

# Entwicklung der Regelungen zum ungarischen Pfandrecht unter besonderer Berücksichtigung des nicht akzessorischen Pfandrechts

von Balázs Bodzási, Budapest\*

## Übersicht

I. Die Beziehung zwischen dinglichen Kreditsicherheiten und Wirtschaft .....	216
1. Ökonomischer Hintergrund .....	216
2. Historische Beispiele .....	217
a) Hypothekenrechtliche Reformen im 19. Jahrhundert in Europa .....	217
b) Beziehung zwischen der Wirtschaft und der rechtlichen Regelung der dinglichen Kreditsicherheiten in Ungarn 1918 – 1945 .....	218
II. Beziehung zwischen den dinglichen Kreditsicherheiten und der Eigentumsordnung .....	220
1. Feudale Eigentumsverhältnisse .....	220
2. Zeit des Sozialismus .....	221
III. Die pfandrechtlichen Reformen nach der politischen Wende in Ungarn .....	221
1. Unmittelbare Vorgeschichte: Eigentums- und Wirtschaftsverhältnisse in der sozialistischen Epoche .....	221
2. Die Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse in den 1990er-Jahren .....	222
3. Pfandrechtliche Novellen .....	224
IV. Die nicht-akzessorischen Formen des Pfandrechts im ungarischen Privatrecht ..	225
1. Die Grundschuld .....	226
2. Das selbständige Pfandrecht im Zivilgesetzbuch von 1959 .....	230
a) Gesetzliche Definition des selbständigen Pfandrechts .....	230
b) Vertragliche Akzessorietät? .....	233
c) Einredebeschränkung .....	234
3. Teilzusammenfassung .....	236
V. Die pfandrechtlichen Vorschriften des neuen ungarischen Zivilgesetzbuches ....	237
1. Der rechtspolitische Hintergrund der neuen Regelung .....	237
2. Abgrenzung des getrennten Pfandrechts vom selbständigen Pfandrecht .....	238
VI. Zusammenfassung .....	240

*The development of the Hungarian mortgage legislation has been fundamentally determined not only by economic conditions, but also by the ownership relations/structure of the given era. The creation of such mortgage provisions which help the lending was the main goal of the Hungarian legislator because of the financial weakness of the country. The introduction of the non-additional mortgage (so called land charge) has also served this purpose and its several forms were regulated by the Hungarian private law during the 20th century.*

*Die Entwicklung des ungarischen Pfandrechts wurde sowohl von den wirtschaftlichen Verhältnissen als auch von der Eigentumsordnung der jeweiligen Epoche bestimmt. Wegen*

---

\* Balázs Bodzási, Stellvertretender Staatssekretär für Zivilrechtssachen, Ministerium für Justiz in Ungarn, Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Lehrstuhl für Wirtschaftsrecht, Corvinus Universität zu Budapest.

*des ständigen Kapitalbedarfs Ungarns war das Ziel der ungarischen Gesetzgeber, die Bedingungen der Kreditvergabe zu erleichtern. Auch die Einführung des Rechtsmittels des nicht-akzessorischen Pfandrechts diente diesem Ziel des Gesetzgebers. In diesem Zusammenhang hat das ungarische Privatrecht während des 20. Jahrhunderts mehrere Formen des nicht-akzessorischen Pfandrechts gekannt und geregelt.*

## **I. Die Beziehung zwischen dinglichen Kreditsicherheiten und Wirtschaft**

### **1. Ökonomischer Hintergrund**

Ökonomische Forschungen bestätigen eine enge Beziehung zwischen den dinglichen Kreditsicherheiten und der Wirtschaft. Den dinglichen Kreditsicherheiten kommt eine besondere Bedeutung für das Funktionieren des Kreditwesens zu.<sup>1</sup> Die wichtigste ökonomische Funktion der Kreditsicherung ist es, zur Einhaltung der Vertragsversprechen zu motivieren. Die Sicherheiten bezwecken die Reduzierung – eventuell die Aufhebung – der wirtschaftlichen Risiken aus den Rechtsgeschäften. Es besteht also ein enger Zusammenhang zwischen der Vermeidung des Risikos und der Sicherheitsleistung. Die Vereinbarung über die Anwendung der Sicherheiten ist als sekundäres Aushilfsgeschäft anzusehen, das das Hauptgeschäft, nämlich die Vereinbarung über die Gewährung eines Kredits, voraussetzt.<sup>2</sup> Das Sicherungsgeschäft bleibt solange im Hintergrund, bis das Geschäft mit dem Kreditierungselement vertragsgemäß erfüllt wird. Entsteht jedoch bei der Erfüllung des Hauptgeschäfts ein Mangel – insbesondere, wenn seitens des Schuldners nicht erfüllt wird – kommen die Sicherheiten in den Vordergrund. In diesem Fall tritt das auflebende Sicherungsgeschäft an die Stelle des Hauptgeschäfts.<sup>3</sup>

