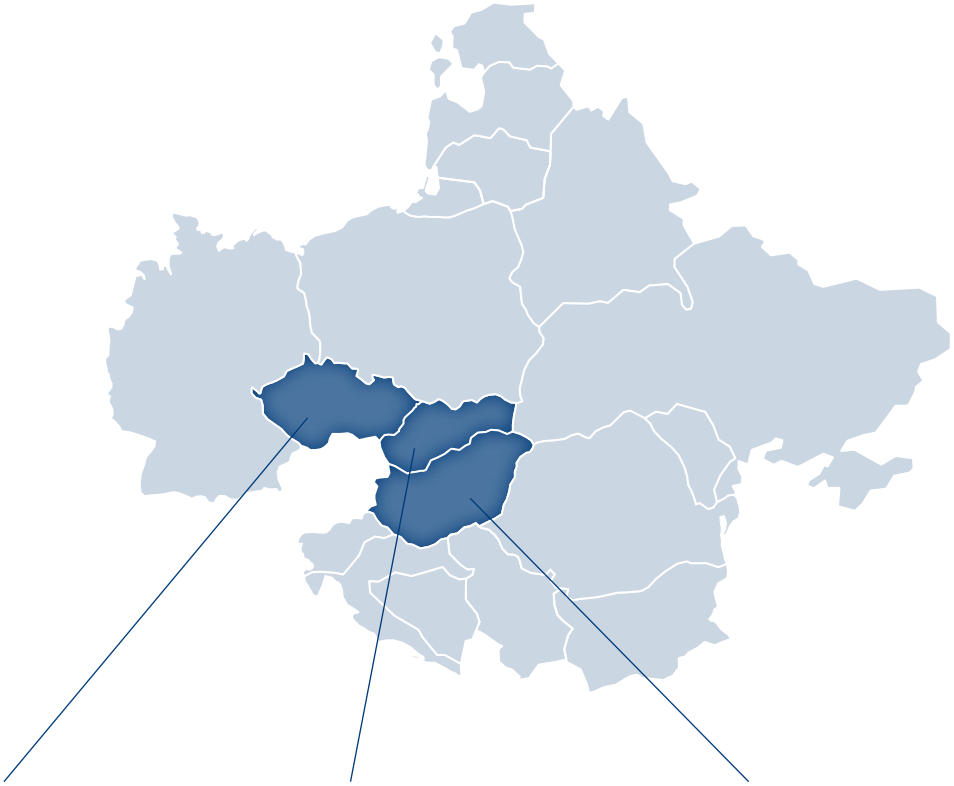


→ Deutschland:

- Eine Absicherung des Kredits durch ein Grundpfandrecht (Grundschuld oder Hypothek) verspricht unter Berücksichtigung der Art und Lage des Grundstücks sowie des Rangs des Grundpfandrechts im Grundbuch die größte wirtschaftliche Sicherheit. Allerdings ist die Zwangsvollstreckung in Immobilien meist langwierig.
- Gesellschaftsanteile, Forderungen und Konten können zwar schneller gepfändet werden, allerdings ist hierbei der wirtschaftliche Erlös weniger sicher als bei den Grundpfandrechten.
- Um ein zeitaufwändiges Gerichtsverfahren für den Fall der Krise zu vermeiden, hat sich der Schuldner in der Regel der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Die dazu notwendige notarielle Urkunde ist dann der Vollstreckungstitel.

→ Polen

- Die durch Hypothek gesicherten Forderungen werden im Zwangsvollstreckungsverfahren vor den übrigen Forderungen befriedigt. Zwangsvollstreckungsverfahren in Immobilien können jedoch langwierig sein. Möglichkeiten zur freihändigen Verwertung sollten daher gesucht und genutzt werden.
- Die Pfändung von Geschäftsanteilen oder Konten ist grundsätzlich schneller zu erreichen. Sie hat jedoch oft weniger Aussicht auf (wirtschaftlichen) Erfolg.
- Unterwirft sich der Eigentümer eines durch Hypothek belasteten Grundstücks in einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung, erleichtert dies die Befriedigung der so gesicherten Forderung. Wichtig ist hierbei die Angabe des Betrages, der Voraussetzungen und des Zeitpunktes, in dem die Erteilung einer Vollstreckungsklausel beantragt werden kann.



→ Tschechische Republik:

- Falls sich der Wert des Pfands verschlechtert, kann der Pfandgläubiger eine Nachbesicherung verlangen. Die marktüblichen Vereinbarungen sehen bei Verzug die vorzeitige Fälligstellung vor.
- In Vollstreckungs- oder Insolvenzverfahren genießt der Pfandgläubiger eine bevorzugte Stellung gegenüber dem Schuldner.

→ Slowakei:

- Unter den gesetzlich zulässigen Sicherungsmitteln ist die Errichtung von Pfandrechten zur Besicherung von Forderungen des Darlehensgebers am ehesten zu empfehlen, da der Pfandgläubiger bei der Verwertung des Pfandrechtsgegenstandes ein vorrangiges Recht auf Befriedigung seiner Forderungen geltend machen kann.

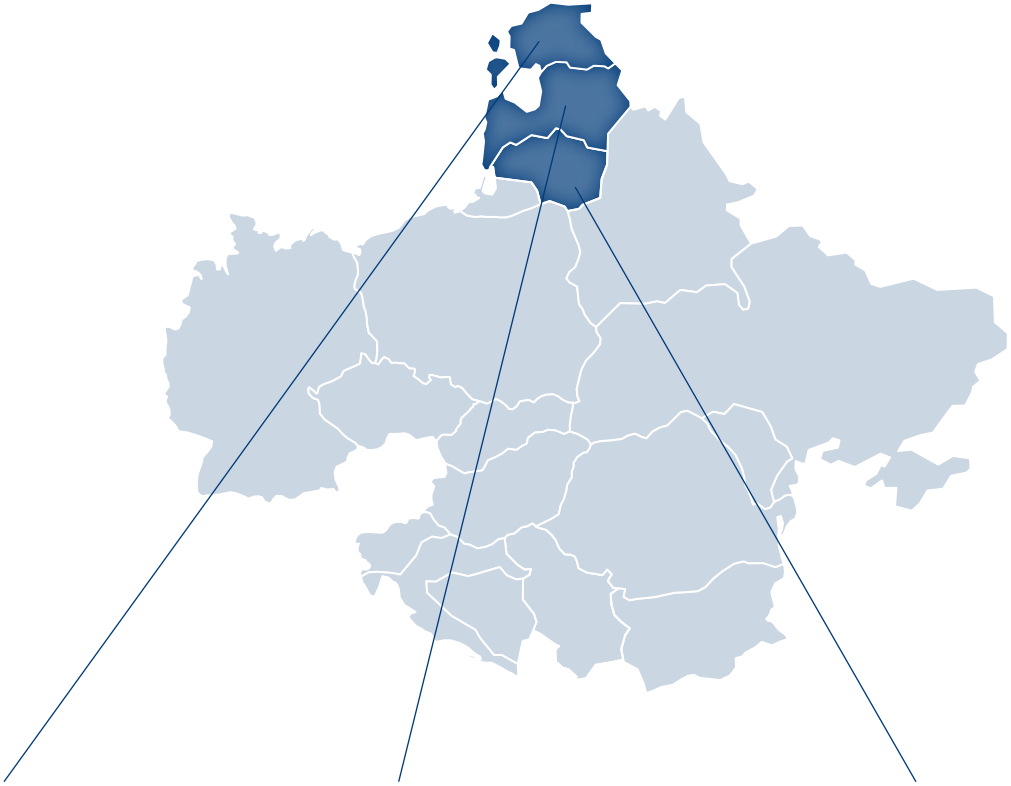
→ Ungarn:

- Hypotheken und Pfandrechte sichern dem Darlehensgeber Vorrang in der Befriedigungsreihe im Zwangsvollstreckungsverfahren zu.
- Die notarielle Beurkundung des Sicherungsvertrages ermöglicht die direkte Zwangsvollstreckung.
- Der Sicherungsvertrag kann unter bestimmten Voraussetzungen dem Darlehensgeber ermöglichen, den Pfand- oder Hypothekengegenstand ohne Zwangsvollstreckung selbst zu veräußern oder damit einen Dritten zu beauftragen.
- Statt Zwangsvollstreckung ist die gemeinsame Verwertung des Pfandgegenstandes zulässig, wenn diese Möglichkeit im Sicherungsvertrag vorgesehen ist.
- Falls die Zwangsvollstreckung nicht der Pfandberechtigte beantragt, obliegt es ihm, sich im Zwangsvollstreckungsverfahren nach Benachrichtigung des Gerichtsvollziehers einzuschalten.

Verwertung in der Krise

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



→ Estland:

- In notariell beglaubigten Verträgen kann in gewissen Fällen die Möglichkeit sofortiger Zwangsvollstreckung im Falle eines Vertragsbruchs vereinbart werden. Falls eine solche Vereinbarung besteht, kann der Gläubiger sich direkt und ohne Gerichtsurteil an einen Gerichtsvollzieher wenden.
- Falls keine Möglichkeit sofortiger Zwangsvollstreckung vereinbart ist, muss sich der Gläubiger nach erfolglosen Mahnungen unter Einhaltung der vereinbarten Fristen mit einer Klage an das Gericht wenden. Der Klageweg kann zeitaufwändig sein, daher ist ein außergerichtlicher Vergleich oft die bessere Alternative.
- Außergerichtlich sind eingetragene Rechte (Hypothek, Vorkaufsrechte, belastete Wertpapiere) am leichtesten zu verwerten.

→ Lettland:

- Um bei Zahlungsverzug eine möglichst wirkungsvolle Vollstreckungsmöglichkeit zu haben, sollte sich der Gläubiger die Unterwerfung des Schuldners unter die sofortige Zwangsvollstreckung notariell zusichern lassen oder die Forderung durch ein Handelspfandrecht beziehungsweise eine Hypothek sichern. In diesen Fällen kann – so lange die belastete Immobilie nicht weiter veräußert wurde – binnen sieben Tagen ein Vollstreckungstitel erlangt werden. Anderenfalls kann der Schuldner die Zwangsvollstreckung sehr leicht herauszögern. Deshalb kann es trotz der damit verbundenen Kosten empfehlenswert sein, die notarielle Zusicherung einzuholen. Eine einstweilige Sicherung von Ansprüchen ist nicht immer problemlos möglich. Für darlehensgebende Banken steht bei Zustimmung des Eigentümers der Sicherheit ein Verfahren zur Verfügung, das eine leichtere Verwertung von Sicherheiten ermöglicht.
- Ein Insolvenzverwalter oder ein Vollziehungsbeamter kann beim Grundbuchamt Maßnahmen zur Sicherung einer Immobilie beantragen. Bereits ab Antragstellung darf der Eigentümer die Immobilie nicht mehr veräußern.

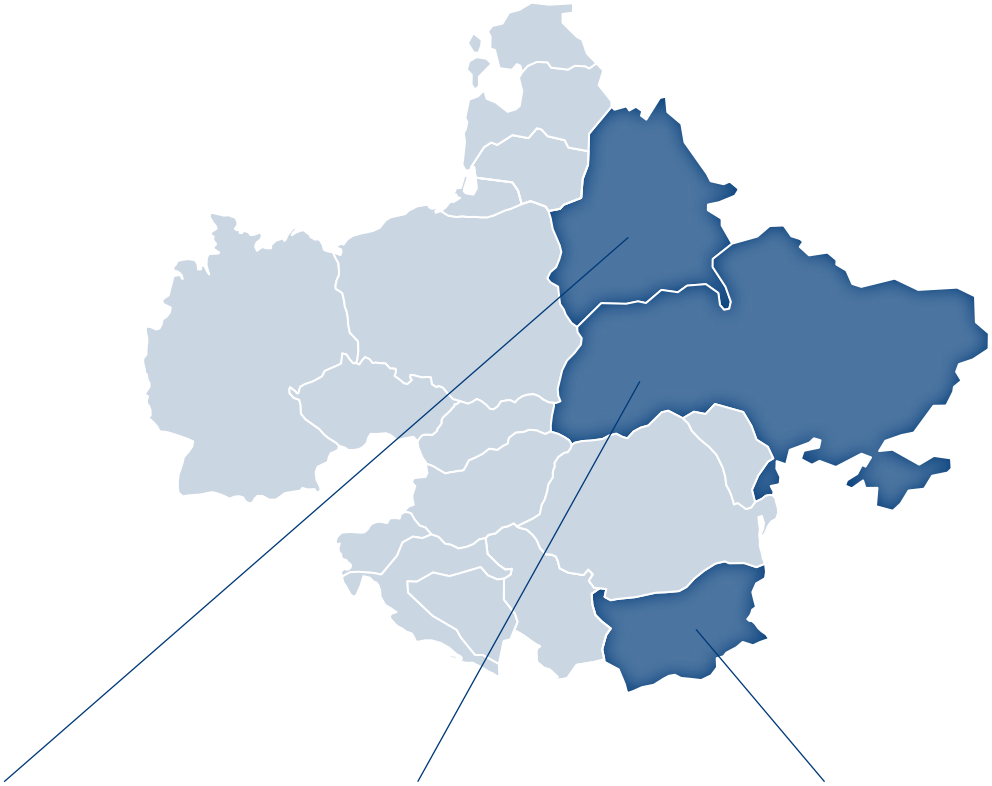
→ Litauen:

- Wenn der Kreditschuldner seine vertraglichen Verpflichtungen gegenüber dem Kreditgeber nicht erfüllt, kommen die Kreditsicherheiten ins Spiel. Die Forderungsabtretung stellt insoweit den einfachsten Weg zur Befriedigung des Kreditgebers dar, da hier keine Einschaltung einer anderen Institution erforderlich ist, wie z. B. bei einer Hypothek oder Verpfändung.

