

Patrick Wambold*

Die Eurohypothek: Der aktuelle Stand aus deutscher Sicht

Abstract

Die Mitgliedstaaten der Europäischen Union wachsen auf vielen verschiedenen Ebenen immer stärker zusammen. Besonderer Fokus liegt hierbei auf der Realisierung eines gemeinsamen Marktes ohne Hindernisse für die Teilnehmer. Zur Realisierung eines freien Kapitalverkehrs gibt es bereits seit den 60er Jahren Bestrebungen, ein gemeinsames Europäisches Grundpfandrechtssystem zu schaffen und so zum gemeinsamen Binnenmarkt entscheidend beizutragen. Der folgende Beitrag stellt die bisherigen Bestrebungen dar und beleuchtet die verschiedenen Möglichkeiten zur konkreten Ausgestaltung eines solchen gemeinsamen Grundpfandrechts. Insbesondere diskutiert werden Fragen der Akzessorietät und der Integration in die mitgliedstaatlichen Rechtssysteme.

The Member States of the EU are increasingly growing together in various aspects. A special focus lies on the realisation of a common market without obstacles. Since the 1960s efforts were made to realize the free movement of capital through creating a common property lien and to thus contribute significantly to the common market. This paper sums up past efforts and examines the various options shaping such a common property lien. In particular, questions concerning the scope of accessoriness and the integration into the different legal systems in the Member States are discussed.

* Der Verfasser ist cand. iur. und studiert seit dem Wintersemester 2011/2012 Rechtswissenschaft an der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg. Der vorliegende Beitrag wurde als Seminararbeit im Rahmen des Seminars „Fragen des Insolvenz- und Zivilprozessrechts“ bei Herrn Prof. Dr. Andreas Piekensbrock verfasst.

I. Einleitung

Der Erwerb von Immobilien auch über bestehende Ländergrenzen hinaus ist keine neue Erscheinung. Die Finanzierung von Immobilien durch ausländische Kreditinstitute dagegen schon, da sie erst durch die Verwirklichung des Binnenmarktes innerhalb der EU und dem damit verbundenen Abbau rechtlicher Schranken ermöglicht worden ist.¹ Aus Sicht der Banken war die grenzüberschreitende Kreditvergabe für lange Zeit kein Thema von großer Bedeutung, da ihnen zum einen das notwendige Wissen um die ausländischen Immobilienmärkte und die dort herrschenden rechtlichen Rahmenbedingungen fehlte, und zum anderen, weil sich zu dieser Zeit die Wirtschaftskraft aus deutscher Sicht aufgrund der Wiedervereinigung Deutschlands stark auf das Inland konzentrierte.² Inzwischen sind aber die EU-Staaten auf einer wirtschaftlichen Ebene so stark zusammengewachsen, dass auch die Geschäfte mit Hypothekenkrediten nicht mehr vor Staatsgrenzen halt machen.³ Betrug der Anteil von Hypothekarkrediten⁴ innerhalb der Mitgliedstaaten der EU verglichen zum BIP der EU im Jahr 1996 noch knapp 30 %, ⁵ ist er bis zum Jahr 2012 auf einen Anteil von 52 %⁶ gewachsen.

Von grenzüberschreitender Kreditsicherung durch Grundstücke spricht man, wenn sich das betroffene Grundstück nicht im gleichen Wohnsitz- oder Niederlassungsstaat wie der Sicherungsnehmer befindet.⁷ Das im internationalen Sachenrecht allgemein anerkannte Belegenheitsstatut, die *lex rei sitae*,⁸ bestimmt Umfang, Bestand, Rangfolge sowie die Beurteilung von Bestandteilen und Zubehör an Grundstücken.⁹ Dadurch ist der Sicherungsnehmer – regelmäßig eine Bank – in

¹ *Stöcker*, Die grundpfandrechliche Sicherung grenzüberschreitender Immobilienfinanzierungen: Die Eurohypothek – ein Sicherungsinstrument mit Realisierungschancen, WM 2006, 1941 ff.

² *Wachter*, Die Eurohypothek: Grenzüberschreitende Kreditsicherung an Grundstücken im Europäischen Binnenmarkt, WM 1999, 50; *Stöcker* (Fn. 1), 1941 ff.

³ *Wehrens*, Überlegungen zu einer Eurohypothek, WM 1992, 557 ff.

⁴ Langfristige, durch Eintragung einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld ins Grundbuch besicherte Kredite; <http://wirtschaftslexikon.gabler.de> (alle Internet-Quellen wurden zuletzt abgerufen am 26.5.2016).

⁵ Europäischer Hypothekenverband, Jahresbericht 1996, S. 141.

⁶ www.hypo.org.

⁷ *Kircher*, Grundpfandrechte in Europa: Überlegungen zur Harmonisierung der Grundpfandrechte unter besonderer Beachtung der deutschen, französischen und englischen Rechtsordnung, Diss. Berlin 2004, S. 37.

⁸ Vgl. Art. 43 Abs. 1 EGBGB; Art. 3 Abs. 3 Code Civile; *Kircher* (Fn. 7), S. 37.

⁹ *Stoll*, in: Staudinger, 1992, Art. 38 EGBGB Rn. 177 f.; BGHZ 1, 109; *Kircher* (Fn. 7), S. 37 f.

jedem Fall der grenzüberschreitenden Hypothekarkreditvergabe mit den nationalen Regelungen dinglicher Sicherheiten anderer Mitgliedstaaten konfrontiert. Deshalb ist es vor der Kreditvergabe notwendig, sich mit den Besonderheiten der fremden Rechtsordnung vertraut zu machen und die Kreditbedingungen und das Sicherungsrecht an die dort geltenden rechtlichen Rahmen anzupassen.

Die Kenntnis fremder Rechtssysteme kann auch bei Banken als typische Sicherungsnehmer nicht ohne Weiteres vorausgesetzt werden, sodass die durch den bankinternen Arbeitsprozess entstehenden Kosten den Kredit effektiv verteuern.¹⁰ Diese zusätzlichen Kosten stellen für die „externe“ Bank verglichen zu den im Belegenheitsstaat ansässigen Banken solch einen wirtschaftlichen Nachteil dar, dass grenzüberschreitende Kredite meist als geschäftlich unrentabel eingestuft werden.¹¹ Diese ungünstigen Kreditkonditionen lassen sich als faktische Marktzugangsschranken qualifizieren, welche den internationalen Wettbewerb zwischen den Banken stark behindern, wenn nicht sogar gänzlich ausschließen.¹²

In Art. 63 AEUV wiederum ist bestimmt, dass bestehende Beschränkungen des intereuropäischen Kapitalverkehrs zwischen den Mitgliedstaaten oder den Mitgliedstaaten und Drittstaaten beseitigt werden müssen, um den von Art. 26 Abs. 2 AEUV definierten europäischen Binnenmarkt zu fördern. Dieser Beitrag möchte im Folgenden kurz auf die wichtigsten Projekte zur besseren Integration des Hypothekarkreditmarktes und zur Schaffung eines gemeinsamen europäischen Grundpfandrechts eingehen¹³ und sodann einen möglichst umfassenden Einblick in den aktuellen Diskussionsstand zur sog. „Eurohypothek“ geben. Hierzu soll zunächst erläutert werden, wie das Fehlen eines einheitlichen Grundpfandrechts in der wirtschaftlichen Praxis kompensiert wird und ob die EU über eine entsprechende Kompetenz verfügt, um in die Souveränität der einzelnen Mitgliedstaaten einzugreifen und ein einheitliches Grundpfandrecht in allen Mitgliedstaaten zu etablieren.¹⁴ Im Mittelpunkt dieses Beitrags stehen ausgewählte Fragen zur Ausgestaltung eines solchen einheitlichen europäischen Grundpfand-

¹⁰ *Josipovic*, Die Harmonisierung der Immobiliarsicherheiten: Die Eurohypothek – Modell zur Integration des Hypothekarkreditmarkts der EU, in: FS Drobnič 2010, S. 71 (73); *Kircher* (Fn. 7), S. 37 f.; *Stöcker* (Fn. 1), 1941 f.

¹¹ *Stöcker* (Fn. 1), 1942; *Josipovic* (Fn. 10), S. 74.

¹² *Kircher* (Fn. 7), S. 38.

¹³ Siehe hierzu Abschnitt II.

¹⁴ Siehe hierzu Abschnitt III. 1. und 2.

rechts.¹⁵ Im Anschluss hieran werden zwei weitere Projekte vorgestellt, die in engem Zusammenhang mit der „Eurohypothek“ stehen und diese vermutlich in ihrem wirtschaftlichen Erfolg und ihrer Reichweite unterstützen werden.¹⁶

II. Vergangene Bemühungen zur Eurohypothek

1. Segré-Bericht, 1966

1966 ist von der Kommission der Europäischen Gemeinschaft eine Gruppe unabhängiger Experten mit der Frage betraut worden, zu untersuchen, aus welchem Grund die Integration der Kapitalmärkte in einen barrierefreien europäischen Binnenmarkt hinter den restlichen Grundfreiheiten zurücksteht.¹⁷ Untersuchungsgegenstand waren die mit der Umsetzung der Romverträge entstandenen Auswirkungen auf die Kapitalmärkte unter besonderer Berücksichtigung von Grundpfandrechten als wertbeständiges Sicherungsmittel für Kredite.¹⁸ Besondere Beachtung ist vor allem der deutschen Grundschuld als nicht akzessorischer und somit in Bestellung und Abtretung überaus flexibler Kreditsicherheit zugekommen.¹⁹ Der Abschlussbericht sah vor, die Einführung eines vergleichbaren Instruments in allen Mitgliedstaaten im Wege der Rechtsharmonisierung der die Grundpfandrechte betreffenden Normen zu prüfen.²⁰

2. Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Privatrecht in Hamburg, 1971

Im Auftrag der EWG-Kommission erarbeitete das Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Privatrecht in Hamburg 1971 den ersten Teil eines Gutachtens, welches Hindernisse auf dem Weg zu einem europaweitem einheitlichen Kapitalverkehr aufzeigen und Lösungsansätze präsentieren sollte. Hierzu hat man sich einer vergleichenden Analyse von das Grundeigentum als

¹⁵ Siehe hierzu Abschnitt **III. 3.** und **4.**

¹⁶ Siehe hierzu Abschnitt **III. 5.**

¹⁷ Kommission der Europäischen Gemeinschaften, Der Aufbau eines Europäischen Kapitalmarkts, Bericht einer von der WEG-Kommission eingesetzten Sachverständigen-Gruppe, Brüssel 1966, zitiert als Segré-Bericht, S. 5, Vorwort; *Kircher* (Fn. 7), S. 418 f.

