

# **Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in ausgewählten europäischen Ländern**



# **Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in ausgewählten europäischen Ländern**

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

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

**Fritz Knapp Verlag  Frankfurt am Main**

Besuchen Sie uns auch im Internet: **[www.knapp.de](http://www.knapp.de)**

ISBN 978-3-8314-0875-7

© 2016 by Fritz Knapp Verlag GmbH, Frankfurt am Main

Satz: Regina Siebert, Hamburg

Druck: Strauss GmbH, Mörlenbach

Printed in Germany

# Vorwort

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

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

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

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

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

Madrid, im Oktober 2016

Stefan Meyer/CBBL (Herausgeber)

**Über die Cross Border Business Law AG:**

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

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

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

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

# Inhaltsverzeichnis

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in Belgien

Frank Weinand/Frédéric De Patoul, Rechtsanwälte, Brüssel

## 1 Einführung

- 1.1 Kurzer Überblick über den aktuellen Immobilienmarkt in Belgien
- 1.2 Einführung in das Beurkundungs- und Grundbuchwesen Belgiens

## 2 Kreditvertrag unter belgischem Recht

- 2.1 Das belgische Recht unterscheidet zwei Arten von hypothekarischen Darlehen
- 2.2 Berufliche Kredite
- 2.3 Verbraucherkredite

## 3 Wesentliche Kreditsicherheiten, die in der Finanzierungspraxis in Belgien regelmäßig zur Anwendung kommen

- 3.1 Dingliche Kreditsicherheiten
- 3.2 Andere Kreditsicherheiten und Garantien

## 4 Kreditsicherheiten: Vollstreckung und Konkurs

- 4.1 Vollstreckung
- 4.2 Konkurs
- 4.3 Gerichtliche Reorganisation

## 5 Wie läuft ein Immobilienkauf mit Finanzierung in der Praxis in Belgien ab?

- 5.1 Einleitung
- 5.2 Der Vorkaufvertrag
- 5.3 Der notarielle Kaufvertrag

## 6 Sonderfall: Darlehen in Deutschland – Sicherheitenbestellung in Belgien

## 7 Kosten einer Sicherheitenbestellung in Belgien

- 7.1 Makler
- 7.2 Der Kaufvertrag
- 7.3 Die Hypothekarische Bestellung
- 7.4 Kosten/Rechenbeispiele



# 1 Einführung

## 1.1 Kurzer Überblick über den aktuellen Immobilienmarkt in Belgien

Die klassische Unterteilung des Immobilienmarktes in wohnungswirtschaftliche und gewerbliche Immobilien findet auch in Belgien Anwendung.

Wohnungen und Häuser werden in Belgien in der Regel durch die Bewohner selbst gehalten. Die Anwesenheit zahlreicher internationaler Einrichtungen stützt die Nachfrage. In jüngster Zeit haben sich auch in diesem Bereich Entwickler etabliert. Schließlich entwickelt die öffentliche Hand verschiedene Konzepte von gemischtem Eigentum beziehungsweise langfristiger Vermietung von Privateigentum an öffentliche Einrichtungen, die so Sozialwohnungen anbieten können.

Gewerbliche Immobilien und insbesondere Bürogebäude sind sowohl für belgische als auch für ausländische Investoren gesuchte Objekte. Ein – vor allen Dingen im Großraum Brüssel – bestehendes Überangebot sowie die Finanzkrise aus dem Jahre 2008 haben den Markt geschwächt. Wie hoch die Einwirkung der jüngsten Terroranschläge in Paris und Brüssel auf den belgischen Immobilienmarkt sein wird, ist noch nicht abzuschätzen.

Dennoch zeichnet sich der belgische Immobilienmarkt durch günstige Kaufpreise und mittelfristig weiterhin akzeptable Mietzinsen und Wertsteigerungen aus.

## 1.2 Einführung in das Beurkundungs- und Grundbuchwesen Belgiens

**1.2.1** Das belgische Hoheitsgebiet ist in nummerierte Katasterparzellen aufgeteilt, die in einem Register geführt werden. Diese Aufgabe wird durch das Katasteramt wahrgenommen, eine Abteilung des „Föderalen Öffentlichen Dienst Finanzen“ („FÖD Finanzen“, das belgische Finanzamt). Die Behörde verfolgt die Entwicklung des Grundeigentums und verbindet beziehungsweise teilt die Parzellen aufgrund der durch die Eigentümer vorgenommenen (Neu)Ordnungen. Diese (Neu)Ordnungen sind genehmigungspflichtig. Das Register kann eingesehen werden.

**1.2.2** Das belgische Zivilrecht erkennt dingliche Rechte an, das heißt Rechte, die das Eigentum einer Sache betreffen. Außer dem Eigentumsrecht kann hier auf den Nießbrauch (das Recht, eine Sache zu nutzen, ohne ihr Eigentümer zu sein), die Hypothek (die Stellung einer Sicherheit zugunsten eines Gläubigers auf die Sache selbst) oder Erbbau- und Erbpachtrechte (dingliche Nutzungsrechte von bis zu 99 Jahren) verwiesen werden.

Dingliche Rechte an Immobilien müssen in Belgien in ein Register eingetragen werden, was durch eine weitere, vom FÖD Finanzen abhängige Behörde geführt wird: die Hypothekenbewahrung. Diese Behörde verfügt über lokale Büros, bei denen die Eintragungen vorgenommen und wo die entsprechenden Informationen eingesehen werden können.

**1.2.3** Urkunden, die ein Recht an einer Immobilie schaffen oder übertragen – in der Regel notarielle Urkunden, manchmal auch Urteile, die Entsprechendes entscheiden – müs-

sen beim lokal zuständigen Hypothekenbewahrer „abgeschrieben“ werden (die Urkunde wird vollumfänglich wiedergegeben). Erst die Abschreibung macht die Urkunde auch im Außenverhältnis wirksam („Drittwirksamkeit“).

So sind zur Abschreibung vorzulegen: Kaufurkunden an Immobilien, Urkunden, durch die an Immobilien Nießbrauch-, Erbbau-, Erbpacht- und andere Rechte zugestanden werden, sowie Mietverträge mit einer Dauer von mehr als neun Jahren, da ansonsten die Dauer des Mietvertrages im Falle der Veräußerung zulasten des Mieters auf neun Jahre reduziert werden kann.

**1.2.4** Hypotheken sind in Belgien ein akzessorisches dingliches Recht auf eine Immobilie. Sie werden nicht nur auf das volle Eigentum einer Immobilie zugelassen, sondern auch auf andere dingliche Rechte an Immobilien (Nießbrauch, Erbbau- und Erbpachtrecht et cetera) Sie binden die Immobilie sowie alle die Elemente, die fest mit ihr verbunden sind („unbewegliche Sachen kraft gesetzlicher Bestimmung“ – eingebaute Möbel/Mobiliar, das fest zur Immobilie gehört).

Hypotheken müssen beim lokal zuständigen Hypothekenbewahrer angemeldet und durch ihn „eingetragen“ werden. Nur die wesentlichen Aspekte des zugestandenen Rechts werden hier vermerkt. Der Hypothekenbewahrer führt ein Register, in dem die verschiedenen Eintragungen in der Reihenfolge ihrer Präsentation beim Amt aufgeführt werden. Diese Eintragung bestimmt ihren Rang.

**1.2.5** Seit dem 1. April 2014 können die Urkunden zwecks Abschreibung beziehungsweise Eintragung auch elektronisch hinterlegt werden. Außerdem kann jeder Interessierte gegen eine Gebühr einen Auszug aus dem Hypothekenregister beantragen, in dem alle Abschreibungen und Eintragungen aufgeführt sind. Diese Anfrage kann elektronisch erfolgen. Die Erstellung ist noch nicht elektronisch und die Register weigern sich bisher, ihre Antworten elektronisch mitzuteilen.

## **2 Kreditvertrag unter belgischem Recht**

### **2.1 Das belgische Recht unterscheidet zwei Arten von hypothekarischen Darlehen**

Das allgemeine Darlehen, welches insbesondere berufliche Darlehen betrifft, und eine Sonderregelung für Darlehen an Verbraucher. Der Verbraucherkredit wird in Buch VII des belgischen Wirtschaftskodex geregelt. Belgien hat außerdem die europäische Richtlinie 2014/17/UE des Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher (mit etwas Verspätung) umgesetzt. Die hieraus entstehenden neuen Bestimmungen sind auf alle Darlehen anwendbar, die ab dem 1. Dezember 2016 beantragt werden.

In beiden Fällen (beruflicher oder Verbraucherkredit) kann der Darlehensvertrag privatschriftlich geschlossen werden. Zur Besicherung der Forderung wird in der Regel jedoch eine Hypothek vereinbart. Diese ist ein dingliches Recht an einer Immobilie, sodass ein Notar herangezogen werden muss. Es ist daher in Belgien üblich, dass für beide Darlehensarten der hypothekarische Kredit vor einem Notar geschlossen wird.



## 2.2 Berufliche Kredite

Für berufliche Kredite sieht das Gesetz keine besonderen Regeln vor. Der Vertrag muss daher alle wichtigen Elemente des Darlehensvertrages vorsehen wie Betrag, Zinssatz, Dauer, Rückzahlungsbestimmungen, Strafen bei und andere Folgen von Verzug, (insoweit vereinbart) die Möglichkeit einer vorzeitigen Rückzahlung und die dann möglicherweise fällige Entschädigung et cetera. Seit einem Gesetz vom 21. Dezember 2013 haben kleine und mittlere Unternehmen jederzeit das Recht, den Saldo des ausgeliehenen Kapitals ganz oder teilweise zurückzuzahlen. Hierzu muss keine weitere Voraussetzung erfüllt werden, aber der Darlehensgeber kann die Zahlung einer Vergütung fordern. Diese Vergütung darf nicht höher sein als sechs Monate Zinsen zum vertraglichen Zinssatz, berechnet auf den zurückgezahlten Betrag. Ferner sieht Art. 1907 des belgischen Zivilgesetzbuches vor, dass für ein verzinsliches Darlehen die Vergütung drei Monate an Zinsen auf das zurückgezahlte Kapital nicht übersteigen darf. Laut belgischem Zivilgesetzbuch ist ein verzinsliches Darlehen ein Vertrag, aufgrund dessen der Darlehensnehmer gehalten ist, den gesamten Darlehensbetrag aufzunehmen und aufgrund einer bei Vertragsabschluss endgültig festgelegten Abschreibungstabelle zurückzuzahlen.