Verwertung in der Krise

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



→ Belarus:

- Falls der Darlehensnehmer den Darlehensbetrag nicht fristgemäß zurückzahlt, ist der Darlehensgeber berechtigt, Verzugszinsen zu fordern.
- Die Zinshöhe wird in der Regel durch den Basiszinssatz der Nationalbank der Republik Belarus zum Zeitpunkt der Erfüllung der Geldverpflichtung bestimmt.
- Der Darlehensvertrag sieht in der Regel auch eine zusätzliche Haftung vor, wie z.B. die Vertragsstrafe für den Verzug und die verspätete Rückgabe des Darlehens sowie für die verspätete Zahlung der Darlehenszinsen.
- Durfte das Darlehen ratenweise zurückgezahlt werden, kann der Darlehensgeber die vorzeitige Rückzahlung des gesamten noch offenen Darlehensbetrags mit der Zahlung der zustehenden Darlehenszinsen verlangen.

→ Ukraine:

- Als beste Sicherheiten während der Krise haben sich die Hypothek und das Pfand der bei derselben Bank aufbewahrten Geldeinlagemittel erwiesen. Darüber hinaus gilt die Bankgarantie als eine zuverlässige Sicherheit.

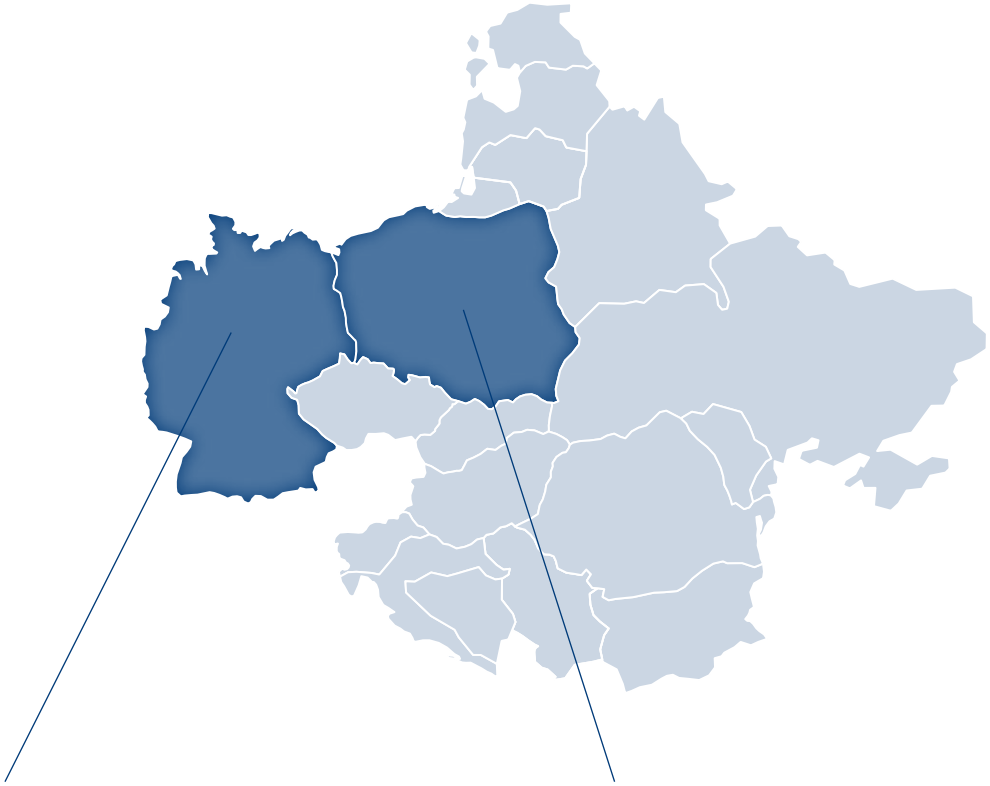
→ Bulgarien:

- Eine Absicherung des Kredits durch eine Hypothek verspricht unter Berücksichtigung der Art und Lage des Grundstücks sowie des Rangs des Grundpfandrechts im Grundbuch die größte wirtschaftliche Sicherheit. Allerdings ist darauf zu achten, dass die Eintragung einer Hypothek lediglich 10 Jahre wirksam ist. Besicherte Gläubiger sollten daher rechtzeitig eine Erneuerung der Eintragung beantragen, um den Rang der Hypothek zu behalten.
- Gesellschaftsanteile, Forderungen und Konten können zwar schneller gepfändet werden Allerdings ist hierbei der wirtschaftliche Erlös weniger sicher als bei der Hypothek.
- Es ist nicht möglich, das Erkenntnisverfahren zu vermeiden, indem sich der Schuldner im Rahmen eines notariellen Vertrags der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft.

Insolvenzfall des Darlehensschuldners

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



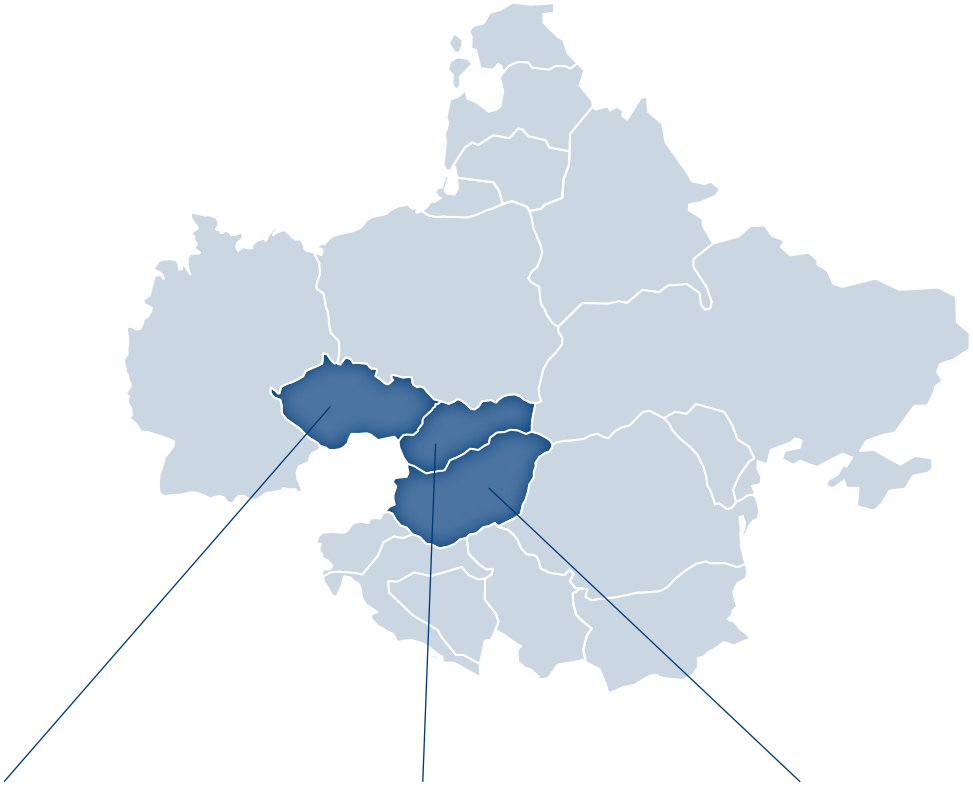
→ Deutschland:

- Im Falle der Insolvenz werden Gläubiger, die mit einer Hypothek oder Grundschuld gesichert sind, abgesondert aus dem besicherten Grundstück befriedigt.
- Durch Pfandrechte, Sicherungsübereignung und -abtretung gesicherte Gläubiger sind absonderungsberechtigt.
- Schutz gegen die Insolvenz des Darlehensnehmers kann auch die Absicherung durch persönliche Sicherheiten wie z.B. eine Bürgschaft oder eine Konzerngarantie bieten.
- Insolvenzforderungen sind beim Insolvenzverwalter rechtzeitig zur Tabelle anzumelden. Dies gilt auch für Forderungen absonderungsberechtigter Gläubiger, mit denen diese ausgefallen sind.

→ Polen

- Dingliche Sicherheiten, d.h. die Hypothek und Pfandrechte an Gesellschaftsanteilen, sind die besten Sicherungsmittel im Fall der Insolvenz.
- Im Fall der Insolvenz ist der Hypothekengläubiger privilegiert, er wird aus der Verwertung des Grundstücks bevorzugt befriedigt. Der Erlös wird in erster Linie bis zur Höhe der gesicherten Forderung an den Hypothekengläubiger ausgezahlt. Die übrigen Gläubiger teilen sich den Rest.
- Guten Schutz bieten dem Kreditgeber auch eine Bankgarantie oder die Konzerngarantie einer solventen Muttergesellschaft.
- In jedem Fall ist die Anmeldung der Forderungen erforderlich, damit der Insolvenzverwalter diese in die Gläubigerliste einträgt und alle Rechte gewahrt werden.

Insolvenzfall des Darlehensschuldners



→ Tschechische Republik:

- Gesicherte Gläubiger (z.B. aus dem Rechtsgrund eines Pfandrechts) nehmen in Insolvenzverfahren eine bevorzugte Stellung ein und ihre Ansprüche werden vorrangig aus den Erlösen befriedigt, die mit dem Verkauf durch Zwangsvollstreckung bzw. Versteigerung der verpfändeten Vermögenswerte, Rechte oder Forderungen erzielt werden.
- Die Reihenfolge, in der die Ansprüche bevorzugter Gläubiger befriedigt werden, ergibt sich aus dem jeweiligen Zeitpunkt, zu dem ihr Pfandrecht bzw. die betreffende Sicherheit zustande kamen.
- Gesicherte Gläubiger haben Anspruch auf 100% der Erlöse aus dem Verkauf des Sicherungsgegenstands (Vermögenswerte, Rechte, Forderungen), abzüglich des mit der Verwertung verbundenen Verwaltungs- und Vollstreckungsaufwands in einer Höhe von nicht mehr als 9% des Gesamterlöses.

→ Slowakei:

- Der Pfandgläubiger wird im Insolvenzfall vom Gesetz gegenüber Gläubigern, deren Forderungen nicht besichert sind, privilegiert.
- Auch der Pfandgläubiger muss seine Forderungen im Konkurs/ Restrukturierungsverfahren innerhalb der gesetzlichen Frist von 45 Tagen ab dem Tag der Bekanntmachung des Konkurs-/ Restrukturierungsverfahrens im Handelsblatt anmelden. Infolge der Versäumung der Frist wird der Pfandgläubiger den anderen (nicht besicherten) Gläubigern gleichgesetzt.

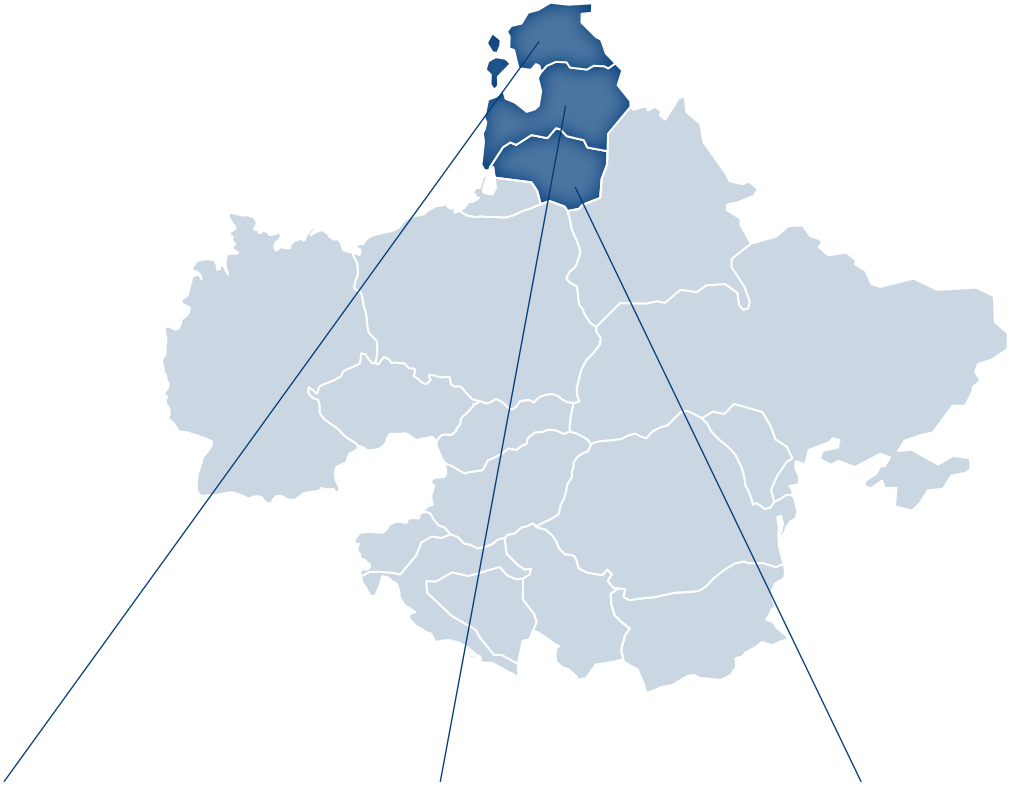
→ Ungarn:

- Hypotheken und Pfandrechte sind werthaltig. Im Insolvenzfall sind diese Rechte privilegiert, ihr stehen unabhängig von anderen Forderungen die Erlöse aus der Verwertung des Pfandgegenstandes nach Abzug diverser Verfahrenskosten zu.
- Die Kaufoption ist bei Insolvenz nicht werthaltig, denn nach Eröffnung der Insolvenz ist die Ausübung bzw. Anrechnung unzulässig.
- Auch ein Pfandgläubiger muss seine Forderungen im Insolvenzverfahren innerhalb der gesetzlichen Frist von 40 Tagen ab dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt (Cégközlöny) anmelden.
- Die Eröffnung der Insolvenz wird auch im Internet unter http://cegkozlony.hu/ veröffentlicht.
- Wenn Insolvenz droht, sollten die Mieter über die Abtretung der Mietforderungen noch vor Eröffnung der Insolvenz unbedingt schriftlich benachrichtigt werden.