¹⁸ Segré-Bericht (Fn. 17), S. 151 ff., Kap. 7 Nr. 14-16; *Stöcker*, Die „Eurohypothek“, Diss. Berlin 1992, S. 217.

¹⁹ Segré-Bericht (Fn. 17), S. 152, Kap. 7 Nr. 16; S. 158, Kap. 7 Nr. 26 unter 4.

²⁰ Segré-Bericht (Fn. 17), S. 168 f., Kap. 8 Nr. 14; *Stöcker* (Fn. 18), S. 218.

Sicherungsmittel nutzender Rechtsinstrumente bedient und diese unter verschiedenen Gesichtspunkten vergleichend analysiert und dargestellt.²¹

3. Hypothekenverband bei der EG, 1970er

Anknüpfend an die Ergebnisse des „Segré-Berichts“ und eines Berichts der EG-Bankenvereinigung über die Eigentümerhypothek hat eine Arbeitsgruppe des Hypothekenverbandes bei der EWG in Brüssel ebenfalls Überlegungen zu einem gemeinschaftlichen Grundpfandrecht angestellt.²² Dieses sollte sich nicht an der deutschen Grundschuld orientieren, sondern als neue Form der Hypothek (sog Eigentümerhypothek) entstehen, da so an die lange Tradition und hohe Regelungsdichte innerhalb der EG-Staaten angeknüpft werden könne. Um aber bei diesem Rückgriff auf die Grundstruktur der bekannten und weit verbreiteten Hypothek nicht die Vorteile der nicht akzessorischen Grundschuld einzubüßen,²³ verlangten sie, dass sich das neu zu formende Instrument in einem rechtsbegründenden Titel konkretisiere, es sowohl in Entstehung und Erlöschen autonom – von einer Forderung losgelöst – stehe und die Übertragbarkeit des verbrieften Rechts möglichst formfrei möglich sei.²⁴

4. Internationale Union des Lateinischen Notariats (UINL)

Im Jahr 1987 legte die Union Internationale du Notariat Latin (Internationale Union des Lateinischen Notariats, UINL) dem EG-Ministerrat einen von ihr erarbeiteten Vorschlag zur Einführung eines europaweit einheitlichen, neben den nationalen Sicherungsmitteln stehenden Grundpfandrechts nach dem Vorbild des schweizerischen Schuldbriefes vor.²⁵ Bemerkenswert ist, dass mit dem Vergleich zwischen dem schweizerischen und dem deutschen Modell lediglich zwei abstrakte Grundpfandrechte betrachtet worden sind. Dies bedeutete eine Abkehr von der Harmonisierung der Rechtsordnungen in Europa und die Forderung nach einem

²¹ *Stöcker* (Fn. 18), S. 218 f.

²² *Stöcker* (Fn. 18), S. 222 f.; s. *Fédération Bancaire, Le crédit immobilier*, 1973 Rom.

²³ *Kiesgen*, Ein Binnenmarkt für den Hypothekarkredit – Der Vorschlag zur Einführung einer Eurohypothek unter besonderer Berücksichtigung des Sicherungsvertrages, Diss. Lohmar 2004, S. 39; *Stöcker* (Fn. 18), S. 223.

²⁴ *Stöcker* (Fn. 18), S. 223; *Kiesgen* (Fn. 23), S. 39.

²⁵ *Wehrens* (Fn. 3), 559; *Kiesgen* (Fn. 23), S. 40.

vielseitig einsetzbaren, verkehrsfähigen und abstrakten alternativen Grundpfandrecht für jeden Mitgliedstaat der EWG.²⁶

5. „Basic Guidelines for a Eurohypothec“, 2005

Nach dem Anstoß durch die UINL ist das Thema „Eurohypothek“ wieder stärker in den Fokus der Wissenschaft gerückt. Die 1998 vom Verband Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) ausgearbeiteten Leitlinien für ein mitteleuropäisches gemeinsames Grundpfandrecht²⁷ sind 2004 von der Expertengruppe „The Eurohypothec“ erweitert und schließlich als „Guidelines“ veröffentlicht worden.²⁸ Mit dem Bericht der von der EU-Kommission eingesetzten „Forum-Gruppe zum Hypothekarkredit“ findet die Idee der Eurohypothek erstmals direkten Zugang zur EU-Kommission.²⁹ Im Mai 2005 sind anschließend die sog. „Basic guidelines for a Eurohypotec“ als bis dahin konkretes und am besten ausgearbeitetes Modell zur Eurohypothek veröffentlicht worden.³⁰

6. Grünbuch der EU-Kommission

Auch die EU-Kommission hat die Bemühungen um die Eurohypothek wahrgenommen. In dem am 19. Juli 2005 veröffentlichten Grünbuch zu Hypothekarkrediten in der EU nimmt sie die zahlreichen Projekte zur Eurohypothek positiv zur Kenntnis und kündigt die Überprüfung der dort erarbeiteten Vorschläge in einer Auswirkungsstudie an.³¹

III. Die Eurohypothek als paneuropäisch einheitliches Grundpfandrecht

1. Momentane Situation

Auch ohne die Existenz eines einheitlichen Grundpfandrechts hat sich in Europa ein grenzüberschreitender Hypothekarkreditmarkt gebildet. Wie mit dem Fehlen eines gemeinsamen Sicherungsrechts umgegangen wird und welche Vorteile ein

²⁶ Kiesgen (Fn. 23), S. 40; Wehrens (Fn. 3), 559.

²⁷ Wolfsteiner/Stöcker, Diskussionspapier: Nicht akzessorisches Grundpfand für Mitteleuropa, ZBB 1998, 264 ff.; Wolfsteiner, in: Staudinger 2009, Vorb. zu §§ 1991 ff. Rn. 304 ff.

²⁸ Stöcker, Die Eurohypothek, Jahresheft der Internationalen Juristenvereinigung Osnabrück (IJVO) Osnabrück 2007, S. 61 ff. (82); Stöcker (Fn. 1), 1946.

²⁹ Europäische Kommission – Forumgruppe zum Hypothekarkredit, Die Integration der Europäischen Hypothekarkreditmärkte, 2004, S. 30 Pkt. 116.

³⁰ Josipovic (Fn. 10), S. 102 f.; Stöcker (Fn. 28), 83.

³¹ Kommission der Europäischen Gemeinschaften, Grünbuch – Hypothekarkredite in der EU, 2005, S. 15.

solches für den gemeinsamen Binnenmarkt mit sich bringen würde, wird im Folgenden beschrieben.

a) Welche Instrumente versuchen das Fehlen eines einheitlichen Grundpfandrechts auszugleichen?

- Internationale Kooperationsnetzwerke
- Grundpfandrechtl. Bürgschaftsversprechen
- Repräsentanzen und Niederlassungen

Eine direkte grenzüberschreitende Kreditvergabe ist für Banken vor allem bei privaten Kreditnehmern mit einem erheblichen Kosten- und Anpassungsaufwand verbunden. Um diesen Kostenblock zu verringern und so einen breiteren Kundenkreis anzusprechen, haben sich Kreditinstitute zu internationalen Kooperationsnetzwerken zusammengeschlossen.³² Diese Netzwerke haben sich, genauso wie ein grundpfandrechtl. besichertes Bürgschaftsversprechen einer ausländischen Bank, aufgrund der hohen Unterhaltungskosten nicht durchsetzen können.³³

Um auf dem europäischen Kreditmarkt mitwirken zu können, gründen Banken meist selbstständige Tochtergesellschaften in den betreffenden Mitgliedstaaten, welche dann grundpfandrechtl. besicherte Kredite an ihre Kunden vergeben.³⁴ Hierbei bedient man sich der Finanzierungstechniken des Aufnahmelandes, sodass von echter grenzüberschreitender Kreditfinanzierung kaum gesprochen werden kann. Die Parteien aus dem Hypothekervertrag sind auf beiden Seiten inländische Personen (inländischer Schuldner und inländische, durch ausländische Bank gegründete Bank).³⁵

Echten, selbstständigen internationalen Hypothekarkreditverkehr findet man hingegen nur selten, weil dieser im Vorfeld der Kreditvergabe unverhältnismäßig hohe Kosten generiert und großen Arbeitsaufwand erfordert, sodass solche Kredite im Vergleich zu „inländischen“ Krediten wirtschaftlich unrentabel sind.³⁶

³² Scholz, Die Entwicklung der nationalen und internationalen Immobilienfinanzierung aus deutscher Sicht, DLK 1991, 101 ff. (105); Kircher (Fn. 7), S. 378.