## 2.3 Verbraucherkredite

Für Verbraucherkredite befindet sich sowohl der Markt als auch sein rechtliches Umfeld zurzeit im Umbruch. Zahlreiche Verträge werden weiterhin durch die Bestimmungen des in den Art.n VII.123 ff. des belgischen Wirtschaftskodex aufgenommenen Hypothekengesetzes geregelt bleiben. Alle nach dem 16. Dezember 2016 beantragten Verbraucherkredite unterliegen den neuen Regeln, die die europäische Richtlinie umsetzen.

**2.3.1** Zurzeit ist ein hypothekarisches (Verbraucher-)Darlehen ein Darlehen an einen Verbraucher zum Erwerb oder Erhalt eines dinglichen Rechtes an einer Immobilie, das durch eine Hypothek oder eine hypothekarische Vollmacht (siehe unten) abgesichert ist. Des Gesetz bestimmt die Art und den Inhalt der Werbung für solche Darlehen, die vorvertragliche Informationspflicht, den Abschluss des Vertrages und verschiedene zwingende Inhalte. Ein variabler Zinssatz ist nur innerhalb von durch die Regierung festgelegten Parametern zulässig. Wird er vereinbart, muss er sowohl nach oben als auch nach unten variieren können. Die Anpassung erfolgt nach festgelegten Perioden, die ein Jahr nicht unterschreiten dürfen und die zwingendermaßen der Entwicklung von (Preis-)Referenzwerten entsprechen müssen, die durch die Regierung festgelegt werden.

**2.3.2** In der Zukunft wird zwischen hypothekarischen Darlehen zu Immobilienzwecken und solchen zu Nichtimmobilienzwecken unterschieden werden.

**2.3.2.1** Ein hypothekarisches Darlehen zu Immobilienzwecken ist ein Darlehen, welches durch ein Recht an einer Wohnungsimmoblie oder durch ein Immobiliensicherheit gesichert ist, und das den Erwerb oder den Erhalt dinglicher Rechte an einer Immobilie bezweckt. Ein Darlehen, welches nicht hypothekarisch abgesichert ist, das aber der Finanzierung des Erwerbs oder des Erhalts dinglicher Recht an einer Immobilie dient, wird ebenfalls als hypothekarisches Darlehen zu Immobilienzwecken angesehen.

**2.3.2.2** Ein hypothekarisches Darlehen zu Nichtimmobilienzwecken oder „hypothekarisches Mobiliardarlehen“ ist ein durch ein Recht auf eine Wohnungsimmoblie gesichertes Darlehen, das nicht die Finanzierung des Erwerbs oder der Erhaltung von dinglichen Immobilienrechten bezweckt.

Die der europäischen Richtlinie entnommenen Bestimmungen des belgischen Rechts betreffen die Werbung, die vorvertragliche Informationspflicht, den Informationsprospekt, den der Darlehensgeber kreditsuchenden Verbrauchern anbieten muss, den Abschluss sowie den Mindestinhalt des Darlehensvertrages.

So muss der Vertrag die Identität von Darlehensgeber, -nehmer und Kreditmakler, die Dauer des Vertrages, den Kreditbetrag, die Abrufbedingungen, den Zinssatz, den effektiven Jahreszins, die Bedingungen, unter denen der Vertrag gekündigt werden kann, vorsehen, sowie eine Reihe anderer Informationen, die der Natur des Kredites entsprechen.

Belgien verfügt über eine zentrale Kreditmeldestelle, die „Zentrale für Privatkredite“. Hier werden alle Verbraucherdarlehen und hypothekarische Darlehen an Privatpersonen gemeldet sowie die sie betreffenden Zahlungsverzüge. Vor der Krediterteilung sind die Darlehensgeber zur Einsicht dieser Zentrale gehalten. Das Gesetz legt besonderen Wert auf die Haftung der Darlehensgeber bei Erteilung des Kredits. So müssen sie die Erteilung verweigern, wenn der Darlehensnehmer aufgrund seiner aktuellen Verschuldung, seiner Einkünfte und seiner anderen Belastungen den neuen Kredit nicht bis zu seinem Ende bedienen könnte.

### **3 Wesentliche Kreditsicherheiten, die in der Finanzierungspraxis in Belgien regelmäßig zur Anwendung kommen**

#### **3.1 Dingliche Kreditsicherheiten**

##### **3.1.1 Dingliche Kreditsicherheit 1: die Hypothek**

Die gängigste Art und Weise, im belgischen Immobilienrecht die Forderung eines Darlehensgebers abzusichern, ist eine dingliche Sicherheit auf das erstandene Recht. Zu diesem Zweck muss eine notarielle hypothekarische Pfandgebung erfolgen. Der Notar ist beauftragt, die Hypothek beim lokal zuständigen Hypothekenbewahrer eintragen zu lassen. Üblicherweise werden Kreditvertrag und hypothekarische Pfandgebung in einer Urkunde vorgenommen. Der Vorteil der notariellen Urkunde liegt darin, dass diese anschließend (unter bestimmten Bedingungen) den Titel darstellt, aus dem bei Verzug direkt vollstreckt werden kann, ohne dass ein anderer Titel (zum Beispiel ein Urteil) erwirkt werden muss.

Die Eintragung der Hypothek beim Hypothekenamt gibt die Höhe der Eintragung an. Eine Eintragung für Nebenkosten (Zinsen, Vollstreckungskosten, Pönalen et cetera) ist ebenfalls zulässig und üblich.

Die dingliche Sicherheit kann ebenfalls durch den Darlehensnehmer auf andere dingliche Rechte oder durch einen Dritten gestellt werden, der seine Immobilie zur Sicherung der Verpflichtungen des Darlehensnehmers zur Verfügung stellt.

### 3.1.2 Dingliche Kreditsicherheit 2: die hypothekarische Vollmacht

Es handelt sich um eine unwiderrufliche Vollmacht des Darlehensnehmers an einen Vertreter des Gläubigers, auf erste Anfrage des Gläubigers eine Hypothek zuzugestehen und eintragen zu lassen. Diese Praxis hat sich in den letzten fünfzig Jahren stark entwickelt. Sie dient dazu, Kosten zu sparen. Die hypothekarische Vollmacht unterliegt nicht der proportionalen Hypothekensteuer, sondern ausschließlich der einfachen fixen (und geringen) Registrierungspauschale, gleich wie hoch der Kredit und/oder die Hypothek ist, die aufgrund der Vollmacht zugestanden werden kann. Die Vollmacht muss notariell beglaubigt sein.

Es muss darauf hingewiesen werden, dass die Vollmacht dem Gläubiger keine direkte Sicherheit bietet. Sie ermöglicht ihm lediglich, bei Verschlechterung der Finanzlage des Darlehensnehmers eine Eintragung vorzunehmen. Es ist nicht unüblich, dass das Darlehen mit einer hypothekarischen Eintragung für einen Teil des Kreditbetrages und einer Vollmacht für das Saldo des Darlehens gewährt werden. Die Eintragung hat zur Folge, dass ohne Einverständnis (oder zumindest Mitwissens) des Gläubigers nicht über die Immobilie verfügt werden kann. Die Vollmacht wird anschließend erst dann umgesetzt (und die entsprechenden Kosten ausgelegt), wenn das Vertrauen zwischen Darlehensgeber und -nehmer sinkt.

Die aufgrund der Vollmacht eingetragene Hypothek gilt erst am Tage ihrer Eintragung. Ihr Rang liegt also nicht nur hinter der bei Erteilung des Kredites (zugunsten des gleichen Gläubigers) tatsächlich eingetragenen (ersten) Hypothek, sondern möglicherweise auch hinter anderen, zwischenzeitlich eingetragenen Vorgängen.

Die hypothekarische Vollmacht wird vor allen Dingen für berufliche Darlehen genutzt.

## 3.2 Andere Kreditsicherheiten und Garantien

**3.2.1** Der Darlehensnehmer kann nach belgischem Recht andere Sicherheiten anbieten. Es handelt sich hier sowohl um dingliche Sicherheiten (zum Beispiel Pfandgebung von Wertpapieren oder Wertgegenständen et cetera) als auch um nicht dingliche Sicherheiten (Bürgschaft, Abtretung von Forderungen oder zukünftigen Einkünfte et cetera).

**3.2.2** Dingliche Sicherheiten setzen in Belgien eine gewisse Bekanntmachung voraus. Für Immobilien ist dies die Eintragung beim Hypothekenbewahrer. Für bewegliche Güter setzt die Pfandgebung in der Regel voraus, dass das in Pfand gegebene Objekt dem Pfandnehmer tatsächlich ausgehändigt wird. Dies stößt in der Praxis auf Schwierigkeiten, da der Pfandgeber das Pfandobjekt weiter nutzen möchte. Ein belgisches Gesetz vom 11. Juli 2013 schafft daher eine dingliche Pfandgabe ohne Übergabe. Das Pfand soll in einem zentralen Pfandregister eingetragen werden. Da die Ausführungsbestimmungen zu diesem zentralen Pfandregister bisher noch nicht verabschiedet wurden, ist das Gesetz bisher leider auch noch nicht in Kraft getreten. Die alten Bestimmungen bleiben daher bis auf Weiteres anwendbar.

**3.2.3** Die Abtretung von Forderungen zum Zwecke der Tilgung oder Garantie hat in Belgien eine untergeordnete praktische Bedeutung. Dies mag unter anderem daran liegen,

dass derartige Abtretungen dem Schuldner offengelegt werden müssen, um drittwirksam zu sein.

### **3.2.4** Eine besondere Rolle spielt hier das Unternehmenspfand.

Es handelt sich um ein Vorrecht zugunsten eines Kreditinstitutes zur Besicherung seiner Forderungen gegen einen Kaufmann. Die Pfandgebung erfolgt privatschriftlich oder durch einen Notar. Sie wird durch eine Eintragung in ein gesondertes Register des lokal zuständigen Hypothekenbewahrers bekannt gemacht und somit drittwirksam.

Das Vorrecht betrifft das gesamte Unternehmen und insbesondere die Kundschaft, den Namen, die Marken, den/die Mietverträge, die Einrichtung und bis zu fünfzig Prozent des Warenlagers.