Insolvenzfall des Darlehensschuldners

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



→ Estland:

- Dingliche Sicherheiten, z.B. eine Hypothek oder Pfandrechte, sind auch im Fall der Insolvenz die besten Sicherungsmittel. Guten Schutz bietet dem Kreditgeber auch eine Bankgarantie oder die Konzerngarantie einer solventen Muttergesellschaft.
- Im Insolvenzfall des Darlehensschuldners ist es wesentlich, eigene Forderungen rechtzeitig, d.h. innerhalb von zwei Monaten nach der Veröffentlichung der Insolvenzanzeige, anzumelden. Insolvenzanzeigen werden im Internet unter der Adresse www.ametlikudteadaanded.ee veröffentlicht und sollten bei einer drohenden Insolvenz regelmäßig eingesehen werden.
- Wird eine Immobilie im Insolvenzverfahren versteigert, so erlöschen Rechte und Belastungen, die in der Eintragungs-folge nach der ersten Belastung stehen, der zufolge eine Verwertung der Immobilie verlangt werden kann.

→ Lettland:

- Der Darlehensgeber kann in Bezug auf Sachen, die in seinem Eigentum stehen, Aussonderung verlangen. Eine Sicherungsübereignung ist damit auch im Falle einer Insolvenz werthaltig. Die Bestellung eines Handelspfandrechtes oder einer Hypothek an einem Grundstück zur Sicherung einer Forderung führt zu einem Recht auf vorzugsweise Befriedigung aus dem Erlös aus der Verwertung der Sicherheit. Andere ungesicherte Gläubiger werden proportional zur Forderungshöhe befriedigt, erhalten aber regelmäßig kaum einen Erlös aus der Insolvenzmasse, da insbesondere Steuerschulden vorrangig getilgt werden.
- Forderungen gegenüber einem Darlehensschuldner sollten binnen eines Monats nach Bekanntgabe der Eröffnung des Insolvenzverfahrens beim Insolvenzverwalter angemeldet werden.

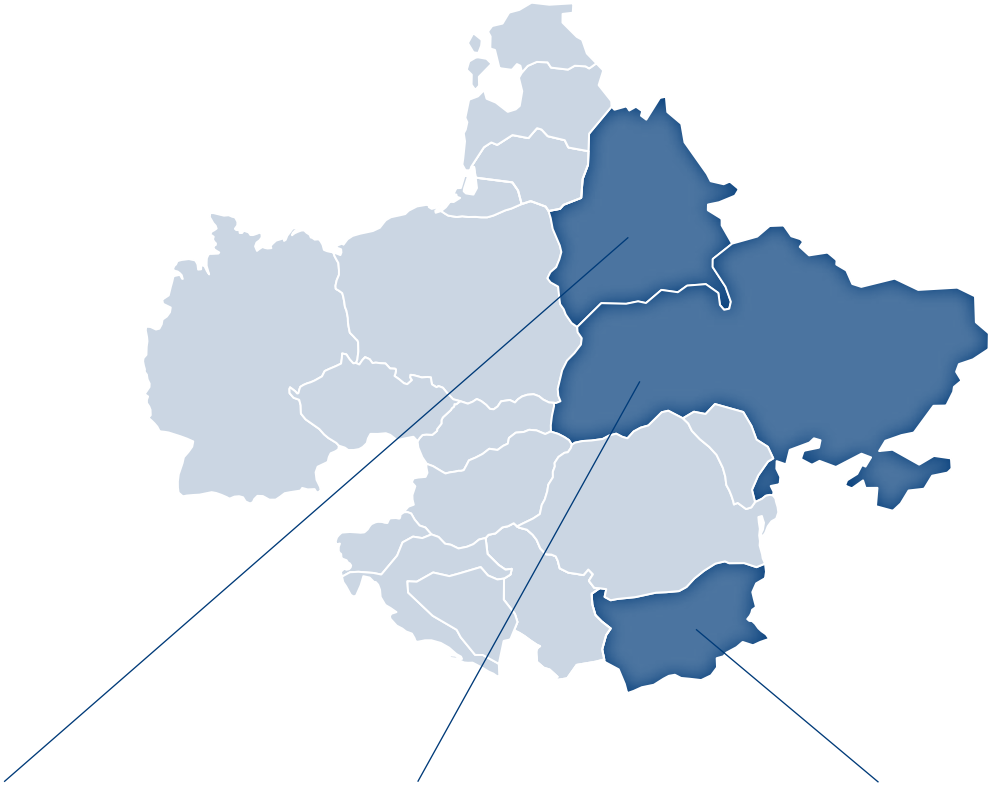
→ Litauen:

- Wird der Darlehensschuldner insolvent und ist als Sicherung seiner Verpflichtung eine Forderungsabtretung vereinbart, dann muss der Abtretungsempfänger (Darlehensgeber) lediglich den Drittschuldner über die Abtretung informieren. Danach muss dieser seine Verpflichtungen gegenüber dem Abtretungsempfänger (Darlehensgeber) erfüllen, nicht aber an den insolventen Abtretenden leisten.
- Wenn die Forderung durch eine Hypothek oder Verpfändung gesichert wurde, kann der Darlehensgeber seine Forderung im Insolvenzverfahren geltend machen. Dazu muss er dem Insolvenzverwalter alle seine Forderung nachweisenden Unterlagen vorlegen. Seine Forderung besitzt im Verhältnis zu allen anderen Forderungen, die mit keinem dinglichen Recht besichert sind, Vorrang und ist zuerst zu befriedigen.

Insolvenzfall des Darlehensschuldners

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



→ Belarus:

- Der Darlehensgeber ist berechtigt, gegen den insolventen Darlehensnehmer das Insolvenzverfahren einleiten zu lassen. Für den Interessenschutz des Darlehensgebers sind der Insolvenzverwalter, die Gläubigerversammlung und der Gläubigerausschuss zuständig.
- Die Forderungen aus dem Darlehensvertrag sind in fünfter/letzter Linie gleichzeitig mit anderen nichtprivilegierten Gläubigern zu begleichen. Im Falle der Sicherung der Verpflichtungen durch Verpfändung sind die Forderungen in vierter/vorletzter Linie zu begleichen.
- Die Mitteilung über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens wird veröffentlicht. Sie legt eine Frist für die Anmeldung der Gläubigerforderungen fest (nicht weniger als 2 Monate).
- Bei der Kreditgewährung kann die Bank das Risiko des Kreditausfalls oder der verzögerten Rückzahlung durch einen Vertrag versichern. In diesem Fall werden etwaige Schäden von der Versicherung erstattet.

→ Ukraine:

- In erster Linie sind die pfandgesicherten Forderungen zu begleichen.

→ Bulgarien:

- Im Falle der Insolvenz werden Gläubiger, die mit einer Hypothek gesichert sind vorrangig aus dem besicherten Grundstück befriedigt.
- Durch Sicherungsübereignung und -abtretung gesicherte Gläubiger sind absonderungsberechtigt.
- Schutz gegen die Insolvenz des Darlehensnehmers kann auch die Absicherung durch persönliche Sicherheiten wie z.B. eine Bürgschaft oder eine Konzerngarantie bieten.
- Insolvenzforderungen sind beim Insolvenzgericht rechtzeitig zur Tabelle anzumelden. Unter Verzug gemeldete Forderungen können nicht durchgesetzt werden.

Darlehen

- Ein Darlehen kann sowie in Inlands- (belarussischer Rubel), als auch Auslandswährung, für die der offizielle Kurs des belarussischen Rubels festgestellt ist, gewährt werden. Ein Darlehen zwischen zwei belarussischen Gesellschaften kann nur in belarussischen Rubel gewährt werden.
- In Abhängigkeit von den Bedingungen des Darlehensvertrags zwischen dem In- und Ausländer kann die Einholung einer Genehmigung der Nationalbank für Einräumung und Rückgabe des Darlehens durch den Inländer erforderlich sein.
- In der Regel ist das Darlehen verzinslich. Der Zinssatz kann im Darlehensvertrag oder durch den Basiszinssatz der Nationalbank festgelegt werden.
- Die Zinshöhe des Darlehens wird maximal und minimal nicht beschränkt. Sie hat jedoch Einfluss auf die Notwendigkeit einer Genehmigung durch die Nationalbank.
- Ein vom Ausländer gewährtes zinsfreies Darlehen wird als sogenannte unentgeltliche Sponsorhilfe qualifiziert. Es richtet sich nach bestimmten Sonderregelungen und unterliegt bestimmten Beschränkungen.
- Die Parteien des Darlehensvertrags können das anwendbare Recht frei wählen. Unterbleibt die Wahl ist das Recht des Darlehensgebers anwendbar. Ohne Rücksicht auf die Wahl des anwendbaren Rechtes finden die zwingenden Vorschriften der belarussischen Devisengesetzgebung Anwendung.

Hypothek

- Unter Hypothek versteht man nichts anderes als die Verpfändung von unbeweglichen Sachen. Dazu zählt auch ein Grundstück.
- Arten: Hypothek laut Vertrag und Hypothek laut Gesetz.
- Eine Hypothek ist immer an die Sicherung einer Forderung gebunden und endet mit Erlöschen dieser Forderung.
- Ein Vertrag über die Hypothekenbestellung muss in schriftlicher Form abgeschlossen werden. Die notarielle Beurkundung ist nur erforderlich, sofern die durch die Verpfändung gesicherte Forderung auch einer notariellen Beurkundung bedarf. Die Rechte dürfen durch einen Pfandbrief beglaubigt werden. Der Vertrag über die Hypothekenbestellung sowie über das Entstehen, den Übergang und das Erlöschen von Rechten auf Immobilien unterliegt staatlicher Eintragung.
- Die Hypothek laut Vertrag entsteht mit ihrer staatlichen Eintragung. Die Hypothek laut Gesetz entsteht mit Eintritt der Voraussetzungen, die das Gesetz für das Entstehen einer Hypothek vorsieht.
- Die staatliche Eintragung erfolgt in das Einheitliche staatliche Register der Immobilien, Rechte auf sie und Geschäfte mit ihnen.
- Grundstücke dürfen Gegenstand einer Hypothek nur mit den auf ihnen errichteten Gebäuden und Anlagen sein.

Grundschuld

- Das belarussische Recht kennt kein Rechtsinstitut der Grundschuld. Die Verpfändung der Immobilien erfolgt vornehmlich durch die Hypothek.

Kaufoption auf Immobilie

- In der Republik Belarus fehlt die gesetzliche Regelung für die Kaufoption.
- Als Kaufoption gilt in Belarus der Vorvertrag für den Immobilienverkauf.
- Laut einem Vorvertrag verpflichten sich die Parteien, einen künftigen Vertrag über Immobilienverkauf zu den im Vorvertrag festgelegten Bedingungen abzuschließen.
- Der Vorvertrag muss alle wesentlichen Bedingungen für den Abschluss eines Vertrages über den Immobilienverkauf enthalten.
- Ein solcher Vorvertrag bedarf aber keiner staatlichen Eintragung. Nach Wunsch der Parteien kann er notariell beurkundet sein.

Belastung von Gesellschaftsanteilen

- Ein Gesellschafter ist berechtigt, seinen Anteil (Teil des Anteils) einem anderen Gesellschafter oder einem Dritten mit Zustimmung der Gesellschaft zu verpfänden. Die

Satzung der Gesellschaft kann die Verpfändung an einen Dritten verbieten.
- Die Verpfändung der Anteile bedarf keiner staatlichen Eintragung und keiner notariellen Beurkundung.
- Die Pfändung eines GmbH-Anteils ist nur auf Grund einer entsprechenden Gerichtsentscheidung möglich.

Belastung von Mietforderungen

- Das belarussische Recht lässt es zu, eine Mietforderung zu verpfänden.
- Das Rechtsinstitut ist jedoch spezialgesetzlich nicht geregelt.
- Aus diesem Grund wird die Belastung von Mietforderungen von belarussischen Banken nicht praktiziert.