³³ Stöcker, The Eurohypothec, in: the Future of European Property Law, 2012 S. 65 ff.; Kircher (Fn. 7), S. 378; Wachter (Fn. 2), 50.

³⁴ Wachter (Fn. 2), 50; Stöcker (Fn. 33), S. 66.

³⁵ Josipovic (Fn. 10), S. 72.

³⁶ Stöcker (Fn. 1), 1942; Josipovic (Fn. 10), S. 73.

b) Vorteile eines einheitlichen Grundpfandrechts

Generell dient die Bestellung von Grundpfandrechten als Sicherungsmittel der Risikoverminderung des kreditgebenden Instituts und kann aus aufsichtsrechtlicher Sicht aufgrund ihrer Werthaltigkeit die durch die Basel II- und Basel III-VO vorgeschriebene Eigenkapitalunterlegung der Bank für einen Kredit mindern.³⁷

Die Einführung eines europaweit einheitlichen Grundpfandrechts zur besseren Integration des gemeinsamen Hypothekarkreditmarktes würde unweigerlich eine sukzessive Standardisierung von Arbeitsabläufen bei der Kreditvergabe in grenzüberschreitenden Situationen nach sich ziehen.³⁸ Diese gesteigerte Effizienz der Arbeitsprozesse ermöglicht günstigere Kreditkonditionen aufgrund gesunkener Kosten.³⁹ Effizientere Arbeitsabläufe und günstige Kreditkonditionen wiederum ermöglichen den Banken eine gesteigerte Präsenz im Retailgeschäft⁴⁰ und so einen Wettbewerb auf europäischer Ebene.⁴¹ Dieser Wettbewerb bleibt aber nicht auf wirtschaftliche Aspekte beschränkt. Auch ein systemischer Wettbewerb ist denkbar, wenn für die Eurohypothek ungünstige nationale Regelungen, etwa solche der Zwangsvollstreckung oder der Insolvenz, zur weiteren Verbesserung der Wirksamkeit und Effizienz angepasst werden.⁴²

Auch dem Kreditnehmer würde ein gemeinsames Grundpfandrecht Vorteile bringen. So stünden ihm wettbewerbsbedingt nicht nur günstigere Konditionen zur Verfügung. Er kann auch aus einem viel größeren Pool an Angeboten schöpfen, welche besser auf die Bedürfnisse des Einzelfalles abgestimmt sind.⁴³ Kreditgebende Banken profitieren von einem einheitlichen Grundpfandrecht insofern, als sie die auf diese Weise begebenen Kredite auf dem sekundären Finanzmarkt besser refinanzieren können. Auch für Investoren entstünden Vorteile. Ein europaweit

³⁷ *Stöcker*, Die Eurohypothek – Struktur einer ökonomischen Analyse, Immobilien & Finanzierung 2005, S. 766 ff. (767).

³⁸ *Stöcker* (Fn. 37), S. 767.

³⁹ *Josipovic* (Fn. 10), S. 110 f.; *Stöcker* (Fn. 37), S. 769.

⁴⁰ Standardisiertes Geschäft mit Privatkunden, meist zur Finanzierung von Retail- oder Konsumgütern.

⁴¹ *Nasarre-Aznar*, Eurohypothec & Eurotrust, 2008, S. 2; Europäische Kommission – Forumgruppe zum Hypothekarkredit (Fn. 29), S. 10 Pkt. 17.

⁴² Europäische Kommission – Forumgruppe zum Hypothekarkredit (Fn. 29), S. 10 Pkt. 17; *Nasarre-Aznar* (Fn. 41), S. 3; *Wachter* (Fn. 2), 56.

⁴³ *Nasarre-Aznar* (Fn. 41), S. 3; *Europäische Kommission – Forumgruppe zum Hypothekarkredit* (Fn. 29), S. 10 Pkt. 17.

einheitliches Grundpfandrecht lässt eine besser vergleichbare und durchschaubare Anlageklasse mit einer voraussichtlich hohen Marktkapitalisierung entstehen, da Eurohypotheken aus allen Mitgliedstaaten gebündelt werden könnten. Gegenwärtig ist insoweit § 13 PfandBG maßgeblich.

Das größere Angebot an zur Verfügung stehenden Möglichkeiten kann aber auch zu Verunsicherung oder sinkendem Einfluss der Kreditnehmer auf die genaue Ausgestaltung der Kreditbedingungen führen.⁴⁴ Diese Risiken sind jedoch durch eine bewusste Regulierung vermeidbar. Vor allem aber muss das enorme Potenzial betrachtet werden, welches in einem vollkommen integrierten, gesamteuropäischen Hypothekarkreditmarkt liegt und durch Einführung eines einheitlichen Grundpfandrecht erreicht werden kann. Nicht nur würde sich ein solches zwanglos in das Belegenheitsprinzip (*lex rei sitae*) einfügen;⁴⁵ man würde außerdem zur Verwirklichung des gesamteuropäischen Binnenmarktes beitragen und neues wirtschaftliches Potenzial freisetzen, sowohl auf einer primären als auch auf einer sekundären Ebene der Finanzmärkte.⁴⁶

2. Kompetenz der EU

Bevor über die konkreten Ausgestaltungsmöglichkeiten der Eurohypothek als europaweit einheitliches Grundpfandrecht diskutiert werden kann, muss zunächst die Kompetenz der EU zum Erlass einer solchen Maßnahme festgestellt werden.⁴⁷

a) Handlungsmöglichkeiten der EU

Der EU werden durch den AEUV verschiedene Handlungsmöglichkeiten zur Verwirklichung ihrer Aufgaben an die Hand gegeben. Für die Einführung eines einheitlichen Grundpfandrechts wie der Eurohypothek kommen die Richtlinie (Art. 288 Abs. 3 AEUV) und die Verordnung (Art. 288 Abs. 2 AEUV) als gesetzgeberisches Mittel in Betracht. Während die in allen Teilen verbindliche und in jedem Mitgliedstaat unmittelbar geltende Verordnung allgemeine Gültigkeit hat, ist die Richtlinie nur hinsichtlich ihres Ziels verbindlich. Sie überlässt den einzelnen

⁴⁴ Europäische Kommission – Forumgruppe zum Hypothekarkredit (Fn. 29), S. 11 Pkt. 18.

⁴⁵ Kiesgen (Fn. 23), S. 36; Wachter (Fn. 2), 55.

⁴⁶ Stöcker (Fn. 37), S. 767 ff.; Europäische Kommission – Forumgruppe zum Hypothekarkredit (Fn. 29), S. 11 Pkt. 17.

⁴⁷ Stellungnahme BMJ zum Grünbuch der EC 2005, S. 24, www.ec.europa.eu; Scherber, Europäische Grundpfandrechte in der nationalen und internationalen Insolvenz im Rechtsvergleich, Diss. Frankfurt am Main 2004, S. 160.

Staaten die Wahl der Form und Mittel zur Umsetzung der formulierten Ziele. Ebenfalls denkbar ist eine unverbindliche Empfehlung an die Mitgliedsstaaten, harmonisierend tätig zu werden, Art. 288 Abs. 5 AEUV.

b) Ermächtigungsgrundlage/ Handlungskompetenz der EU

Der EU kommt nach dem Prinzip der begrenzten Einzelermächtigung keine Generalkompetenz zu, Art. 5 Abs. 1, 2 EUV. Voraussetzung für ihr Tätigwerden ist stets eine Kompetenzzuweisung auf dem entsprechenden Gebiet.

aa) Art. 345 AEUV

Art. 345 AEUV bestimmt ausdrücklich, dass die Eigentumsordnungen der Mitgliedstaaten von den Regelungen der Verträge ausgenommen sind. Grundpfandrechte allgemein beeinflussen das Eigentum in seiner Ausübung, sind also Teil der Eigentumsordnung.⁴⁸ Möglicherweise ist dadurch bereits eine Regelungskompetenz der EU zur Einführung der Eurohypothek ausgeschlossen.

Die bereits bei Gründung der EWG aufgenommene Norm soll sicherstellen, dass die Gestaltung der Eigentumsordnung, vor allem Privatisierungen betreffend, Sache der einzelnen Mitgliedstaaten bleibt.⁴⁹ Nun kann aber nahezu jede Regelung des Gemeinschaftsrechts in irgendeiner Weise einen Berührungspunkt mit den Eigentumsordnungen haben, was zur Folge hätte, dass der EU keine Regelungsbefugnis zustünde. Als Teil des Vertrags muss Art. 345 AEUV allerdings auch im Zusammenhang mit den restlichen Normen gesehen werden, insbesondere mit denjenigen, welche Aufgaben und Ziele der Gemeinschaft bestimmen.⁵⁰ Soweit die Verwirklichung dieser Ziele Maßnahmen erfordert, welche auch in die Eigentumsordnung eingreifen, muss dies im Rahmen der gesetzgeberischen Kompetenzen möglich sein.⁵¹ Dies sollte umso mehr gelten, als mit der Einführung der Eurohypothek kein eigentumsrechtliches Instrument wegfällt, sondern dem vorhandenen Pool lediglich eines hinzugefügt wird. Art. 345 AEUV steht der Einführung der Eurohypothek durch EU-Rechtsakt also insgesamt nicht im Wege.

⁴⁸ Kircher (Fn. 7), S. 404; Wachter (Fn. 2), 54; Stöcker (Fn. 18), S. 288.

