

# Legal Alert

**Gesetz über Grundbücher und Hypotheken– wichtige Änderungen**

**Februar 2011**

**Am 20. Februar 2011 tritt eine Novelle des Gesetzes über Grundbücher und Hypotheken in Kraft, mit der eine Reihe wichtiger Änderungen zum Rechtsinstitut „Hypothek“ eingeführt werden.**

Diese Änderungen betreffen in erster Linie:

- **Wegfall der Unterscheidung zwischen Verkehrs- und Sicherungshypothek**

Nach dem Inkrafttreten der Novelle wird es keine Unterscheidung zwischen Verkehrs- bzw. Sicherungshypothek mehr geben; jede Hypothek wird eine Forderung bis zum bezeichneten Geldbetrag besichern.

Der neue einheitliche Hypothekentypus wird der bisherigen Sicherungshypothek näher stehen. Dadurch können die Gläubiger versucht sein, eine übermäßig hohe Hypothekensumme zu beziffern, sofern die Höhe der von ihnen beanspruchten Forderung zum Zeitpunkt der Hypothekenbestellung noch unbekannt sein sollte. Der Eigentümer der belasteten Liegenschaft ist aber befugt, die Hypothekensumme zu mindern, sofern die hypothekarische Besicherung überhöht sein wird.

- **Mögliche Verfügung über frei gewordene Hypothekenstellen**

Die Verfügung besteht in der Bestellung einer neuen bzw. in der Übertragung einer bereits bestehenden Hypothek an die Stelle einer anderen Hypothek, die inzwischen erloschen oder an eine andere frei gewordene Hypothekenstelle übertragen wurde.

Bisher war es nicht möglich, beim Erlöschen einer Hypothek an deren Stelle eine andere Hypothek einzutragen, um ihr so die höhere Rangordnung quasi außerhalb der Reihenfolge zu verleihen; diese Möglichkeit führt nun die gegenständliche Novelle ein.

Nur der Immobilieneigentümer und nicht der Hypothekargläubiger kann über die frei gewordene

Hypothekenstelle verfügen; diese Berechtigung kann nicht ausgeschlossen werden. Vermutlich werden aber in die Kreditverträge Bestimmungen aufgenommen, wonach das jeweilige Kreditinstitut berechtigt sein wird, zu verlangen, seine Hypothek an eine nach einer anderen Hypothek frei gewordene Stelle zu verlegen. In diesem Falle erhält die für das Kreditinstitut bestellte Hypothek die zugesagte Stelle mit deren Freiwerdung.

- **Möglichkeit, Forderungen verschiedener Personen mit einer Hypothek zu besichern**

Es wird nun möglich sein, mit einer Hypothek Forderungen mehrerer Personen zu besichern, sofern diese Forderungen der Finanzierung eines und desselben Vorhabens dienen; wodurch sollen Investitionen erleichtert werden. In diesem Fall wird es notwendig werden, einen Hypothekenverwalter zu bestellen (diese Aufgabe kann einer der Gläubiger oder ein Dritter wahrnehmen), dessen Bestellung, die aufgrund eines Vertrages erfolgt, zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform unter Androhung der Nichtigkeit bedürfen wird.

Die Aufgabe des Hypothekarverwalters ist der Abschluss einer Vereinbarung über die Bestellung einer Hypothek und die Ausübung von Rechten und Pflichten eines Hypothekargläubigers in seinem eigenen Namen, aber auf Rechnung der Gläubiger. Eine Folge dieser Lösung wird sein, dass eben der Verwalter, und nicht einzelne Gläubiger, im Grundbuch als Hypothekargläubiger eingetragen sein wird.

## **Resümee**

Die Novelle bezweckt, die Ausgestaltung von Hypotheken zu modernisieren und an die Marktbedürfnisse anzupassen. Die Zeit wird zeigen, ob sich die neuerlichen Änderungen in der Praxis bewähren werden.

**Ansprechpartnerin**

**Magdalena Jarosz**

E-mail ►

+48 22 50 50 726