Das Unternehmenspfand zeichnet sich dadurch aus, dass materielle und immaterielle Werte in Pfand gegeben werden können. Ferner müssen materielle Werte, die in Pfand gegeben werden, dem Pfandnehmer nicht tatsächlich ausgehändigt werden. Schließlich variiert das Pfandobjekt im Laufe der Zeit.

In reinen Immobilientransaktionen spielt das Unternehmenspfand in Belgien keine wesentliche Rolle. Lediglich bei der Finanzierung einer Immobilie durch ein Unternehmen mit operativer Tätigkeit kommt es für den Kreditgeber als (meist zusätzliche) Garantie infrage.

## **4 Kreditsicherheiten: Vollstreckung und Konkurs**

### **4.1 Vollstreckung**

#### **4.1.1 Allgemeines**

Sobald der Kredit notleidend wird, muss der Kreditgeber nach belgischem Recht den Schuldner in Verzug setzen. Führt dies nicht zur Zahlung, wird er auf Zahlung klagen, um einen Titel zu erwirken, der dann in das gesamte Vermögen des Schuldners vollstreckt werden kann. Dies gilt auch für alle in diesem Vermögen befindlichen Immobilien. In diesem Umfeld muss der Gläubiger sich eventuell bestehende Vorrechte zugunsten Dritter entgegenhalten lassen.

Dies gilt nicht nur für den (Haupt-)Schuldner, sondern ebenfalls für Nebenschuldner wie Bürgen oder ähnliches: mangels eines vollstreckbaren Titels gegen der Vollstreckungsgegner muss dieser erst erwirkt werden. Nach Erhalt des vollstreckbaren Titels kann ordentlich vollstreckt werden.

In der Zwischenzeit kann der Gläubiger vorbeugende Maßnahmen treffen. Hierzu gehört ebenfalls eine Sicherungspfändung in die Immobilie(n) des Schuldners. Dies hat zur Folge, dass die Immobilie nicht mehr verkauft und deren Ertrag nicht mehr zwischen den Gläubigern aufgrund ihrer Vorrechte verteilt werden kann, ohne dass die Forderung des Darlehensgebers ebenfalls berücksichtigt wird. Hat der Darlehensgeber kein Vorrecht, ist seine Forderung, quotenmäßig zu berücksichtigen.

### 4.1.2 Das belgische Hypothekengesetz

Das belgische Hypothekengesetz, welches die gesetzlichen Vorrechte festlegt, unterscheidet zwischen allgemeinen und besonderen Vorrechten. Besondere Vorrechte betreffen bestimmte Vermögenswerte und bestehen zugunsten bestimmter Gläubiger. Der hypothekarische Gläubiger ist der bestgeschützte Gläubiger, was den Realisationsertrag einer Immobilie angeht.

Allgemeine Vorrechte betreffen das gesamte Vermögen des Schuldners. Unterliegt ein Vermögensgegenstand einem besonderen Vorrecht eines Gläubigers und übersteigt sein Realisationsertrag die Forderung dieses Gläubigers, steht das Saldo dieses Realisationsertrages den allgemein bevorrechtigten Gläubigern zu. Umgekehrt, wenn ein besonders bevorrechtigter Gläubiger aus dem Realisationswert des Objektes seines Vorrechtes nicht vollständig befriedigt wird, kann er für den Rest seiner Forderung in das übrige Vermögen des Schuldners vollstrecken. In den meisten Fällen muss er dann jedoch hinter die allgemein bevorrechtigten Gläubiger zurücktreten.

### 4.1.3 Bei Vorhandensein einer Hypothek

Bei Vorhandensein einer Hypothek stellt die notarielle hypothekarische Pfandgebung (die „Große“ oder notarielle Ausfertigung) den Titel dar, aus dem direkt – aber nur in die betroffene Immobilie - vollstreckt werden kann.

Dies erfolgt in folgenden Etappen:

- offizielle Aufstellung der Schuld und Zahlungsaufforderung durch einen Gerichtsvollzieher,
- nach Ablauf einer fünfzehntägigen Frist, Pfändung der Immobilie und Abschreibung der Pfändung beim lokal zuständigen Hypothekenbewahrer (Gültigkeit: drei Jahre ab Abschreibung, erneuerbar),
- auf Antrag des Gläubigers, Ernennung eines Notars durch den lokal zuständigen Arrest- oder Pfändungsrichter,
- der Notar führt die üblichen steuerlichen und/oder immobilären Untersuchungen aus und erstellt das Lastenheft des öffentlichen Verkaufs; das Lastenheft wird allen betroffenen Parteien (Schuldner, Gläubiger, andere Parteien, die in die Immobilie sicherungs- oder vollstreckungsgepfändet haben et cetera) durch Gerichtsvollzieher zugestellt;
- der öffentliche Verkauf muss innerhalb von sechs Monaten ab Ernennung erfolgen; da diese Frist in der Regel nicht eingehalten werden kann, kann der Notar eine oder mehrere Fristverlängerungen beantragen;
- nach Zuschlag erstellt der Notar ein Verteilungsprotokoll, aufgrund dessen er den Ertrag des Verkaufes unter den bekannten Gläubigern unter Berücksichtigung ihrer Vorrechte verteilen möchte; das Protokoll wird allen betroffenen Parteien zwecks Kenntnisnahme zugestellt; eventuelle Streitigkeiten, die nicht gütlich beigelegt werden können, werden durch den Arrestrichter entschieden;
- anschließend verteilt der Notar den Ertrag aufgrund des endgültigen Verteilungsprotokolls.

Die ordentliche Dauer einer solchen Zwangsvollstreckung liegt zwischen sechs und zwölf Monaten. Bei Schwierigkeiten beziehungsweise Streitigkeiten, kann diese Dauer erheblich höher liegen.

Ist der Schuldner ein Verbraucher, muss im Voraus ein Sühneverfahren geführt werden.

## 4.2 Konkurs

### 4.2.1 Konkursantrag

Ein belgischer Kaufmann muss immer dann Konkurs anmelden, wenn er dauerhaft seine fälligen Verbindlichkeiten nicht bedienen kann und sein Kredit bei seinen Gläubigern angetastet ist. Der Tatbestand der Überschuldung führt somit nicht (direkt) zum Konkurs.

Der Konkurs wird durch das aufgrund des (Gesellschafts)Sitzes des Schuldners lokal zuständigen Handelsgerichts eröffnet. Dies geschieht

- auf Antrag des Kaufmanns,
- auf Klage der Staatsanwaltschaft, oder
- auf Klage jedes berechtigten Dritten; ein unbefriedigter Darlehensgeber kann solch ein berechtigter Dritter sein.

NB: In Belgien ist der Handel mit Immobilien beziehungsweise die Projektentwicklung eine kaufmännische Tätigkeit. Über Gesellschaften, die diese Tätigkeit ausüben, kann somit der Konkurs eröffnet werden. Das Halten von Liegenschaften zur Vermietung beziehungsweise das Errichten und Halten von Liegenschaften zu ihrer Vermietung ist in Belgien keine kaufmännische Tätigkeit. Eine Gesellschaft, die nur diese Aktivität betreibt, kann somit nicht in den Konkurs getrieben werden. Sie kann jedoch wohl eine gerichtliche Reorganisation beantragen (siehe *infra*).

### 4.2.2 Konkursverlauf

Das Konkursgericht eröffnet den Konkurs und ernennt (i) den Konkursverwalter und den (ii) Konkursrichter. Es legt ebenfalls das Datum des Eintritts der Zahlungsunfähigkeit fest, in der Regel sechs Monate vor Konkurseröffnung.

Aufgabe des Konkursverwalters ist es vornehmlich, das Vermögen der Konkursfirma unter der Kontrolle des Konkursrichters – sowie, gegebenenfalls, des Konkursgerichts - zu realisieren und den Erlös unter Beachtung der gesetzlichen Vorrechte unter den Gläubigern der Konkursmasse zu verteilen.

Das besondere Vorrecht des hypothekengeschützten Darlehensgebers wird durch den Konkurs nicht angetastet. Der Konkurs hat dennoch Auswirkungen:

- In der Regel wird der Konkursverwalter und nicht der Gläubiger den (Zwangs-)Verkauf ausführen; die dem Konkursverwalter hieraus entstehenden Honorarforderungen sind besonders bevorzugt;
- Verwirklicht der Gläubiger selbst, kann das Konkursgericht auf Antrag den öffentlichen Verkauf bis zu einem Jahr ausstellen, wenn bei einem Verkauf unter der Hand ein

besserer Preis erhofft werden kann und hieraus dem hypothekarischen Gläubiger kein Nachteil entsteht.

### 4.3 Gerichtliche Reorganisation

Die gerichtliche Reorganisation ist ein Verfahren, aufgrund dessen das Gericht dem Schuldner einen zeitlich begrenzten Gläubigerschutz gewähren kann, um es ihm zu ermöglichen:

- mit (einem Teil von) seinen Gläubigern einen Zahlungsplan zu vereinbaren, oder
- allen seinen Gläubigern einen Zahlungsplan vorzulegen (Streckung der Rückzahlung aber auch Minderung der Schuld); dieser Plan wird für alle Gläubiger zwingend, wenn er durch eine qualifizierte Mehrheit der Gläubiger genehmigt wird, oder
- das Unternehmen unter gerichtlicher Kontrolle zu veräußern.

Der Gläubigerschutz (ursprünglich sechs Monate, auf Antrag verlängerbar bis auf höchstens zwölf Monate) führt dazu, dass gegen den Schuldner keine Sicherungs- und Vollstreckungsmaßnahmen vorgenommen werden können. Dies gilt auch für den hypothekarischen Gläubiger. Dennoch hat die gerichtliche Reorganisation für ihn nur begrenzte Auswirkungen:

- Nur Forderungen, die vor der Eröffnung des Verfahrens fällig wurden, sind durch den Gläubigerschutz betroffen.
- Er hat eine Sonderstellung und die betroffenen Forderungen können um höchstens vierundzwanzig Monate zeitlich verschoben werden.
- Fälligkeiten nach Eröffnungen müssen bedient werden.
- Die Zahlung aller Forderungen bleibt durch die Hypothek gesichert: nach Ende der Schonfrist wird das hypothekarische Darlehen entweder ordentlich bedient oder der Gläubiger kann (auch aufgrund der Hypothek) vollstrecken.