⁴⁹ Stöcker (Fn. 18), S. 288; Thorsten/Kingreen, in: Calliess/Ruffert, 4. Auflage 2011, Art. 345 AEUV Rn. 3; Kircher (Fn. 7), S. 404.

Rn. 3; Kircher (Fn. 7), S. 404.

⁵⁰ Josipovic (Fn. 10), S. 123; Thorsten/Kingreen, in: Calliess/Ruffert, 4. Auflage 2011, Art. 345 AEUV Rn. 3; Kircher (Fn. 7), S. 404.

⁵¹ Kircher (Fn. 7), S. 405; Stöcker (Fn. 18), S. 289.

bb) Spezielle Ermächtigungsgrundlagen

Nachdem die Bestellung von Grundpfandrechten allgemein, also auch die Eurohypothek, der Kapitalverkehrsfreiheit und nicht der Dienstleistungsfreiheit zuzuordnen ist,⁵² sind die Art. 56, 58 AEUV keine einschlägigen Ermächtigungsgrundlagen und es muss auf die subsidiäre Ermächtigungsklauseln der Art. 114, 115 iVm Art. 26 AEUV zurückgegriffen werden.⁵³

cc) Maßnahmen nach Artt. 114, 115 iVm Art. 26 AEUV

Die Artt. 114, 115 AEUV sind Generalklauseln, die zur Angleichung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften ermächtigen, wobei Art. 115 AEUV als allgemeinere Norm subsidiär zu Art. 114 AEUV ist.⁵⁴

Eine Handlungsbefugnis der EU aus Art. 114 AEUV ergibt sich für jede Art von Maßnahmen, welche für die Errichtung und den Erhalt der Funktionsfähigkeit des Binnenmarktes notwendig sind. Daraus ergibt sich, dass die Einführung der Eurohypothek für notwendig erachtet werden muss, um eines der Vertragsziele, insbesondere die Beseitigung der Hindernisse im freien Kapitalverkehr zwischen den Mitgliedstaaten im Bereich des Hypothekarkredits, zu erreichen. Ein Binnenmarkt für Hypothekarkredite kann nur dann entstehen, wenn durch Beseitigung von Abschottungswirkungen in allen Mitgliedsstaaten die gleichen Finanzierungstechniken angewendet werden können.⁵⁵ Solche Abschottungswirkungen bzw. Zugangserschwerisse sind im Bereich des Hypothekarkredits durchaus vorhanden. So sind beispielsweise in Rechtsordnungen mit streng-akzessorischen Grundpfandrechten variable Besicherungen von Krediten nicht oder nur mit enormem Kostenaufwand zu realisieren. Ein in allen Mitgliedsstaaten neben den nationalen Instrumenten stehendes, einheitlich geltendes Grundpfandrecht, welches zu den gleichen Bedingungen zur Verfügung steht, ermöglicht einen wahren grenzüberschreitenden Hypothekarkreditmarkt und fördert so eine bessere Integration in den Binnenmarkt.

⁵² EuGH, C-222/97, ECLI:EU:C:1999:143 – *Trummer und Meyer, Bieber/Epiney/Haag*, Die Europäische Union, Europarecht und Politik, 2013, § 11 Rn. 144.

⁵³ *Kiesgen* (Fn. 23), S. 53; *Kahl*, in: Calliess/Ruffert, 4. Auflage 2011, Art. 114 Rn. 11; vgl. *Müller-Graff*, Europäisches Gemeinschaftsrecht und Privatrecht: Das Privatrecht in der europäischen Integration, NJW 1993, 13 ff. (16 f.).

⁵⁴ *Kahl*, in: Calliess/Ruffert, 4. Auflage 2011, Art. 114 Rn. 9, 94.

⁵⁵ *Stöcker* (Fn. 18), S. 293; *Scherber* (Fn. 47), S. 161; *Josipovic* (Fn. 10), S. 121.

Art. 114 AEUV ist somit taugliche Ermächtigungsgrundlage für ein Tätigwerden der EU.⁵⁶

c) Gestaltung als Verordnung oder Richtlinie

Ausgehend von der Ermächtigungsnorm des Art. 114 AEUV besteht die Möglichkeit der Umsetzung sowohl durch eine Richtlinie als auch durch Verordnung. Will man den Mitgliedsstaaten ausreichend Freiraum gewähren, um die Eigenheiten der nationalen Rechtsordnungen in ausreichendem Maße zu berücksichtigen (v.a. in Staaten mit rein akzessorischen Grundpfandrechten), bietet sich die Regelung durch eine Richtlinie an.⁵⁷ Dies erscheint gerade deshalb sinnvoll, da neben dem Sachenrecht auch einige andere Rechtsgebiete wie das Insolvenzrecht, das Zwangsvollstreckungsrecht und das Bankenrecht betroffen sind. Durch die Richtlinie werden die maßgeblichen Punkte einheitlich verbindlich definiert und die übrigen Punkte der nationalen Rechtsetzung überlassen. Die in Anwendung des Verhältnismäßigkeitsprinzips (Art. 5 Abs. 4 EUV) notwendige Wahl des für die einzelnen Rechtsordnungen mildesten Mittels bei der Umsetzung von Regelungen, spricht ebenfalls für die Umsetzung als Richtlinie.

Dieser Argumentation kann entgegengehalten werden, dass die Einführung der Eurohypothek gerade nicht die nationalen grundpfandrechtlichen Instrumente ersetzen soll.⁵⁸ Nationale Elemente würden unverändert neben der Eurohypothek Bestand haben. Mittels einer Verordnung könnte dieses neue Rechtsinstitut schnell und einheitlich in den Mitgliedsstaaten seine Wirkung entfalten.⁵⁹ Eine Verordnung würde aufgrund ihrer unmittelbaren Geltung dafür Sorge tragen, dass sich Schuldner in verschiedenen Mitgliedsstaaten nicht veränderten rechtlichen Bedingungen anpassen müssten.

Es gibt sowohl für die Umsetzung als Richtlinie als auch für eine Verordnung gute Argumente. Eine Empfehlung nach Art. 288 Abs. 5 AEUV ist aufgrund ihres unverbindlichen Charakters eher ungeeignet. Welches Mittel am Ende gewählt wird, wird jedoch maßgeblich von der politischen Intention hinter der Einführung der Eurohypothek beeinflusst werden.

⁵⁶Kircher (Fn. 7), S. 416; Schneider, Europäische und internationale Harmonisierung des Bankvertragsrechts, NJW 1991, 1985 (1989); Stöcker (Fn. 18), S. 294.

⁵⁷ Stellungnahme des BMJ zum Grünbuch der EU, S. 24.

⁵⁸ Scherber (Fn. 47), S. 162; Wehrens (Fn. 3), 562.

⁵⁹ Kiesgen (Fn. 23), S. 55; Scherber (Fn. 47), S. 162.

3. Gestaltungsmöglichkeiten zur Eurohypothek

Neben der Diskussion um das Mittel der Umsetzung zur Einführung eines einheitlichen Grundpfandrechts steht die gleichberechtigte Frage nach der Art und Weise. Zum einen könnten die verschiedenen mitgliedsstaatlichen Rechtsordnungen einander angeglichen werden, sodass eine Art „gesamteuropäisches Privatrecht“ entsteht. Zum anderen ist eine Anerkennung von Grundpfandrechten anderer Mitgliedsstaaten gleichwertig zu den eigenen Immobiliarsicherheiten denkbar. Eine dritte Variante ist die Einsetzung der Eurohypothek als ein gleichberechtigtes gemeinsames Grundpfandrecht neben die verschiedenen mitgliedsstaatlichen Instrumente.

a) Harmonisierung des europäischen Privatrechts

Teilweise wurde gefordert, dass zur Einführung der Eurohypothek die mitgliedstaatlichen Rechtsordnungen im Bereich der Grundpfandrechte einander angeglichen werden sollten, da auf diese Weise die einheitliche Behandlung dieses Grundpfandrechts am besten erreicht würde.⁶⁰ Dies scheint auf den ersten Blick eine praktikable Lösung zu sein; jedoch wird man schnell feststellen müssen, dass es mit den bestehenden Rechtstraditionen kaum vereinbar ist. Grundpfandrechte sind als integraler Bestandteil der Zivilrechtssysteme sehr eng mit benachbarten Rechtsbereichen wie dem Vollstreckungs- oder Insolvenzrecht verknüpft. So würde eine isolierte Rechtsangleichung diese, zum Interessensausgleich geschaffenen Verzahnungen der verschiedenen Rechtsgebiete, auseinanderreißen und nachhaltig zu Lasten einer Partei verändern.⁶¹ Auch bestünde die Gefahr der Versteinigung des Marktes. So würden aufgrund der Rechtsidentität in Europa Fortschritt oder Innovation von Grundpfandrechten deutlich erschwert.⁶² Insgesamt ist eine Vollharmonisierung der Rechtssysteme auch wegen der immensen Umsetzungskosten nicht erstrebenswert.

⁶⁰ *Habersack*, Die Akzessorietät: Strukturprinzip der europäischen Zivilrechte und eines künftigen europäischen Grundpfandrechts, JZ 1997, 857 (859); *Mansel*, Rechtsvergleichung und Europäische Rechtseinheit, JZ 1991, 529 (533).

⁶¹ *Wachter* (Fn. 2), 55.