Verwertung in der Krise

- Falls der Darlehensnehmer den Darlehensbetrag nicht fristgemäß zurückzahlt, ist der Darlehensgeber berechtigt, Verzugszinsen zu fordern.
- Die Zinshöhe wird in der Regel durch den Basiszinssatz der Nationalbank der Republik Belarus zum Zeitpunkt der Erfüllung der Geldverpflichtung bestimmt.
- Der Darlehensvertrag sieht in der Regel auch eine zusätzliche Haftung vor, wie z.B. die Vertragsstrafe für den Verzug und die verspätete Rückgabe des Darlehens sowie für die verspätete Zahlung der Darlehenszinsen.
- Durfte das Darlehen ratenweise zurückgezahlt werden, kann der Darlehensgeber die vorzeitige Rückzahlung des gesamten noch offenen Darlehensbetrags mit der Zahlung der zustehenden Darlehenszinsen verlangen.

Insolvenzfall des Darlehensschuldners

- Der Darlehensgeber ist berechtigt, gegen den insolventen Darlehensnehmer das Insolvenzverfahren einleiten zu lassen. Für den Interessenschutz des Darlehensgebers sind der Insolvenzverwalter, die Gläubigerversammlung und der Gläubigerausschuss zuständig.
- Die Forderungen aus dem Darlehensvertrag sind in fünfter/letzter Linie gleichzeitig mit anderen nichtprivilegierten Gläubigern zu begleichen. Im Falle der Sicherung der Verpflichtungen durch Verpfändung sind die Forderungen in vierter/vorletzter Linie zu begleichen.
- Die Mitteilung über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens wird veröffentlicht. Sie legt eine Frist für die Anmeldung der Gläubigerforderungen fest (nicht weniger als 2 Monate).
- Bei der Kreditgewährung kann die Bank das Risiko des Kreditausfalls oder der verzögerten Rückzahlung durch einen Vertrag versichern. In diesem Fall werden etwaige Schäden von der Versicherung erstattet.

Ansprechpartner:

bnt legal and tax Holding
Alexander Ließem
Rechtsanwalt
Svobody Square 23-85, BY-220030 Minsk
Tel.: +375 17 203 94 55
Fax: +375 17 203 92 73
alexander.liessem@bnt.eu
www.bnt.eu

Darlehen

- Bulgarische Banken gewähren Kredite zur Immobilienfinanzierung in der Regel in BGN oder in Euro.
- Die Zinssätze sind grundsätzlich variabel. Ihre Höhe für ein Darlehen zur Immobilienfinanzierung ist u.a. abhängig vom Leitzins der Bulgarischen Nationalbank oder der Europäischen Zentralbank (je nach Währung des Darlehens), der Darlehenshöhe und Laufzeit sowie der Besicherung und der Bonität des Darlehensnehmers. Allerdings gibt es auch weniger transparente Zinsbildungsfaktoren, die eine nicht weniger wichtige Rolle spielen. Die bulgarischen Banken tendieren dazu, das Kreditausfallrisiko auf die Kunden abzuwälzen. So behalten sie sich im Regelfall das Recht vor, einseitig den Zinssatz sowie die zahlreichen Gebühren, die sie von Darlehensnehmern verlangen, einseitig zu erhöhen. Im Ergebnis beträgt die effektive Zinsbelastung in Bulgarien nicht selten eine zweistellige Zahl, die den gesetzlichen Verzugszins übersteigt.
- Die Parteien können das auf den Darlehensvertrag anwendbare Recht frei wählen, wobei die Kreditinstitute in der Regel die bessere Verhandlungsposition haben. Bei Verbraucherverträgen ist die Rechtswahl teilweise zu Gunsten des Verbrauchers eingeschränkt. Dies ist nicht der Fall, wenn der ausländische Verbraucher an ein bulgarisches Kreditinstitut in Bulgarien herantritt.

Hypothek

- Die Hypothek gibt dem Gläubiger das Recht einer Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück zum Zweck der Befriedigung der gesicherten Forderung(en). Die Hypothek ist vom Bestand der besicherten Forderung abhängig.
- Die einzige Form der Hypothek ist die Verkehrshypothek in Form einer Buchhypothek. Eine Briefhypothek, bei der die eine Übertragung der Hypothek außerhalb des Grundbuchs möglich wäre, gibt es nicht.
- Eine Belastung mit Hypothek für fremde Schulden ist ebenso möglich wie eine Gesamthypothek an mehreren Grundstücken.
- Die Hypothek wird in Form eines notariellen Vertrags errichtet. Sie entsteht mit ihrer Eintragung ins Grundbuch. Die Eintragung bestimmt auch den Rang der Hypothek.

Grundschuld

- Eine Grundschuld existiert nach bulgarischem Recht nicht.

Kaufoption auf Immobilie

- Kaufoptionen können schuldrechtlich, z.B. als bedingter Kaufvertrag oder Vorvertrag, vereinbart werden. Für den Vorvertrag ist die einfache schriftliche Form ausreichend.
- Eine abschließend bedingte Übertragung von Immobilieneigentum ist nicht möglich. Außerdem gibt es Einschränkungen bei der Sicherungsübereignung und beim Verkauf unter Rückkaufsabrede.
- Es bestehen zwei Gruppen von Vorkaufsrechten. An erster Stelle gibt es die gesetzlichen Vorkaufsrechte, z.B. das Vorkaufsrecht, das einem Miteigentümer zusteht. Solche Rechte erlöschen in der Regel, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten ab Kenntnisnahme der Immobilienübertragung geltend gemacht werden. An zweiter Stelle besteht die Möglichkeit, ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht zu vereinbaren. Eine dingliche Wirkung kann ein vertraglich vereinbartes Vorkaufsrecht aber nicht entfalten.

Belastung von Gesellschaftsanteilen

- Eine Verpfändung von Aktien als Sicherheit ist möglich. Die Form des Vertrags hängt von der Natur der Aktien ab. Bei Personengesellschaften und Gesellschaftsanteilen ist die Verpfändung nur erlaubt, wenn die anderen Gesellschafter zustimmen oder der Gesellschaftsvertrag dies vorsieht. Diese bedarf der Eintragung ins öffentliche Register der Sonderpfandrechte beim Justizministerium.
- Als Sicherungsinstrument ist eine Kaufoption bezogen auf Gesellschaftsanteile oder Aktien nicht ausdrücklich in der Gesetzgebung geregelt. Daher bereiten solche

Vereinbarungen in der Praxis Schwierigkeiten, auch wenn sie weder verboten noch unbekannt sind.

Belastung von Mietforderungen

- Mietforderungen können mittels der Sicherungsabtretung zur Besicherung eines Kredits auch ohne Zustimmung des Mieters abgetreten werden.
- Eine Verpfändung von Mietforderungen ist möglich.

Verwertung in der Krise

- Eine Absicherung des Kredits durch eine Hypothek verspricht unter Berücksichtigung der Art und Lage des Grundstücks sowie des Rangs des Grundpfandrechts im Grundbuch die größte wirtschaftliche Sicherheit. Allerdings ist darauf zu achten, dass die Eintragung einer Hypothek lediglich 10 Jahre wirksam ist. Besicherte Gläubiger sollten daher rechtzeitig eine Erneuerung der Eintragung beantragen, um den Rang der Hypothek zu behalten.
- Gesellschaftsanteile, Forderungen und Konten können zwar schneller gepfändet werden Allerdings ist hierbei der wirtschaftliche Erlös weniger sicher als bei der Hypothek.
- Es ist nicht möglich, das Erkenntnisverfahren zu vermeiden, indem sich der Schuldner im Rahmen eines notariellen Vertrags der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft.

Insolvenzfall des Darlehensschuldners

- Im Falle der Insolvenz werden Gläubiger, die mit einer Hypothek gesichert sind vorrangig aus dem besicherten Grundstück befriedigt.
- Durch Sicherungsübereignung und -abtretung gesicherte Gläubiger sind absonderungsberechtigt.
- Schutz gegen die Insolvenz des Darlehensnehmers kann auch die Absicherung durch persönliche Sicherheiten wie z.B. eine Bürgschaft oder eine Konzerngarantie bieten.
- Insolvenzforderungen sind beim Insolvenzgericht rechtzeitig zur Tabelle anzumelden. Unter Verzug gemeldete Forderungen können nicht durchgesetzt werden.

Ansprechpartner:

bnt Neupert Ivanova i kolegi, adv.dr.
Stela Ivanova
Advokat
Gladstone 48, BG-1000 Sofia
Tel.: +359 2 980 11 17
Fax: +359 2 980 06 43
stela.ivanova@bnt.eu
www.bnt.eu

Recht und Steuern 2013

Darlehen

- Deutsche Banken gewähren Kredite zur Immobilienfinanzierung in der Regel in Euro; Fremdwährungsdarlehen, z.B. in Schweizer Franken, sind aber auch bei deutschen Kreditinstituten möglich.
- Allgemeine öffentlich-rechtliche Einschränkungen für den Abschluss von Darlehensverträgen bestehen nicht.
- Die Zinsen für ein Darlehen zur Immobilienfinanzierung sind u.a. abhängig vom Leitzins der Europäischen Zentralbank, der Darlehenshöhe und Laufzeit sowie der Besicherung und der Bonität des Darlehensnehmers. Der effektive Zinssatz liegt bei einigen Anbietern derzeit unter 4%.
- Die Parteien können das auf den Darlehensvertrag anwendbare Recht frei wählen, wobei die Kreditinstitute in der Regel die bessere Verhandlungsposition haben.

Hypothek

- Die Hypothek gibt dem Gläubiger das Recht, die Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück zum Zweck der Befriedigung der gesicherten Forderung(en) zu betreiben. Die Hypothek ist vom Bestand der besicherten Forderung abhängig.
- Die Regelform der Hypothek ist die Verkehrshypothek. Es gibt sie als Buch- und Briefhypothek. Bei der Briefhypothek ist eine Übertragung der Hypothek außerhalb des Grundbuchs möglich.
- Eine Gesamthypothek an mehreren Grundstücken ist möglich.
- Die Hypothek entsteht durch Einigung und Eintragung ins Grundbuch. Für die Bestellung der Hypothek ist die mindestens notariell beglaubigte Bewilligung des Eigentümers notwendig. Hypotheken können gemeinsam mit den gesicherten Forderungen übertragen werden. Ein gutgläubiger Erwerb einer Hypothek ist möglich.

Grundschuld

- In Deutschland werden üblicherweise Grundschulden zur Finanzierung von Immobiliendarlehen verwendet, da sie flexibler sind und ihr Bestand nicht von der Existenz und Höhe der besicherten Forderung abhängig ist.
- Die gesicherte Forderung wird mit der Grundschuld durch eine Sicherungsabrede verknüpft, in der z.B. die Voraussetzungen für die Vollstreckung aus der Grundschuld oder für die Löschung der Grundschuld geregelt sind.

Kaufoption auf Immobilie

- Kaufoptionen können schuldrechtlich, z.B. als bedingter Kaufvertrag oder Vorvertrag, vereinbart werden; sie bedürfen der notariellen Beurkundung.
- Eine bedinge Übertragung von Immobilieneigentum ist nicht möglich, die gleiche Wirkung kann aber auch durch schuldrechtliche Gestaltungen (z.B. Abrede über den Vollzug des Kaufvertrags) erzielt werden.
- Es gibt sowohl ein schuldrechtliches als auch ein dingliches Vorkaufsrecht. Das dingliche Vorkaufsrecht muss ins Grundbuch eingetragen werden, gilt gegenüber jedermann und gibt dem Berechtigten das Recht, das Grundstück vom Käufer herauszuverlangen.

Belastung von Gesellschaftsanteilen

- Eine Verpfändung von Gesellschaftsanteilen als Sicherheit ist möglich. Bei Personengesellschaften ist die Verpfändung nur erlaubt, wenn die anderen Gesellschafter zustimmen oder der Gesellschaftsvertrag dies vorsieht.
- Die Verpfändung von GmbH-Anteilen bedarf der notariellen Beurkundung. Die Verpfändung von Anteilen ausländischer Gesellschaften als Sicherheit in Deutschland ist möglich.
- Eine Kaufoption auf Gesellschaftsanteile ist als Sicherungsinstrument eher unüblich.

Belastung von Mietforderungen

- Mietforderungen können im Wege der Sicherungsabtretung zur Besicherung eines Kredits auch ohne Zustimmung des Mieters abgetreten werden. Die Vorausabtretung von Mietforderungen ist in der Praxis üblich.
- Die Verpfändung von Mietforderungen ist möglich.

Verwertung in der Krise

- Eine Absicherung des Kredits durch ein Grundpfandrecht (Grundschuld oder Hypothek) verspricht unter Berücksichtigung der Art und Lage des Grundstücks sowie des Rangs des Grundpfandrechts im Grundbuch die größte wirtschaftliche Sicherheit. Allerdings ist die Zwangsvollstreckung in Immobilien meist langwierig.
- Gesellschaftsanteile, Forderungen und Konten können zwar schneller gepfändet werden, allerdings ist hierbei der wirtschaftliche Erlös weniger sicher als bei den Grundpfandrechten.
- Um ein zeitaufwändiges Gerichtsverfahren für den Fall der Krise zu vermeiden, hat sich der Schuldner in der Regel der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Die dazu notwendige notarielle Urkunde ist dann der Vollstreckungstitel.

