

ePub^{WU} Institutional Repository

Waltschin Daskalov

Rechliche Grundlagen der Kreditsicherung nach bulgarischem Recht. Teil I.
Realsicherungen unter Einschluss der Hypotheken

Working Paper

Original Citation:

Daskalov, Waltschin (1996) Rechliche Grundlagen der Kreditsicherung nach bulgarischem Recht. Teil I. Realsicherungen unter Einschluss der Hypotheken. *Arbeitspapiere des Forschungsinstituts für mittel- und osteuropäisches Wirtschaftsrecht*, 34. WU Vienna University of Economics and Business, Vienna.

This version is available at: <http://epub.wu.ac.at/3335/>

Available in ePub^{WU}: December 2011

ePub^{WU}, the institutional repository of the WU Vienna University of Economics and Business, is provided by the University Library and the IT-Services. The aim is to enable open access to the scholarly output of the WU.



Rechtliche Grundlagen der Kreditsicherungen nach bulgarischem Recht

Teil I. Realsicherungen unter Einschluss der Hypotheken

Waltschin Daskalov

Nummer 34
Stand: April 1996

Reihe: Arbeitspapiere
Hrsg: Univ.Prof. Dr. Peter Doralt
Univ. Prof. Dr. Martin Schauer

VORWORT

Mit der politischen Wende in Bulgarien im Jahre 1989 begann auch die wirtschaftliche Öffnung des Landes für ausländisches Kapital. Das führte zu einem größeren Interesse am Recht der Kreditsicherungen. Die seit der Wende bereits zahlreich durchgeführten Änderungen und Novellierungen der meisten bulgarischen Gesetze haben die Kreditsicherungen nicht betroffen. Noch immer sind die alten Regelungen in Kraft, die jedoch den rasch wachsenden Bedürfnissen der Wirtschaft nicht mehr genügen. Grundsätzlich ist zur Zeit die wichtigste Kreditsicherungsform in Bulgarien die Hypothek. Die Darstellung der rechtlichen Regelung der Bankgarantien bleibt hier ausgeklammert; sie erfolgt in einer eigenen Arbeit.

Waltschin Daskalov

Der Autor:

Waltschin Daskalov

Mag. iur., Univ.-Oberass. für Zivil- und
Handelsrecht an der juristischen Fakultät
der Wirtschaftsuniversität Sofia,
Rechtsanwalt

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT.....	III
INHALTSVERZEICHNIS.....	V
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	VII
LITERATURVERZEICHNIS.....	IX
RECHTSQUELLENVERZEICHNIS.....	XI
I. REALSICHERUNGEN UNTER EINSCHLUSS DER HYPOTHEKEN.....	1
1. ALLGEMEINES.....	1
1.1. Einleitung.....	1
1.2. Die Besicherung von Verbindlichkeiten nach bulgarischem Recht.....	2
2. DAS PFAND.....	3
2.1. Begriff des Pfandrechts.....	3
2.2. Wesen des Pfandrechts.....	3
2.2.1. Sachenrechtlicher Charakter des Pfandrechts.....	3
2.2.2. Akzessorischer Charakter des Pfandrechts.....	4
2.3. Entstehung des Pfandrechts.....	5
2.3.1. Parteien des Pfandvertrags.....	5
2.3.2. Pfandgegenstand.....	5
2.3.3. Form des Pfandvertrages.....	6
2.3.4. Charakter des Pfandvertrages.....	6
2.3.5. Übergabe des Pfandgegenstandes.....	6
2.3.6. Mehrheit von Pfandrechten.....	7
2.3.7. Reihenfolge der Befriedigung mehrerer Pfandrechte.....	8
2.4. Inhalt des Pfandrechts.....	8
2.4.1. Rechte des Pfandnehmers.....	8
2.4.2. Pflichten des Pfandnehmers.....	10
2.5. Tilgung des Pfandrechts.....	10
3. DIE HYPOTHEK.....	11
3.1. Begriff.....	11
3.2. Wesen des Hypothekenrechts.....	11

3.2.1. Sachenrechtlicher Charakter des Hypothekenrechts	11
3.2.2. Akzessorischer Charakter des Hypothekenrechts	11
3.3. Entstehung der Hypothek.....	12
3.3.1. Vertragliche Hypothek.....	12
3.3.2. Eintragung der Hypothek.....	14
3.3.3. Reihenfolge der Hypothek.....	16
3.4. Inhalt des Hypothekenrechts.....	16
3.4.1. Recht auf vorrangige Befriedigung	16
3.4.2. Recht auf gute Bewahrung der Liegenschaft.....	18
3.5. Rechtswirkung der Versteigerung	18
3.6. Tilgung der Hypothek	19
3.6.1. Tilgung der Forderung.....	19
3.6.2. Tilgung der Hypothek, wenn die gesicherte Forderung nicht getilgt ist	19
3.7. Sonderfragen des Hypothekenrechts.....	19
3.7.1. Höchstbetragshypotheken.....	19
3.7.2. Simultanhypotheken.....	19
3.7.3. Verfügungsrechte des Eigentümers über Hypotheken.....	20
4. VORRECHTE DER PFAND- UND HYPOTHEKARGLÄUBIGER.....	21
4.1. Rang der Vorrechte	21
4.2. Zwangsvollstreckung	22
4.3. Insolvenzverfahren	22
5. PFAND UND HYPOTHEK ZUGUNSTEN AUSLÄNDISCHER PERSONEN	24
5.1. Allgemeines	24
5.2. Pfand	25
5.3. Hypothek.....	25

I. REALSICHERUNGEN UNTER EINSCHLUSS DER HYPOTHEKEN

1. ALLGEMEINES

1.1. Einleitung

In den vergangenen mehr als vier Jahrzehnten bis zum Anfang der politischen Wende in Bulgarien war die Wirtschaft des Landes nach dem Prinzip des vollständigen Staatseigentums an den Produktionsmitteln aufgebaut. Die Finanzierung der verschiedenen Wirtschaftsaktivitäten erfolgte durch den Staat mit Verwaltungsmethoden. Die auf diese Weise gewährten Staatskredite brauchten keine Sicherungen; Kreditgeber und Schuldner waren zu eng miteinander verbunden. Die Besicherung von Kreditverbindlichkeiten war demgemäss nur in den Verhältnissen zwischen privaten Kreditnehmern sowie zwischen diesen und staatlichen Unternehmen von Bedeutung und hatte praktisch keinen Einfluss auf das bulgarische Wirtschaftsleben. Aus diesen Gründen gab es in den vergangenen Jahren auch keine Weiterentwicklung auf diesem Gebiet.

Der Übergang der bulgarischen Wirtschaft zu Marktmechanismen und die Entstehung des Privatunternehmertums in den letzten fünf Jahren trugen zur schnellen Wiederherstellung der normalen Kreditverhältnisse bei. So wurden die Kreditsicherungen wieder äußerst aktuell, wenngleich die sich nunmehr vollziehende Gesamtreform der Wirtschaftsgesetzgebung die Regelung der Kreditsicherungen noch nicht erfasst hat. Vorläufig gelten noch die im **Gesetz über die Schuldverhältnisse und Verträge**¹ (GSV) enthaltenen Normen. Von den darin geregelten Kreditsicherungsarten² sind die realen (Sachgüter-)Sicherungen von besonderer praktischer Bedeutung. Die beliebteste Kreditsicherung ist gegenwärtig die

¹ GB Nr 275/1950 idF GB Nr 56/1993. Vgl dazu die Übersetzungen in Breidenbach (Hrsg), Handbuch Wirtschaft und Recht in Osteuropa und in Brunner/Schmid/Westen (Hrsg), Wirtschaftsrecht der osteuropäischen Staaten.

² Das GSV enthält nur allgemeine Normen über die Besicherungen von Verbindlichkeiten (Art 133 bis 182). Spezifische Regelungen über die einzelnen Sicherungen fehlen.

Liegenschaftshypothek bzw die Mobilienverpfändung. Beide Besicherungsvarianten sind Gegenstand der vorliegenden Arbeit.

In den Gesetzgebungsausschüssen des bulgarischen Parlaments wird zur Zeit an einem Entwurf über die gesetzliche Regelung der Handelsgeschäfte³ gearbeitet, der eine eingehende Regelung der Bankgarantien enthalten soll⁴. Dieser Entwurf sowie die erwartete Novellierung der Vorschriften über die Bürgschaft und die Verpfändung von Forderungen werden Gegenstand des II. Teils dieser Darstellung sein.

1.2. Die Besicherungen von Verbindlichkeiten nach bulgarischem Recht

Gemäß Art 133 GSV dient das gesamte Vermögen des Schuldners als Sicherung der Forderungen seiner Gläubiger (**Allgemeine Sicherung**). Der Nachteil dieser Bestimmung liegt darin, dass bei mehreren Gläubigern das Vermögen des Schuldners für die volle Befriedigung sämtlicher Ansprüche kaum ausreichen würde. Alle Gläubiger besitzen das gleiche Recht, aus dem Vermögen des Schuldners anteilmäßig befriedigt zu werden. Dieses Recht der Gläubiger hängt nicht mit der Reihenfolge der Entstehung der Forderungen der Gläubiger oder damit, wer als erster die Zwangsvollstreckung eingeleitet hat, zusammen. Das bulgarische Exekutionsverfahren ist nämlich einem Insolvenzverfahren⁵ insoweit sehr ähnlich, als der Gläubiger, der ein Exekutionsverfahren eingeleitet hat, keine Vorzugsrechte genießt. Vielmehr kann sich jeder Gläubiger am Verfahren beteiligen und wird anteilmäßig befriedigt.

Um diesem ungünstigen Umstand vorzubeugen, räumt das GSV Gläubigern mehrere Möglichkeiten zur Sicherung ihrer Forderungen ein (**Besondere Sicherung**). Im GSV sind drei Arten von besonderen Sicherungen geregelt: 1. die **Bürgschaft** (Art 138 bis

³ Geregelt werden soll der dritte Teil des bulgarischen Handelsgesetzes (HG; GB Nr 48/1991 idF GB Nr 63/1994). Vgl dazu die Übersetzungen in Breidenbach (Hrsg), Handbuch Wirtschaft und Recht in Osteuropa und in Brunner/Schmid/Westen (Hrsg), Wirtschaftsrecht der osteuropäischen Staaten.

⁴ Im geltenden Recht fehlt es an einer Regelung der Bankgarantien. In der Praxis bieten die meisten Banken diese Dienstleistung - dem Grundprinzip der Privatautonomie folgend - dennoch an.

⁵ Da es bis zum Jahre 1989 im bulgarischen Rechtssystem keine insolvenzrechtlichen Regelungen gab, wurde das Exekutionsverfahren nach den Grundprinzipien eines Insolvenzverfahrens gestaltet.

148); 2. das **Pfand** (Art 149 bis 155 und Art 156 bis 165) und 3. die **Hypothek** (Art 149 bis 155 und Art 166 bis 179).

Eine häufige Sicherungsart ist die Bürgschaft⁶. Durch die Bürgschaft wird das Vermögen des Schuldners um das Vermögen des bzw der Bürgen für den Fall vergrößert, dass das Vermögen des Schuldners für die Befriedigung sämtlicher Forderungen nicht ausreicht. Die Unsicherheit, ob das Vermögen des Bürgen ausreicht, um die Ansprüche des Gläubigers zu befriedigen, bleibt jedoch bestehen, da es schwer ist, den Wert des tatsächlichen (zusätzlichen) Vermögens des Bürgen vorab genau einzuschätzen.