⁶² *Stürmer*, Das Grundpfandrecht zwischen Akzessorietät und Abstraktheit und europäische Zukunft, in: FS Serick, 1992, S. 377 (387); *Wachter* (Fn. 2), 55.

b) Prinzip der gegenseitigen Anerkennung

Als weitere Möglichkeit kommt die Anwendung des Prinzips der gegenseitigen Anerkennung in Betracht. Hierfür ist es erforderlich, dass in jedem Mitgliedstaat die Grundpfandrechte sämtlicher anderen Mitgliedstaaten nicht nur wirksam bestellt, sondern im Sicherungsfall auch noch verwertet werden können. Dies, entgegen der Intention der Rechtsangleichung, führt viel eher zu einer Zersplitterung des gemeinsamen Marktes, da nunmehr mindestens 28 mehr oder weniger verschiedene Arten von Grundpfandrechten gleichzeitig Gültigkeit beanspruchen.⁶³ Aus diesem Grund scheidet eine Umsetzung durch gegenseitige Anerkennung aus.

c) Gemeinsamer Typ eines Grundpfandrechts

Eine dritte Möglichkeit zur Implementierung der Eurohypothek ist die Koordinierung der nationalen Sachenrechte auf einer europäischen Ebene.⁶⁴ Die Eurohypothek würde als eine von den Parteien wählbare Rechtsordnung, gleichberechtigt als „29. Regime“, neben die 28 nationalen Rechtsordnungen der EU-Mitgliedstaaten treten. Sie würde so einen Rechtsrahmen schaffen, welcher die Sicherung von grenzüberschreitenden Finanzierungen erlaubt, ohne aber negative Auswirkungen auf die nationalen Märkte zu haben.⁶⁵ Das durch Sondervorschriften geregelte, in allen Mitgliedstaaten anwendbare Pfandrecht ermöglicht durch seinen supranationalen Charakter eine detaillierte Ausgestaltung aller relevanten Fragen wie Verbraucherschutz oder Vollstreckung, ohne auf die verschiedenen nationalen Bestimmungen Rücksicht nehmen zu müssen.⁶⁶ Als Beispiel der erfolgreichen Implementierung einer solchen Rechtsordnung lässt sich das UN-Kaufrecht von 1980 anführen.

Eine Einführung der Eurohypothek als zusätzliches Sicherungsinstrument in Form eines „29. Regimes“ scheint das geeignetste Mittel zu sein, nicht nur, weil es durch die gleichberechtigte Konkurrenz mit nationalen Pfandrechten einen Systemwettbewerb auslösen kann und so zu sinkenden Kreditpreisen führt,⁶⁷ sondern auch,

⁶³ Nasarre-Aznar (Fn. 41), S. 11; Wachter (Fn. 2), 55.

⁶⁴ Wachter (Fn. 2), 55; Wehrens (Fn. 3), 560; Voigtländer/Demary/Schindler/Westerheide/Köndgen, EU-Binnenmarkt für Wohnbaufinanzierung, 2014, S. 2.

⁶⁵ Voigtländer/Demary/Schindler/Westerheide/Köndgen (Fn. 64), S. 4; Josipovic (Fn. 10), S. 76 f.

⁶⁶ Josipovic (Fn. 10), S. 76; Voigtländer/Demary/Schindler/Westerheide/Köndgen (Fn. 64), S. 2, 4.

⁶⁷ Voigtländer/Demary/Schindler/Westerheide/Köndgen (Fn. 64), S. 2; Wachter (Fn. 2), 55.

weil dieser Ansatz einen guten Ausgleich zwischen wünschenswerter Vielfalt und notwendiger Einheitsregelung auf europäischer Ebene bietet.⁶⁸

4. Ausgestaltung der Eurohypothek

Die einzelnen Projekte, welche sich mit der Einführung der Eurohypothek beschäftigt haben, stimmen in vielen Punkten überein, unterscheiden sich aber vor allem in der Umsetzung der von ihnen bevorzugten Merkmale. Als Leitfaden haben sich im Laufe der Diskussion zwei Grundmodelle herauskristallisiert, an welchen sich die rechtliche Ausgestaltung der Eurohypothek orientieren soll: Die deutsche Grundschuld und der schweizerische Schuldbrief.⁶⁹

a) Frage der Akzessorietät

Eine akzessorische bzw. nicht-akzessorische Ausgestaltung der Eurohypothek ist eine der entscheidenden Weichenstellungen in der Thematik um die Eurohypothek und wird maßgeblich über die Akzeptanz und praktische Verwendbarkeit des Grundpfandrechts entscheiden.

aa) Strenge Akzessorietät

Das Prinzip der Akzessorietät findet seinen Ursprung im römischen Recht und hat so Einzug in die meisten Rechtsordnungen der EU gefunden; sie ist ein gemeineuropäisches Prinzip des Sachen- und Bürgschaftsrechts.⁷⁰ Durch eine streng akzessorische Ausgestaltung der Eurohypothek kann die dem Sicherungsnehmer mit dem Grundpfandrecht eingeräumte überschießende Rechtsposition durch Kopplung des Grundpfandrechts an die gleichlaufende Forderung ausgeglichen werden.⁷¹ Auf diese Weise ist der Sicherungsgeber gegen „Übergriffe“ seines Gläubigers in gewisser Weise geschützt.⁷² Im Interesse des Sicherungsnehmers ist es sinnvoll, ähnlich dem § 1113 Abs. 2 BGB, das Akzessorietätsprinzip zu lockern und die Bestellung einer Eurohypothek auch schon für künftige und bedingte Forderungen zuzulassen.⁷³ Andernfalls könnte das Pfandrecht erst nach Entstehen

⁶⁸ Wachter (Fn. 2), 55.

⁶⁹ Josipovic (Fn. 10), S. 78; Stürmer (Fn. 62), S. 387.

⁷⁰ Habersack (Fn. 60), 861. Vgl. auch *EuGH*, C-45/96, ECLI:EU:C:1998:111 – *Dietzinger*.

⁷¹ Köndgen/Stöcker, Die Eurohypothek: Akzessorietät als Gretchenfrage?, ZBB 2005, S. 112 ff. (116).

⁷² Habersack (Fn. 60), 862; Köndgen/Stöcker (Fn. 71), 116.

⁷³ Wachter (Fn. 2), 61; Habersack (Fn. 60), 862.

der Forderung bestellt werden, sodass der Gläubiger seinerseits zur ungesicherten Vorleistung gezwungen wäre.

Insgesamt würde die Eurohypothek sicherlich von einer akzessorischen Ausgestaltung profitieren. Wegen der breiten Akzeptanz des Akzessorietätsprinzips würde sie sich sehr leicht in die Rechtsordnungen der EU-Mitgliedsstaaten einfügen⁷⁴ und durch die starke Verbindung zwischen Sicherungsrecht und Forderung mehr Transparenz innerhalb der Vertragsverhältnisse schaffen.⁷⁵

bb) Nicht-Akzessorietät

Ein streng akzessorisches Grundpfandrecht ist allerdings von der deutschen Kreditpraxis kaum akzeptiert und aus der heutigen Sicht in vielerlei Hinsicht nicht mehr zweckdienlich, weil unflexibel und teuer.⁷⁶ Dahingegen kann ein nicht-akzessorisches Pfandrecht auch schon für zukünftige Forderungen bestellt werden und bietet für den Sicherungsnehmer gesteigerte Sicherheit, da es auch bei Unwirksamkeit der gesicherten Forderung fortbesteht.⁷⁷ Ebenso kann es ohne zusätzliche Kosten und Rangverlust wiederverwendet oder gesondert an Dritte veräußert werden.⁷⁸ Für den Sicherungsgeber besteht allerdings die Gefahr der doppelten Inanspruchnahme – aus der Forderung selbst und aus dem hiervon unabhängig veräußerten, abstrakten Grundpfandrecht.⁷⁹

cc) Konsolidierung – vertragliche Akzessorietät

Unter funktionalen Gesichtspunkten betrachtet, stellt man fest, dass sich Akzessorietät in verschiedene Facetten aufspalten lässt.⁸⁰ So lässt sich bei Grundpfandrechten eine Entstehens-, Bestands-, Durchsetzungs-, Zuständigkeits-

⁷⁴ Habersack (Fn. 60), 862; Wachter (Fn. 2), 63.

⁷⁵ Wachter (Fn. 2), 60.

⁷⁶ Baur/Stürner, Sachenrecht, 18. Auflage 2009, § 44 Rn. 6; Stöcker, Die Eurohypothek – ein Sicherungsinstrument der Zukunft, Immobilienmanager 2006, S. 9; Wolfsteiner, in: Staudinger 2009, Vor §§ 1191 Rn. 23; Köndgen/Stöcker (Fn. 71), 116 f.; Wunsch, Möglichkeiten und Grenzen eines europäischen Hypothekarkredits, Diss. Frankfurt a.M. 2009, 370.

⁷⁷ Wunsch (Fn. 76), S. 371; Wolfsteiner (Fn. 76), § 1191 Rn. 3; Stürner (Fn. 62), S. 380; Josipovic (Fn. 10), S. 92.

⁷⁸ Stöcker (Fn. 37), S. 768; Wunsch (Fn. 76), S. 371; vgl. auch BGHZ 166, 314, welche letztlich die Grundsuld fördert. Die Vormerkungswirkung tritt erst mit der Vereinigung von Eigentum und Grundsuld ein.

⁷⁹ Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Auflage 2012, Rn. 2311 ff.