Insolvenzfall des Darlehensschuldners

- Im Falle der Insolvenz werden Gläubiger, die mit einer Hypothek oder Grundschuld gesichert sind, abgesondert aus dem besicherten Grundstück befriedigt.
- Durch Pfandrechte, Sicherungsübereignung und -abtretung gesicherte Gläubiger sind absonderungsberechtigt.
- Schutz gegen die Insolvenz des Darlehensnehmers kann auch die Absicherung durch persönliche Sicherheiten wie z.B. eine Bürgschaft oder eine Konzerngarantie bieten.
- Insolvenzforderungen sind beim Insolvenzverwalter rechtzeitig zur Tabelle anzumelden. Dies gilt auch für Forderungen absonderungsberechtigter Gläubiger, mit denen diese ausgefallen sind.

Ansprechpartner:

bnt Rechtsanwälte GbR
Daniel Gößling
Rechtsanwalt
Leipziger Platz 21, D-90491 Nürnberg
Tel.: +49 911 569 61-0
Fax: +49 911 569 61-12
daniel.goessling@bnt.eu
www.bnt.eu

Recht und Steuern 2013

Darlehen

- Seit dem 1. Januar 2011 gilt in Estland der Euro. Die meisten Kredite werden in Euro gewährt.
- In Estland wird der Erwerb von Immobilien regelmäßig von Banken finanziert. Diese lassen sich ihre Kredite hauptsächlich durch eine Hypothek am Kaufobjekt absichern. Übliche Sicherheitsmittel sind auch Bankgarantien und Bürgschaften. Ein mögliches, aber heutzutage kaum gebrauchtes Sicherheitsmittel ist das sog. Kommerzpfand, ein Pfand über das gesamte bewegliche Vermögen eines Unternehmens (Floating charge).

Hypothek

- Wichtigstes Sicherungsmittel ist die Hypothek, die aufgrund einer notariell beglaubigten Vereinbarung auf Antrag durch Eintragung im Grundbuch entsteht. Eine Hypothek berechtigt den Inhaber der Hypothek, sich aus dem Erlös, der sich durch Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des durch die Hypothek belasteten Grundstücks erzielen lässt, zu befriedigen, soweit ihm eine Forderung gegen den Schuldner zusteht, die durch die Hypothek gesichert ist.
- Das estnische Recht sieht keine zwei Sicherungsmittel in Form von Hypothek und Grundschuld vor, sondern hält einzig die nicht von der zu sichernden Forderung abhängige Hypothek (die dem Inhalt nach eher der Grundschuld nach deutschem Recht entspricht) als verkehrsfähiges und flexibles Sicherungsmittel bereit.
- Ein Grundstück kann mit mehreren Hypotheken belastet werden. Die Befriedigung der gesicherten Ansprüche bestimmt sich nach der Eintragungsfolge.
- Die Hypothek ist nicht abhängig von der zu sichernden Forderung und kann daher unabhängig vom Bestand dieser Forderung bestellt werden. Auch eine getrennte Abtretung von Hypothek und gesicherter Forderung ist möglich.
- Auf Antrag des Bestellers und Gläubigers bei dem zuständigen Gericht wird die Verwertung der Hypothek durchgeführt, wenn der Schuldner der Erfüllung seiner Verpflichtung nicht nachkommt. Sie erfolgt durch Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung.

Grundschuld

- Theoretisch ist die Eintragung einer Grundschuld eine Alternative zur Hypothek, in der Praxis wird sie aber nicht als Sicherheit verwendet.

Kaufoption auf Immobilie

- Als Kaufoption kann im Grundbuch ein Vorkaufsrecht (zugunsten einer Person oder zugunsten des jeweiligen Eigentümers einer Immobilie) eingetragen werden. Ebenso gilt in gewissen Fällen (z.B. beim Verkauf von Immobilien, die sich in Miteigentum befinden) ein gesetzliches Vorkaufsrecht, das nicht im Grundbuch eingetragen wird.
- Eine Kaufoption wird in der Praxis oft durch das Abschließen eines Kaufvertrages über eine Immobilie begründet, in dem die Bedingungen vereinbart werden, unter denen die Eigentumsübertragung möglich oder zwingend ist.

Belastung von Gesellschaftsanteilen

- Aktien müssen, Gesellschaftsanteile können in der Estnischen Wertpapierzentrale (EWPZ) registriert werden. Die Verpfändung von Aktien und in der EWPZ registrierten Gesellschaftsanteilen wird ebenfalls registriert.
- Sind Gesellschaftsanteile nicht in der EWPZ registriert, wird der Vertrag über die Verpfändung der Anteile notariell beglaubigt und das Handelsregister informiert.
- Rechte aus verpfändeten Wertpapieren (z.B. Stimmrechte, Auszahlungen von Dividenden) kann auch nach der Pfändung nur der Wertpapierinhaber in Anspruch nehmen.

Belastung von Mietforderungen

- Mietforderungen können durch Vertrag an den Gläubiger abgetreten werden.
- Banken können als Bedingung des Darlehensvertrages fordern, dass Mieteinnahmen der finanzierten Immobilie auf ein bestimmtes Konto geleitet werden.

Recht und Steuern 2013

Verwertung in der Krise

- In notariell beglaubigten Verträgen kann in gewissen Fällen die Möglichkeit sofortiger Zwangsvollstreckung im Falle eines Vertragsbruchs vereinbart werden. Falls eine solche Vereinbarung besteht, kann der Gläubiger sich direkt und ohne Gerichtsurteil an einen Gerichtsvollzieher wenden.
- Falls keine Möglichkeit sofortiger Zwangsvollstreckung vereinbart ist, muss sich der Gläubiger nach erfolglosen Mahnungen unter Einhaltung der vereinbarten Fristen mit einer Klage an das Gericht wenden. Der Klageweg kann zeitaufwändig sein, daher ist ein außergerichtlicher Vergleich oft die bessere Alternative.
- Außergerichtlich sind eingetragene Rechte (Hypothek, Vorkaufsrechte, belastete Wertpapiere) am leichtesten zu verwerten.

Insolvenzfall des Darlehensschuldners

- Dingliche Sicherheiten, z.B. eine Hypothek oder Pfandrechte, sind auch im Fall der Insolvenz die besten Sicherungsmittel. Guten Schutz bietet dem Kreditgeber auch eine Bankgarantie oder die Konzerngarantie einer solventen Muttergesellschaft.
- Im Insolvenzfall des Darlehensschuldners ist es wesentlich, eigene Forderungen rechtzeitig, d.h. innerhalb von zwei Monaten nach der Veröffentlichung der Insolvenzanzeige, anzumelden. Insolvenzanzeigen werden im Internet unter der Adresse www.ametlikudteadaanded.ee veröffentlicht und sollten bei einer drohenden Insolvenz regelmäßig eingesehen werden.
- Wird eine Immobilie im Insolvenzverfahren versteigert, so erlöschen Rechte und Belastungen, die in der Eintragungs-folge nach der ersten Belastung stehen, der zufolge eine Verwertung der Immobilie verlangt werden kann.

Ansprechpartner:

bnt attorneys-at-law Advokaadibüroo OÜ
Aet Bergmann
Rechtsanwältin
Roosikrantsi 11, EE-10119 Tallinn
Tel.: +372 667 62 40
Fax: +372 667 62 41
aet.bergmann@bnt.eu
www.bnt.eu

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013

Darlehen

- Die Währung für das Darlehen kann frei bestimmt werden. In Lettland werden die meisten Darlehen in Euro und Dollar gewährt.
- Zinsen sind entweder entsprechend der vertraglichen Vereinbarung oder in Höhe des gesetzlichen Zinssatzes von sieben Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu zahlen.
- Das anwendbare Recht ist frei wählbar, wobei dieses in der Regel vom Darlehensgeber bestimmt wird.

Hypothek

- Ob ein Grundstück mit einer Hypothek belastet ist, kann durch Einsichtnahme in das Grundbuch geprüft werden. Die Erteilung von Hypothekenbriefen ist nicht vorgesehen.
- Die Hypothek entsteht durch Einigung und Eintragung im Grundbuch. Lediglich der Antrag auf Eintragung an das Grundbuchamt bedarf der notariellen Beurkundung.
- Ein Antrag auf Eintragung einer Hypothek ist auch gegenüber einer zeitlich später angeordneten gerichtlichen Verfügung, die einen klageweise geltend gemachten Anspruch vorläufig sichert, vorrangig.

Grundschuld

- Die Grundschuld ist nicht als Sicherungsmittel vorgesehen.

Kaufoption auf Immobilie

- Eine vertragliche Kaufoption erhält dem potentiellen Erwerber das Recht auf den Erwerb. Die Parteien können verschiedene Sanktionen vereinbaren, falls der Verkäufer gegen die Kaufoption verstoßen hat.

Belastung von Gesellschaftsanteilen

- Die Gesellschaftsanteile sind verpfändbar. Wird der Verpfändungsvertrag in das Handelspfandregister eingetragen, entfaltet er auch gegenüber Dritten Wirkung, anderenfalls wirkt er nur zwischen den Parteien. Allerdings können die Gesellschaftsanteile von Dritten gutgläubig frei von dem Pfandrecht erworben werden.
- Die Parteien können sich vertraglich über eine Kaufoption einigen. Die Kaufoption ist aber nicht eintragungsfähig, so dass sie für Dritte unverbindlich ist.

Belastung von Mietforderungen

- Mietforderungen können sicherungshalber (still) abgetreten werden.
- Die Mietforderung kann verpfändet werden. Die Verpfändung muss der Pfandgläubiger dem Mieter anzeigen.
- Eine antizipierte Abtretung ist möglich.
- Eine Kontoverpfändung ist grundsätzlich möglich.

Verwertung in der Krise

- Um bei Zahlungsverzug eine möglichst wirkungsvolle Vollstreckungsmöglichkeit zu haben, sollte sich der Gläubiger die Unterwerfung des Schuldners unter die sofortige Zwangsvollstreckung notariell zusichern lassen oder die Forderung durch ein Handelspfandrecht beziehungsweise eine Hypothek sichern. In diesen Fällen kann – so lange die belastete Immobilie nicht weiter veräußert wurde – binnen sieben Tagen ein Vollstreckungstitel erlangt werden. Anderenfalls kann der Schuldner die Zwangsvollstreckung sehr leicht herauszögern. Deshalb kann es trotz der damit verbundenen Kosten empfehlenswert sein, die notarielle Zusicherung einzuholen. Eine einstweilige Sicherung von Ansprüchen ist nicht immer problemlos möglich. Für darlehensgebende Banken steht bei Zustimmung des Eigentümers der Sicherheit ein Verfahren zur Verfügung, das eine leichtere Verwertung von Sicherheiten ermöglicht.
- Ein Insolvenzverwalter oder ein Vollziehungsbeamter kann beim Grundbuchamt Maßnahmen zur Sicherung einer Immobilie beantragen. Bereits ab Antragstellung darf der Eigentümer die Immobilie nicht mehr veräußern.

Insolvenzfall des Darlehensschuldners

- Der Darlehensgeber kann in Bezug auf Sachen, die in seinem Eigentum stehen, Aussonderung verlangen. Eine Sicherungsübereignung ist damit auch im Falle einer Insolvenz werthaltig. Die Bestellung eines Handelspfandrechtes oder einer Hypothek an einem Grundstück zur Sicherung einer Forderung führt zu einem Recht auf vorzugsweise Befriedigung aus dem Erlös aus der Verwertung der Sicherheit. Andere ungesicherte Gläubiger werden proportional zur Forderungshöhe befriedigt, erhalten aber regelmäßig kaum einen Erlös aus der Insolvenzmasse, da insbesondere Steuerschulden vorrangig getilgt werden.
- Forderungen gegenüber einem Darlehensschuldner sollten binnen eines Monats nach Bekanntgabe der Eröffnung des Insolvenzverfahrens beim Insolvenzverwalter angemeldet werden.

Ansprechpartner:

bnt Klauberg Krauklis ZAB
Theis Klauberg
Rechtsanwalt
Alberta iela 13, LV-1010 Riga
Tel.: +371 6777 05 04
Fax: +371 6777 05 27
theis.klauberg@bnt.eu
www.bnt.eu

Recht und Steuern 2013

Darlehen

- Darlehen dürfen in Litauen grundsätzlich nur in Litas oder in Euro gewährt werden, es sei denn, es liegen keine Bargeldoperationen vor. In diesem Fall dürfen sich die Parteien auch über die Anwendung einer anderen Währung einigen.
- Ein Darlehensvertrag mit einer juristischen Person bedarf immer der Schriftform. Für Verträge mit einer natürlichen Person ist dies erforderlich, wenn die Darlehenssumme LTL 2 000 (ca. EUR 580) überschreitet.
- Der Darlehensvertrag gilt ab dem Moment der Geldübergabe als abgeschlossen. Deswegen ist es empfehlenswert, im Vertrag eine Bestimmung aufzunehmen, welche Geldsumme zu welchem Zeitpunkt an den Darlehensschuldner durch den Darlehensgeber übergeben wurde.
- Darlehensverträge über Geld sind als entgeltlich anzusehen, es sei denn, die Parteien bestimmen dies ausdrücklich anders. Die Höhe der Zinsen ist ebenfalls durch die Parteien zu bestimmen. Ansonsten wird der durchschnittliche Zinssatz der kommerziellen Banken angewandt, der am Wohn- bzw. Geschäftsort des Darlehensgebers zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages galt.