Sicherheiten spielen auch bei Entscheidungen im Zusammenhang mit der Kreditgewährung eine wichtige Rolle. Existenz und Wert der Sicherheiten wirken auf die Hauptleistung, in der Mehrheit der Fälle ein Gelddarlehen, zurück. Dementsprechend können nicht existierende oder mangelhafte Sicherheiten die Gewährung des Kredits auch vereiteln beziehungsweise wesentlich erschweren und verteuern.<sup>4</sup>

Vom ökonomischen Standpunkt aus betrachtet spielen Sicherheiten sowohl bei der Entscheidung über die Kreditgewährung als auch bei der Festsetzung der Kreditbedingungen eine zentrale Rolle. Dabei besteht eine Beziehung

---

<sup>1</sup> *Josef Duttler*, Ökonomische Analyse dinglicher Sicherheiten, 1986, 9-150; *Bernd Rudolph*, Zur Funktionsanalyse von Kreditsicherheiten, *Die Bank*, 1985, 503-507 (*Zeitschrift für Bankpolitik und Bankpraxis*); *Eberhard Dorndorf*, Kreditsicherungsrecht und Wirtschaftsordnung, 1986, 75.

<sup>2</sup> Die rechtliche Fachsprache nennt es Akzessorietät. Ausführlich zur Akzessorietät siehe *Dieter Medicus*, Die Akzessorietät im Zivilrecht, *JuS* 1971, 497-504.

<sup>3</sup> *Peter Bülow*, Recht der Kreditsicherheiten, 1984, 1.

<sup>4</sup> *Ulrich Drobnig*, Empfehlen sich gesetzliche Maßnahmen zur Reform des Mobiliarsicherheiten?, in *Verhandlungen des 51. Deutschen Juristentages I*, 1976, F 15.

zwischen den Sicherheiten und dem „Preis“ des Kredits, also der Höhe der Zinsen. Diese Beziehung schlägt sich in der unterschiedlichen Verzinsung von Krediten mit Sicherheiten und solchen ohne Sicherheiten nieder. Die Festsetzung des Zinssatzes hängt von mehreren Faktoren ab, wobei neben den Kosten der Refinanzierung auch zu beachten ist, in welchem Umfang der Gläubiger mit der Zahlungsunfähigkeit des Schuldners rechnen muss. Der Gläubiger berechnet wegen dieses Risikos höhere Zinsen.<sup>5</sup>

## 2. Historische Beispiele

### a) Hypothekenrechtliche Reformen im 19. Jahrhundert in Europa

Die großen hypotheken- und immobilienrechtlichen Reformen im 19. Jahrhundert, von denen fast alle Staaten in Europa betroffen waren, stellen die Wirkung der dinglichen Kreditsicherheiten auf die Wirtschaft anschaulich dar.

Beweggrund für die Hypothekenreformen war, dass für den mit der Immobilie verbundenen sog Realkredit günstigere rechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden mussten. Das Hauptproblem jener Epoche bestand darin, dass das Kapital fast ausschließlich in die Industrie floss. Das Recht hatte nämlich Industrieunternehmen die Ausgabe von verkehrsfähigen, leicht übertragbaren und veräußerbaren Investitionsmitteln ermöglicht. Durch die Aktien und Obligationen war die Anziehungskraft der Industrie folglich viel größer als die der Landwirtschaft. Diese geriet so in eine nachteilige Stellung gegenüber der Industrie, wobei die einzelnen landwirtschaftlichen Erzeuger keinen Kontakt zum Kapitalmarkt hatten.<sup>6</sup>

Die große Umwandlung des Immobilien- und Hypothekenrechts im 19. Jahrhundert kann nur unter Berücksichtigung der zeitgenössischen Wirtschaftsprozesse verstanden werden. In diesem Zeitraum fand nämlich die vollständige Mobilisierung von Produktion, Kapital und Kulturboden statt. Infolgedessen trat an die Stelle der früheren feudalen bzw. merkantilistischen Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung das Bild des freien und expansiven Unternehmens. Diese Mobilisierung betraf nicht nur den Warenaustausch, sondern auch die gesamte soziale Umverteilung, einschließlich der Kreditierung sowie des Kapital- und Geldverkehrs.<sup>7</sup>

Vorrangiges Ziel der Hypothekenreformen war es, die Landwirtschaft zu befähigen, den Wettbewerb mit der Industrie auf dem Kapitalmarkt aufzunehmen. Den Immobilieneigentümern sollte ermöglicht werden, den Wert der Immobilie in Form einer Kapitalanlage zu nutzen. Da das rechtliche Instrument der Kapitaleinziehung die Hypothek war, musste die hypo-

---

<sup>5</sup> Hans-Bernd Schäfer/Claus Ott, Lehrbuch der ökonomischen Analyse des Zivilrechts, 4. Aufl. 2005, 591.