Bessere Garantien gewähren die sogenannten "realen"⁷ (Sachgüter-)Sicherungen. Nach dem GSV besteht die Möglichkeit, zugunsten des Gläubigers eine konkrete Sache zu bestimmen, aus deren Verwertungserlös der Gläubiger bevorrechtigt vor den anderen Gläubigern befriedigt wird. Zu unterscheiden sind das **Pfandrecht** an einer beweglichen Sache oder Forderung und die **Hypothek** an einer Liegenschaft⁸ (Art 149 Abs 1 GSV). Die Hypothek ist in den letzten Jahren in Bulgarien zur verbreitetsten Sicherungsart von Forderungen und von Kreditverbindlichkeiten überhaupt geworden.

⁶ Vgl dazu ausführlich Kalaidshiev, Bürgschaft (passim).

⁷ Abgeleitet von *res, rei, f.*

⁸ Nach dem bulgarischen Handelsschiffahrtgesetzbuch (GB Nr 55/1870 idF GB Nr 30/1990) ist die Bestellung einer Hypothek an See- und Überseeschiffen möglich. Bewegliche Sachen können nicht Gegenstand einer Hypothek sein.

2. DAS PFAND

2.1. Begriff des Pfandrechts

Das Pfandrecht ist ein Recht, kraft dessen eine Person persönlich bzw durch eine andere Person eine fremde Mobilie (bewegliche Sache) behalten darf, solange die dadurch gesicherte Forderung nicht erfüllt wird. Im Falle der Nichterfüllung ist die Person berechtigt, sich durch Einleitung der Zwangsvollstreckung aus dem Verwertungserlös des Pfandgegenstands vorrangig zu befriedigen⁹. Das Pfandrecht räumt dem Gläubiger, zu dessen Gunsten es begründet wurde, das Recht ein, eine Zwangsvollstreckung in das Pfand einzuleiten und sich aus dem Erlös bevorzugt vor den nicht gesicherten Gläubigern zu befriedigen, falls die Forderung, die mit dem Pfand gesichert ist, nicht befriedigt wird.

Der Gläubiger darf sein Recht nur im Wege eines Zwangsvollstreckungsverfahrens¹⁰ ausüben. Das Gesetz erlaubt es dem Gläubiger nicht, den verpfändeten Gegenstand selbst zu veräußern. Im Falle der Nichterfüllung der gesicherten Forderung geht der Pfandgegenstand nicht in das Eigentum des Gläubigers über¹¹. Die vertragliche Vereinbarung einer solchen Pfandverfallsklausel ist ebenso unwirksam wie die Vereinbarung einer anderen als der gesetzlich vorgesehenen Befriedigung (Art 152 GSV).

Der Pfandgläubiger hat kein Recht, die Erfüllung der gesicherten Schuld vom Pfandbesteller, der bloßer Realschuldner ist, zu fordern. Dieses Recht hat er regelmäßig nur dann, wenn der Realschuldner zugleich Personalschuldner ist. Der Realschuldner ist nur dazu verpflichtet, keine Handlungen zu unternehmen, die den Gläubiger daran hindern könnten, den Pfandgegenstand bis zur Erfüllung der gesicherten Forderung zu

⁹ Das GSV definiert den Begriff des Pfandes nicht. Dieser wurde von der bulgarischen Lehre geprägt. Vgl dazu Wenedikov, Hypotheken, Verpfändung, Privilegien³ 195.

¹⁰ Die Mobiliarzwangsvollstreckung ist in den Art 360 bis 372 der bulgarischen Zivilprozessordnung (ZPO; GB Nr 12/1952 idF GB Nr 93/1993) geregelt.

¹¹ Anderes galt nach dem bis 1950 in Kraft gestandenen Gesetz über die Verbindlichkeiten und Verträge (Art 617 und Art 622 Abs 1).

behalten bzw aus dem Erlös im Wege der Zwangsvollstreckung Befriedigung zu finden. Selbstverständlich darf der Realschuldner die fremde Forderung erfüllen, wenn er die Zwangsvollstreckung verhindern und den Pfandgegenstand behalten möchte.

2.2. Wesen des Pfandrechts

2.2.1. Sachenrechtlicher Charakter des Pfandrechts

In der bulgarischen Lehre überwiegt die Ansicht, dass das Pfandrecht ein Sachenrecht ist¹². Dafür sprechen folgende Argumente: 1. Der Gläubiger übt über den verpfändeten Gegenstand persönlich bzw durch einen Dritten faktische Gewalt aus. 2. Falls dem Gläubiger der Besitz über die Pfandsache entzogen wird, gewährt ihm das Gesetz mehrere Möglichkeiten, um seine faktische Gewalt wiederherzustellen: er kann entweder den allgemeinen Besitzschutz, der im Art 76 des Eigentumsgesetzes¹³ (EG) geregelt ist, in Anspruch nehmen, oder sich der in Art 157 Abs 3 GSV geregelten Sonderklage (*actio quasi Serviana*) bedienen, die es ihm ermöglicht, allein aufgrund seines Pfandrechts die Rückerstattung der verpfändeten Sache von der Person zu verlangen, bei der sie sich befindet. 3. Die Rechtsstellung des Pfandgläubigers hat absoluten Charakter und wirkt demgemäss gegenüber Dritten. Die Übertragung des Eigentums an der Pfandsache hat auf das daran bestehende Pfandrecht keinen Einfluss.

Nach anderer Ansicht¹⁴ ist das Pfandrecht ein Gestaltungsrecht. Es erlaubt dem Gläubiger bei Vorhandensein bestimmter Voraussetzungen, Änderungen in einem fremden Rechtsbereich hervorzurufen. Das Pfandrecht sei deswegen kein Sachenrecht, weil dem Pfandgläubiger die maßgebliche Befugnis eines dergestalt Berechtigten, nämlich die Möglichkeit zur Nutzung der Pfandsache, fehle. Ex lege ist der Gläubiger,

¹² Vgl dazu Koshucharov, Allgemeines Schuldrecht 578; Wenedikov, Hypotheken, Verpfändung, Privilegien³ 196.

¹³ GB Nr 92/1952, idF GB Nr 77/1991. Vgl dazu die Übersetzung in Brunner/Schmid/Westen (Hrsg), Wirtschaftsrecht der osteuropäischen Staaten.

obwohl er die Sache in seiner Gewahrsame hat, nämlich nicht berechtigt, sie auch bestimmungsgemäß zu nutzen (Art 157 Abs 2 GSV)¹⁵. Die einzige nützliche Eigenschaft der verpfändeten Sache, die der Gläubiger ex lege "nutzen" darf, ist ihr Wert, da seine Forderung aus dem Verwertungserlös vorrangig befriedigt wird.

Meines Erachtens ist der ersten Ansicht der Vorrang zu geben. Der Hauptgrund dafür ist der absolute Charakter des Pfandrechts.

2.2.2. Akzessorischer Charakter des Pfandrechts

Das Pfandrecht hat **akzessorischen Charakter**. Es besteht nur soweit, wie das Forderungsrecht besteht, zu dessen Sicherung es begründet wurde. Durch ein Pfand dürfen nur klagbare Verbindlichkeiten besichert werden; zur Sicherung einer Naturalobligation ist die Bestellung eines Pfandrechts unzulässig. Durch ein Pfand kann jede Verbindlichkeit gesichert werden, sofern sie einen Geldwert hat. Ein Pfandrecht kann auch für die Sicherung einer künftigen Verbindlichkeit begründet werden. Das Pfand sichert auch die Nebenforderungen, wie zB eine bei Nichterfüllung zu leistende Konventionalstrafe. Mit der Erfüllung der gesicherten Forderung erlischt ex lege auch das Pfandrecht (Art 150 Abs 1 GSV). Bei Übertragung der gesicherten Forderung wird auch das zu ihrer Sicherung begründete Pfandrecht ex lege mitübertragen (Art 150 Abs 1 iVm Art 99 Abs 2 GSV).

Das Pfandrecht hat **unteilbaren Charakter**. Wurde die gesicherte Forderung zum Teil erfüllt, hat der Verpfänder kein Recht, einen Teil der Pfandsache zurückzuverlangen. Der Pfandgläubiger darf das Pfand vielmehr bis zur vollständigen Tilgung der Forderung behalten (Art 157 Abs 1 GSV).

¹⁴ Stalev, Zivilprozeß 120.

¹⁵ Die Vorschrift hat dispositiven Charakter: gemäß Art 157 Abs 2 GSV ist die Vereinbarung eines Nutzungsrechts zulässig.

2.3. Entstehung des Pfandrechts

Zur Zeit kann in Bulgarien ein Pfandrecht grundsätzlich¹⁶ nur **vertraglich** begründet werden. Art 160 Abs 2 GSV, der ein gesetzliches Pfandrecht vorsah, ist mittlerweile außer Kraft gesetzt worden. Andere Rechtsquellen, die ein gesetzliches Pfandrecht vorsehen, gibt es gegenwärtig nicht¹⁷.

2.3.1. Parteien des Pfandvertrages

Die Parteien eines Pfandvertrags sind der **Verpfänder** und der **Pfandnehmer**. In den meisten Fällen ist der Schuldner gleichzeitig der Verpfänder, jedoch kann Verpfänder durchaus auch ein Dritter sein. In diesem Fall ist der Schuldner nicht Partei des Pfandvertrags. Der Pfandnehmer ist immer auch der Gläubiger, dessen Forderung durch das Pfand gesichert wird. Beide Parteien müssen geschäftsfähig sein.

2.3.2. Pfandgegenstand

Grundsätzlich können alle Mobilien verpfändet werden. Ausgenommen sind: 1. Sachen, die im Verkehr Sonderregelungen unterliegen bzw mit denen der Verkehr ausdrücklich verboten ist (zB Waffen, Giftstoffe, etc); 2. unselbständige Bestandteile und 3. Sachen, die keinen Vermögenswert besitzen¹⁸.

Das GSV beantwortet die Frage nicht, ob sich das Pfandrecht auch auf das Zubehör des verpfändeten Gegenstands erstreckt. Dies ist meines Erachtens mit *Koshucharov*¹⁹ unter Berufung auf Art 98 EG zu bejahen, der normiert, dass das Zubehör im Zweifel dem rechtlichen Schicksal der Hauptsache folgt.

¹⁶ Zur Pfandrechtsbegründung durch einseitige Willenserklärung vgl die Ausführungen unter FN 38.

¹⁷ Einer der Entwürfe zur Regelung der Handelsgeschäfte sieht ein gesetzliches Pfandrecht des Transporteurs, des Spediteurs und des Kommissionärs vor.

¹⁸ Diese Ausnahme ist strittig. Gegner dieser Auffassung berufen sich darauf, dass der Gläubiger doch derjenige sei, der beurteilen müsse, ob ein Gegenstand einen Vermögenswert hat, oder nicht.

¹⁹ Koshucharov, Allgemeines Schuldrecht 587.

In der Regel ist der Verpfänder Eigentümer der verpfändeten Sache. Ist Pfandgegenstand eine fremde Sache, führt dies nicht zur Ungültigkeit des Pfandvertrags, sofern der Pfandnehmer gutgläubig war, dh wenn er nicht gewusst hat, dass die Sache nicht im Eigentum des Verpfänders steht. Begründen lässt sich dies mit Art 78 EG und Art 202 Abs 2 GSV²⁰.

2.3.3. Form des Pfandvertrages

Der Pfandvertrag bedarf grundsätzlich keiner besonderen Form. Eine Ausnahme normiert jedoch Art 156 Abs 2 GSV, wenn die gesicherte Forderung den Wert von 5.000,- bulgarischen Lewa²¹ übersteigt. Diesfalls muss der Pfandvertrag: 1. in Schriftform verfasst sein; 2. ein glaubwürdiges Datum²² haben; 3. eine genaue Beschreibung der verpfändeten Gegenstände und 4. der dadurch gesicherten Forderung enthalten. Erfüllt der Vertrag diese Voraussetzungen nicht, kann er Dritten nicht entgegengehalten werden. Der Pfandvertrag entfaltet seine Wirkungen diesfalls nur zwischen dem Verpfänder und dem Pfandnehmer. Der bloß obligatorisch berechnete Pfandnehmer kann daher bei Entzug der Sache durch Dritte keine Klage nach Art 157 Abs 3 GSV zur Rückerstattung des Gegenstandes anstrengen.