## 5 Wie läuft ein Immobilienkauf mit Finanzierung in der Praxis in Belgien ab?

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Das belgische Zivilrecht

Das belgische Zivilrecht kennt kein Abstraktionsprinzip, sodass in Belgien ein Kaufvertrag nicht in zwei Etappen, der Einigung und der Übergabe, erfolgt. Mangels anderer Absprache ist der belgische Vertrag endgültig und das Eigentum am Kaufobjekt geht auf den Käufer über, sobald die Parteien sich (selbst mündlich) auf Kaufobjekt und Kaufpreis verständigt haben. Anschließend bestehen zwischen den Parteien lediglich noch Liefer- beziehungsweise Zahlungspflichten.

Dies stellt zuerst ein Problem bei der Beweisführung dar. Ferner entspricht es nicht den Ansprüchen, die sowohl der Käufer als auch der Verkäufer gerechtfertigterweise an einen



Immobilienkaufvertrag stellen. Schließlich ist es ein Hemmnis bei der Umsetzung des Immobilienverkaufs im Außenverhältnis.

Aus all diesen Gründen wird der Kaufvorgang in der Praxis in zwei Abschn.e geteilt: die Verhandlung und den Abschluss des privatschriftlichen Vorkaufvertrages einerseits sowie seine notarielle Beurkundung andererseits.

### **5.1.2 Alternative Vorgehensweisen**

Die Schreibgebühren für Immobilienkäufe in Belgien sind extrem hoch (siehe unten, Abschn. 7). Die Praxis hat daher nach Wegen gesucht, diese Steuerlast zu senken.

**5.1.2.1** Eine erste Art der Steueroptimierung besteht darin, die Immobilie durch Kauf oder Sacheinlage in eine Projektgesellschaft einzulegen. Während des Betriebs der Gesellschaft kann dies steuerlich interessant sein. Bei Verkauf der Immobilie würde die Projektgesellschaft einen versteuerbaren Realisationsgewinn erzielen. Um dies zu vermeiden, wird nicht die Immobilie veräußert, sondern die Projektgesellschaft. Der Verkauf von Aktien einer belgischen AG oder Geschäftsanteilen einer belgischen GmbH erfolgt privatschriftlich. Dies erspart nicht nur die Honorare und Gebühren des Notars, sondern ebenfalls die hohen Schreibgebühren auf den Wert der durch die Gesellschaft gehaltene Immobilie.

Der Nachteil dieser Konstruktion besteht darin, dass der Käufer kein direktes Recht an der Immobilie erwirbt. Ferner ist es der Projektgesellschaft nur unter extrem hohen Einschränkungen gestattet, ihrem neuen Aktionär/Gesellschafter ein Darlehen zu erteilen, um den Kaufpreis der Aktien/Geschäftsanteile zu zahlen. Sie darf auch nur unter gleich strengen Bedingungen Sicherheiten zu seinen Gunsten stellen, zum Beispiel durch eine Hypothek auf ihre Immobilie.

Im Resultat kann der Kreditgeber sich daher nicht dinglich an der finanzierten Projektimmobilie absichern.

**5.1.2.2** Ein weitere Möglichkeit, Schreibgebühren zu vermeiden, liegt darin, das volle Eigentum der Immobilie aufzuteilen, zum Beispiel durch Verkauf des nackten Eigentums an eine Projektgesellschaft und Verkauf der langfristigen Nutznießung an den Käufer. Mit Erbbau- und Erbpachtrechten wird Ähnliches erwirkt.

Die so gewählten Alternativen haben zivil- und steuerrechtliche Folgen. Ferner beeinträchtigen sie die Besicherungsmöglichkeiten. Der Darlehensgeber sollte daher vor Vertragsabschluss die Konsequenzen der durch die Parteien gewählten Struktur detailliert prüfen (lassen).

Eine Beschreibung dieser verschiedenen alternativen Lösungen würde den Rahmen des vorliegenden Beitrags sprengen. In der Folge wird daher ausschließlich die Finanzierung einer klassischen Immobilientransaktion kommentiert.

## **5.2 Der Vorkaufvertrag**

Der Vorkaufvertrag einer Immobilie ist ein privatschriftlicher Vertrag zwischen Käufer und Verkäufer, in dem die Parteien ihre Rechte und Pflichten festlegen. In der Regel umfasst er zumindest folgende Elemente:



- Identität der Parteien,
- Beschreibung des Kaufobjektes; „in dem Zustand wie es sich bei Abschluss des Vorkaufvertrages befand“; bei komplexeren Zusammenhängen können besondere Verpflichtungen eingegangen werden: Abschluss verschiedener (Bau)Arbeiten, Erwirkung von Genehmigungen et cetera,
- Rechtliche Situation: „für frei von Schulden, Hypotheken und Vorzugsrechten“,
- Preis und Fälligkeit (oft 10% Anzahlung bei Unterschrift des Vorkaufvertrages, gegebenen Falls in die Hände des/der federführenden Notar(e)s),
- Eigentumsübergang (am Tage der notariellen Urkunde),
- Übergang der Nutzung (wenn verschieden vom Eigentumsübergang; durch eigene Nutzung oder Erhalt der Miete),
- Gefahrenübergang (idem),
- Nebenpflichten (Unterhalt, Aufsicht, Versicherung, Pflege et cetera),
- Wahl des/der Notars(e): ein einziger Notar kann für beide Parteien beurkunden; sollte jede Partei ihren eigenen Notar wählen, entstehen den Parteien keine Mehrkosten (Honorarteilungspflicht der Notare),
- Aufschiebende Bedingung(en) (Erhalt eines Kredites, Erwirkung von Genehmigungen, Fertigstellung von Gewerken,...),
- Verpflichtung der Parteien, die notarielle Kaufurkunde innerhalb einer Frist von vier Monaten (ab Unterschrift des Vorkaufvertrages/ab Verwirklichung der aufschiebenden Bedingung(en) et cetera) zu unterschreiben; Sanktionen für Verzug/Weigerung.

## 5.3 Der notarielle Kaufvertrag

**5.3.1** Der privatschriftliche Vorkaufvertrag gilt im Innenverhältnis, also zwischen Parteien, allerdings nicht im Außenverhältnis. Hierzu ist eine notarielle Urkunde nötig, die einzig beim Hypothekenbewahrer abgeschrieben werden und dadurch die Drittwirksamkeit erwirken kann.

Die notarielle Urkunde hat innerhalb von vier Monaten ab Abschluss des Vorkaufvertrages zu erfolgen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Vorkaufvertrag innerhalb von vier Monaten ab Abschluss registriert und beim Hypothekenbewahrer abgeschrieben werden muss. Hierbei entstehen nicht unerhebliche Kosten. Bei Überschreitung der Frist verdoppeln sich diese.

Eventuelle aufschiebende Bedingungen des Vorkaufvertrages verschieben dessen Inkrafttreten und demnach auch den Ausgangspunkt der vorgenannten Vier-Monate-Frist.

**5.3.2** Immobilienkäufe unterliegen in Belgien einer Registrierungsgebühr (Steuer) von 10% bis 12,5% (je nach Landesteil). Die Registrierungsgebühr wird auf den Kaufpreis berechnet. Liegt dieser unter dem Verkehrswert, gilt der Verkehrswert als Berechnungsbasis. Der Registrierungseinnahmer gesteht die Registrierung erst dann zu, wenn der entsprechende Betrag hinterlegt wurde. Die Registrierung ist Voraussetzung der Abschreibung des

Kaufvertrages beim Hypothekenbewahrer und somit der Drittwirksamkeit des Immobilienkaufvertrages.

**5.3.3** In der Praxis werden der Immobilienkaufvertrag sowie der Darlehensvertrag mit Hypothekenbestellung (gegebenenfalls auch ganzer oder teilweiser hypothekarischer Vollmacht) zeitgleich in der Amtsstube des Notars unterzeichnet und die entsprechenden Zahlungen vorgenommen. Anschließend obliegt es dem Notar, die Registrierung des Immobilienkaufvertrages und der Hypothekenbestellung sowie deren Abschreibung beziehungsweise Eintragung zeitnah zu bewerkstelligen, damit Dritte nicht zwischenzeitlich andere Urkunden abschreiben beziehungsweise eintragen lassen können. Die Möglichkeit der elektronischen Hinterlegung der Urkunden zwecks Abschreibung und Eintragung hat diese Vorgänge nicht nur beschleunigt, sondern den Schutz der betroffenen Parteien gegen Eingriffe Dritter erhöht.

## **6 Sonderfall: Darlehen in Deutschland – Sicherheitenbestellung in Belgien**

Der Abschluss eines Darlehens nach deutschem Recht und seine anschließende Besicherung durch eine Hypothek auf eine in Belgien gelegene Immobilie ist ohne wesentliche Einschränkungen möglich, zumindest solange der Darlehensnehmer kein Verbraucher ist.

Weiter oben (Abschn. 2.1, Abs. 2) wurde bereits dargelegt, dass der Darlehensvertrag und seine hypothekarische Besicherung in Belgien zwei verschiedene Vorgänge sind. Für berufliche Darlehen gibt es in Belgien darüber hinaus (fast) keine zwingenden Bestimmungen, sodass ein nach deutschem Recht geschlossener Darlehensvertrag auch in Belgien seine Wirkung entfaltet.

Eine anschließende Vollstreckung in Belgien aufgrund der ausländischen Urkunde (das heißt ohne neuen Titel) ist ebenso möglich. Dies setzt zuerst voraus, dass die ausländische Urkunde im Ursprungsland vollstreckbar ist. Dies bedeutet unter anderem (und aus belgischer Sicht), dass die ausländische Urkunde ebenfalls die Gewährung des Darlehens sowie die Bedingungen der Forderung beinhalten. Dies ergibt sich aus der EU-Verordnung Brüssel I und ihrer Nachfolgerin, Brüssel Ibis, über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen. Für Urkunden, die vor dem 10. Januar 2015 geschlossen wurden, muss aufgrund von Brüssel I eine belgische Vollstreckbarkeitserklärung erwirkt werden, wogegen Urkunden, die nach diesem Datum geschlossen wurden, aufgrund von Brüssel Ibis direkt vollstreckbar sind.

Ein Verbraucherdarlehen an einen Darlehensnehmer, der seinen Wohnsitz in Belgien hat, unterliegt den Schutzbestimmungen des belgischen Rechts, wenn der Darlehensgeber in Belgien tätig ist oder er seine Aktivitäten nach Belgien richtet und der Vertrag in diesen Geschäftsbereich fällt (Art. VII.2 belg. Wirtschaftskodex). Der deutsche Kreditvertrag kann in Belgien nur volle Wirkung entfalten, wenn auch diese Bestimmungen eingehalten werden.