Hypothek

- Eine Hypothek entsteht durch Vertrag oder durch einseitige Willenserklärung des Eigentümers sowie in den gesetzlich vorgesehenen Fällen oder auf Grundlage einer Gerichtsentscheidung (Zwangshypothek). Die Bestellung der Hypothek bedarf der notariellen Form.
- Die Vertragshypothek ist zwischen den Parteien ab Abschluss des Hypothekengeschäfts wirksam. Jedoch können sich die Vertragsparteien gegenüber Dritten nur dann auf die Hypothek berufen, wenn diese im öffentlichen Hypothekenregister eingetragen ist. Die Zwangshypothek wird erst mit der Eintragung im öffentlichen Hypothekenregister wirksam.

Grundschuld

- Ist im litauischen Recht nicht vorgesehen.

Kaufoption auf Immobilie

- Ist im litauischen Recht nicht vorgesehen.

Belastung von Gesellschaftsanteilen

- Gesellschaftsanteile können zur Sicherung der Immobilienfinanzierung verpfändet werden. In diesem Fall wird das Pfandobjekt nicht an den Pfandgläubiger übergeben.
- Die Pfandrechtsbestellung ist vom Notar zu beglaubigen und in das Hypothekenregister einzutragen.
- Die Belastung der Gesellschaftsanteile ist auch im Wertpapierkonto des Pfandschuldners (betrifft immaterielle Aktien) bzw. im Gesellschafterregister (betrifft materielle Aktien sowie Aktienzertifikate) zu vermerken.

Belastung von Mietforderungen

- Zur Sicherung von Krediten wählen die Kreditinstitute immer häufiger auch die Sicherungsabtretung. Abtretbar sind grundsätzlich alle Forderungen, auch künftige und bedingte Forderungen.
- Der Drittschuldner muss über die Abtretung grundsätzlich nicht benachrichtigt werden. Deswegen besteht das Risiko, dass der Kreditschuldner eine Forderung abtritt, die mit einem vertraglichen Abtretungsverbot belegt ist oder mehrfach abgetreten wurde oder nicht (mehr) existiert. Um dies zu vermeiden, ist es empfehlenswert, im Abtretungsvertrag entsprechende Klauseln einzufügen.
- Der Abtretungsvertrag unterliegt denselben Formerfordernissen wie die zugrundeliegende Forderung.
- Mietforderungen können zu Gunsten eines Kreditgebers verpfändet werden. Die Bestellung des Pfandrechts ist durch einen Notar zu beglaubigen und im Hypothekenregister einzutragen.

- Sollte der Pfandschuldner seine Pflichten nicht erfüllen, gehen die Mietforderungen auf den Pfandgläubiger im Umfang der Forderungshöhe über.
- Zur Kreditsicherung ist auch die Kontoverpfändung erlaubt. Dazu ist die Pfandrechtsbestellung von einem Notar zu beglaubigen und im Hypothekenregister einzutragen.
- Sollte der Pfandschuldner seine Pflichten aus dem Finanzierungsvertrag nicht erfüllen, wird dem Pfandgläubiger das Recht auf Kontoverwaltung des Pfandschuldners übertragen. Dieses Recht besitzt er, bis seine Forderung vollständig beglichen ist.

→ **Verwertung in der Krise**

- Wenn der Kreditschuldner seine vertraglichen Verpflichtungen gegenüber dem Kreditgeber nicht erfüllt, kommen die Kreditsicherheiten ins Spiel. Die Forderungsabtretung stellt insoweit den einfachsten Weg zur Befriedigung des Kreditgebers dar, da hier keine Einschaltung einer anderen Institution erforderlich ist, wie z. B. bei einer Hypothek oder Verpfändung.

→ **Insolvenzfall des Darlehensschuldners**

- Wird der Darlehensschuldner insolvent und ist als Sicherung seiner Verpflichtung eine Forderungsabtretung vereinbart, dann muss der Abtretungsempfänger (Darlehensgeber) lediglich den Drittschuldner über die Abtretung informieren. Danach muss dieser seine Verpflichtungen gegenüber dem Abtretungsempfänger (Darlehensgeber) erfüllen, nicht aber an den insolventen Abtretenden leisten.
- Wenn die Forderung durch eine Hypothek oder Verpfändung gesichert wurde, kann der Darlehensgeber seine Forderung im Insolvenzverfahren geltend machen. Dazu muss er dem Insolvenzverwalter alle seine Forderung nachweisenden Unterlagen vorlegen. Seine Forderung besitzt im Verhältnis zu allen anderen Forderungen, die mit keinem dinglichen Recht besichert sind, Vorrang und ist zuerst zu befriedigen.

Ansprechpartner:

bnt Heemann Klauberg Krauklis APB
Frank Heemann
Rechtsanwalt
Kalinausko 24, 4th floor, LT-03107 Vilnius
Tel.: +370 5 212 16 27
Fax: +370 5 212 16 30
frank.heemann@bnt.eu
www.bnt.eu

Recht und Steuern 2013

Darlehen

- Polnische Banken gewähren Kredite regelmäßig in polnischer Währung (PLN), jedoch auch in Fremdwährungen. Besonders verbreitet sind Kredite in EUR oder CHF.
- Öffentlich-rechtliche Restriktionen für die Kreditvergabe bestehen nicht.
- Kreditzinsen zeigen sich variabel und liegen derzeit zwischen 5% bis 7%, hinzu kommt die Marge der Bank.
- Für Unternehmen besteht die Möglichkeit der freien Rechtswahl. Allerdings besteht gegenüber Banken nur geringer Verhandlungsspielraum, so dass Kreditverträge regelmäßig nach polnischem Recht abgeschlossen werden.

Hypothek

- Das Hypothekenrecht wurde im Februar 2011 umfassend reformiert. Es gibt nur noch eine Art der Hypothek, diese entspricht einer Kautionshypothek. Alle Hypotheken werden also elastisch gestaltet, d.h. die Hypothek deckt die Forderung bis zum vereinbarten Höchstbetrag nebst Zinsen und Kosten und kann sich auch auf künftige Geldforderungen beziehen.
- Durch eine einzige Hypothek lassen sich auch mehrere Forderungen einer Vielzahl von Gläubigern sichern, wenn sie der Besicherung einer einheitlichen Unternehmung dienen (z.B. Konsortialkredit).
- Die Rangstelle einer erloschenen Hypothek im Grundbuch wird frei und kann frei verwendet werden. An die Stelle der Forderung, die durch die Hypothek besichert war, kann der Schuldner nach deren Tilgung eine andere Forderung setzen oder eine neue Hypothek bestellen. Die besicherte Forderung kann durch eine andere Forderung desselben Gläubigers ersetzt werden. Einer Zustimmung der im Rang gleich- oder nachstehenden Berechtigten bedarf es dazu nicht.
- Zur Entstehung der Hypothek ist eine notarielle Urkunde erforderlich (Ausnahme Hypotheken zugunsten von Banken), die Bestellung kann vertraglich oder einseitig erfolgen. Zur Wirksamkeit ist die Eintragung im Grundbuch erforderlich.

Grundschuld

- In Polen gibt es keine Grundschuld. Die Kreditbesicherung erfolgt daher regelmäßig durch eine Hypothek.

Kaufoption auf Immobilie

- Kaufoptionen sind möglich, aber unüblich. Verbreiteter sind Vor- bzw. Rückkaufsrechte, die vertraglich bestellt werden können oder bestimmten Akteuren (Staat, Gemeinde, Agentur für Agrarwirtschaft) kraft Gesetzes in Bezug auf bestimmte Immobilien zustehen.
- Der Abschluss eines unbedingten Kaufvertrages über eine Immobilie, für die ein gesetzliches Vorkaufsrecht besteht, führt zur Nichtigkeit des Vertrages. Bei einem vertraglichen Vorkaufrecht entsteht lediglich eine Schadensersatzpflicht gegenüber dem Vorkaufsberechtigten. Aus diesem Grunde ist die Immobilie vor dem Erwerb stets unter diesem Aspekt zu prüfen.
- Ein vertragliches Vorkaufsrecht gilt zunächst nur zwischen den Vertragsparteien. Wird es zusätzlich im Grundbuch eingetragen, gilt es gegen jedermann.

Belastung von Gesellschaftsanteilen

- Die Verpfändung von Gesellschaftsanteilen zur Sicherung eines Immobilienkredites ist üblich. Ein Registerpfandrecht an den Gesellschaftsanteilen wird in das Pfandregister eingetragen.
- Eine Kaufoption auf Geschäftsanteile ist eher unüblich.

Belastung von Mietforderungen

- Mietforderungen können zur Besicherung eines Kredites abgetreten werden, dies erfolgt häufig als stille Abtretung.
- Neben der Abtretung ist auch eine Verpfändung möglich.
- Eine antizipierte Abtretung wird nicht praktiziert. Bei Retail-Mietverträgen ist allerdings eine antizipierte Zustimmung des Mieters für die spätere Abtretung der künftigen

Mietforderungen typischerweise vorgesehen.
- Neben der Abtretung bzw. zur Vermeidung einer Kontoverpfändung verlangt die finanzierende Bank nicht selten eine Kontenvollmacht für das Mietkonto.

Verwertung in der Krise

- Die durch Hypothek gesicherten Forderungen werden im Zwangsvollstreckungsverfahren vor den übrigen Forderungen befriedigt. Zwangsvollstreckungsverfahren in Immobilien können jedoch langwierig sein. Möglichkeiten zur freihändigen Verwertung sollten daher gesucht und genutzt werden.
- Die Pfändung von Geschäftsanteilen oder Konten ist grundsätzlich schneller zu erreichen. Sie hat jedoch oft weniger Aussicht auf (wirtschaftlichen) Erfolg.
- Unterwirft sich der Eigentümer eines durch Hypothek belasteten Grundstücks in einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung, erleichtert dies die Befriedigung der so gesicherten Forderung. Wichtig ist hierbei die Angabe des Betrages, der Voraussetzungen und des Zeitpunktes, in dem die Erteilung einer Vollstreckungsklausel beantragt werden kann.

Insolvenzfall des Darlehensschuldners

- Dingliche Sicherheiten, d.h. die Hypothek und Pfandrechte an Gesellschaftsanteilen, sind die besten Sicherungsmittel im Fall der Insolvenz.
- Im Fall der Insolvenz ist der Hypothekengläubiger privilegiert, er wird aus der Verwertung des Grundstücks bevorzugt befriedigt. Der Erlös wird in erster Linie bis zur Höhe der gesicherten Forderung an den Hypothekengläubiger ausgezahlt. Die übrigen Gläubiger teilen sich den Rest.
- Guten Schutz bieten dem Kreditgeber auch eine Bankgarantie oder die Konzerngarantie einer solventen Muttergesellschaft.
- In jedem Fall ist die Anmeldung der Forderungen erforderlich, damit der Insolvenzverwalter diese in die Gläubigerliste einträgt und alle Rechte gewahrt werden.

Ansprechpartner:

bnt Neupert Zamorska & Partnerzy sp.j.
Małgorzata Zamorska
Rechtsanwältin
ul. Krakowskie Przedmieście 47/51, PL-00-071 Warschau
Tel.: +48 22 551 25 60
Fax: +48 22 551 25 65
malgorzata.zamorska@bnt.eu
www.bnt.eu

Recht und Steuern 2013

Darlehen

- Ein Darlehen wird in der Regel in EUR gewährt, kann aber auch in USD, GBP, CZK, CHF erfolgen.
- Das Kursrisiko trägt der Darlehensnehmer.
- Die große Konkurrenz führt zu günstigen Zinssätzen für den Darlehensnehmer.
- Die Höhe der Zinsen ist auch vom Typ des Darlehens abhängig.
- Die Wahl eines fremden Rechts ist bei Vorliegen eines ausländischen Bezugselementes möglich, erfordert aber eine entsprechende schriftliche Vereinbarung der Vertragsparteien und kommt in der Praxis selten vor.

Hypothek

- Gemäß slowakischem Recht wird unter Hypothek ein Pfandrecht an einer Wohnung und/oder Wohnhaus (d.h. eine zu Wohnzwecken bestimmte Liegenschaft) verstanden.
- Das Pfandrecht kann auch an einem sich im Baustadium befindlichen Bauwerk bestellt werden; ein sich im Baustadium befindliches Bauwerk kann als solches ins Liegenschaftskataster eingetragen werden, soweit nach seiner Bauphase die bautechnische Bestimmung hinsichtlich des ersten Obergeschosses bereits feststeht, ohne dass ein sog. Bauabnahmebescheid und Verzeichnisnummer erforderlich wären.
- Das Pfandrecht entsteht mit seiner Eintragung im Liegenschaftskataster.
- Die gesetzliche Frist für die Eintragung beträgt 30 Tage.

Grundschuld

- Es handelt sich um ein Pfandrecht auf weitere verpfändbare Liegenschaften (Grundstücke, andere Bauwerke).
- Der Grundstückseigentümer und der Eigentümer des auf diesem Grundstück errichteten Bauwerks müssen nicht identisch sein.
- Das Pfandrecht wird durch einen schriftlichen Vertrag errichtet.
- Das Pfandrecht an Liegenschaften entsteht erst mit seiner Eintragung ins Liegenschaftskataster.

Kaufoption auf Immobilie

- Der Abschluss einer Vereinbarung über die Kaufoption für eine Immobilie als Mittel der Besicherung von Forderungen des Kreditdarlehensgebers ist im Gesetz ausgeschlossen.
- Die nach dem Zeitpunkt der Fälligkeit von Forderungen des Darlehensgebers abgeschlossene Vereinbarung über die Übertragung des Eigentumsrechts am Pfandrechtsgegenstand an den Darlehensgeber ist möglich.
- Das slowakische Recht kennt auch eine sog. Sicherungsübereignung an Immobilien, welche jedoch in der Praxis nur selten vorkommt.