⁸⁰ Köndgen/Stöcker (Fn. 71), 116; Stöcker (Fn. 28), 64; Kircher (Fn. 7), S. 41 f.

und Erlöschensakzessorietät unterscheiden.⁸¹ Um von den positiven Aspekten der Akzessorietät profitieren zu können, ohne gleichzeitig auf die gesteigerte Flexibilität der nicht-akzessorischen Sicherungsrechte verzichten zu müssen, ist es möglich, die Verbindung von Sicherungsrecht und Forderung mittels eines schuldrechtlichen Vertrages dort herzustellen, wo es nützlich erscheint.⁸² Mit Hilfe dieses sog. Sicherungsvertrages wird die fehlende dingliche Verbindung der Forderung mit dem Sicherungsrecht auf der schuldrechtlichen Ebene hergestellt und so ein Ausgleich von Verkehrs-, Gläubiger- und Schuldnerinteressen geschaffen.⁸³ Das sachenrechtliche „Können“ des Sicherungsnehmers wird durch ein eingeschränktes schuldrechtliches „Dürfen“ abgestuft. An der Nichtakzessorietät des Grundpfandrechtes ändert sich durch diese Praxis nichts – es wird lediglich eine wirtschaftliche Verbindung zwischen Forderung und Sicherungsrecht hergestellt.⁸⁴

Allerdings bietet sich eine vertragliche Verbindung nicht in allen Teilaspekten der Akzessorietät an. Sicherlich sinnvoll ist eine Bindung an die Durchsetzbarkeit der zu sichernden Forderung.⁸⁵ Diese ergibt sich eigentlich schon aus dem Sicherungszweck des Grundpfandrechtes und stellt sicher, dass die Verwertung nur dann betrieben werden darf, wenn auch die gesicherte Forderung durchsetzbar ist. Erstreckt sich diese Beschränkung, wie für die deutsche Sicherungsgrundschuld in § 1192 Abs. 1a BGB geregelt, bei Abtretung des Sicherungsrechtes auch auf Dritte, ist der Sicherungsgeber zuverlässig gegen eine Inanspruchnahme über den Sicherungszweck hinaus geschützt, ohne dass die Flexibilität beeinträchtigt wäre.⁸⁶ Eine darüber hinausgehende Bindung auf die Entstehung, das Erlöschen oder die Zuständigkeit ist nicht zielführend, da sonst die Vorteile eines nicht-akzessorischen Sicherungsrechtes durch die schuldrechtliche Annäherung an die gesetzliche Akzessorietät wieder aufgehoben würden.

Somit kann durch genaue Vorgaben über die Ausgestaltung des Sicherungsvertrages präzise gesteuert werden, inwieweit die Verbindung von Sicherungsrecht und

⁸¹ *Kircher* (Fn. 7), S. 41; *Stöcker* (Fn. 28), 64; *Medicus*, Durchblick: Die Akzessorietät im Zivilrecht, JuS 1971, 496 (500).

⁸² *Köndgen/Stöcker* (Fn. 71), 116; *Wachter* (Fn. 2), 57.

⁸³ *Wehrens* (Fn. 3), 561; *Soergel/Stöcker*, EU-Osterweiterung und dogmatische Fragen des Immobiliarsachenrechts: Kausalität, Akzessorietät und Sicherungszweck, ZBB 2002, S. 412 (416); *Kircher* (Fn. 7), S. 564.

⁸⁴ *Josipovic* (Fn. 10), S. 91.

⁸⁵ *Kircher* (Fn. 7), S. 392; *Stöcker* (Fn. 28), 90.

⁸⁶ *Stürmer* (Fn. 62), S. 388; *Stöcker* (Fn. 28), 90; *Kircher* (Fn. 7), S. 392.

Forderung künstlich hergestellt werden soll, ohne die Verkehrsfähigkeit der Eurohypothek unnötig zu beschränken.

b) Sicherungsvertrag

Für eine erfolgreiche Umsetzung der vertraglichen Akzessorietät steht die Ausgestaltung der Sicherungsabrede im Mittelpunkt. Sie regelt die schuldrechtlichen Beziehungen zwischen Kreditgeber und Kreditnehmer, welche grundsätzlich auch den Parteien überlassen ist. Im Interesse der einheitlichen Errichtung sowie der Kostenminimierung bei Bestellung kann aber auch die Festsetzung von Mindeststandards für den Sicherungsvertrag sinnvoll sein.⁸⁷ Ebenso kann auf diese Weise der ungleichen Verhandlungsstärke der Marktteilnehmer entgegengewirkt⁸⁸ und die Ausgewogenheit des Vertrages zumindest im Minimum gewährleistet werden.⁸⁹

Die Vereinbarung der notariellen Form im Interesse des Schuldners ist denkbar, aber nicht praktikabel, da ein solcher Formzwang nicht nur für den ursprünglichen Vertrag, sondern auch für Änderungen und Anpassungen eine Beurkundungspflicht nach sich ziehen würde. Dadurch würden Vorteile wie Flexibilität, Schnelligkeit und geringe Kosten teilweise nivelliert werden.⁹⁰ Auch weil der Inhalt des Sicherungsvertrages in der Praxis typischerweise nicht zur Disposition steht, sondern formularmäßig vorgegeben ist, lohnt sich der Aufwand kaum, da auch der Notar nicht aktiv in die Vertragsgestaltung eingreifen, sondern nur auf Gefahren hinweisen kann.⁹¹

Gleichwohl sollte sich der Sicherungsvertrag nicht auf die beiden Grundverpflichtungen zwischen Schuldner und Gläubiger beschränken, sondern zumindest noch Regelungen darüber enthalten, dass der Sicherungsgeber das Pfandrecht bei Erlöschen oder Nicht-Entstehen der Forderung zurückverlangen kann,⁹² um so der Missbrauchsgefahr durch den Sicherungsnehmer vorzubeugen.

⁸⁷ Wunsch (Fn. 76), S. 375; vgl. Kiesgen (Fn. 23), S. 222 ff.

⁸⁸ Wachter (Fn. 2), 57.

⁸⁹ Wunsch (Fn. 76), S. 374; Wachter (Fn. 2), 58.

⁹⁰ Stöcker (Fn. 18), S. 277; Wachter (Fn. 2), 58.

⁹¹ Wachter (Fn. 2), S. 58.

⁹² Wunsch (Fn. 76), S. 374.

c) Bestellung und Übertragbarkeit

Eine wichtige Eigenschaft der Eurohypothek soll deren leichte Übertragbarkeit sein, um den möglichst flexiblen Umgang und die gleichzeitige Wahrung der erforderlichen Rechtssicherheit zu garantieren. Einigkeit unter den Literaturstimmen besteht darüber, dass die Bestellung einer Eurohypothek durch notarielle Beurkundung der Bewilligung des Eigentümers erfolgen soll und einer konstitutiven Eintragung in das Grundbuch oder ein sonstiges Register bedarf.⁹³

Übertragen werden soll die Eurohypothek durch einen Abtretungsvertrag zwischen dem bisherigen Pfandrechtsinhaber und dem neuen Gläubiger.⁹⁴ Ob an den Abtretungsvertrag noch weitere Anforderungen zu stellen sind, hängt davon ab, ob die Eurohypothek als ein Buch- oder ein Briefrecht ausgestaltet ist.

Bei einem Buchrecht ist für die wirksame Übertragung der Eintrag in das Grundbuch bzw. das entsprechende Register notwendig. Eintragungen werden, zumindest in Deutschland, nur vorgenommen, sofern die erforderlichen Erklärungen durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden, § 29 GBO. Die Wahl als Registerrecht bietet den Vorteil, dass sich so auf einen Blick sämtliche Belastungen an einem Grundstück inklusive der Berechtigten und ihrer Reihenfolge einsehen lassen.⁹⁵ Problematisch ist der unmittelbare Registerzwang allerdings dort, wo noch kein Registersystem vorhanden ist, da der Aufbau eines solchen einen enormen Aufwand bedeutet – sowohl finanziell als auch logistisch.⁹⁶

Wird für die Eurohypothek jedoch ein Brief erstellt, so sind für die rechtlich voll wirksame Übertragung nur eine privatschriftliche Abtretungserklärung sowie die Übergabe des Briefes erforderlich. Die Verbriefung in einem fungiblen Papier ist ganz im Sinne der Verkehrsfähigkeit der Eurohypothek, ermöglicht die schnelle und unkomplizierte Sicherung von Forderungen und gewährt bessere Refinanzierungschancen auf dem Kapitalmarkt.⁹⁷ Auch bietet ein Briefrecht verglichen zu einem Registerrecht mit der Zeit einen erheblichen Kostenvorteil.⁹⁸ Die

⁹³ *Wolfsteiner/Stöcker* (Fn. 27), 266; *Scherber* (Fn. 47), S. 163; *Wunsch* (Fn. 76), S. 376.

⁹⁴ *Wolfsteiner/Stöcker* (Fn. 27), 266.

⁹⁵ *Kircher* (Fn. 7), S. 452; *Wachter* (Fn. 2), 68.

⁹⁶ *Kircher* (Fn. 7), S. 452.

⁹⁷ *Kiesgen* (Fn. 23), S. 45; *Wolfsteiner/Stöcker* (Fn. 27), 265; *Stöcker* (Fn. 18), S. 281.

⁹⁸ *Wunsch* (Fn. 76), S. 377; *Wachter* (Fn. 2), 57; *Kiesgen* (Fn. 23), S. 47.