Die Frage, ob eine ausländische notarielle Hypothekenbestellung auf eine in Belgien gelegene Immobilie als solche in Belgien eingetragen werden kann, ist umstritten. Ein aus-

ländischer Darlehensgeber, der sich auf belgische Immobilien besichern möchte, ist daher gut beraten, wenn er zumindest die hypothekarische Besicherung (auch) in Belgien beurkunden lässt. Hierzu gibt es eine Reihe von Gründen.

Im Zweifel ist der ausländische Notar nicht mit dem belgischen Grundbuchwesen vertraut. Er kann somit im Vorfeld nicht oder nicht ausreichend über den rechtlichen Zustand der Immobilie und eventuell bestehende frühere Abschreibungen oder Eintragungen recherchieren. Ferner kann er sie möglicherweise nicht mit ausreichender Genauigkeit beschreiben. Die Urkunde muss im Übrigen in einer der drei belgischen Nationalsprachen verfasst sein. Die Eintragung kann ebenfalls nur erfolgen, wenn belgische Steuerformalitäten erfüllt sind. Auch ist die Umsetzung dieser Eintragung durch einen ausländischen Notar in der Praxis oft schwierig und zeitraubend. Der ausländische Notar hat keinen oder nur beschränkten Zugang zur elektronischen Hinterlegung. Die Hypothek erhält aber erst am Datum der Eintragung ihren Rang. Zeit ist bei einer Besicherung daher wesentlich. Schließlich muss die Urkunde so abgefasst sein, dass sie anschließend eine Zwangsvollstreckung (auch) in Belgien ermöglicht.

All dies deutet darauf hin, dass die Unterstützung eines belgischen Notars bei einer Hypothekenbestellung auf eine Immobilie in Belgien anzuraten ist.

## **7 Kosten einer Sicherheitenbestellung in Belgien**

### **7.1 Makler**

Der Makler wird in Belgien in der Regel durch den Verkäufer beauftragt und entlohnt. Seine Honorare liegen bei 3% des Kaufpreises (zuzüglich 21% Mehrwertsteuer). Dieses Honorar ist frei verhandelbar und insbesondere bei größeren Objekten degressiv.

Zwischen Käufer und Verkäufer besteht Vertragsfreiheit, sodass es keinen rechtlichen Grund gibt, das Honorar des Maklers nicht zu teilen oder durch den Käufer tragen zu lassen.

### **7.2 Der Kaufvertrag**

**7.2.1** Bei der Erstellung des Vorkaufvertrages stellen Makler und Notare Vertragsmodelle zur Verfügung. Insbesondere bei komplexeren Transaktionen sollten die Parteien sich darüber hinaus rechtlich beraten lassen. Hier ist es üblich, dass jede Partei ihre eigenen Beratungskosten selbst trägt. Dies auch schon um eine Interessenkollision zu vermeiden.

**7.2.2** Die Vorbereitung und Beurkundung des notariellen Kaufvertrages obliegt einem oder mehreren Notaren. Hierbei entstehen Unkosten, Honorare und Steuern.

Sollte die zu verkaufende Immobilie noch durch alte Eintragungen belastet sein, sieht der Vorkaufvertrag in der Regel vor, dass die Löschung der alten Eintragung(en) und die hiermit verbundenen Kosten und Honorare nach dem Prinzip „für frei von Schulden, Hypotheken und Vorzugsrechten“ durch den Verkäufer getragen werden.

Die Kosten der Kaufurkunde gehen üblicherweise zulasten des Käufers. Es handelt sich um

- die Honorare des/der Notars(e); sie sind ebenfalls kaufpreisabhängig; die Notargebührenordnung sieht wie gesagt die freie Wahl des Notars vor; ferner entfällt nur ein Honorar, selbst wenn mehrere Notare tätig werden (Honorarteilung);
- die Auslagen des/der Notars(e), um sämtliche nötigen Überprüfungen vorzunehmen und Genehmigungen einzuholen,
- die Kosten der Registrierung der notariellen Kaufurkunde,
- die Kosten der Abschreibung durch den Hypothekenbewahrer.

Es steht den Parteien selbstverständlich frei, eine andere Aufteilung zu vereinbaren. Diese Lösung ist in Belgien eher unüblich.

### 7.3 Die Hypothekarische Bestellung

Hier treten erneut Honorare des Notars, seine Auslagen, die Registrierungsgebühr der notariellen Bestellung sowie die Kosten ihrer Eintragung auf. Der Darlehensgeber wird fordern, dass der Darlehensnehmer diese Kosten trägt. Der amtierende Notar wird Untersuchungen und Bestätigungen für die Erstellung der notariellen Kaufurkunde auch im Rahmen der hypothekarischen Bestellung nutzen können, wenn diese – wie im Regelfall – zeitnah beurkundet wird.

## 7.4 Kosten/Rechenbeispiele

### 7.4.1 Immobilienkauf in Belgien bei einem Kaufpreis von 500.000 Euro

Immobilienkauf – Kosten zulasten des Käufers (Angaben in Euro)

	Flämische Region		Region Brüssel-Hauptstadt		Wallonische Region	
<b>Zu zahlen</b>						
<b>Kaufpreis</b>		500.000,00		500.000,00		500.000,00
<b>Kosten der Urkunde</b>						
Honorar laut Tarif:		2.591,65		2.591,65		2.591,65
Kosten der Urkunde (fallabhängig)		1.000,00		1.000,00		1.000,00
MwSt. auf Honorare und verschiedene Unkosten		754,25		754,25		754,25
<b>Zwischensumme</b>		<b>4.345,90</b>		<b>4.345,90</b>		<b>4.345,90</b>
Registrierungsgebühr (10% oder 12,5%) :		50.000,00		62.500,00		62.500,00
Abschreibung pro Seite (hier Urkunde von 25 Seiten)		442,50		442,50		442,50
<b>Zwischensumme</b>		<b>50.442,50</b>		<b>62.942,50</b>		<b>62.942,50</b>
<b>Summe der Kosten der Kaufurkunde</b>	<b>11%</b>	<b>54.788,40</b>	<b>13%</b>	<b>67.288,40</b>	<b>13%</b>	<b>67.288,40</b>
<b>Total zu zahlen</b>		<b>554.788,40</b>		<b>567.288,40</b>		<b>567.288,40</b>

## 7.4.2 Immobilienkauf in Belgien bei einem Kaufpreis von 20.000.000 Euro

### Immobilienkauf – Kosten zulasten des Käufers (Angaben in Euro)

	Flämische Region		Region Brüssel-Hauptstadt		Wallonische Region	
<b>Zu zahlen</b>						
<b>Kaufpreis</b>		<b>20.000.000,00</b>		<b>20.000.000,00</b>		<b>20.000.000,00</b>
<b>Kosten der Urkunde</b>						
Honorar laut Tarif:		13.706,65		13.706,65		13.706,65
Kosten der Urkunde (fallabhängig)		1.000,00		1.000,00		1.000,00
MwSt. auf Honorare und verschiedene Unkosten		3.088,40		3.088,40		3.088,40
<b>Zwischensumme</b>		<b>17.795,05</b>		<b>17.795,05</b>		<b>17.795,05</b>
Registrierungsgebühr (10% oder 12,5%) :		2.000.000,00		2.500.000,00		2.500.000,00
Abschreibung pro Seite (hier Urkunde von 25 Seiten)		442,50		442,50		442,50
<b>Zwischensumme</b>		<b>2.000.442,50</b>		<b>2.500.442,50</b>		<b>2.500.442,50</b>
<b>Summe der Kosten der Kaufurkunde</b>	<b>10%</b>	<b>2.018.237,55</b>	<b>13%</b>	<b>2.518.237,55</b>	<b>13%</b>	<b>2.518.237,55</b>
<b>Total zu zahlen</b>		<b>22.018.237,55</b>		<b>22.518.237,55</b>		<b>22.518.237,55</b>

## 7.4.3 Hypothekenbestellung in Belgien bei einem Darlehen von 500.000 Euro

### Hypothek – Kosten zulasten des Darlehensnehmers (Angaben in Euro)

	Flämische Region		Region Brüssel-Hauptstadt		Wallonische Region	
<b>Zu zahlen</b>						
<b>Betrag der Eintragung und Nebenkosten (10%)</b>		<b>500.000,00</b>		<b>500.000,00</b>		<b>500.000,00</b>
<b>Kosten der Krediturkunde</b>						
Honorar laut Tarif		1.130,69		1.130,69		1.130,69
Kosten der Urkunde (fallabhängig)		775,00		775,00		775,00
MwSt. auf Honorare und verschiedene Unkosten		400,19		400,19		400,19
<b>Zwischensumme</b>		<b>2.305,88</b>		<b>2.305,88</b>		<b>2.305,88</b>
Registrierungsgebühr (1% des Hauptbetrages + Nebenkosten)		5.500,00		5.500,00		5.500,00
Honorar der Hypothekenbewahrung		2.278,77		2.278,77		2.278,77
<b>Zwischensumme</b>		<b>7.778,77</b>		<b>7.778,77</b>		<b>7.778,77</b>
<b>Summe der Kosten der Krediturkunde</b>	<b>2%</b>	<b>10.084,65</b>	<b>2%</b>	<b>10.084,65</b>	<b>2%</b>	<b>10.084,65</b>

#### 7.4.4 Hypothekenbestellung in Belgien bei einem Darlehen von 20.000.000 Euro

Hypothek – Kosten zulasten des Darlehensnehmers (Angaben in Euro)

	Flämische Region		Region Brüssel-Hauptstadt		Wallonische Region	
<b>Zu zahlen</b>						
<b>Betrag der Eintragung und Nebenkosten (10%)</b>	<b>20.00.000,00</b>		<b>20.00.000,00</b>		<b>20.00.000,00</b>	
<b>Kosten der Krediturkunde</b>						
Honorar laut Tarif	10.911,89		10.911,89		10.911,89	
Kosten der Urkunde (fallabhängig)	775,00		775,00		775,00	
MwSt. auf Honorare und verschiedene Unkosten	2.454,25		2.454,25		2.454,25	
<b>Zwischensumme</b>		<b>14.141,14</b>		<b>14.141,14</b>		<b>14.141,14</b>
Registrierungsgebühr (1% des Hauptbetrages + Nebenkosten)	220.000,00		220.000,00		220.000,00	
Honorar der Hypothekenbewahrung	87.443,85		87.443,85		87.443,85	
<b>Zwischensumme</b>		<b>307.443,85</b>		<b>307.443,85</b>		<b>307.443,85</b>
<b>Summe der Kosten der Krediturkunde</b>	<b>2%</b>	<b>321.584,99</b>	<b>2%</b>	<b>321.584,99</b>	<b>2%</b>	<b>321.584,99</b>