Belastung von Gesellschaftsanteilen

- Ein Geschäftsanteil kann Gegenstand eines Pfandrechts sein, soweit gemäß dem Gesellschaftsvertrag dessen Übertragung auf Dritte zulässig ist.
- Die Bestellung des Pfandrechts an einem Geschäftsanteil bedarf der Zustimmung der Gesellschafterversammlung, soweit die Übertragung eines Geschäftsanteils gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Zustimmung der Gesellschafterversammlung bedarf.
- Das Pfandrecht an einem Geschäftsanteil wird auf Grund eines schriftlichen Vertrags errichtet und entsteht mit seiner Eintragung im Handelsregister.

Belastung von Forderungen

- Die sog. stille Abtretung als Mittel der Kreditsicherung verlangt die schriftliche Vereinbarung zwischen dem Darlehensgeber und Darlehensnehmer.
- Bedingung für die Wirksamkeit einer stillen Forderungsabtretung ist, dass diese nicht gemäß der Vereinbarung zwischen dem Darlehensnehmer und Drittschuldner untersagt ist.
- Die Verpfändung von Mietforderungen auf Grund eines schriftlichen Verpfändungsvertrags mit dem Darlehensnehmer ist praxisüblich.
- Das Pfandrecht an Mietforderungen entsteht durch die Eintragung des Pfandrechts ins notarielle Zentralregister der Pfandrechte.

- Die Verpfändung von zukünftigen Forderungen ist möglich.
- Bedingung einer solchen Verpfändung ist die eindeutige Bestimmbarkeit der Forderung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.
- Das Pfandrecht an zukünftigen Forderungen bedarf der Eintragung ins notarielle Zentralregister der Pfandrechte, kommt jedoch erst mit der Entstehung der Forderungen zustande.
- Die Bestellung eines Pfandrechts an Kontoforderungen erfordert einen zwischen dem Darlehensgeber und Darlehensnehmer abgeschlossenen schriftlichen Pfandvertrag und entsteht durch seine Eintragung ins notarielle Zentralregister der Pfandrechte.
- Eine dreiseitige schriftliche Vereinbarung mit der kontoführenden Bank über die Bedingungen der Verpfändung und die Zugriffsmöglichkeiten des Darlehensgebers ist empfehlenswert.

→ Verwertung in der Krise

- Unter den gesetzlich zulässigen Sicherungsmitteln ist die Errichtung von Pfandrechten zur Besicherung von Forderungen des Darlehensgebers am ehesten zu empfehlen, da der Pfandgläubiger bei der Verwertung des Pfandrechtsgegenstandes ein vorrangiges Recht auf Befriedigung seiner Forderungen geltend machen kann.

→ Insolvenzfall des Darlehensschuldners

- Der Pfandgläubiger wird im Insolvenzfall vom Gesetz gegenüber Gläubigern, deren Forderungen nicht besichert sind, privilegiert.
- Auch der Pfandgläubiger muss seine Forderungen im Konkurs/Restrukturierungsverfahren innerhalb der gesetzlichen Frist von 45 Tagen ab dem Tag der Bekanntmachung des Konkurs-/Restrukturierungsverfahrens im Handelsblatt anmelden. Infolge der Versäumung der Frist wird der Pfandgläubiger den anderen (nicht besicherten) Gläubigern gleichgesetzt.

Ansprechpartner:

bnt attorneys-at-law, s.r.o.
Margareta Sovova
Rechtsanwältin
Cintorínska 7, SK-811 08 Bratislava 1
Tel.: +421 2 57 88 00 88
Fax: +421 2 57 88 00 89
margareta.sovova@bnt.eu
www.bnt.eu

Darlehen

- Darlehen können in einer beliebigen Währung nach Wahl der Vertragsparteien vereinbart werden.
- Ein gesetzlich vorgeschriebener Zinssatz existiert nicht. Im Regelfall werden die Zinssätze auf der Basis des sog. PRIBOR („Prague InterBank Offered Rate", also der Prager Interbankensatz) bestimmt.
- Die meisten Darlehen werden vermittels Pfand besichert - d.h., es wird ein Pfandrecht an den Immobilien und/oder den Anteilen an der Zweckgesellschaft bestellt. Die Darlehen sind zweckbestimmt. Manchmal wird die Inanspruchnahme von Darlehen für Neubauprojekte vom Abschluss eines bestimmten Prozentsatzes von Miet- oder Kaufvorverträgen abhängig gemacht.
- Die Rechtswahl des für Darlehensverträge maßgeblichen Rechts unterliegt keinen Beschränkungen.

Hypothek

- Die in der Tschechischen Republik tätigen Banken bieten eine umfassende Bandbreite von Hypothekenprodukten an.
- Das Grundpfandrecht kommt mit seiner Eintragung ins Grundbuch auf der Basis der im Pfandvertrag getroffenen Abrede der Parteien zustande.
- In der Praxis wird der Abschluss dreier Verträge erforderlich: Darlehensvertrag, Pfandvertrag und Kontoführungsvertrag.
- Pfandrechte lassen sich auch an einem in Bau befindlichen Gebäude errichten.
- Beim Erwerb bzw. der Erschließung kommerzieller Bauvorhaben verlangen die Banken eine bestimmte Eigenkapitalbeteiligung.
- Der Pfandgläubiger darf nicht vereinbaren oder verlangen, dass die Verwertung des Pfands im Wege des Selbsthilfeverkaufs erfolgen soll. Verträge über den Verfall verpfändeter Vermögenswerte sind nichtig. Um ein Pfand veräußern und den Pfandgläubiger aus dem Verkauf befriedigen zu können, muss ein öffentlich-rechtlicher Vollstreckungstitel (z.B. ein gerichtlicher Zwangsvollstreckungsbeschluss) vorliegen. Gemäß neuem BGB: Der Pfandgläubiger darf seine Forderung auf jede beliebige, mit dem Pfandschuldner in Schriftform vereinbarte Art und Weise befriedigen; andernfalls hat der Pfandgläubiger das Recht, seine Forderung aus dem Erlös zu befriedigen, der in einer öffentlichen Versteigerung des Pfands erzielt wird.
- Eine Liegenschaft kann auch parallel mit mehreren Pfandrechten belastet sein, die der gleichzeitigen Besicherung mehrerer Verbindlichkeiten dienen.

Grundschuld

- Das tschechische Recht kennt die Grundschuld nicht als gesondertes Rechtsinstitut.
- Zu den im neuen BGB eingeführten Rechtsinstituten gehört eine nichtakzessorische Grundschuld, die auch nach ihrer Bestellung noch zur Besicherung anderer Verbindlichkeiten herangezogen werden kann.

Kaufoption auf Immobilie

- Kaufoptionen auf Immobilien können zwar vereinbart werden, sind aber nicht sehr verbreitet. Typischer sind eher Rückkauf- und Vorkaufsrechte.
- Vorkaufsrechte kommen mit einem schriftlichen Vertrag zustande.
- Die Verpflichtung zum Erwerb oder Verkauf von Immobilien kann auch in einem Vorvertrag vereinbart werden.

Belastung von Gesellschaftsanteilen

- Verträge über die Bestellung eines Pfandrechts an Geschäftsanteilen bedürfen der Schriftform, mit beglaubigten Unterschriften. Das Pfandrecht muss ins Handelsregister eingetragen werden.
- Soweit eine Übertragung des Geschäftsanteils der Zustimmung seitens der Gesellschafterversammlung bedarf, ist diese Zustimmung auch für die Verpfändung des Geschäftsanteils erforderlich.
- Die Übertragbarkeit von Geschäftsanteilen wird durch deren Verpfändung nicht beeinträchtigt.
- Der Pfandgläubiger darf den verpfändeten Geschäftsanteil im Selbsthilfeverkauf veräußern, falls der Schuldner in Verzug mit der Bezahlung der besicherten Forderungen ist. Falls es

dem Pfandgläubiger nicht gelingt, den Geschäftsanteil zu verkaufen, ist er berechtigt, die mit dem Geschäftsanteil verbundenen Gesellschafterrechte auszuüben. Für einen solchen Fall kann der Pfandgläubiger mit dem Schuldner übereinkommen, den Geschäftsanteil anstelle der Zahlung als Erfüllungssurrogat anzunehmen. Gemäß neuem BGB: Bei Fälligkeit der Forderung hat der Pfandgläubiger Anspruch auf sämtliche mit dem Geschäftsanteil verbundenen finanziellen Leistungen bis zur Höhe der besicherten Forderung. Falls der Pfandgläubiger den Geschäftsanteil nicht verwertet, darf er die mit diesem verbundenen Gesellschafterrechte ausüben; wahlweise kann er verlangen, dass der Geschäftsanteil an ihn übertragen werde.

- Die Verpfändung von Aktien erfolgt mittels Übergabe des Originals der Aktien an den Pfandgläubiger oder an einen Dritten zur Verwahrung. Dazu ist bei Namensaktien ein Indossamentsvermerk bzw. bei Buchaktien ein Eintrag in der (für gewöhnlich bei einem Wertpapierhändler geführten) Wertpapierevidenz erforderlich. Der Pfandgläubiger ist nicht berechtigt, Aktionärsrechte auszuüben. Gemäß neuem BGB: In dem zwischen Pfandgläubiger und Pfandschuldner vereinbarten Umfang ist der Pfandgläubiger berechtigt, die mit den Aktien verbundenen Rechte auszuüben.

→ Belastung von Mietforderungen

- Eine Abtretung künftiger Mietzinsforderungen zur Besicherung des Darlehens muss schriftlich vereinbart werden; die Parteien sollten dabei darauf achten, die Forderung hinreichend bestimmt zu beschreiben. Die Abtretung von Mietzins darf etwaigen Abreden mit den Schuldnern (also den zur Mietzinszahlung verpflichteten Parteien) nicht zuwider laufen. Die Sicherungsübereignung ist ebenfalls ein gängiges Instrument. Das neue BGB: Die Schriftform ist für solche Abtretungsverträge nicht mehr erforderlich,aber weiterhin zu empfehlen.
- Eine Verpfändung künftiger Mietzinsforderungen auf der Grundlage eines Pfandvertrags ist gängige Praxis.
- Das Pfandrecht an Mietzinsforderungen (oder Bankguthaben) kommt mit dem betreffenden Pfandvertrag zustande.

→ Verwertung in der Krise

- Falls sich der Wert des Pfands verschlechtert, kann der Pfandgläubiger eine Nachbesicherung verlangen. Die marktüblichen Vereinbarungen sehen bei Verzug die vorzeitige Fälligstellung vor.
- In Vollstreckungs- oder Insolvenzverfahren genießt der Pfandgläubiger eine bevorzugte Stellung gegenüber dem Schuldner.

→ Insolvenzfall des Darlehensnehmers

- Gesicherte Gläubiger (z.B. aus dem Rechtsgrund eines Pfandrechts) nehmen in Insolvenzverfahren eine bevorzugte Stellung ein und ihre Ansprüche werden vorrangig aus den Erlösen befriedigt, die mit dem Verkauf durch Zwangsvollstreckung bzw. Versteigerung der verpfändeten Vermögenswerte, Rechte oder Forderungen erzielt werden.
- Die Reihenfolge, in der die Ansprüche bevorzugter Gläubiger befriedigt werden, ergibt sich aus dem jeweiligen Zeitpunkt, zu dem ihr Pfandrecht bzw. die betreffende Sicherheit zustande kamen.
- Gesicherte Gläubiger haben Anspruch auf 100% der Erlöse aus dem Verkauf des Sicherungsgegenstands (Vermögenswerte, Rechte, Forderungen), abzüglich des mit der Verwertung verbundenen Verwaltungs- und Vollstreckungsaufwands in einer Höhe von nicht mehr als 9% des Gesamterlöses.

Ansprechpartner:

bnt attorneys-at-law s.r.o.
Tomáš Běhounek
Rechtsanwalt
Vodičkova 707/37, CZ-110 00 Prag 1
Tel.: +420 222 929 301
Fax: +420 222 929 341
tomas.behounek@bnt.eu
www.bnt.eu

Darlehen

- Inländische Darlehen können ausschließlich in Nationalwährung (Hryvnja) gewährt werden. Darlehen von Nichtresidenten werden in Fremdwährung geleistet, z. B. in Euro, US Dollar.
- Darlehensverträge mit einem Nichtresidenten unterliegen der zwingenden staatlichen Registrierung bei der Nationalbank der Ukraine.
- Die in den Darlehensverträgen von Nichtresidenten geforderte Zinshöhe hängt von der Darlehensdauer ab und wird wie folgt bestimmt:
  - für Darlehen bis zu einem Jahr: max. 9,8 % jährlich;
  - für Darlehen von einem Jahr bis zu 3 Jahren: max. 10 % jährlich;
  - für Darlehen über 3 Jahre: derzeit ebenfalls max. 10 % jährlich.
- Bezüglich des Darlehensvertrages kann das anwendbare Recht frei gewählt werden. Zu beachten ist allerdings, dass wegen zwingender staatlicher Registrierung die Anforderungen des ukrainischen Rechts bzw. der Nationalbank der Ukraine einzuhalten sind.