Die Schriftform gewährt folgenden Vorteil: Ist die gesicherte Forderung eine Geldforderung oder ist eine Konventionalstrafe in Geld vereinbart, muss zur Erlangung

²⁰ Gemäß Art 78 EG ist der gutgläubige entgeltliche Erwerb fremder beweglicher Sachen originärer und damit lastenfreier Erwerb. Der gutgläubige Erwerb ist ausgeschlossen, wenn es sich um eine verlorengegangene oder gestohlene Sache handelt und seit diesem Ereignis weniger als drei Jahre vergangen sind. Diese Regelung ist gemäß Art 78 EG auch auf den Erwerb anderer Sachenrechte anzuwenden. Gemäß Art 202 Abs 2 GSV kann der Verkäufer die Sache, die innerhalb von 15 Tagen nach der Übergabe an den Käufer nicht bezahlt wurde, von einem gutgläubigen Pfandnehmer nicht herausverlangen.

²¹ "Lew" (Mehrzahl "Lewa") ist die bulgarische Landeswährung.

²² Der Begriff des glaubwürdigen Datums ist in Art 145 ZPO geregelt. Im Verhältnis zu Dritten hat ein Privatdokument ein glaubwürdiges Datum: 1. ab dem Zeitpunkt der Beglaubigung durch eine staatliche Behörde; 2. ab dem Tag des Todes bzw des Eintritts der körperlichen Zeichnungsunfähigkeit derjenigen Person, die das Dokument unterschrieben hat und 3. ab dem Tag der Wiedergabe des Inhalts des Dokuments in einem offiziellen Dokument.

eines Exekutionstitels²³ gegen den Gläubiger kein Streitiges Zivilverfahren angestrengt werden, wenn der Pfandvertrag schriftlich geschlossen wurde (Art 160 GSV).

2.3.4. Charakter des Pfandvertrags

Die bloße Übereinstimmung der Willenserklärungen der Parteien des Pfandvertrags reicht unabhängig davon, in welcher Form diese abgegeben werden, nicht aus, um den Vertrag abzuschließen. Da der Pfandvertrag ein **Realvertrag** ist, ist zu seinem Abschluss die tatsächliche Übergabe des Pfandgegenstands erforderlich. Gemäß Art 156 Abs 1 GSV ist die Übergabe der verpfändeten Sache an den Gläubiger bzw an einen Dritten Voraussetzung für die Gültigkeit des Vertrags.

2.3.5. Übergabe des Pfandgegenstands

Zur Übergabe bedarf es der Herstellung der realen Gewalt über die Pfandsache durch den Gläubiger. Der verpfändete Gegenstand darf nicht in der realen Gewalt des Verpfänders verbleiben, sei es auch aus einem anderen (vertraglichen) Grund. Dies würde die Ungültigkeit des Pfandvertrags nach sich ziehen.

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz besteht nach dem **Gesetz über die Banken und das Kreditwesen (GBK)**²⁴. Gemäß Art 36 Abs 2 leg cit dürfen verpfändete Sachen unter mit der Bank besonders vereinbarten Bedingungen beim Verpfänder in Verwahrung bleiben, ohne dass dies die Ungültigkeit des Pfandvertrags nach sich ziehen würde. Erfolgt die Pfandbestellung zugunsten einer Bank, so kann gemäß Art 36 Abs 3 Z 1 und 2 leg cit unter den mit der Bank vereinbarten Bedingungen ein Pfandrecht auch an zur Verarbeitung oder Veräußerung bestimmten beweglichen Sachen

²³ Vgl dazu Abschnitt III der ZPO. Nach bulgarischem Recht wird auf Grund eines Gerichtsurteils oder einer anderen, von der ZPO für zulässig erklärten, Akte ein sog **Exekutionsblatt** erteilt. Das Exekutionsblatt entspricht in etwa der Vollstreckbarkeitsbestätigung nach österreichischem Exekutionsrecht.

²⁴ GB Nr 25/1992 idF GB Nr 63/1994. Vgl dazu die Übersetzungen in Breidenbach (Hrsg), Handbuch Wirtschaft und Recht in Osteuropa und in Brunner/Schmid/Westen (Hrsg), Wirtschaftsrecht der osteuropäischen Staaten.

begründet werden. Erfolgt die Verarbeitung oder Veräußerung der verpfändeten Sache entsprechend den vereinbarten Bedingungen, so beeinträchtigt dies die Gültigkeit des Pfandvertrags nicht.

Zur Übergabe der Pfandsache ist es ausreichend, wenn die Sache nach Wahl des Gläubigers einem Dritten übergeben wird. In diesem Fall übt er seine reale Gewalt durch den Dritten aus. Art 156 Abs 1 GSV erlaubt auch die Übergabe an einen Dritten, der vom Verpfänder und vom Pfandnehmer bestimmt wurde. In diesem Fall verwahrt der Dritte den Gegenstand für beide, solange das Pfandrecht besteht. Zwischen ihm und den Pfandvertragsparteien entsteht ein Schuldverhältnis, das die charakteristischen Eigenschaften sowohl eines Einlagen- als auch eines Auftragsvertrags besitzt. Weder der Verpfänder noch der Pfandnehmer dürfen vom Dritten verlangen, den Gegenstand herauszugeben. Der Dritte hat den Gegenstand bei Tilgung der gesicherten Forderung dem Verpfänder zurückzugeben oder bei Nichttilgung dem Gläubiger zwecks Einleitung einer Zwangsvollstreckung zu überlassen.

Die Übergabe des verpfändeten Gegenstands hat auch hinsichtlich dritter Personen große Bedeutung. Die Übergabe verleiht dem Pfandrecht die notwendige Publizität. Durch die Übergabe erfahren Dritte vom Umstand der sachenrechtlichen Belastung des verpfändeten Gegenstandes. Vertreten wird die Ansicht, dass im Fall einer nicht eindeutig erfolgten Übergabe, die immer dann vorliegt, wenn für Dritte nicht eindeutig erkennbar ist, dass der Eigentümer nicht mehr über den Gegenstand verfügt, Dritten das Pfandrecht nicht entgegengehalten werden kann²⁵.

2.3.6. Mehrheit von Pfandrechten

Das Gesetz erlaubt ausdrücklich, dass ein und derselbe Gegenstand mehr als einmal verpfändet werden kann (Art 153 GSV). Sollten die nachfolgenden Pfandrechte zugunsten desselben Gläubigers bestellt worden sein und andere seiner Forderungen sichern, bestehen keine weiteren Bedingungen und Schwierigkeiten. Wird allerdings

derselbe Gegenstand an mehrere Gläubiger verpfändet, besteht die Hauptschwierigkeit im Charakter des Pfandvertrags als Realvertrag. Zur wirksamen Begründung bestehen zwei mögliche Varianten: 1. Falls das Pfand vom ersten Gläubiger verwahrt wird, ist der Abschluss eines nachfolgenden Pfandvertrags wirksam nur dann möglich, wenn sich der erste Gläubiger damit einverstanden erklärt, die Pfandsache als Dritter für den zweiten Pfandgläubiger zu verwahren. Nach Tilgung seiner gesicherten Forderung verwahrt er den Gegenstand entweder für den zweiten Gläubiger weiter oder übergibt ihn an diesen; 2. Falls der Gegenstand von einem Dritten verwahrt wird, muss sich dieser damit einverstanden erklären, den Gegenstand auch für den zweiten Pfandgläubiger zu verwahren. Dafür ist die Zustimmung des ersten Pfandgläubigers nicht erforderlich.

2.3.7. Reihenfolge der Befriedigung mehrerer Pfandrechte

Sollte ein Gegenstand mit mehreren Pfandrechten belastet sein, entsteht ein Wettbewerb unter den Pfandgläubigern, da jeder von ihnen berechtigt ist, aus dem Erlös des Gegenstands mit Vorzugsrecht befriedigt zu werden. Art 153 GSV legt als Kriterium für die Reihenfolge der Befriedigung der Pfandgläubiger die Reihenfolge der Entstehung der Pfänder fest. Als erster wird der Gläubiger befriedigt, dessen Pfandrecht zuerst entstanden ist. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Entstehung des Pfandrechts und nicht der gesicherten Forderung.

2.4. Inhalt des Pfandrechts

2.4.1. Rechte des Pfandnehmers

2.4.1.1. Recht auf Verwahrung des verpfändeten Gegenstands

²⁵ Wenedikov, Hypotheken, Verpfändung, Privilegien³ 201. Die Übergabe der Pfandsache durch *constitutum possessorium* reicht jedenfalls nicht aus.

Der Gläubiger übt sein Pfandrecht aus, indem er den Gegenstand verwahrt, dh selbst oder durch einen Dritten die faktische Gewalt ausübt. Dieses Recht hat sachenrechtlichen Charakter und darf gegenüber jedermann ausgeübt werden. Der Gläubiger kann die faktische Gewalt über den Gegenstand ausüben, bis der Schuldner die gesicherte Forderung tilgt. Die Forderung muss vollständig, dh Grundbetrag samt Zinsen und Kosten, erfüllt werden. Das Recht auf Verwahrung des Gegenstands ist unteilbar und besteht, bis der Schuldner die Forderung vollständig erfüllt hat. Teilweise Zahlung der Schuld führt nicht zur teilweisen Tilgung des Pfandrechts; für den Pfandgläubiger besteht daher keine Verpflichtung zur Rückstellung eines Teils des verpfändeten Gegenstands (zB bei Teilbarkeit der Pfandsache oder bei mehreren, für eine Forderung verpfändeten Sachen).

2.4.1.2. Recht auf Herausgabe des verpfändeten Gegenstands von Dritten

Dem Gläubiger, der den Besitz an dem verpfändeten Gegenstand verloren hat, gewährt das Gesetz zu seinem Schutz eine besondere petitorische Klage (Art 157 Abs 3 GSV). Der Grund dafür ist das Pfandrecht selbst. Der Pfandgläubiger kann die Herausgabe des verpfändeten Gegenstands von jeder Person verlangen, die diese verwahrt. Im Zusammenhang mit der Klage ist zu beachten: 1. befindet sich die Pfandsache in der faktischen Gewalt des Schuldners, besteht die gesetzliche Vermutung, dass sie ihm vom Pfandgläubiger freiwillig zurückgegeben wurde (Art 159 GSV). Will der Gläubiger trotzdem mit der Klage nach Art 157 Abs 3 GSV durchdringen, muss er beweisen, dass er den Gegenstand entweder unfreiwillig zurückerstattet hat oder dass er ihm auf heimliche Weise entwendet worden ist; 2. Die Klage nach Art 157 Abs 3 GSV kann nur gegen einen bösgläubigen Besitzer mit Erfolg angestrengt werden²⁶. Gegenüber gutgläubigen Erwerbern kann das Recht nur dann ausgeübt werden, wenn der verpfändete Gegenstand verlorengegangen oder gestohlen worden ist und seit diesem Ereignis weniger als drei Jahre vergangen sind (Art 78 EG e contrario).

2.4.1.3. Recht auf vorrangige Befriedigung aus dem Verwertungserlös

²⁶ Vgl dazu die Ausführungen unter 2.3.2.