Ausstellung des Briefes generiert nur einmalige Kosten, während Notar- und Eintragungskosten bei einem Registerrecht bei jeder Änderung erneut anfallen.⁹⁹

d) Rechtsstellung/Rechtswirkung

Die wirtschaftliche Qualität eines Grundpfandrechts, mithin auch die der Eurohypothek, ist stark von der Effektivität ihrer zwangsweisen Verwertung abhängig.¹⁰⁰ In jedem Mitgliedsstaat finden sich Verfahrensvorschriften, wie aus einem Grundpfandrecht in eine Immobilie vollstreckt werden kann. Diese Regelungen sind regelmäßig Teil der allgemeinen Bestimmungen über die Zwangsverwertung, gelten somit gleichermaßen für Forderungen und Grundpfandrechte¹⁰¹ und steuern in der Praxis die Verteilung der Prozessführungslasten.¹⁰² Unterschiede zwischen den Mitgliedsstaaten bestehen insbesondere in den Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung – in manchen Staaten ist das Grundpfandrecht sofort und selbstständig vollstreckbar¹⁰³ – sowie im Umfang des Haftungsverbandes.¹⁰⁴

Vom Haftungsverband ist in den großen Mitgliedstaaten wie Frankreich, Italien, Spanien, den Niederlanden sowie dem Vereinten Königreich (UK) stets das Grundstück selbst mit seinen wesentlichen Bestandteilen umfasst.¹⁰⁵ Aber bereits bei der Frage nach dem Zubehör zeigen sich gravierende Unterschiede zwischen den Mitgliedstaaten. Während in Deutschland das Zubehör in den Haftungsverband fällt, wenn es dem wirtschaftlichen Nutzen des Grundstücks gewidmet ist,¹⁰⁶ ist beispielsweise in der englischen Rechtsordnung eine körperliche Verbindung mit dem Grundstück notwendig.¹⁰⁷ Ebenso unterschiedlich geregelt ist die Erstreckung auf Miet- und Pachtforderungen in den Haftungsverband. In Deutschland sind gem. § 1123 BGB Miet- und Pachtforderungen generell von der Hypothek umfasst – es besteht lediglich eine Enthftungsmöglichkeit nach § 1124 BGB. Im spanischen Recht ist eine gesetzliche Inklusion nicht vorgesehen, sie ist aber als Individualabrede möglich.¹⁰⁸ Weiterhin herrschen große Unterschiede bei

⁹⁹ Wunsch (Fn. 76), S. 377; Wachter (Fn. 2), 65.

¹⁰⁰ Guidelines for a Eurohypothec, Warschau 2005, S. 20, www.pfandbrief.de.

¹⁰¹ Wachter (Fn. 2), 68; Köndgen/Stöcker (Fn. 71), 118.

¹⁰² Köndgen/Stöcker (Fn. 71), 118.

¹⁰³ Ebd.

¹⁰⁴ Wachter (Fn. 2), 69.

¹⁰⁵ Plappert, Dingliche Sicherungsrechte in der Insolvenz, Diss. Baden-Baden 2008, S. 120 ff.

¹⁰⁶ §§ 1113, 1120, 97 BGB.

¹⁰⁷ Plappert (Fn. 105), S. 121; Scherber (Fn. 47), S. 17.

¹⁰⁸ Art. 111 Ley Hipotecaria (LH); Plappert (Fn. 105), S. 122.

der dinglichen Mitbesicherung von fälligen Zinsansprüchen aus dem Grundpfandrecht. Während in Deutschland sämtliche Zinsen mitumfasst sind, besteht beispielsweise in Frankreich eine Beschränkung auf die letzten drei Jahre nach Einschreibung der Hypothek ins jeweilige Register.¹⁰⁹

Diese Unterschiede zeigen, dass für die erfolgreiche Einführung eines einheitlichen europaweiten Grundpfandrechts noch deutlich mehr Fragen zu klären sind als die bloße Art der Umsetzung oder der Grad der Vereinheitlichung. Es sind tiefgreifende vergleichende Analysen zu verschiedensten Rechtsfragen und -gebieten sowie die Einigung über eine gemeinschaftliche Lösungsoption von Nöten.

Die Frage nach der effektiven Verwertung kann auf europäischer Ebene auf zwei Arten umgesetzt werden. Entweder wird die Zwangsvollstreckung in die Hände der Mitgliedstaaten gelegt oder durch harmonisierende Rechtsetzung – d.h. starre Regelungen oder festgesetzte Mindeststandards – einheitlich geregelt.

Für die Eingliederung in die nationalen Zwangsvollstreckungs- und Insolvenzsysteme spricht, neben dem für die Handlungen der EU in Art. 5 AEUV definierten Subsidiaritätsprinzip auch die in naher Zukunft nicht zu erwartende Angleichung auf europäischer Ebene¹¹⁰ sowie der enorme Einfluss der Eurohypothek auf die benachbarten Rechtsgebiete. Würden auch diese auf europäischer Ebene vereinheitlicht, wären die Mitgliedsstaaten ihres Gestaltungsspielraumes in großem Umfang beraubt.¹¹¹ Die tiefe Verstrickung mit den nationalen Vollstreckungs- und Insolvenzsystemen ist auch ein Grund, weshalb das jeweilige nationale Recht entscheiden sollte, unter welchen Voraussetzungen ein Vollstreckungsverfahren begonnen und durchgeführt werden kann – gleichgültig ob Eurohypothek oder nationales Grundpfandrecht.¹¹² Problematisch ist die Eingliederung in die nationalen Rechtsordnungen wiederum aufgrund der starken Unterschiede, da sich für Kreditgeber weiterhin eine Informationspflicht über die bestehende Rechtslage in jedem Mitgliedsstaat ergibt.¹¹³ Bildlich gesprochen besteht so die Gefahr, dass die Eurohypothek aufgrund der Zersplitterung von nationalen Zwangsvollstreckungs- und Insolvenzordnungen mehr einer leeren Hülle als einem

¹⁰⁹ Deutschland: § 1118 BGB; Frankreich: Art. 2151 Code Civil frz.

¹¹⁰ Wunsch (Fn. 76), S. 378.

¹¹¹ Stellungnahme BMJ zum Grünbuch EC 2005, S. 24, www.ec.europa.eu.

¹¹² Köndgen/Stücker (Fn. 71), 118.

¹¹³ Wunsch (Fn. 76), S. 378.

einheitlichen Grundpfandrecht gleicht.¹¹⁴ Bestrebungen nach angleichenden Regelungen sollten indes auf das Mindestmaß beschränken. So würden bereits die Beseitigung von Effizienzdefiziten und Unsicherheiten in Verwertungs- und Insolvenzrechten zu einer erheblichen Verbesserung der Situation führen.¹¹⁵

In jedem Fall aber sollten Regelungen zu Rangfragen und zum Umgang mit Privilegien für den Fall der Zwangsvollstreckung oder Insolvenz des Eurohypothekenschuldners getroffen werden. Aufgrund der zur Bestellung notwendigen Eintragung in die nationalen Liegenschaftsregister bietet es sich an, entsprechend der Eintragsreihenfolge des jeweiligen Registers vorzugehen.¹¹⁶ Dies entspricht dem Prioritätsprinzip. Gemäß § 10 Nr. 4 ZVG stehen grundpfandrechtlich besicherte Forderungen in der Zwangsvollstreckung an vierter Stelle nach Verfahrenskosten, WEG-Forderungen und öffentlich-rechtlicher Lasten des Grundstücks. Diese Regelung ist zwingender Natur und enthält eine abschließende Regelung der Verteilungsreihenfolge.¹¹⁷ Ein weiterer Faktor der oben angesprochenen Qualität der Eurohypothek ist der Umgang mit Privilegien und Vorrechten, welche nicht in die jeweiligen Register eingetragen sind und so den wirtschaftlichen Wert des Pfandrechts in der Verwertung schmälern.¹¹⁸ Jedes dieser nicht zwingend eintragungspflichtigen Befriedigungsvorrechte stellt einen Eingriff in das Prioritätsprinzip dar und widerspricht der europaweit angestrebten Transparenz dinglicher Rechte an Grundstücken. Auch drängt sich die Frage auf, ob diese rangverdrängenden Privilegien nicht sogar den Grundfreiheiten widersprechen.¹¹⁹ Eine Beeinträchtigung der Kapitalverkehrsfreiheit in Form des berechtigten Befriedigungsvorrechts eines dinglich gesicherten Gläubigers ist zumindest nicht ausgeschlossen. Daher dürfen diese Privilegien im Interesse der Rechtssicherheit, Transparenz und günstigen Kreditkonditionen nur dann Bestand haben, wenn es aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses gerechtfertigt ist.¹²⁰ Um die Effektivität der Eurohypothek zu gewährleisten, sollte die Eurohypothek in allen Mitgliedstaaten den gleichen privilegierten Rang haben oder aber, verglichen zu den nationalen Grundpfandrechten, mindestens auf der gleichen Stufe stehen.¹²¹ Auch sollten

¹¹⁴ *Wunsch* (Fn. 76), S. 378.

¹¹⁵ *Ebd.*

¹¹⁶ *Wachter* (Fn. 2), 65.

¹¹⁷ RGZ 71, 424; *BGH*, Rechtspfleger 1992, 533 (534).

¹¹⁸ *Wachter* (Fn. 2), 65 f.

¹¹⁹ *Wunsch* (Fn. 76), S. 376; *Wachter* (Fn. 2), 66.

¹²⁰ *Wachter* (Fn. 2), 66.