# Immobilienfinanzierung und Kreditsicherheiten in Bulgarien

Konstantin Ruskov, Rechtsanwalt/Stanislava Valcheva, Адвокат, Sofia

## 1 Einführung

- 1.1 Kurzer Überblick über den aktuellen Immobilienmarkt in Bulgarien
- 1.2 Einführung in das Beurkundungs- und Grundbuchwesen in Bulgarien
  - 1.2.1 Notare
  - 1.2.2 Eintragungen ins Grundbuch
  - 1.2.3 Grundbuch und Kataster
  - 1.2.4. Immobilienregister
  - 1.2.5 Kataster
  - 1.2.6 De lege ferenda

## 2 Der Kreditvertrag im bulgarischen Recht

- 2.1 Bankkreditvertrag
  - 2.1.1 Währung des Betrags
  - 2.1.2 Sicherungen
  - 2.1.3 Information
  - 2.1.4 Rückzahlung und Fälligkeit
- 2.2 Verbraucherdarlehensvertrag
  - 2.2.1 Gesetz über das Verbraucherdarlehen
  - 2.2.2 Vertrag über Verbraucherkredit
  - 2.2.3 Rechte der Verbraucher

## 3 Wesentliche Kreditsicherheiten, die in der Finanzierungspraxis in Bulgarien regelmäßig zur Anwendung kommen

- 3.1 Dingliche Kreditsicherheiten
  - 3.1.1 Hypothek
  - 3.1.2 Eintragung
  - 3.1.3 Löschung
  - 3.1.4 Handelpfand und Sachpfand
- 3.2 Nicht dingliche Kreditsicherheiten und Garantien
  - 3.2.1 Bürgschaft

- 3.2.2 Registerpfandrechte
- 3.3 Finanzsicherheiten
  - 3.3.1 Verträge über Finanzsicherheiten
  - 3.3.2 Aufzählung der Vertragsparteien
  - 3.3.3 Gewährung der Finanzsicherheit
- 3.4 Die Bankgarantie in Bulgarien
- 3.5 Das Akkreditiv in Bulgarien

#### **4 Wie wird ein Immobilienkauf mit Finanzierung in der Praxis in Bulgarien abgewickelt?**

- 4.1 Genehmigung durch das finanzierende Kreditinstitut
- 4.2 Vorvertrag
- 4.3 Endgültiger Vertrag

#### **5 Sonderfall: Darlehen in Deutschland – Sicherheitsbestellung in Bulgarien**

- 5.1 Ist das möglich?
- 5.2 Worauf sollte man achten?
- 5.3 Besonderheiten

#### **6 Kosten einer Sicherheitsbestellung in Bulgarien**

- 6.1 Hypothek
- 6.2 Registerpfandrecht
- 6.3 Finanzsicherheiten
- 6.4 Bürgschaft
- 6.5 Bankgarantie
- 6.6 Akkreditiv
- 6.7 Wechselbürgschaft
- 6.8 Beispiele
  - 6.8.1 Rechenbeispiel „Grundsschuldbestellung“ im wohnungswirtschaftlichen Bereich
  - 6.8.2 Rechenbeispiel „Grundsschuldbestellung“ im gewerblichen Bereich

#### **Literaturverzeichnis**



## **Abkürzungsverzeichnis**

DV – Durzhaven Vestnik (Amtsblatt)

GKI – Gesetz über Kreditinstitutionen

GVDK – Gesetz über den Verbraucherdarlehensvertrag

GSV – Gesetz über Schuldverhältnisse und Verträge

HGB – Handelsgesetzbuch;

Oberstes Kassationsgericht – Bundesgerichtshof

RB – Republik Bulgarien

ÜSB – Übergangs- und Schlussbestimmungen eines Gesetzes

VerfG – Verfassungsgericht

ZPO – Zivilprozessordnung



# 1 Einführung

## 1.1 Kurzer Überblick über den aktuellen Immobilienmarkt in Bulgarien

Innerhalb den letzten zwei Jahre ist eine Aktivierung des Immobilienmarkts in Bulgarien zu beobachten. Der Markt wächst und obwohl dieser nicht das Niveau von 2007/2008 erreicht hat, kann man einen positiven Trend erkennen. Dieses Wachstum ist teilweise durch die Insolvenz der Kooperative Handelsbank (KTB) bewirkt worden, indem Kapital (privates und staatliches) freigelassen wurde.

Die allgemeine Entwicklung des Markts betrifft alle Branchen – den wohnungswirtschaftlichen Bereich sowie auch den gewerblichen Bereich. Die Kaufkraft der Bevölkerung wächst ständig, auch wenn diese vergleichsweise einer der niedrigsten in Europa ist.<sup>1</sup> Das Interesse an lukrativen Büroflächen steigt ständig.<sup>2</sup> Der Bedarf an modernen Officeräume steigt in den letzten Jahren ständig, wobei zu erwarten ist, dass diese Tendenz wegen des Wachstums des BPO, Shared-Service Centers und Firmen in der IT-Branche in naher Zukunft positiv bleiben wird.

Das Wachstum in dem wohnungswirtschaftlichen Bereich ist kleiner als bei dem Büroflächenmarkt, mit einer Erhöhung der abgewickelten Projekte mit 2% für H2 in 2015. Die Nachfrage an Wohnungen (besonders in den großen Städten wie Sofia, Varna, Burgas etc.) ist größer als das Angebot, und es wird erwartet, dass neue Projekte in den nächsten Jahren den Markt positiv beeinflussen werden. Die Diskrepanz zwischen Bedarf und Angebot hat auch dazu geführt, dass eine Steigerung der Anzahl der Vorkaufgeschäfte um 37% zu beobachten ist.

Bei der Retail-Branche ist keine besondere Entwicklung feststellbar, da Bedarf und Angebot sich in den letzten Jahren ausgeglichen haben und der Markt sich in einem Gleichgewicht befindet.

Die Lager- und Logistikbranche des Immobilienmarkts erweist auch einen wachsenden Trend, wobei das Verhältnis Bedarf-Angebot eher dynamisch ist. Neue Projekte werden schnell übernommen, kleinere und größere Bauprojekte werden in der Nähe von großen Städten entwickelt.

Der Immobilienmarkt in Bulgarien zeigt wesentliche Indizien, dass der Wachstumstrend fort dauern wird. Neue Bauflächen werden entwickelt, die Nachfrage an lukrative Büroflächen erweist sich als ständig und im wohnungswirtschaftlichen Bereich macht sich eine Steigerung der Transaktionen und Geschäften bemerkbar.

1 Kaufkraft-Index, Bulgarisches Statistisches Institut, <http://www.nsi.bg/bg/content/11470>

2 Das Angebot an Büroflächen in den Klassen A und B ist um 5% für H2 2015 gestiegen, <http://www.colliers.com/-/media/files/emea/bulgaria/research/h2-2015/office-feb2016-en.pdf?la=en-GB>

## **1.2 Einführung in das Beurkundungs- und Grundbuchwesen in Bulgarien**

### **1.2.1 Notare**

In Bulgarien hat der Staat den Notaren Beurkundungsfunktionen und -zuständigkeiten für folgende Verfahren delegiert:

- a) Rechtsgeschäfte mit notarieller Beglaubigung (hier sollte man betonen, dass eine gesetzliche Anforderung der notariellen Beglaubigung vorliegt, die für alle Immobiliengeschäfte, Rechtsgeschäfte mit dinglichen Rechten gilt; bei Geschäften mit angemeldeten Kraftfahrzeugen, Flugzeugen und Schiffen bedarf die Unterschriftenablegung der Vertragsparteien einer Beglaubigung von einem Notar),
- b) Beurkundung des Eigentumsrechts an Immobilien, Inhalt, Datum oder Unterschriften auf privaten Urkunden sowie die Übereinstimmung von Abschriften und Auszügen aus Urkunden und Dokumenten,
- c) Notarielle Vorladungen, notarielle Proteste, notarielle Beurkundung des Erscheinens beziehungsweise Nichterscheinens vor dem Notar von natürlichen Personen zum Vornehmen von bestimmten Handlungen,
- d) Annahme und Rückgabe von Urkunden und Unterlagen, die zur Aufbewahrung übergeben worden sind,
- e) Eintragungen, Bemerkungen und Löschung von Eintragungen in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen,
- f) Einholung von Auskünften aufgrund der notariellen Urkundenrollen,
- g) Erstellen von Bescheinigung über Belastungen von Immobilien,
- h) Vornehmen von anderen notariellen Tätigkeiten, die gesetzlich vorgesehen sind.

Eine Besonderheit liegt im Zusammenhang mit der örtlichen Zuständigkeit der Notare vor – Auflassungsurkunden oder notarielle Akten über die Eintragung von Grundstücksbelastungen werden durch denjenigen Notar erstellt, in dessen Amtsbezirk sich das Grundstück befindet. Eintragungen, Bemerkungen und Löschungen der Eintragungen erfolgen auf Anordnung eines Grundbuchamtsrichters bei der Eintragungsagentur, die für die Ortschaft, in der das Grundstück liegt, zuständig ist. Der Amtsbezirk des Notars ist gleich mit dem Amtsbezirk des zuständigen Amtsgerichts.

Alle anderen Handlungen dürfen von einem beliebigen Notar vorgenommen werden, da außer der bereits oben erwähnten keine örtliche Verbindung zwischen dem Amtsbezirk und der notariellen Beurkundung besteht.

Das Verfahren vor dem Notar wird auf Antrag des Interessenten eröffnet, wobei der Notar bei Immobiliengeschäften prüfen muss, ob die Partei auch Träger des Sachenrechts ist, ob gesetzliche Hindernisse für den Abschluss des Geschäftes vorliegen, ob die Parteien ordnungsgemäß bevollmächtigt sind und ob eine Geschäftsfähigkeit vorliegt (nachfolgend im Abschnitt 4 der Ausführung finden Sie eine ausführliche Beschreibung des Verfahrens zum Abschluss eines Geschäftes vor dem Notar).