Hypothek

- Von den Objekten her unterscheidet man die folgenden Arten der Hypothek hinsichtlich
  - eines Grünstücks,
  - einer Wohnung,
  - eines Gebäudes,
  - eines Objekts des unbeendeten Baus
  - eines Mietrechtes, das zwecks der Hypothek der Immobilien gleichgestellt wird.
- Die Hypothek entsteht kraft eines Hypothekenvertrags ab dem Zeitpunkt der notariellen Beurkundung.
- Bei der Hypothek aufgrund einer Gerichtsentscheidung entstehen die gegenseitigen Rechte und Pflichten des Hypothekenschuldners und Hypothekengläubigers ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Gerichtsentscheidung.
- Die staatliche Registrierung von Hypotheken erfolgt durch Eintragung ins staatliche Register von Hypotheken.

Grundschuld

- Die Grundschuld ist eine Art Hypothek und wird durch dieselben Rechtsbestimmungen geregelt.

Kaufoption auf Immobilie

- Der Begriff „Kaufoption“ bzw. „Call Option“ ist dem ukrainischen Recht nicht bekannt. Eine Alternative kann der Vorvertrag sein. Zweck des Vorvertrages ist die Sicherstellung des künftigen Vertragsabschlusses.
- Der Vorvertag bedarf derselben Form wie der Hauptvertrag.
- Die Tatsache des Vorvertragsabschlusses wird gleichzeitig mit dessen notariellen Beurkundung im Notarregister eingetragen.

Belastung von Gesellschaftsanteilen

- Die Verpfändung von Gesellschaftsanteilen ist durch das geltende Recht direkt nicht vorgesehen, ist allerdings auch nicht verboten. In der Praxis werden die Pfandverträge über Geschäftsanteile in einfacher schriftlicher Form, manchmal nach Wunsch der Parteien in notarieller Form, abgeschossen. Der Pfandgläubiger kann auf der Eintragung dieser Belastung in das Staatsregister der Belastungen von beweglichem Vermögen bestehen.
- Die Eintreibung eines Vermögensteils der Gesellschaft zur Tilgung der persönlichen Schulden eines Gesellschafters ist nur eingeschränkt möglich. Der Anteil des Gesellschafters am Stammkapital der Gesellschaft kann nur gepfändet werden, wenn keine sonstigen Vermögen zur Befriedigung der Gläubigerforderung zur Verfügung stehen.
- Alternativ kann ein Vorkaufvertrag angeschossen werden. Da die Gesellschafter üblicherweise das Vorkaufsrecht bzgl. des Gesellschaftsanteils anteilsmäßig genießen,

ist vor dem Abschluss des Vorvertrags ein Verzicht auf Vorkaufsrecht von allen anderen Gesellschaftern einzuholen.

Belastung von Mietforderungen

- Sicherungshalber (stille) Abtretung bzw. Zession der Mietforderung des Vermieters ist z. B. bei der Kreditaufnahme nach einem gesonderten Zessionsvertrag möglich. Eine Zustimmung des Mieters ist in diesem Fall nicht erforderlich.
- Die Verpfändung der Mietforderungen ist nach Gesetzen der Ukraine betreffend Verpfändung und Hypothek möglich. Dabei ist zu beachten, dass bei der Verpfändung seitens des Mieters eine Zustimmung vom Eigentümer der Immobilie erforderlich ist.
- Kontoverpfändung ist nur dann möglich, wenn dieses als Einlagekonto eröffnet ist. Solche Verpfändung wird als Sicherheit der gegen die Einlagemittel erteilten Kredite verwendet.

Verwertung in der Krise

- Als beste Sicherheiten während der Krise haben sich die Hypothek und das Pfand der bei derselben Bank aufbewahrten Geldeinlagemittel erwiesen. Darüber hinaus gilt die Bankgarantie als eine zuverlässige Sicherheit.

Insolvenzfall des Darlehensschuldners

- In erster Linie sind die pfandgesicherten Forderungen zu begleichen.

Ansprechpartner:

bnt attorneys-at-law
Igor Dykunskyy
Rechtsanwalt
Torus Business Centre
17d Hlybochytska Street
UA-04050 Kiew
Tel.: +380 44 384 24 54
Fax: +380 44 384 24 55
igor.dykunskyy@bnt.eu
www.bnt.eu

Darlehen

- Die Währung für das Darlehen kann frei gewählt werden. Vor der Wirtschaftskrise waren in Ungarn die in CHF oder EUR nominierten Kredite verbreitet, deren Zahl heutzutage wegen der starken Abwertung der Forint viel geringer ist.
- Öffentlich-rechtliche Restriktionen gelten hauptsächlich für die in Fremdwährung abgeschlossenen Kreditverträge mit Verbrauchern.
- Die Höhe der Zinsen richtet sich nach dem im Vertrag vereinbarten Zinssatz oder nach dem Basiszinssatz der Ungarischen Nationalbank (MNB). Ein zu hoher Zinssatz kann von dem Gericht herabgesetzt werden.
- Das anwendbare Recht kann frei gewählt werden.

Hypothek

- Alle beweglichen und unbeweglichen Sachen sowie Rechte und Forderungen sind verpfändbar. Das ungarische Recht kennt auch die Hypothek auf Assets (Gesamtvermögen) einer Gesellschaft ohne nähere Beschreibung der einzelnen Hypothekengegenstände (sog. floating charge).
- Die Hypothek auf Immobilien entsteht mit der Eintragung ins Grundbuch.
- Zur Wirksamkeit der Verpfändung von Mobiliar ist die Eintragung ins Register der Pfandrechte notwendig, welches durch die Notarkammer geführt wird.
- Notarielle Beurkundung der Verträge ist empfehlenswert. In bestimmten Fällen sieht das auch das Gesetz vor.
- Aus dem Grundbuch sind sämtliche dinglichen Belastungen ersichtlich.

Grundschuld

- Die Grundschuld stellt eine nichtakzessorische Belastung dar, die auch übertragbar ist. In der Praxis ist sie nicht aber verbreitet, obwohl sie eine gute Alternative zur Hypothek bilden würde.
- Für die Eintragung der Grundschuld gelten die allgemeinen Vorschriften.

Kaufoption auf Immobilie

- Eine Kaufoption auf einer Immobilie sichert dem Darlehensgeber eine Möglichkeit, die belastete Immobilie mit Anrechnung der Darlehenssumme ohne Zwangsvollstreckung zu übernehmen und frei veräußern oder sich zunutze machen.
- Ihre Anwendung ist dadurch eingeschränkt, dass sie wirksam nur auf 5 Jahre bestellt werden kann. Eine Wohnimmobilie, in der der Darlehensnehmer wohnt kann mit Kaufoption nicht belastet werden.
- Die Kaufoption entsteht mit Abschluss eines schriftlichen Vertrages, der den Kaufpreis und Kaufgegenstand enthält. Für Dritte ist sie erst mit Eintragung ins Grundbuch verbindlich.

Belastung von Gesellschaftsanteilen

- GmbH-Geschäftsanteile und Aktien sind frei verpfändbar.
- Ein Pfandrecht an einem GmbH-Geschäftsanteil kann im Handelsregister eingetragen werden. Die Eintragung bildet zwar keine Wirksamkeitsvoraussetzung, dient aber der Verkehrssichersicherheit.
- Die Rechte als Gesellschafter bleiben auch nach der Verpfändung beim Gesellschafter.
- Sämtliche übertragbaren Gesellschaftsanteile können mit einer Kaufoption belastet werden. Eintragung der Kaufoption ins Handelsregister ist nicht möglich. Gegenüber gutgläubigen Dritten entfaltet die Kaufoption aber keine Rechtswirkung.

Belastung von Mietforderungen

- Mietforderungen können sicherungshalber abgetreten werden, was in der Praxis oft vorkommt. Ohne die Benachrichtigung des Mieters gehört aber die Mietforderung zur Insolvenzmasse.
- An Mietforderungen kann auch ein Pfandrecht bestellt werden. Die Verpfändung bedarf keiner Eintragung und hat dingliche Wirkung.
- Eine antizipierte Abtretung ist möglich.

- Der Saldo der Bankkonten ist frei verpfändbar. Üblich ist daneben eine Sofortinkassoermächtigung zu Gunsten des Darlehensgebers. Die Benachrichtigung der kontoführenden Bank ist empfehlenswert.

Verwertung in der Krise

- Hypotheken und Pfandrechte sichern dem Darlehensgeber Vorrang in der Befriedigungsreihe im Zwangsvollstreckungsverfahren zu.
- Die notarielle Beurkundung des Sicherungsvertrages ermöglicht die direkte Zwangsvollstreckung.
- Der Sicherungsvertrag kann unter bestimmten Voraussetzungen dem Darlehensgeber ermöglichen, den Pfand- oder Hypothekengegenstand ohne Zwangsvollstreckung selbst zu veräußern oder damit einen Dritten zu beauftragen.
- Statt Zwangsvollstreckung ist die gemeinsame Verwertung des Pfandgegenstandes zulässig, wenn diese Möglichkeit im Sicherungsvertrag vorgesehen ist.
- Falls die Zwangsvollstreckung nicht der Pfandberechtigte beantragt, obliegt es ihm, sich im Zwangsvollstreckungsverfahren nach Benachrichtigung des Gerichtsvollziehers einzuschalten.

Insolvenzfall des Darlehensschuldners

- Hypotheken und Pfandrechte sind werthaltig. Im Insolvenzfall sind diese Rechte privilegiert, ihr stehen unabhängig von anderen Forderungen die Erlöse aus der Verwertung des Pfandgegenstandes nach Abzug diverser Verfahrenskosten zu.
- Die Kaufoption ist bei Insolvenz nicht werthaltig, denn nach Eröffnung der Insolvenz ist die Ausübung bzw. Anrechnung unzulässig.
- Auch ein Pfandgläubiger muss seine Forderungen im Insolvenzverfahren innerhalb der gesetzlichen Frist von 40 Tagen ab dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt (Cégközlöny) anmelden.
- Die Eröffnung der Insolvenz wird auch im Internet unter http://cegkozlony.hu/ veröffentlicht.
- Wenn Insolvenz droht, sollten die Mieter über die Abtretung der Mietforderungen noch vor Eröffnung der Insolvenz unbedingt schriftlich benachrichtigt werden.

Ansprechpartner:

bnt Szabó Tom Burmeister Ügyvédi Iroda
Rainer Tom
Rechtsanwalt
Stefánia út 101-103, H-1143 Budapest
Tel.: +361 413 3400
Fax: +361 413 3413
rainer.tom@bnt.hu
www.bnt.eu

Notizen

bnt Standorte

Belarus
bnt legal and tax Holding
Svobody Square 23-85, BY-220030 Minsk
Tel.: +375 17 203 94 55
Fax: +375 17 203 92 73
info.by@bnt.eu

Bulgarien
bnt Neupert Ivanova & kolegi adv.dr.
Gladstone 48, BG-1000 Sofia
Tel.: +359 2 980 11 17
Fax: +359 2 980 06 43
info.bg@bnt.eu

Deutschland
bnt Rechtsanwälte GbR
Leipziger Platz 21, D-90491 Nürnberg
Tel.: +49 911 569 61 0
Fax: +49 911 569 61 12
info.de@bnt.eu

Estland
bnt attorneys-at-law Advokaadibüroo OÜ
Roosikrantsi 11, EE-10119 Tallinn
Tel.: +372 667 62 40
Fax: +372 667 62 41
info.ee@bnt.eu

Lettland
bnt Klauberg Krauklis ZAB
Alberta iela 13, LV-1010 Riga
Tel.: +371 6777 05 04
Fax: +371 6777 05 27
info.lv@bnt.eu

Litauen
bnt Heemann Klauberg Krauklis APB
Embassy House
Kalinausko 24, 4th floor, LT-03107 Vilnius
Tel.: +370 5 212 16 27
Fax: +370 5 212 16 30
info.lt@bnt.eu

Polen
bnt Neupert Zamorska & Partnerzy sp.j.
ul. Krakowskie Przedmieście 47/51
PL-00 071 Warschau
Tel.: +48 22 551 25 60
Fax: +48 22 551 25 65
info.pl@bnt.eu

Slowakei
bnt attorneys-at-law, s.r.o.
Cintorínska 7, SK-811 08 Bratislava 1
Tel.: +421 2 57 88 00 88
Fax: +421 2 57 88 00 89
info.sk@bnt.eu

Tschechische Republik
bnt attorneys-at-law s.r.o.
Vodičkova 707/37, CZ-110 00 Prag 1
Tel.: +420 222 929 301
Fax: +420 222 929 341
info.cz@bnt.eu

Ukraine
bnt attorneys-at-law
Torus Business Centre
17d Hlybochytska Street, UA-04050 Kiew
Tel.: +380 44 384 24 54
Fax: +380 44 384 24 55
info.ua@bnt.eu

Ungarn
bnt Szabó Tom Burmeister Ügyvédi Iroda
Stefánia út 101-103., H-1143 Budapest
Tel.: +36 1 413 3400
Fax: +36 1 413 3413
info.hu@bnt.eu

bnt Korrespondenzkanzleien
Bosnien-Herzegowina, Kroatien, Mazedonien, Montenegro, Rumänien, Russland, Serbien, Slowenien.

bnt weitere Informationen unter: www.bnt.eu

bnt

Rechtsanwälte in Mittel- und Osteuropa

www.bnt.eu

BRATISLAVA BUDAPEST KYIV MINSK NÜRNBERG PRAHA RIGA SOFIA TALLINN VILNIUS WARSZAWA