¹²¹ *Nasarre-Aznar* (Fn. 41), S. 12.

solche Eingriffe in das Prioritätsprinzip nur ausnahmsweise zulässig sein und im Interesse der Rechtssicherheit in einer Liste zur freien Einsicht publik gemacht werden.¹²²

5. Hilfsinstrumente zur Etablierung der Eurohypothek

Die Akzeptanz der Eurohypothek als neues Grundpfandrecht neben den etablierten Instrumenten wird abseits der Ausgestaltungsfragen auch stark davon abhängen, wie sie in das gesamteuropäische System eingegliedert wird und welche Hilfsinstrumente ihr zur Verfügung stehen.

a) EULIS

EULIS – European Land Information System – ist ein von der Europäischen Kommission angestrebter und seit November 2006 funktionierender Datenverbund zur Vernetzung der verschiedenen mitgliedstaatlichen Grundbuchsysteme. Entstanden ist die Idee zum EULIS-Projekt im Zuge der E-Justizbestrebungen innerhalb der EU. Das EULIS-Programm bietet für teilnehmende, ausschließlich professionelle Partner die Möglichkeit, in digitaler Form Einsicht in die Grundbuchsysteme anderer Mitgliedsstaaten zu nehmen.¹²³ Darüber hinaus möchte es durch ein Glossar dazu beitragen, dass unbekannte Begrifflichkeiten einheitlich erklärt werden. Das Hauptaugenmerk dieses Projekts ist es, die europaweite Zugänglichkeit von Registerinformationen zu gewährleisten, Sprachbarrieren abzubauen und mangelndem Wissen über Registerprozesse in anderen Mitgliedsstaaten entgegen zu wirken.¹²⁴ Die Beteiligung der Mitgliedsstaaten an diesem Projekt hat seit 2006 stetig zugenommen – an einer deutschen Beteiligung fehlt es allerdings noch. Von den 23 teilnehmenden Staaten sind die Grundbuchsysteme von sechs vollständig online abrufbar. Die restlichen Teilnehmer arbeiten an einer Echtzeitschaltung.¹²⁵ Eine deutsche Beteiligung ist aufgrund der abgeschlossenen Digitalisierung der Grundbuchsysteme zwar grundsätzlich denkbar, aber wohl dennoch eher theoretischer Natur. Nach dem Prinzip des Verwaltungsföderalismus obliegt die allgemeine Grundbuchverwaltung den Ländern, während die korrespondierende Gesetzgebungskompetenz beim Bund liegt. Gesetzgebungskompetenz und Gesetzesvollzug fallen also auseinander. Dies stellt zwar eine Hürde dar, diese

¹²² Wunsch (Fn. 76), S. 379; Wachter (Fn. 2), 66.

¹²³ Nasarre-Aznar (Fn. 41), S. 12.

¹²⁴ Europäische Kommission – Forumgruppe zum Hypothekarkredit (Fn. 29), Anhang V, S. 54 f.

¹²⁵ <http://eulis.org>.

ist jedoch im Parallelvergleich mit dem Handelsregister bei entsprechendem politischen Willen zu meistern. Allerdings statuiert § 133 GBO hohe Einsichtsbeschränkungen für Grundbucheinträge,¹²⁶ sodass ein entsprechender Wille gerade nicht zu erkennen ist. Unabhängig von einer deutschen Beteiligung erhöht das EULIS-Projekt die Zugänglichkeit von Registerinformationen zu Liegenschaften und ermöglicht so eine leichtere und sicherere Übertragung dieser Auskünfte, da sowohl Lasten als auch Berechtigte direkt online abgefragt werden können.¹²⁷

b) Eurotrust

Ergänzend zur Einführung der Eurohypothek hat die Forum-Gruppe der EU in ihrem Bericht aus dem Jahr 2004 gefordert, dass ein europaweites Trust-Recht eingeführt werden soll.¹²⁸ Bedingt durch die rechtlich-technische Trennung von Darlehensforderung und Grundpfandrecht (Nicht-Akzessorietät), kann mit der Eurohypothek ein europaweites Sicherungskonstrukt geschaffen werden, welches auf der alleinigen Abtretung der Forderung beruht, während das Grundpfandrecht treuhänderisch gehalten wird.¹²⁹ Für das Funktionieren eines solchen Konstrukts, dem sog. „Eurotrust“, ist es zwingend notwendig, dass das Treuhandverhältnis insolvenzfest ist, der von der Treuhand Begünstigte also auch bei Insolvenz des Treuhänders seine Rechtsposition voll behält.¹³⁰

Ein solches Ineinandergreifen von Eurohypothek und Eurotrust kann Synergieeffekte generieren, welche den Aufbau und Ausbau von europaweit diversifizierten Portfolios von Hypothekarkrediten nach sich ziehen.¹³¹ Auch die grenzüberschreitende Refinanzierung von Hypothekarkrediten durch Verbriefung sowie Syndizierung würden durch ein Instrument wie den Eurotrust verbessert¹³² und damit eine bessere Risikostreuung ermöglicht werden.¹³³

IV. Schlussfolgerung:

Die bisherigen Diskussionen und Arbeiten um die Eurohypothek haben gezeigt, dass das Projekt zur Einführung einer Eurohypothek einen großen Kreis an

¹²⁶ <http://www.presseportal.de>.

¹²⁷ Stellungnahme VDP zum Grünbuch der EC 2005, S. 10, www.pfandbrief.de.

¹²⁸ Europäische Kommission – Forumgruppe zum Hypothekarkredit (Fn. 29), S. 30 f. Pkt. 118.

¹²⁹ Nasarre-Aznar (Fn. 41), S. 21; Stöcker (Fn. 76), S. 9.

¹³⁰ Stöcker (Fn. 28), 91.

¹³¹ Nasarre-Aznar (Fn. 41), S. 22; Stöcker (Fn. 28), S. 92.

¹³² Stöcker (Fn. 28), 91; Nasarre-Aznar (Fn. 41), S. 21.

¹³³ Stöcker (Fn. 1), 1948; Stöcker (Fn. 28), 92.

Befürwortern hat. Diese sind sich, obwohl durch die verschiedenen nationalen Rechtsordnungen unterschiedlich geprägt, einig, dass das Grundmerkmal der Eurohypothek die Nicht-Akzessorietät sein soll. Sie stellt hierbei jedoch kein unumstößliches Dogma dar,¹³⁴ sondern soll die notwendige Flexibilität und Übertragbarkeit auf dem Finanzmarkt gewährleisten.¹³⁵ Obwohl die Sicherungsgrundschuld in Deutschland die Hypothek in der praktischen Anwendung fast vollkommen verdrängt hat,¹³⁶ besteht dennoch Bedarf nach einer Verbindung von Forderung und Sicherungsrecht.¹³⁷ Kommende Diskussionen werden sich folglich vor allem darum drehen, bis zu welchem Maß und in welchem Sinne die Nicht-Akzessorietät der Eurohypothek zu Gunsten des Eigentümerschutzes aufgeweicht werden soll.¹³⁸

Ein solches nicht-akzessorisches Grundpfandrecht würde sich in das deutsche System der Grundpfandrechte ohne größeren Aufwand einfügen lassen, da hier, im Gegensatz zu beispielsweise Frankreich,¹³⁹ nicht-akzessorische Grundpfandrechte bekannt und akzeptiert sind. An welchem der vorgeschlagenen Modelle – Schweizerischer Schuldbrief oder Deutsche Grundschuld – sich die zukünftigen Diskussionen orientieren, macht letztendlich kaum einen Unterschied. Die parallele Abgabe eines abstrakten Schuldversprechens, neben der Bestellung eines Grundpfandrechts zu Gunsten der kreditgebenden Bank, ist in Deutschland inzwischen absolut üblich.¹⁴⁰

Als Maßnahme zur Einführung der Eurohypothek bietet sich eine auf Art. 114 Abs. 1 AEUV fußende Richtlinie an. Sie stellt den Mitgliedstaaten die detaillierte Ausgestaltung frei und ermöglicht so eine effiziente und leichte Einbindung in die nationalen Systeme. Dem gegenüber steht eine weitgehende Harmonisierung des Rechts auf europäischer Ebene, wie sie durch eine unmittelbar wirkende Verordnung erreicht würde. Diese Rechtsangleichung sollte nach Möglichkeit gerade

¹³⁴ Köndgen/Stöcker (Fn. 71), 120.

¹³⁵ Josipovic (Fn. 10), S. 126.

¹³⁶ Wolfsteiner (Fn. 76), Vorbem. zu §§ 1191 ff. BGB Rn. 23.

¹³⁷ Die Sicherungsgrundschuld hat die abstrakte Grundschuld in ihrer Verwendungshäufigkeit in Deutschland fast vollkommen abgelöst. Vgl. Josipovic (Fn. 10), S. 90, 126.

¹³⁸ Köndgen/Stöcker (Fn. 71), 120; Josipovic (Fn. 10), S. 126.

¹³⁹ Soergel/Stöcker (Fn. 83), 416.

¹⁴⁰ Habersack, in: MüKo-BGB V, 6. Aufl. 2013, § 780 Rn. 32; Wolfsteiner (Fn. 76), Vorb. §§ 1191 Rn. 195.

vermieden werden, da sonst die Gefahr droht, den Hypothekenmarkt nicht weiter zu integrieren, sondern ihn im Gegenteil zu versteinern.¹⁴¹

Arbeiten um die Eurohypothek sind also in keinem Fall vergeblich. Sie können als Grundlagenarbeit stets zur Verbesserung zumindest der nationalen Grundpfandsysteme in Europa beitragen, wie einige ermutigende Ergebnisse aus Ost- und Mitteleuropa zeigen.¹⁴²

¹⁴¹ Vgl. oben unter **II. 3. a).**

¹⁴² *Stöcker* (Fn. 1), 1949.