Für die notarielle Beurkundung eines Vertrags und die Erstellung des notariellen Akts werden Gebühren erhoben, die nach der Gebührenordnung für Notare und notarielle Tätigkeit bestimmt werden. (Nachfolgend in der Ausführung finden Sie die Tabelle für die Berechnung nach Höhe des Geschäftswerts). Zudem sollte man hier berücksichtigen, dass zusätzlich zu der Gebühr, die anhand des Werts des Geschäfts bestimmt wird, auch weitere Gebühren entrichtet werden – für die Erstellung des notariellen Akts (vorausgesetzt der Notar wird dazu beauftragt), für Abschriften et cetera, die für gewöhnlich nicht sehr hoch anfallen.

Die Eintragungsagentur zum Justizministerium führt ein Grundbuch, in dem die Eintragungen in Bezug auf Immobilien im Sinne der Verordnung über die Eintragungen, die mit Beschluss des Ministerrates Nr. 1486 vom 1951 verkündet wurde, vorgenommen werden.

### **1.2.2 Eintragungen ins Grundbuch**

Laut der Verordnung über die Eintragungen werden nur Akten eingetragen, die von einem Notar beurkundet worden sind oder die Unterschriftenlegung auf einer Akte mit notarielle Beglaubigung erfolgt ist, sowie Akten, die von zuständigen staatlichen Behörden ausgestellt worden sind.

Zudem werden in diesem Grundbuch auch folgende Urkunden und Unterlagen eingetragen: Auflassungsurkunden über Sachenrechte, Nachlassurkunden, Urkunden über den Verzicht auf dingliche Rechte, Teilungsurkunden, Klagen im Zusammenhang mit Immobilienstreitigkeiten et cetera.

Die Eintragung erfolgt auf Anordnung des Grundbuchrichters bei der Eintragungsagentur, die für die Ortschaft zuständig ist, in der sich das Grundstück befindet.

Dieses Grundbuch ist öffentlich zugänglich, das heißt jedermann hat das Recht auf Auskunftseinholung oder Ausstellung einer nicht beglaubigten Abschrift eines eingetragenen Aktes sowie auf eine Bescheinigung über die im Grundbuch eingetragenen und nicht eingetragenen Umstände.

### **1.2.3 Grundbuch und Kataster**

Mit dem Kataster- und Immobilienregistergesetz (KGBG, bulg. „ЗКИР“), verkündet im Amtsblatt, Ausgabe 34 vom 25. April 2000, in Kraft getreten am 1. Januar 2001, wurde die rechtliche Regelung des Katasters und des Grundbuchs eingeführt. Hier sollte man vermerken, dass bis Inkrafttreten des Gesetzes alle Eintragungen in das Grundbuch nach der sogenannten Personenakte vorgenommen worden sind – das heißt unter den Namen der Personen, die Parteien im Geschäft waren. Zudem konnten alle Auskünfte unter Eingabe des Namens der Person eingeholt werden. Mit Einführung dieses Gesetzes wurde die sogenannte Grundstücksakte eingeführt – das heißt alle Eintragungen in Bezug auf ein Grundstück erfolgen unter der Identifikationsnummer des Grundstückes. Da aber für den größten Teil des Landes noch keine Katasterkarte im Grundbuch vorhanden ist, erfolgen die Eintragungen immer noch in den sogenannten Personenakten.

### **1.2.4 Immobilienregister**

Das Immobilienregister besteht aus den Partien der Grundstücke. In ihm werden Handlungen, durch die Eigentum begründet oder ein anderes dingliches Recht gegründet, über-

tragen, geändert oder beendet wird, andere Eigentumsrechte an Immobilien - Belastungen und Hypotheken, sowie auch andere Maßnahmen und Umstände, wie gesetzlich vorgesehen, eingetragen. Die Partie wird zu einer Immobilie, die über Identifikation verfügt, geführt. Jede Partie besteht aus fünf Teilen.

Teil „A“ enthält Informationen über die wichtigsten Merkmale der Immobilie, wie Identifikationsnummer, Art der Immobilie, Grenzen, Zweck, Standort et cetera.

Teil „B“ enthält Informationen über den Eigentümer, sein Recht auf Eigentum, die Handlungen, aus denen sich dieses Recht ergab.

Teil „C“ ist für Erstellung, Übertragung und Kündigung der beschränkten Eigentumsrechte vorgesehen.

Teil „D“ enthält Daten aus Hypotheken – ihre Art, Größe und Fälligkeit der Forderung zu welchem sie niedergelassen wurden, den Schuldner, die Löschung der Hypothek.

Teil „E“, der letzte Teil der Partie, umfasst Daten aus Belastungen auf dem Grundstück - die Handlung, aus welcher diese erfolgten und die Höhe der Forderung.

Die Eintragung ins Immobilienregister erfolgt auf Antrag der jeweiligen Partei, des Notars oder wird in den gesetzlich vorgesehenen Fällen von Amts wegen durchgeführt. Der Antrag muss bei dem für die Anmeldung nach Lage des Grundstücks örtlich zuständigen Richter eingereicht werden. In diesem sollten das Jahr, Datum, Uhrzeit des Eingangs enthalten sein; anschließend bekommt der Antrag eine Eingangsnummer.

Das Kataster und das Grundbuch sind aufgrund der Identifikationsnummern der Grundstücke miteinander verbunden.

Wie bereits oben erwähnt, sind Informationen aus dem Kataster und dem Grundbuch öffentlich zugänglich. Es besteht auch die Möglichkeit, online Auskunft aus dem Grundbuch und der Katasterkarte einzuholen. Dazu ist eine Anmeldung erforderlich sowie die Entrichtung der entsprechenden Gebühren.

### **1.2.5 Kataster**

Gemäß Art. 2 des Kataster- und Immobilienregistergesetzes (KGBG) ist das Kataster eine Gesamtheit von Basisdaten über die Lage, Grenzen und Abmessungen einer Immobilie innerhalb des Landes, die gesammelt, vorgelegt, auf dem neuesten Stand gehalten und in der nach dem Gesetz vorgegebenen Art und Weise aufbewahrt werden. Das Organ des Katasters ist die Agentur für Geodäsie, Kartographie und Kataster zum Ministerium für Regional- und Stadtentwicklung. Das Kataster umfasst drei Gruppen von Daten:

- das Eigentumsrecht an Immobilien,
- dingliche Rechte an denselben,
- Staatsgrenzen der administrativ-territorialen Einheiten, Grundstücksgrenzen und Grenzen mit nachhaltiger Nutzung.

Objekte des Katasters sind Immobilien. Dies sind die Grundstücke (Teile der Erdoberfläche, einschließlich solcher, die dauerhaft mit Wasser bedeckt sind, mit laut den Eigen-

tumsrechten definierten Grenzen, Gebäude (einschließlich solche im Bau) und selbständige Objekte im Gebäuden.

Jedes Objekt des Katasters erhält eine eigene Identifikationsnummer – eine einzigartige Nummer, mit der die Immobilie eindeutig auf dem Land ausgewiesen wird. Die im Kataster enthaltenen Daten sind vom Objekt abhängig, auf das sie sich beziehen. Das Kataster stellt folgende Informationen über Immobilien zur Verfügung und zwar: Kennung, Ränder, Bereich, dauerhaften Zweck und Art der Verwendung des Grundstücks, Anschrift. Die darin für Gebäuden enthaltenen Daten sind: Umrisse des Gebäudes, Wohnfläche, Anzahl der Stockwerke, Nutzungszweck und Adresse. Informationen über eigenständige Objekte innerhalb von Gebäuden erhalten die Kennung, Lage, Fläche und Zweck. Darüber hinaus sind in allen Fällen Informationen über das Recht auf Eigentum und andere Eigentumsrechte enthalten.

Die Katasterkarte kennzeichnet die Staatsgrenzen, Grenzen der administrativ-territorialen Einheiten, Grundstücksgrenzen, Grenzen der Nachbargrundstücke, Gebäude mit ihren Kennungen, Ortsnamen, Straßen, Punkte nach den geodätischen Grundlagen und Regelungen bezüglich der Einrichtungen in dem Gebäude.

Zusätzlich zu den Katasterkarten bewahrt das Katasterregister grundlegende Informationen über Immobilien auf - Eigentümer des Grundstücks und den Akt, mit dem das Recht begründet wurde, Daten über andere Rechte auf dem Grundstück und Nummer der Partie bei dem Immobilienregister.

Die Katasterkarten und Katasterregister werden in graphischer und schriftlicher Form, als auch in digitaler Form auf optischen, magnetischen oder anderen technischen Medien gezogen.

Die Katasterkarten und -register dienen als Grundlage für die Erstellung des Katasters, der Ausarbeitung von Entwicklungspläne und Investitionsprojekte und so weiter.

### **1.2.6 De lege ferenda**

Der Gesetzgeber sollte das Register so aufbauen, dass auch ein Fernzugang für den Erhalt der Abschriften ermöglicht werden soll, da zur Zeit diese Möglichkeit nur für das Eintragungsamts besteht, das für die Ortschaft zuständig ist, in der sich das Grundstück befindet.

## **2 Der Kreditvertrag im bulgarischen Recht**

### **2.1 Bankkreditvertrag**

Das ist ein Vertrag, mit dem sich die Bank verpflichtet, dem Kreditnehmer einen Geldbetrag für einen bestimmten Zweck und unter den vereinbarten Bedingungen und für die vereinbarte Dauer zu gewähren. Der Darlehensnehmer verpflichtet sich, den Betrag für den vereinbarten Zweck zu verwenden und ihn nach Ablauf der vereinbarten Frist zurückzahlen und den vereinbarten Zins zu entrichten – Art. 430, Abs. 1 und 2 HG. Dies ist ein gegenseitiger, einvernehmlicher, formeller, entgeltlicher Vertrag mit dauerhafter Erfüllung. Die Hauptverpflichtung der Bank ist, den Darlehensbetrag zu gewähren, und die des Kre-

ditnehmers, den Zins zu bezahlen sowie den gewährten Betrag zurückzubezahlen. Der Zins im Sinne des Bankkredits ist, seiner Art nach, der Preis beziehungsweise die Vergütung, die der Kreditnehmer dem Kreditgeber für die Nutzung des gewährten Geldbetrags zu zahlen hat. Dies ist der Preis für den Betrag, der für eine vorläufige Nutzung gewährt wird (Beschluss 1001/1999 – V. Zivilrechtsabteilung – Oberstes Kassationsgericht).