Zweck des Pfandrechts ist es, dass der Gläubiger, dessen Forderung es sichert und die nicht erfüllt wurde, das Geschuldete aus dem Erlös eines konkreten Gegenstands erhält, der nicht im Eigentum des Schuldners zu stehen braucht. Folgende Besonderheiten gilt es zu beachten:

1. Der Gläubiger kann zur Befriedigung seiner Forderung die Einleitung einer Zwangsvollstreckung auch gegen jeden anderen Vermögensgegenstand des Schuldners begehren. Er ist keineswegs dazu verpflichtet, als erstes sein Pfandrecht zu realisieren²⁷.

2. Der Gläubiger kann nur dann die Befriedigung aus dem Erlös des verpfändeten Gegenstands verlangen, wenn sich dieser in seiner faktischen Gewalt befindet (Art 159 GSV). Diese Voraussetzung ist - wie bereits ausgeführt - auch dann erfüllt, wenn sich der Gegenstand im Auftrag des Gläubigers oder kraft Vereinbarung zwischen dem Gläubiger und dem Verpfänder in Verwahrung eines Dritten befindet.

3. Das Recht wird immer durch das Gericht realisiert. Der Gläubiger darf den Gegenstand weder selbst veräußern noch als Ausgleich für die unerfüllte Forderung behalten. Der Gläubiger hat vor Gericht die Begründetheit seines Anspruchs zu beweisen und kann aufgrund des Exekutionstitels die Einleitung der Zwangsvollstreckung zur Realisierung seines Pfandrechts begehren. Diese kann nur auf den verpfändeten Gegenstand gerichtet werden. Die Einhaltung dieser Vorgangsweise ist in drei Fällen nicht erforderlich: 1. wenn Gefahr besteht, dass der Pfandgegenstand verdirbt, darf er auch ohne Durchführung eines Exekutionsverfahrens verkauft werden; dafür ist jedoch die Genehmigung des Gerichts erforderlich. Der Antrag kann sowohl vom Pfandnehmer, als auch vom Verpfänder gestellt werden. Der Erlös aus diesem Verkauf ist auf ein Bankkonto zur Sicherung für den Gläubiger einzuzahlen (Art 158 GSV); 2. der Gläubiger kann das streitige Zivilverfahren vermeiden, wenn er bei Gericht die Ausstellung einer Vollstreckungsanordnung beantragt. Voraussetzung dafür ist, dass

²⁷ Wenedikov, Hypotheken, Verpfändung, Privilegien³ 220.

das Pfandrecht in Form eines schriftlichen Vertrags bestellt wurde und es sich bei der gesicherten Forderung um eine Geldforderung handelt oder wenigstens eine Konventionalstrafe in Geld vereinbart worden ist (Art 160 GSV); 3. wenn das Pfand zugunsten einer Bank bestellt und vertraglich vereinbart wurde, dass die Bank berechtigt ist, die Pfandsache nach dem durch eine Verordnung des Justizministers und des Verwaltungsrates der Zentralbank bestimmten Verfahren im Wege der Versteigerung zu verkaufen (Art 37 GBK)²⁸.

4. Der Gläubiger wird aus dem Erlös des Pfandes mit Vorzugsrecht, dh vor den anderen Gläubigern, befriedigt. Dieses Recht genießt jeder Pfandnehmer. Falls der Gegenstand mehrfach verpfändet ist, werden die Pfandgläubiger nach der Reihenfolge der Verpfändung befriedigt (Art 153 GSV)²⁹.

5. An Sachen, die im Rahmen einer öffentlichen Zwangsversteigerung veräußert werden, wird auch dann Eigentum erworben, wenn der Verpfänder nicht Eigentümer des versteigerten Gegenstandes war. Der Gegenstand wird lastenfrem erworben³⁰.

2.4.2. Pflichten des Pfandnehmers

2.4.2.1. Pflege des Gegenstands

Der Pfandnehmer hat den verpfändeten Gegenstand sorgfältig aufzubewahren und mit ordentlicher Sorgfalt zu pflegen³¹. Mangels ausdrücklicher Vereinbarung darf der Pfandnehmer den Gegenstand nicht benutzen (Art 157 Abs 2).

²⁸ Diese Verordnung wurde noch nicht erlassen. Das Versteigerungsverfahren war bisher in der Verordnung Nr 8 über die Bedingungen und das Verfahren für die Versteigerung von Gebäuden, Maschinen und Ausrüstungen, die durch einen Bankkredit erworben wurden (GB Nr 93/1988) geregelt, der allerdings durch Art 37 GBK materiell derogiert wurde.

²⁹ Vgl dazu auch die Ausführungen unter 3.3.3.

³⁰ Nach Stalev, Zivilprozeß 584, spielt die Gutgläubigkeit beim Erwerb in öffentlicher Zwangsversteigerung keine Rolle.

³¹ Nach bulgarischem Recht versteht man unter der ordentlichen Sorgfalt die gewöhnliche Sorgfalt, die im rechtsgeschäftlichen Verkehr geschuldet wird (Art 63 Abs 2 GSV). Ordentlich sorgfältig ist zB ein Pfandnehmer, der bei verderblichen verpfändeten Waren einen Antrag auf außergerichtliche Pfandverwertung nach Art 158 GSV stellt.

2.4.2.2. Rechenschaft über die Erträge

Das Pfandrecht erstreckt sich mangels anderer Vereinbarung nicht auf die Erträge des Pfandgegenstandes. Eine Unterteilung der Erträge in natürliche Früchte und Zivilfrüchte ist dem bulgarischen Recht fremd. Auch wurde bei natürlichen Früchten die Frage, ob diese vor ihrer Absonderung als unselbständiger Bestandteil gelten und damit mitverpfändet sind, noch nicht erörtert.

2.4.2.3. Rückerstattung des Pfands

Nach der Tilgung der Forderung hat der Pfandnehmer den Pfandgegenstand dem Verpfänder zurückzustellen. Aufwendungen, die dem Pfandnehmer durch die Verwahrung der Pfandsache entstanden sind oder die zu einer Werterhöhung der Pfandsache geführt haben, sind diesem zu ersetzen (Art 74 EG).

2.5. Tilgung des Pfandrechts

Als Folge der Akzessorietät erlischt mit der Forderung auch das zu ihrer Sicherung bestellte Pfandrecht. In folgenden Fällen geht das Pfandrecht ohne Tilgung der gesicherten Forderung unter: 1. wenn der Pfandnehmer auf das Pfandrecht verzichtet; 2. wenn der Pfandnehmer die Gewahrsame an dem verpfändeten Gegenstand verloren hat und es an einer rechtlichen Möglichkeit fehlt, diese wiederherzustellen (zB wenn die Pfandsache von einem Dritten gutgläubig erworben wurde³²) und 3. wenn der Pfandnehmer Eigentum an der Pfandsache erwirbt.

³² Vgl dazu die Ausführungen unter 2.3.2. und 2.4.1.2.

3. DIE HYPOTHEK

3.1. Begriff

Unter einer Hypothek versteht man das Recht eines Gläubigers, zu dessen Gunsten eine Hypothek zwecks Sicherung einer konkreten Forderung begründet wurde, sich bei Nichtbezahlung der gesicherten Forderung bevorrechtigt aus dem Erlös einer konkreten Liegenschaft zu befriedigen, unabhängig davon, in wessen Eigentum die Liegenschaft steht³³. Wenngleich die Hypothek im allgemeinen viele Ähnlichkeiten mit dem Pfandrecht aufweist, ist charakteristischer Hauptunterschied, dass eine Hypothek grundsätzlich nur an Liegenschaften begründet werden kann³⁴. Da für Liegenschaften im rechtsgeschäftlichen Verkehr gesonderte Rechtsnormen gelten, ist die Hypothek nach bulgarischem Recht auf eine Weise geregelt, die diesen Besonderheiten entspricht.

3.2. Wesen des Hypothekenrechts

3.2.1. Sachenrechtlicher Charakter des Hypothekenrechts³⁵

Die den rechtsgeschäftlichen Verkehr mit Liegenschaften regelnden Normen lassen den sachenrechtlichen Charakter der Hypothek noch klarer und eindeutiger in Erscheinung treten als beim Pfandrecht. Die Hypothek folgt der Sache und wirkt gegen jede Person, die Eigentümer der Liegenschaft ist. Das Gesetz betont den absoluten Charakter der Hypothek ausdrücklich im Art 173 Abs 1 GSV: "Der Gläubiger, dessen Forderung durch eine Hypothek gesichert ist, hat das Recht auf vorrangige Befriedigung aus dem Wert der mit der Hypothek belasteten Liegenschaft, unabhängig davon, in wessen Eigentum sie steht". Wie alle Sachen-rechte an Liegenschaften wird auch die Hypothek in die

³³ Eine gesetzliche Definition des Begriffes fehlt. Vgl dazu Koshucharov, Allgemeines Schuldrecht 605.

³⁴ Vgl dazu und zu den Ausnahmen die Ausführungen unter 1.2.

³⁵ Vgl dazu auch die Ausführungen unter 2.2.

Notarregister³⁶ eingetragen und entfaltet ab dem Zeitpunkt ihrer Eintragung absolute Wirkung.

3.2.2. Akzessorischer Charakter des Hypothekenrechts

Die Hypothek hat **akzessorischen Charakter**. Sie existiert nur soweit, als die Forderung besteht, zu deren Sicherung sie begründet wurde. Die Tilgung der Forderung zieht ex lege auch das Erlöschen der Hypothek nach sich (Art 150 Abs 1 GSV) und die Zession der gesicherten Forderung hat ex lege die Übertragung des Hypothekenrechts als Bestandteil der Forderung zur Folge (Art 150 Abs 1 iVm Art 99 Abs 2 GSV). Charakteristisch für die Hypothek ist, dass Verfügungshandlungen, die das gesicherte Recht betreffen, nur dann Auswirkungen auf das Hypothekenrecht haben, wenn sie in der Akte für die Konstituierung der Hypothek eingetragen sind (Art 171 GSV)³⁷.

Wie das Pfandrecht hat auch das Hypothekenrecht **unteilbaren Charakter**. Sofern der Hypothekargläubiger nicht zustimmt, hat die teilweise Tilgung der Schuld nicht das teilweise Erlöschen der Hypothek an der damit belasteten Liegenschaft zur Folge.

3.3. Entstehung der Hypothek

Eine Hypothek entsteht durch **Vertrag**, durch **einseitige Willenserklärung**³⁸ oder **kraft Gesetzes**³⁹, sofern die entsprechenden Tatbestandsvoraussetzungen vorliegen.

³⁶ Dem bulgarischen Recht ist das Grundbuchsystem fremd. Statt Grundbüchern werden von den örtlich zuständigen Notaren Liegenschaftsregister geführt. Alle Rechtsgeschäfte, die Sachenrechte an Immobilien zum Gegenstand haben, sind in diese Liegenschaftsregister einzutragen.

³⁷ Vgl dazu die Ausführungen unter 3.3.2.1.

³⁸ Bestimmt das Gesetz die Leistung einer Sicherheit, so kann diese aus einem Pfand oder aus einer Hypothek bestehen (Art 180 Abs 1 GSV). Die Hypothek wird durch Aufsetzung der notariell beglaubigten Einwilligung des Eigentümers der Liegenschaft zu ihrer Eintragung bestellt (Art 181 Abs 2).

³⁹ Gesetzliche Hypotheken dienen nicht der Besicherung von Kreditverbindlichkeiten und werden demgemäß im Rahmen dieser Darstellung nicht behandelt. Ein Recht auf die Bestellung einer gesetzlichen Hypothek haben: 1. der Verkäufer einer Immobilie an dieser zur Sicherung seiner vertraglichen Ansprüche (Art 168 Abs 1 Z 1 GSV); 2. derjenige, dem Ansprüche auf Geldausgleich aus der Teilung einer Immobilie zustehen, an denjenigen Immobilien, die bei dem Schuldner dieser Ansprüche verbleiben (Art 168 Abs 1 Z 2 GSV) und 3. die Bank an den Gebäuden, die aufgrund eines von ihr gewährten Bankkredits erworben wurden (Art 38 GBK).

3.3.1. Vertragliche Hypothek

Die größte praktische Bedeutung hat die vertragliche Hypothek. Ihr Titel ist der zwischen dem Gläubiger, dessen Forderung gesichert werden soll, und dem Eigentümer der Liegenschaft, die als Sicherung dienen soll, abgeschlossene Vertrag. Eigentümer der Liegenschaft kann der Schuldner selbst, aber auch jeder Dritte sein.

3.3.1.1. Materiellrechtliche Voraussetzungen für die Gültigkeit des Vertrags

Für den Abschluss eines Hypothekenvertrags müssen folgende materiellrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sein:

1. **Geschäftsfähigkeit:** Da durch den Abschluss eines Hypothekenvertrags über die Liegenschaft verfügt wird, indem sie mit einem dinglichen Recht belastet wird, muss der vertragschließende Eigentümer der Liegenschaft geschäftsfähig sein. Wird mangels Geschäftsfähigkeit der Vertrag vom gesetzlichen Vertreter des Eigentümers geschlossen, bedarf dies der Genehmigung des Gerichts⁴⁰.
2. **Eigentum:** Der Hypothekenvertrag kann nur vom Eigentümer der zu belastenden Liegenschaft gültig geschlossen werden (Art 167 Abs 3 GSV). Von Nichtberechtigten abgeschlossene Hypothekenverträge sind nichtig und können auch durch nachträgliche Genehmigung des Eigentümers nicht geheilt werden.
3. **Spezialität der Hypothek:** Eine Hypothek kann nur an einer konkret bestimmten Liegenschaft zur Besicherung einer konkret bestimmten Forderung begründet werden (Art. 166 Abs 2 GSV). Die Liegenschaft und die Forderung sind im Vertrag genau zu individualisieren. Die Besicherung künftiger Forderungen ist möglich, in diesem Fall entsteht das Hypothekenrecht im Zeitpunkt des Entstehens der Forderung. Werden nicht

⁴⁰ Gemäß Art 73 Abs 2 iVm Art 118 des bulgarischen Familiengesetzbuches (GB Nr 41/1985 idF GB Nr 15/1992).

auf einen Geldbetrag gerichtete Forderungen hypothekarisch besichert, ist im Hypothekenvertrag ihr Geldwert anzugeben.

3.3.1.2. Formale Voraussetzungen für die Gültigkeit des Vertrags

Der Hypothekenvertrag muss neben den materiellrechtlichen Voraussetzungen folgende formalen Bedingungen erfüllen:

1. **Form:** Das Gesetz verlangt für die Gültigkeit des Hypothekenvertrags die Einhaltung bestimmter Formerfordernisse: Der Vertrag muss in Form einer notariellen Urkunde abgeschlossen werden (Art 18 iVm Art 167 Abs 1 GSV). Für die Errichtung der Urkunde ist der Notar am Ort der Liegenschaft zuständig⁴¹. Das Gesetz legt auch den obligatorischen Inhalt des Vertrags fest (Art 167 Abs 2 GSV): Er hat die Namen, den Wohnort und die Beschäftigung des Gläubigers, des Schuldners und des Eigentümers der Liegenschaft (wenn die Hypothek für eine fremde Forderung begründet wird), die Bezeichnung der Liegenschaft, die mit der Hypothek belastet wird und die zu sichernde Forderung mit Fälligkeitsdatum, Zinshöhe (wenn Zinsen vereinbart sind) und den Betrag, für den die Hypothek begründet wird (wenn die Forderung keine Geldforderung ist), zu enthalten.

2. **Eintragung:** Da der Hypothekenvertrag ebenso wie der Pfandvertrag ein Realvertrag ist, muss zu seiner Gültigkeit die notarielle Urkunde in das zuständige Notarregister eingetragen werden. Das Hypothekenrecht entfaltet seine absolute Wirkung erst ab dem Zeitpunkt der Eintragung.

3.3.1.3. Gegenstand der Hypothek

⁴¹ Der bulgarische Notar ist ein staatliches Organ, dessen Rechtsstellung der eines Richters entspricht. Ihre Stellung ähnelt mehr der eines Richters in Grundbuchsachen nach österreichischem und deutschem Recht, als der eines für diese Länder typischen "lateinischen Notars".

Eine Hypothek kann nur an Immobilien begründet werden⁴². Gegenstand einer Hypothek können auch ideelle Anteile eines Miteigentümers und beschränkte dingliche Rechte⁴³ an Liegenschaften sein.

Eigentümer der Liegenschaft kann der Schuldner selbst oder ein Dritter sein. Gegenstand einer Hypothek kann auch die einzige im Eigentum des Personal- oder Realschuldners stehende Wohnung sein, obwohl diese gemäß Art 339b Z V ZPO grundsätzlich der Zwangsvollstreckung entzogen ist. Art 339b Z V ZPO ist nämlich als Schutznorm zugunsten eines zahlungsunfähigen Schuldners zu qualifizieren und steht damit der vertraglichen Begründung einer Hypothek nicht entgegen.

3.3.2. Eintragung der Hypothek

3.3.2.1. Eintragung und zusätzliche Vermerke

Die Eintragung der Hypothek hat konstitutive Wirkung. Ein nicht in das zuständige Notarregister eingetragener Hypothekenvertrag entfaltet aufgrund seines Charakters als Realvertrag weder dingliche Wirkung gegenüber Dritten noch grundsätzlich⁴⁴ obligatorische Wirkung zwischen den Parteien. Durch die Eintragung, zu der der Notar, der den Notariatsakt errichtet hat, gemäß Art 15 Abs 1 der Eintragungsverordnung von Amts wegen verpflichtet ist, wird auch die für die Hypothek notwendige sachenrechtliche Publizität gewährleistet: Da die **Liegenschaftsregister**⁴⁵ öffentlich sind, erfahren Dritte durch die Eintragung, dass eine Hypothek an einer bestimmten Liegenschaft begründet worden ist.

⁴² Zum Begriff der Immobilie vgl Art 110 EG.

⁴³ Ausgenommen das Nutzungsrecht, das nicht übertragbar und argumentum a maiori ad minus auch nicht belastbar ist. Hingewiesen sei darauf, dass das veräußerliche und vererbliche Baurecht (*superficies, -ei, f.*) nach den Regeln des bulgarischen Sachenrechts grundsätzlich nicht befristet ist.

⁴⁴ Denkbar wäre allerdings die Konversion des (noch) nicht eingetragenen Hypothekenvertrages in einen Vorvertrag gemäß Art 19 GSV: "Der Vorvertrag über den Abschluß eines bestimmten endgültigen Vertrags, für den eine notarielle Beurkundung oder notarielle Beglaubigung erforderlich ist, bedarf der Schriftform" (Art 19 Abs 1 GSV).

⁴⁵ Zum Begriff vgl die Ausführungen unter FN 36.

Der Notar, der das Hypothekengeschäft abgewickelt hat, hat die Hypothek von Amts wegen einzutragen⁴⁶. Zu diesem Zweck wird der Notariatsakt in ein spezielles **Eingangsregister** eingetragen und ein Exemplar desselben im **Hypothekenbuch** angeordnet⁴⁷. Die Reihenfolge der Anordnung der Notariatsakte im Hypothekenbuch entspricht der Rangordnung der an der Liegenschaft begründeten Hypotheken.

Die Eintragung wirkt gemäß Art 172 GSV nur für die Dauer von zehn Jahren⁴⁸. Nach Ablauf dieser Frist erlischt das Hypothekenrecht automatisch und die Forderung verliert ihre Sicherung. Das kann vermieden werden, wenn die Hypothek vor dem Ablauf der zehnjährigen Frist erneuert wird. Die **Erneuerung** erfolgt auf Grund eines Antrags des betroffenen Hypothekargläubigers und wirkt im Rang der ursprünglichen Eintragung. Als Anlage zum Antrag muss eine Kopie des Notariatsakts, mit dem die Hypothek begründet wurde, vorgelegt werden (Art 172 GSV). Ist die zehnjährige Frist ohne Erneuerung der Hypothek abgelaufen und wird für die nunmehr ungesicherte Forderung eine neuerliche Hypothek begründet, folgt diese allen zwischenzeitlich begründeten Hypotheken im Range nach.

Einzutragen sind auch alle Verfügungsgeschäfte, die die gesicherte Forderung betreffen (zB deren Zession). Ohne Eintragung können diese Rechtsgeschäfte Dritten nicht wirksam entgegengehalten werden. Die Eintragung erfolgt durch einen **Vermerk** im Notariatsakt, zu dessen Beantragung jede daran interessierte Person berechtigt ist.

3.3.2.2. Tilgung der Eintragung

Die Tilgung eines Hypothekenrechtes erfolgt formell durch die Löschung der Eintragung im Hypothekenbuch. Die Hypothek besteht formell bis zu ihrer Löschung fort,

⁴⁶ Hingegen werden die anderen Arten der Hypothek nicht von Amts wegen eingetragen: Die gesetzliche Hypothek wird nur auf Grund eines Antrags des berechtigten Gläubigers und die Hypothek kraft einseitiger Willenserklärung nur auf Grund eines Antrags des Eigentümers der Immobilie in das Liegenschaftsregister eingetragen.

⁴⁷ Einen Teil der Liegenschaftsregister bildet das **Hypothekenbuch**. Darin werden alle Notariatsakte, die Hypotheken zum Gegenstand haben, angeordnet. Die Eintragung von Hypotheken ist in den Art 15 bis 22 der Eintragungsverordnung (GB Nr 101/1951 idF GB Nr 30/1955) geregelt.

⁴⁸ Die bloß befristete Wirkung der Eintragung einer Hypothek ist eine Besonderheit der bulgarischen Liegenschaftsregister, die nach dem Personalfoliensystem aufgebaut sind. Unbefristete Hypotheken könnten die Überprüfung nach eingetragenen Hypotheken außerordentlich erschweren.

unabhängig davon, ob die Schuld schon bezahlt wurde oder andere tilgungsfähige Umstände eingetreten sind. Die Löschung der Hypothek kann in folgenden Fällen beantragt werden:

1. Der Gläubiger hat seine ausdrückliche Zustimmung zur Löschung erteilt. Die Gründe dafür können vielfältig sein: als Beispiele seien nur die Zahlung oder der Verzicht auf die gesicherte Forderung genannt. Die Zustimmung muss schriftlich erteilt werden und die Unterschrift des Gläubigers bedarf der notariellen Beglaubigung (Art 179 Abs 1 GSV). Da die Zustimmung zur Löschung einen Verfügungsakt über die Hypothek darstellt, muss der Gläubiger geschäftsfähig bzw sein gesetzlicher Vertreter mit der Genehmigung des Gerichts ausgestattet sein⁴⁹.

2. Weigert sich der Gläubiger grundlos der Löschung der materiell bereits erloschenen Hypothek zuzustimmen oder verweigert er grundlos nach bereits erfolgter mündlicher Zustimmung seine schriftliche Zustimmung, können die an der Löschung interessierten Personen auf Löschung klagen und aufgrund eines stattgebenden Gerichtsurteils die Löschung der Hypothek beantragen (Art 179 Abs 1 GSV).

3. Wird die Liegenschaft wegen Nichterfüllung der gesicherten Forderung öffentlich versteigert, erwirbt sie der Käufer zwar lastenfrei, die Hypothekeneintragung wird aber nicht automatisch gelöscht. Der Käufer kann diesfalls die Löschung beantragen.

4. Auch die Löschung einer Hypothek, die im Laufe der zehnjährigen Frist nicht erneuert wurde, erfolgt nicht von Amts wegen. Deren Löschung kann von jedem beantragt werden; der Vorlage von Urkunden bedarf es dabei nicht.