### **2.1.1 Währung des Betrags**

Der Geldbetrag kann sowohl in bulgarischer als auch in einer fremden Währung vereinbart werden. In der Regel verbietet das bulgarische Recht nicht, dass der Vertrag über einen Bankkredit in einer fremden Währung abgeschlossen wird. Dann hat aber der Kreditnehmer die Verpflichtung, den Kredit in der gleichen Währung zurückzuzahlen. Der Kreditgeber darf nicht gezwungen werden, den Betrag in bulgarischer Währung anzunehmen, da in diesem Fall die erhaltenen mit der fälligen Leistung nicht übereinstimmen (Beschluss 1012/1999 – V. Zivilrechtsabteilung – Oberstes Kassationsgericht).

### **2.1.2 Sicherungen**

Der Kreditvertrag beinhaltet große Risiken für den Kreditgeber und dies wird wie folgt gewährleistet: an erster Stelle anhand von Sicherungen – Bürgschaften, Pfand, Hypothek, Versicherung; an zweiter Stelle mit der Verpflichtung zur Bereitstellung allen notwendigen Angaben; an dritter Stelle mit dem Recht des Kreditgeber eine Aufsicht über den Kreditnehmer auszuüben; an vierter Stelle – mit der Möglichkeit zur vorzeitigen Kündigung.

Man darf alle Sicherheitsarten für den Kreditvertrag gründen, die im Handels- und Schuldrecht vorgesehen sind, außer den Aktien, die von der Bank oder einem mit ihr zusammenhängen Unternehmen ausgestellt worden sind – Art. 60, Abs. 1 GKI.

### **2.1.3 Information**

Die Bank ist verpflichtet dem Kreditnehmer kostenlos ihre Geschäftsbedingungen und die Angaben zu den allgemeinen Kreditkosten – Zinsen, Gebühren, Provisionen, Höhe des Zinssatzes – vorzulegen. Die Regeln für die Kreditfähigkeit der Bank werden bei der Erteilung der Lizenz der entsprechenden Bank durch die Zentralbank genehmigt. Diese Regeln sollen Informationen über den Kreditnehmer, die Art der Bewertung der Kreditfähigkeit des Antragsstellers und des Bürgen, die Art der Bewertung der angebotenen Sicherheiten und sonstige Angaben laut Art. 58, Abs. 1 GKI beinhalten.

### **2.1.4 Rückzahlung und Fälligkeit**

Der Kreditnehmer ist in der Regel verpflichtet, den Kredit innerhalb der bestimmten Frist zurückzuzahlen. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit der vorzeitigen Fälligkeit – Art. 432 HG. Außer in den vertraglich vorgesehenen Fällen darf die Bank die Fälligkeit vor Fristablauf des Darlehens erklären, wenn:

- das Darlehen nicht in Übereinstimmung mit dem vereinbarten Zwecks verwendet wird,
- der Kreditnehmer falsche Angaben vorlegt hat,
- die geleistete Sicherung nicht ausreicht und nach Aufforderung innerhalb der bestimmten Frist nicht aufgestockt wird,



- der Kreditnehmer andere Kredite gegenüber der Bank nicht zurückzahlt, da sich dadurch sein finanzieller Zustand deutlich verschlechtert hat.

Im letztgenannten Fall bestimmt die Bank eine angemessene Frist, bevor sie ihr Recht auf Erklärung der Fälligkeit vor Fristablauf ausübt (Art. 432 Abs. 2 HG).

Die Bank kann im Rahmen des Kreditvertrages Kontrolle ausüben und darf von dem Kreditnehmer Berichte und sonstige Unterlagen anfordern, die mit seiner Tätigkeit verbunden sind, sowie auch Prüfungen vornehmen, ob das Darlehen seiner Zweckbestimmung nach verwendet wird (Art. 61 GKI). Im Falle der Nichtzahlung des Darlehensbetrags am Fälligkeitsdatum bei einer vorfristigen Fälligkeit aufgrund der Nichtzahlung einer oder mehrerer Raten hat die Bank das Recht, die Ausstellung einer Verfügung zur sofortigen Vollstreckung gemäß Art. 418 ZPO auf Grundlage eines Auszuges aus den Buchhaltungsbüchern anzufordern. Außerdem darf die Bank ihr Pfandrecht ausüben, ohne ein Gerichtsverfahren eröffnen zu müssen. Das GKI sieht vor, dass die Bank das Recht hat, eine gepfändete Sache versteigern zu lassen. Die Regelungen sind in der Verordnung des Justizministers und des Geschäftsführers der Bulgarischen Nationalbank (BNB) verankert.

## **2.2 Verbraucherdarlehensvertrag**

### **2.2.1 Gesetz über das Verbraucherdarlehen**

Im Jahr 2010 ist das Gesetz über das Verbraucherdarlehen (GVDK) in Kraft getreten. In diesem Gesetz werden geregelt:

- die Anforderungen an den Vertrag über Verbraucherkredite, darunter auch wenn er durch einen Vermittler abgeschlossen wird, sowie an die Werbung für solche Verträge,
- die Anforderungen an die vorvertragliche Informationen und die Art der Berechnung des Jahressatzes der Kosten für einen Vertrag im Sinne von P. 1,
- das Recht des Verbrauchers auf Rücktritt vom abgeschlossenen Verbraucherdarlehensvertrag sowie seine vorzeitige Tilgung,
- das Recht auf Zugang zu außergerichtlichen Verfahren zwecks Lösung von Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Verbraucherkredit.

Darüber hinaus sollte berücksichtigen werden, dass in Art. 4 des Gesetzes mehrere Verträge geregelt sind, auf die das Gesetz über das Verbraucherdarlehen keine Anwendung findet, darunter:

- Darlehensverträge mit einem Gesamtbetrag über 147.000,00 BGN oder den Gleichwert in einer Fremdwährung nach dem Wechselkurs der Bulgarischen Nationalbank zum Tag des Vertragsabschlusses,
- Darlehensverträge oder Vermittlungsverträge über die Gewährung von Darlehen, die mit einer Grundschuld oder einer ähnlichen Grundstücksicherheit abgesichert sind,
- Darlehensverträge oder Vermittlungsverträge über die Gewährung von Darlehen zwecks des Erwerbs oder des Erhalts eines Grundstücks- oder Immobilieneigentumsrechts, darunter auch Eigentum an Gebäuden, die bereits fertig gebaut oder noch gebaut werden,

Auf die in Abschnitt 2 und 3 genannten Verträge finden nur einige der Bestimmungen des Gesetzes über das Verbraucherdarlehen, Anwendung.

### **2.2.2 Vertrag über Verbraucherkredit**

Der Vertrag über Verbraucherkredit wird in schriftlicher Form, auf Papier oder auf einem anderen Datenträger abgeschlossen. In diesem muss der Wortlaut klar und deutlich sein und alle Bestandteile müssen mit dem gleichen Stil, Format und in der gleichen Schriftgröße – mindestens 12 Punkte – dargestellt werden. Der Vertrag wird in zwei gleichen Ausfertigungen erstellt – je eine für jede Vertragspartei (Art. 10 Abs. 1 GVDK).

Laut GVDK sind die Bedingungen für die einseitige Änderung des Gesamtwertes des Darlehens sehr eingeschränkt – diese kann nur in den Fällen erfolgen, wenn im Darlehensvertrag die Möglichkeit zur Minderung beziehungsweise Erhöhung des Gesamtbetrags ausdrücklich vorgesehen ist und gleichzeitig die Bedingungen, die zur die Änderung des Gesamtwertes des Darlehens Anwendung finden, in dem Vertrag enthalten sind, objektiv begründet sind und nicht von dem Willen des Gläubigers abhängen. Jede Vereinbarung, die gegen diese Bedingungen verstößt oder sie übergeht, ist nichtig.

Art. 11 GVDK enthält den gesetzlich geregelten imperativen Mindestinhalt des Vertrags. Es liegen sehr strenge Voraussetzungen in Bezug auf die Aufklärung des Schuldners vor – allgemeine Geschäftsbedingungen, Raten et cetera.

### **2.2.3 Rechte der Verbraucher**

Laut Art. 20 Abs. 1 GVDK dürfen die Rechte der Verbraucher im Sinne dieses Gesetzes nicht eingeschränkt werden. Jede Vereinbarung, mit der vorab Rechte der Verbraucher eingeschränkt oder sogar ausgeschlossen werden, ist nichtig. Der Verzicht auf Rechte, die einem Verbraucher durch dieses Gesetz eingeräumt sind, ist unwirksam (Abs. 2).

Laut Art. 29 Abs. 1 GVDK hat der Verbraucher das Recht, ohne einen Schadensersatz oder Vertragsstrafe zu schulden und ohne einen Grund zu nennen, von dem abgeschlossenen Vertrag über Verbraucherdarlehen innerhalb von 14 Tagen zurückzutreten. Die Frist wird ab:

- dem Tag des Abschlusses des Vertrages über Verbraucherdarlehen gezählt oder
- ab dem Tag, an dem der Verbraucher die Vertragsbedingungen und Informationen im Sinne von Art. 11 und 12 empfangen hat – in den Fällen, wenn dieser Zeitpunkt nach dem in P. 1 erwähnten Zeitpunkt liegt.

Wenn der Verbraucher Gebrauch von seinem Recht auf Rücktritt von dem Kreditvertrag macht, hat er dem Gläubiger die Darlehenssumme zurückzuzahlen und die Zinsen für den Zeitraum ab dem Tag der Gewährung des Darlehens bis zum Tag der Rückzahlung des Betrags ohne unbegründete Verzögerung und spätestens 30 Kalendertage ab dem Tag der Übersendung der Benachrichtigung an den Gläubiger über die Ausübung des Rücktrittsrechts zu bezahlen. Der Zins wird aufgrund des im Vertrag vereinbarten Zinssatzes berechnet (Abs. 4).

Der Verbraucher hat das Recht jederzeit den unbefristeten Verbraucherkreditvertrag zu kündigen, ohne einen Schadensersatz oder eine Vertragsstrafe zu schulden, außer in den