Die Löschung der Hypothekeneintragung erfolgt durch notariellen Vermerk auf dem im Hypothekenbuch angeordneten Notariatsakt. Die zur Löschung vorgelegten Urkunden sind beizulegen. Wird die Löschung rechtsgrundlos vorgenommen (zB der Schuldner hat nicht erfüllt; die Zustimmung des Gläubigers wurde unter Drohung oder

Gewaltanwendung erlangt; etc), kann die Löschung der Eintragung für unwirksam erklärt und die Hypothek neu eingetragen werden. Die Hypothek wird diesfalls allerdings nicht auf dem bisherigen, irrtümlich gelöschten Rang eingetragen, sondern folgt allen zwischenzeitlich begründeten Hypotheken im Range nach (Art 179 Abs 3 GSV).

3.3.3. Reihenfolge der Hypothek

Eine Liegenschaft kann mit mehreren Hypotheken belastet sein. Reicht der Versteigerungserlös nicht aus, so entsteht ein Wettbewerb unter den Hypothekargläubigern, da jeder von ihnen berechtigt ist, aus dem Erlös der Liegenschaft mit Vorzugsrecht befriedigt zu werden. Art 153 GSV legt als Kriterium für die Reihenfolge der Befriedigung der Hypothekargläubiger die Reihenfolge der Entstehung der Hypotheken fest. Als erster wird derjenige Gläubiger befriedigt, dessen Hypothekarrecht zuerst entstanden ist. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Eintragung der Hypothek. Die Möglichkeit einer **Prioritätsabtretung (Rangtausch)**, wonach der Rang bürgerlicher Rechte durch Vertrag zwischen den Beteiligten geändert werden kann, ist im GSV nicht vorgesehen.

3.4. Inhalt des Hypothekarrechts

3.4.1. Recht auf vorrangige Befriedigung

Zweck des Hypothekenrechts ist es, dem Gläubiger die vorzugsweise Befriedigung aus dem im Wege der Zwangsvollstreckung erlangten Versteigerungserlös der belasteten Liegenschaft zu ermöglichen. Dieses Recht kann nur gerichtlich geltend gemacht werden. Kraft Gesetzes kann der gesicherte Gläubiger weder unmittelbar auf Grund der

⁴⁹ Vgl dazu die Ausführungen unter 3.3.1.1.

Hypothek das Eigentumsrecht an der Liegenschaft erwerben, noch hat er das Recht, die Liegenschaft selbst zu verkaufen. Der Verkauf ist nur im Rahmen eines Exekutionsverfahrens durch das Exekutionsmittel der **Zwangsversteigerung**⁵⁰ zulässig. Voraussetzung für die Einleitung eines Exekutionsverfahrens ist ein Exekutionstitel⁵¹, der nach bulgarischem Recht grundsätzlich nur auf Grund eines rechtskräftigen Gerichtsurteils erteilt werden kann. Der Hypothekargläubiger kann daher aus dem Erlös der verpfändeten Liegenschaft grundsätzlich nur dann Befriedigung erlangen, wenn er im streitigen Verfahren in einer gegen den Schuldner⁵² gerichteten Klage seinen Anspruch nachgewiesen hat und ein stattgebendes Urteil gefällt wurde. Erst dann kann er aufgrund des Exekutionstitels die Einleitung eines Exekutionsverfahrens begehren.

Die ZPO lässt die Exekutionsführung wegen Nichterfüllung einer gesicherten Forderung ausnahmsweise auch aufgrund anderer Akte (Dokumente) zu⁵³. Dazu zählen vor allem die zur Begründung einer Hypothek errichteten Notariatsakte, sofern sie folgende Voraussetzungen erfüllen (Art 173 Abs 3 GSV): 1. die gesicherte Forderung muss eine Geldforderung sein; 2. handelt es sich um eine nicht auf einen Geldbetrag gerichtete Forderung, muss zumindest eine in Geld zu leistende Konventionalstrafe für den Fall der Nichterfüllung vereinbart worden sein. Liegen diese Voraussetzungen vor, kann der Gläubiger bereits aufgrund des bei der Begründung der Hypothek errichteten Notariatsaktes die Erteilung eines Exekutionstitels beantragen. Das Gericht prüft in diesem Fall nur die formellen Voraussetzungen und erteilt den Exekutionstitel aufgrund der Aktenlage⁵⁴.

Die Liegenschaft, in die der Gläubiger aufgrund des Exekutionstitels zwangsvollstrecken kann, sichert die gesamte Forderung samt Zinsen und

⁵⁰ Gemäß den Art 373 bis 389 ZPO. Nach bulgarischer Terminologie erfolgt die Verwertung durch **öffentlichen Verkauf**. Dem entspricht der hier verwendete Begriff der Zwangsversteigerung.

⁵¹ Vgl dazu auch die Ausführungen unter FN 23.

⁵² Nach Koshucharov, Allgemeines Schuldrecht, 623 ist die Klage auch gegen den Eigentümer der belasteten Immobilie zu richten. Diese Ansicht entbehrt aber einer gesetzlichen Grundlage.

⁵³ Vgl dazu Art 237 ZPO.

⁵⁴ In allen Fällen, in denen ein Exekutionsblatt auf Grund eines nichtgerichtlichen Aktes erteilt werden soll, hat der Schuldner die Möglichkeit, Einwendungen vorzubringen und damit die Erteilung des Exekutionstitels zu verhindern. Vgl dazu näher Art 250 ZPO.

Verfahrenskosten. Der Gläubiger kann die Zwangsvollstreckung nach seiner Wahl auch nur zur Befriedigung eines Teils seiner Forderung führen⁵⁵.

Das Vollstreckungsmittel zur Verwertung einer hypothekarisch besicherten Liegenschaft ist die **Zwangsversteigerung**. Dieses Verfahren schützt die Interessen des Eigentümers der Liegenschaft insofern, als dadurch gesichert ist, dass sie zum besten Preis verkauft wird. Aus dem Versteigerungserlös wird zuerst der Hypothekargläubiger befriedigt. Verbleibt danach noch ein Resterlös, dient dieser der Befriedigung der Ansprüche der ungesicherten Gläubiger. Sind solche nicht vorhanden oder verbleibt trotz deren Befriedigung noch eine hyperocha, fällt sie an den Eigentümer.

Die Zwangsversteigerung kann abgewendet werden, wenn der Schuldner oder der Eigentümer der Liegenschaft die gesicherte Forderung zahlt⁵⁶. Die Höhe des geschuldeten Betrags hängt davon ab, ob der Personalschuldner oder der Realschuldner die Forderung erfüllt: Der **Personalschuldner** kann die Versteigerung verhindern, wenn er die **Hauptschuld** samt **Zinsen**, **Exekutionskosten**⁵⁷ und **Hypothekarkosten**⁵⁸ bezahlt. Anderes gilt, wenn der Realschuldner die Versteigerung seiner Liegenschaft verhindern will: Der **Realschuldner** muss ebenso wie der Personalschuldner die **Hauptschuld** in Höhe des hypothekarisch gesicherten Betrags, die **Hypothekarkosten** und die **Exekutionskosten** bezahlen. Eine Sonderregelung gilt für ihn hinsichtlich der **Zinsrückstände**: ist die Verzinsbarkeit der gesicherten Forderung im Hypothekenbuch eingetragen, so hat der Realschuldner **Zinsrückstände**

⁵⁵ Der Gläubiger kann zur Befriedigung seiner gesicherten Forderung Zwangsvollstreckung auch in das sonstige Vermögen des Schuldners führen; ein vorrangiges Befriedigungsrecht hat er jedoch nur aus dem Sicherungsgegenstand.

⁵⁶ Die Erfüllung der gesicherten Forderung kann auch durch Dritte erfolgen, ohne dass es hierfür auf die Zustimmung des Gläubigers ankäme. Die Erfüllung durch Dritte ist auch gegen den Willen des Gläubigers zulässig, es sei denn, dass dieser ein Interesse an der persönlichen Erfüllung durch den Schuldner hat (Art 73 Abs 1 GSV). Fraglich ist, ob sich überdies aus der allgemein schuldrechtlichen Vorschrift des Art 74 GSV: "Wer eine fremde Schuld erfüllt, weil er ein rechtliches Interesse daran hatte, tritt in die Rechte des Gläubigers ein", in Ermangelung einer ausdrücklichen Norm ableiten lässt, dass der Erfüllende in die gesicherte Rechtsstellung des Hypothekargläubigers eintritt, was einem geradezu unbeschränkten **Einlösungsrecht** (*ius offerendi*) gleichkäme.

⁵⁷ Exekutionskosten sind die Gerichtskosten und die dem gesicherten Gläubiger entstandenen Kosten der Vollstreckung (Art 174 GSV). In der Praxis werden in Fällen der Abwendung der Zwangsversteigerung durch Bezahlung der Schuld bis zu 30% der erfahrungsgemäß bei Durchführung einer Zwangsversteigerung anfallenden Exekutionskosten anerkannt und dem Zahlungswilligen in Rechnung gestellt.

nur aus den letzten zwei Jahren, die dem Jahr der Übergabe der Ladung an ihn zur freiwilligen Erfüllung vorangehen, zu bezahlen (Art 174 GSV).

Hat der Schuldner neben dem hypothekarisch gesicherten Gläubiger noch andere Gläubiger, kann jeder einzelne die Zwangsvollstreckung in die hypothekarisch belastete Liegenschaft begehren⁵⁹. In diesem Fall ist der Gerichtsvollzieher verpflichtet, den Hypothekargläubiger über den Beginn eines solchen Verfahrens zu informieren. Dieser tritt kraft Gesetzes auch ohne entsprechende ausdrückliche Willenserklärung dem Exekutionsverfahren neben dem betreibenden Gläubiger bei (Art 389 ZPO). Zur Geltendmachung seiner dinglichen Rechtsstellung braucht der Hypothekargläubiger in diesem Fall keinen Exekutionstitel. Sein Befriedigungsvorrecht schlägt gegenüber jedem nachrangigen betreibenden Hypothekargläubiger und jedem nicht durch die versteigerte Liegenschaft gesicherten betreibenden Gläubiger kraft seiner dinglichen Natur durch. Der dem Hypothekargläubiger aus dem Versteigerungserlös der Liegenschaft geschuldete Betrag ist vom Gerichtsvollzieher gesondert aufzubewahren (Art 354 und 355 ZPO).

Gelingt es zB in Ermangelung von Interessenten nicht, die Liegenschaft zu verkaufen, kann der Hypothekargläubiger verlangen, dass die Liegenschaft ihm verkauft wird. Der von ihm diesfalls zu entrichtende Kaufpreis beträgt 80% des im Zuge ihrer Bewertung⁶⁰ festgestellten Wertes (Art 382 ZPO). Dem Gläubiger steht aber auch die Möglichkeit offen, eine neue Versteigerung zu verlangen.

3.4.2. Recht auf gute Bewahrung der Liegenschaft

Verliert die hypothekarisch gesicherte Liegenschaft an Wert, so reduziert sich die Sicherung des Hypothekargläubigers. Zum Schutz seines Interesses daran, dass die Liegenschaft nicht an Wert verliert, verfügt der Hypothekargläubiger über einen **Unterlassungsanspruch**, der gegen Dritte ebenso wie gegen den Eigentümer

⁵⁸ Darunter sind die dem gesicherten Gläubiger entstandenen Kosten zu verstehen, die bei Bestellung oder Erneuerung der Hypothek angefallen sind, zB Eintragungsgebühren (Art 174 GSV).

⁵⁹ Hierbei kann es sich um nicht gesicherte, um durch dieselbe Liegenschaft oder um durch andere Vermögensgegenstände gesicherte Gläubiger des Schuldners handeln.

gerichtet werden kann, sofern diese rechtswidrige Eingriffe vornehmen. Ist der Personalschuldner zugleich Realschuldner und vermindert er den Wert der Liegenschaft, so verfügt der Gläubiger auch noch über eine andere Möglichkeit: er kann die noch nicht fällige Forderung zur Gänze fällig stellen.

3.5. Rechtswirkung der Versteigerung

Die Versteigerung der Liegenschaft hat folgende Wirkungen: 1. alle die Liegenschaft belastenden Hypotheken werden getilgt. Es ist jedoch möglich, dass Hypotheken fortbestehen, sofern der Käufer die dadurch gesicherten Forderungen übernimmt und die Gläubiger der Schuldübernahme zustimmen (Art 175 Abs 2 Satz 1 GSV). Die Übernahme der Hypotheken ist im Hypothekenbuch zu vermerken (Art 175 Abs 2 Satz 2 GSV); 2. alle beschränkten Sachenrechte, die nach der Eintragung der ersten Hypothek an der Liegenschaft begründet wurden, werden getilgt (Art 175 Abs 1 Satz 1 GSV) und 3. die Hypothekargläubiger haben Anspruch auf vorrangige Befriedigung aus dem Erlös der versteigerten Liegenschaft (Art 175 Abs 1 Satz 2 GSV)⁶¹.

3.6. Tilgung der Hypothek

3.6.1. Tilgung der Forderung

Wie bereits ausgeführt, hat die Hypothek ebenso wie das Pfandrecht akzessorischen Charakter. Wenn die durch die Hypothek gesicherte Forderung getilgt wird, erlischt ex lege auch die Hypothek.

⁶⁰ Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt durch Sachverständige, die vom Gerichtsvollzieher bestellt werden (Art 374 ZPO).

⁶¹ Nach der Befriedigungsrangordnung des Art 136 GSV werden vor den Hypothekargläubigern befriedigt: 1. die Kosten, die zur Sicherung der Zwangsvollstreckung aufgewendet wurden; 2. die Verfahrenskosten der Zwangsvollstreckung; 3. die Verfahrenskosten für Klagen nach Art 134 GSV (vgl dazu die Ausführungen unter FN 66) und für Klagen nach Art 135 GSV (vgl dazu die Ausführungen unter FN 67) und 4. die für die Liegenschaft angefallenen Steuerforderungen. Zur Befriedigungsrangordnung vgl die Ausführungen unter 4.1.

3.6.2. Tilgung der Hypothek, wenn die gesicherte Forderung nicht getilgt ist

In folgenden Fällen erlischt die Hypothek, ohne dass die dadurch gesicherte Forderung getilgt wird: 1. wenn die Liegenschaft untergeht; 2. wenn die Liegenschaft für öffentliche Zwecke enteignet wird. In diesen Fällen übernimmt der Staat die Haftung bis zum Betrag der für die Enteignung der Liegenschaft geschuldeten Abfindung. Ist die Abfindung geringer als der ursprüngliche Wert der Sicherung, so erleidet der Gläubiger einen Sicherungsausfall; ein Anspruch auf Ergänzung der Sicherung steht ihm nicht zu; 3. wenn der Gläubiger auf die Hypothek verzichtet; 4. wenn die Liegenschaft versteigert wird⁶² und 5. wenn die Eintragung der Hypothek gelöscht wird.

3.7. Sonderfragen des Hypothekenrechts

3.7.1. Höchstbetragshypotheken

Eine Abschwächung des Spezialitätsprinzips in der Form, dass durch eine Hypothek künftig entstehende Forderungen bis zu einem im Hypothekenvertrag bestimmten Höchstbetrag hypothekarisch besichert werden können (**Höchstbetragshypothek**), ist dem bulgarischen Recht unbekannt. Die Besicherung künftiger Forderungen ist zwar möglich, das Hypothekenrecht entsteht in diesem Fall aber erst im Zeitpunkt des Entstehens der Forderung⁶³.

3.7.2. Simultanhypotheken

Die Möglichkeit zur Besicherung einer Forderung mehrere Immobilien hypothekarisch zu belasten, ist gesetzlich nicht ausdrücklich geregelt. Die Zulässigkeit solcher **Gesamt- oder Simultanhypotheken** folgt aber indirekt aus Art 155 Abs 1 GSV, der in anderem Zusammenhang von: "[...] **anderen Sachen** [...], die **für dieselbe Schuld** mit einem

⁶² Die gesicherte Forderung erlischt erst, wenn der Gläubiger aus dem Versteigerungserlös befriedigt wird.

Pfand oder einer Hypothek belastet sind." spricht. Da Vorschriften über eine verhältnismäßige Befriedigung aus allen haftenden Immobilien fehlen, ist davon auszugehen, dass es dem Hypothekargläubiger freisteht, aus welchen Immobilien er sich ganz oder teilweise befriedigen will.

3.7.3. Verfügungsrechte des Eigentümers über Hypotheken

Als Folge eines streng ausgebildeten **Akzessorietätsprinzips** sind dem bulgarischen Hypothekenrecht **Verfügungsrechte des Eigentümers über Hypotheken**, sei es in Form von sogenannten Eigentümerhypotheken oder in Form von Dispositionsbefugnissen über frei gewordene oder künftig frei werdende Ränge, **unbekannt**.

⁶³ Vgl zum Spezialitätsgrundsatz die Ausführungen unter 3.3.1.1.

4. VORRECHTE DER PFAND- UND HYPOTHEKARGLÄUBIGER⁶⁴

4.1. Rang der Vorrechte

Das Gesetz sieht für manche Forderungen eine vorrangige Befriedigung vor. Diese bevorzugten Rechtsstellungen werden **Vorrechte** genannt (Art 136 GSV). Über solche Rechte verfügen, wie oben erwähnt, auch die Pfand- und Hypothekargläubiger. Das bulgarische Gesetz regelt die Vorrechte der Pfand- und Hypothekargläubiger gemeinsam mit den anderen Vorrechten⁶⁵. Die mit Pfand oder Hypothek gesicherten Forderungen sind an dritter Stelle in der allgemeinen Rangreihenfolge der Vorrechte zu befriedigen (Art 136 Abs 1 Z 3 GSV).

Nach der Rangreihenfolge des Art 136 GSV werden befriedigt: im **ersten Rang**: die Kosten, die zur Sicherung der Zwangsvollstreckung aufgewendet wurden, die Verfahrenskosten der Zwangsvollstreckung und die Verfahrenskosten für Klagen nach Art 134⁶⁶ und Art 135⁶⁷ GSV vom Werte des Vermögens, für die sie gemacht wurden, gegenüber Gläubigern, denen diese Auslagen zugute gekommen sind (Art 136 Abs 1 Z 1 GSV); im **zweiten Rang**: Forderungen des Staates auf Steuern an einem bestimmten Vermögensgegenstand⁶⁸ vom Werte dieses Gegenstandes (Art 136 Abs 1 Z 2 GSV); im **dritten Rang**: die mit Pfand oder Hypothek gesicherten Forderungen. Reicht der Versteigerungserlös zur Befriedigung mehrerer, durch eine Pfandsache oder eine Liegenschaft gesicherter Gläubiger nicht aus, ist für deren Befriedigung die

⁶⁴ In diesem Abschnitt der Arbeit wird zwischen Pfand- und Hypothekargläubigern nicht differenziert, da bei der Behandlung der Vorrechte keine Unterschiede bestehen.

⁶⁵ Wenedikov, Hypotheken, Verpfändung, Privilegien³ 255.

⁶⁶ Art 134 GSV räumt dem Gläubiger das Recht ein, die Vermögensrechte seines Schuldners auszuüben, wenn seine Befriedigung durch die Untätigkeit des Schuldners bedroht ist. Hievon sind Rechte ausgeschlossen, deren Ausübung von der rein persönlichen Wertung des Schuldners abhängt.

⁶⁷ Gemäß Art 135 GSV kann der Gläubiger verlangen, dass ihn schädigende Handlungen des Schuldners ihm gegenüber für unwirksam erklärt werden, wenn der Schuldner die schädigende Wirkung bei Vornahme der Handlung kannte. Haben Dritte gegen Entgelt aufgrund solcher Handlungen des Schuldners Rechte erworben, können die Handlungen nur dann für unwirksam erklärt werden, wenn auch der Dritte die schädigende Wirkung kannte. Die Unwirksamkeit betrifft nicht die Rechte, die dritte gutgläubige Personen entgeltlich vor der Erhebung der Klage auf Unwirksamkeitserklärung erworben haben. Gutgläubig ist, wer die Schädigung weder kannte noch kennen musste.

⁶⁸ Nach dem Gesetz über die örtlichen Steuern und Gebühren (GB Nr 104/1951 idF GB Nr 40/1995) unterliegen Immobilien der **Liegenschaftssteuer**. Die Steuerhöhe beträgt zwischen 2‰ und 4‰ vom Liegenschaftswert und hängt von der Art und Benutzung der Immobilie ab.

Reihenfolge der Entstehung der Pfand- oder Hypothekarrechte maßgebend⁶⁹ (Art 136 Abs 1 Z 3 GSV); im **vierten Rang**: Forderungen, derentwegen ein Zurückbehaltungsrecht ausgeübt wird bis zum Wert des zurückbehaltenen Gegenstandes. Hat die Forderung für den zurückbehaltenen Gegenstand zu dessen Erhaltung oder Verbesserung getätigte Aufwendungen zum Inhalt, so wird sie vor den durch Pfand oder Hypothek gesicherten Gläubigern befriedigt (Art 136 Abs 1 Z 4 GSV); im **fünften Rang**: Forderungen aus Arbeitsverhältnissen sowie Unterhaltsforderungen (Art 136 Abs 1 Z 5 GSV) und im **sechsten Rang**: (sonstige) Forderungen des Staates, ausgenommen solche wegen Geldstrafen (Art 136 Abs 1 Z 6 GSV).

4.2. Zwangsvollstreckung

Die oben beschriebenen Vorrechte sind für den Gerichtsvollzieher verbindlich. Reicht der Verwertungserlös für die vollständige Befriedigung aller betreibenden Gläubiger nicht aus, ist er von Amts wegen verpflichtet, zuerst die Gläubiger mit Vorrechten zu befriedigen und erst danach, allenfalls anteilmäßig, die nicht bevorrechteten Gläubiger (Art 355 ZPO). Reicht der Verwertungserlös selbst für die Befriedigung aller Bevorrechteten nicht aus, sind diese in der Rangreihenfolge des Art 136 GSV, innerhalb eines Ranges anteilmäßig, zu befriedigen.

Vor der Verteilung des Verwertungserlöses hat der Gerichtsvollzieher bei den zuständigen Steuerbehörden Auskünfte über allenfalls bestehende **Steuerforderungen** gegen den Schuldner⁷⁰ einzuholen⁷¹. Die betreibenden Gläubiger sind verpflichtet, dem Gerichtsvollzieher gegenüber ausdrücklich zu erklären, dass sie keine Steuern schulden⁷². Erst aufgrund dieser Erklärung gelangt der Verwertungserlös zur Auszahlung.

⁶⁹ Vgl dazu die Ausführungen unter 2.3.7. und 3.3.3.

⁷⁰ Forderungen des Staates werden gemäß Art 136 Abs 1 GSV mit Ausnahme derjenigen, die im zweiten Rang befriedigt werden, im sechsten Rang befriedigt.

⁷¹ Gemäß Art 36 des Gesetzes über die Eintreibung der Staatsforderungen (GB Nr 38/1989 idF GB Nr 61/1993).

⁷² Gemäß Art 39 des Gesetzes über die Eintreibung der Staatsforderungen sind Personen, die in diesen Erklärungen falsche Angabe machen, nach Art 313 des bulgarischen Strafgesetzbuches (GB Nr 26/1968 idF GB Nr 10/1993) strafbar.

4.3. Insolvenzverfahren⁷³

Die Interessen der Pfand- und Hypothekargläubiger werden durch die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens nicht beeinträchtigt: gemäß Art 618 HG bleiben die Rechte aus gewährten Sicherungen den Gläubigern im Insolvenzverfahren erhalten.

Forderungen von gesicherten Gläubigern bilden im Rahmen der Befriedigungsrangordnung des Art 722 HG einen selbständigen Forderungsrang. Gläubiger, die mehr als ein Drittel der gesicherten Forderungen innehaben, haben das Recht, einen **Sanierungsplan** für das Unternehmen vorzuschlagen (Art 697 Abs 1 Z 3 HG).

Im Zuge der Verwertung des Vermögens des Schuldners durch den Insolvenzverwalter sind die Pfandgläubiger bzw Pfandgegenstände innehabende dritte Personen verpflichtet, diesem die Pfandgegenstände zu übergeben (Art 719 HG).

Die Rangordnung bei der Verteilung des verwerteten Vermögens ist im Insolvenzverfahren anders als bei der Zwangsvollstreckung geregelt. Gemäß Art 722 HG sind die Forderungen nach folgender Rangordnung zu befriedigen: im **ersten Rang**: Forderungen, die durch Pfand oder Hypothek gesichert sind, aus dem Wert der verpfändeten Sache; im **zweiten Rang**: Forderungen, hinsichtlich derer ein Zurückbehaltungsrecht ausgeübt wird, aus dem Wert des zurückbehaltenen Gegenstandes; im **dritten Rang**: die Kosten der Insolvenz; im **vierten Rang**: Forderungen aus Arbeitsverhältnissen, die bis zu einem Jahr vor dem Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstanden sind; im **fünften Rang**: gesetzlich bestehende Unterhaltsansprüche gegen den Schuldner; im **sechsten Rang**: laufende

⁷³ Das Insolvenzverfahren ist im vierten Teil des Handelsgesetzes in den Art 607 bis 760 geregelt. Vgl dazu ausführlich Landjev/Thurner/Daskalov, Bulgarisches Insolvenzrecht (passim), Arbeitspapier Nr 29 des Forschungsinstituts für mittel- und osteuropäisches Wirtschaftsrecht.

und bis zu einem Jahr vor dem Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstandene Beiträge, die der staatlichen Sozialversicherung geschuldet werden; im **siebenten Rang**: laufende und bis zu einem Jahr vor dem Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstandene öffentlichrechtliche Forderungen des Staates und der Gemeinden (zB Steuern, Zölle, Gebühren); im **achten Rang**: Forderungen, die nach dem Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstanden und bei Fälligkeit nicht bezahlt worden sind, wenn sie aus der Fortführung der Tätigkeit des Schuldners herrühren und im **neunten Rang**: alle übrigen Forderungen.

Zieht man einen Vergleich mit der Befriedigungsrangordnung nach Art 136 GSV bei Realisierung eines Pfand- oder Hypothekarrechts im Rahmen der Zwangsvollstreckung, so sind durch Pfand oder Hypothek gesicherte Forderungen im Insolvenzverfahren nach Art 722 HG bessergestellt. Forderungen des Staates einschließlich Steuerforderungen erleiden im Insolvenzverfahren eine Schlechterstellung. Vorrechte für aus Klagen nach Art 134 und 135 GSV⁷⁴ resultierende Ansprüche sind im Insolvenzverfahren nicht vorgesehen.

⁷⁴ Vgl dazu die Ausführungen unter FN 66 und FN 67.

5. PFAND UND HYPOTHEK ZUGUNSTEN AUSLÄNDISCHER PERSONEN

5.1. Allgemeines

Die bulgarische Gesetzgebung garantiert ausländischen Personen, die in Bulgarien eine Wirtschaftstätigkeit ausüben oder investieren⁷⁵, Gleichberechtigung und Gleichbehandlung mit inländischen Personen. Dieser Grundsatz, der auch für Handelsgesellschaften gilt, ist im Art 3 Abs 2 des **Gesetzes über die Wirtschaftstätigkeit ausländischer Personen und den Schutz der Auslandsinvestitionen (GWA)**⁷⁶ verankert.

Die dargestellten Prinzipien und Besonderheiten des bulgarischen Pfand- und Hypothekenrechts gelten uneingeschränkt auch für ausländische Personen. Die Möglichkeit, Forderungen ausländischer Personen mit Pfand oder Hypothek zu sichern, ist ausdrücklich im Art 12 GWA geregelt. Auch gestattet Art 12 GWA ausdrücklich die Besicherung von auf Devisen lautenden Forderungen. Ausländische Zivilurteile werden in Bulgarien anerkannt und können vollstreckt werden⁷⁷, wenngleich Hauptvoraussetzung für die Anerkennung Gegenseitigkeit⁷⁸ zwischen Bulgarien und dem Staat ist, in dem die Entscheidung gefällt wurde. Die Anerkennung ausländischer Zivilurteile erfolgt im Wege eines gerichtlichen Verfahrens⁷⁹. Liegt Gegenseitigkeit vor, werden gemäß Art 757 HG auch in einem ausländischen Insolvenzverfahren ergangene Entscheidungen anerkannt⁸⁰. Zusätzliche Möglichkeiten bietet das im HG geregelte

⁷⁵ Vgl dazu ausführlich Daskalov, Rechtliche Rahmenbedingungen für Auslandsinvestitionen in Bulgarien, Arbeitspapier Nr 20 des Forschungsinstituts für mittel- und osteuropäisches Wirtschaftsrecht.

⁷⁶ GB Nr 8/1992. Vgl dazu die Übersetzungen in Breidenbach (Hrsg), Handbuch Wirtschaft und Recht in Osteuropa und in Brunner/Schmid/Westen (Hrsg), Wirtschaftsrecht der osteuropäischen Staaten.

⁷⁷ Gemäß den Art 303 bis 306 ZPO.

⁷⁸ Vgl dazu Èipev, Die Anerkennung und Vollstreckung ausländischer Zivilurteile in Bulgarien, WGO 1991, 112, der die Gegenseitigkeit zwischen Bulgarien und der Bundesrepublik Deutschland für gegeben erachtet.

⁷⁹ Vgl dazu Èipev, Die Anerkennung und Vollstreckung ausländischer Zivilurteile in Bulgarien, WGO 1991, 109 ff.

⁸⁰ Vgl dazu Landjev/Thurner/Daskalov, Bulgarisches Insolvenzrecht 63 f, Arbeitspapier Nr 29 des Forschungsinstituts für mittel- und osteuropäisches Wirtschaftsrecht.

Hilfsinsolvenzverfahren⁸¹, das eröffnet werden kann, wenn ein ausländischer Gemeinschuldner in Bulgarien über erhebliches Vermögen verfügt.

Zulässig ist, dass der gesicherte Pfand- oder Hypothekargläubiger mit dem in bulgarischen Lewa erhaltenen Verwertungserlös aus der gerichtlichen Pfand- oder Liegenschaftsverwertung für seine auf Devisen lautende Forderung⁸² von den bulgarischen Banken Devisen kauft und sie frei ins Ausland überweist (Art 13 Abs 1 Z 5 GWA). Dabei muß der ausländische Gläubiger nur bescheinigen, dass die in Bulgarien fälligen Steuern entrichtet wurden.

5.2. Pfand

Zur Begünstigung ausländischer Kreditgeber sieht das GWA eine pfandrechtliche Erleichterung vor. In Abweichung vom GSV, das ausdrücklich normiert, dass die Übergabe der verpfändeten Sache eine Voraussetzung für die Gültigkeit des Pfandvertrages ist⁸³, erlaubt das GWA, dass die verpfändete Sache auch beim Schuldner verbleiben darf. Der Schuldner darf die verpfändete Sache benutzen. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Gültigkeit eines solchen Vertrages sind die schriftliche Form und ein glaubwürdiges Datum⁸⁴. Es ist in diesem Fall fraglich, inwiefern die Interessen des Pfandgläubigers gesichert sind, da der Schuldner jederzeit die Möglichkeit hat, durch Veräußerung der verpfändeten Sache dem Gläubiger die Sicherung zu entziehen. Abgesehen davon ist diese Abweichung vom allgemeinen Pfandrecht vorteilhaft, da sie eine zusätzliche Möglichkeit für die Gestaltung der Verhältnisse zwischen dem Gläubiger und dem Schuldner darstellt.

5.3. Hypothek

⁸¹ Vgl dazu Landjev/Thurner/Daskalov, Bulgarisches Insolvenzrecht 63 f, Arbeitspapier Nr 29 des Forschungsinstituts für mittel- und osteuropäisches Wirtschaftsrecht.

⁸² Mit dem erhaltenen Verwertungserlös für eine gesicherte auf bulgarische Lewa lautende Forderung können hingegen keine Devisen gekauft und ins Ausland überwiesen werden (Art 13 Abs 1 Z 5 GWA e contrario).

⁸³ Vgl dazu die Ausführungen unter 2.3.5.

Die Möglichkeit, Forderungen ausländischer Personen mit einer Hypothek an einer in Bulgarien gelegenen Liegenschaft zu sichern, regelt das GWA ausdrücklich. Ungeachtet des Umstandes, dass das Recht des Hypothekars den Charakter eines dinglichen Rechtes hat, sind für die Eintragung einer Hypothek keine Genehmigungen staatlicher Organe erforderlich (Art 12 GWA). Ebenso sind für die Versteigerung einer zugunsten eines ausländischen Gläubigers hypothekarisch besicherten Liegenschaft keine staatlichen Genehmigungen nötig.

Beschränkt ist nur die Möglichkeit des Hypothekargläubigers die Liegenschaft selbst zu kaufen, wenn sich im Zuge der Versteigerung keine anderen Käufer gefunden haben (Art 382 ZPO)⁸⁵. Obwohl grundsätzlich zulässig, müssen die gesonderten Regelungen über den Immobilienerwerb durch Ausländer in Bulgarien⁸⁶ beachtet werden: 1. Ausländische Staatsbürger und ausländische juristische Personen dürfen kein Grundeigentum (einschließlich landwirtschaftlicher Flächen) und keine Wohnungen⁸⁷ erwerben. Zulässig ist nur der Erwerb beschränkt dinglicher Rechte an Grund und Boden. Hingegen ist der Eigentumserwerb an Gebäuden zulässig⁸⁸. Die Übertragungsgeschäfte bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung des Finanzministers; 2. Handelsgesellschaften mit ausländischer Beteiligung gelten zwar als inländische juristische Personen, beträgt die ausländische Beteiligung allerdings mehr als 50%, so kann diese Gesellschaft keine Eigentumsrechte an landwirtschaftlichen Nutzflächen erwerben.

⁸⁴ Vgl dazu die Ausführungen unter FN 22.

⁸⁵ Vgl dazu die Ausführungen unter 3.4.1.

⁸⁶ Vgl dazu ausführlich Daskalov, Immobilienerwerb in Bulgarien, Investition & Information, 8/1993, 15 ff und Schrameyer, Erwerb von Grundeigentum durch Ausländer in Bulgarien, WiRO 1993, 261 ff.

⁸⁷ Die Einschränkung hinsichtlich des Wohnungserwerbs gilt nur für ausländische Staatsbürger, die keinen ständigen Wohnsitz in Bulgarien haben.

⁸⁸ Das bulgarische Recht erlaubt die Übertragung des Eigentumsrechts an Gebäuden nicht nur gemeinsam mit den ideellen Anteilen am Eigentum an Grund und Boden, sondern auch mit einem entsprechenden Baurecht. Diese Konstruktion stammt noch aus der Zeit vor der politischen Wende und diente der Verstaatlichung von Grund und Boden.