<sup>6</sup> Helmut Coing, Die Neugestaltung des Liegenschaftsrechts, in Helmut Coing, Studien zur Einwirkung der Industrialisierung auf das Recht, 1991, 9-12.

<sup>7</sup> Franz Wieacker, Pandektenwissenschaft und industrielle Revolution, in Gerhard Erdsiek, Juristen-Jahrbuch IX, 1968/69, 2.

thekenrechtliche Regelung für die Gläubiger einen solchen Anreiz wie die Angebote der industriellen und Verkehrsunternehmen bieten. Dazu musste die Hypothek leicht eintragbar, übertragbar und durchsetzbar gemacht werden.<sup>8</sup>

Für die Investoren war es wichtig, dass die Hypothek ein verkehrsfähiges Recht, der Rechtstitel also frei übertragbar wurde. Dadurch ließ sich das investierte Kapital jederzeit entziehen und neu mobilisieren.<sup>9</sup>

### **b) Beziehung zwischen der Wirtschaft und der rechtlichen Regelung der dinglichen Kreditsicherheiten in Ungarn 1918 – 1945**

Beispiele für die außerordentlich enge Beziehung zwischen der Wirtschaft und der rechtlichen Regelung der dinglichen Kreditsicherheiten finden sich auch in der ungarischen Geschichte. In der ungarischen Rechtsliteratur wurde sehr früh erkannt, dass den Sicherheiten – insbesondere der Hypothek – eine besonders wichtige Rolle bei der Erleichterung und Beschleunigung des Geschäftsverkehrs zukommt. Der Wirtschaftswettbewerb war in Ungarn bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts sehr rege, was erheblichen Kapitals bedurfte. Die notwendigen Geldmittel mussten schnell aufgebracht werden. Diesem Zweck entsprach das Institut der Hypothek vollkommen. Sie ermöglichte dem Eigentümer, den Wert seiner Immobilie leichter zu nutzen.<sup>10</sup>

Die Bedeutung des Pfandrechtes für die Mobilisierung des Kapitals wurde zur Zeit des wirtschaftlichen Zusammenbruchs nach dem Ersten Weltkrieg und der Wirtschaftskrise nach dem Friedensvertrag besonders wichtig. Im wirtschaftlichen Umfeld der 1920er Jahre zielte der ungarische Gesetzgeber darauf ab, Kreditierung fördernde Rechtsvorschriften zu verabschieden. Insbesondere die Anregung der landwirtschaftlichen Kreditierung war eine wichtige Zielsetzung. Zur Befriedigung dieses wirtschaftlichen Bedürfnisses wurden mit dem Pfandrecht verbundenen Rechtsvorschriften erlassen.

Ein positives Beispiel aus der ungarischen Gesetzgebung dieser Epoche, das Gesetz Nr. 35 von 1927 über die Hypothek (nachfolgend mit der ungarischen Abkürzung: Jt.), bezweckte die Verbesserung der Kreditkonditionen. Die erläuternden Anmerkungen zur Regierungsvorlage zu Jt. hoben besonders hervor, dass die Kreditlinien nach den Kriegszeiten nachließen und der Wirtschaftsverkehr jener Geldmenge entbehrte, die zur Bewältigung des normalen Kreditlebens erforderlich gewesen wäre. Diesem Mangel an Kapital sollte mit Maßnahmen zur Beschleunigung des Wirtschaftsumlaufs entgegengewirkt werden. So konnte nämlich mit einer verhältnismäßig geringen Geldmenge dasselbe wirtschaftliche Ergebnis erzielt werden. Eins der Hauptziele des Jt. war, den Kapitaltransfer auch bei einem für eine Immobilie gewährten Darle-

---

<sup>8</sup> Coing (Fn. 6) 12.

<sup>9</sup> Coing (Fn. 6) 12.

<sup>10</sup> Ferenc Rezső Jehlicska, *A modern polgári jog és a kath. keresztség erkölcsstudomány* (Modernes Zivilrecht und die katholisch-christliche Ethik), 1913, 249 f.

hen zu ermöglichen. Dafür wurde die Sicherungshypothek<sup>11</sup> auf breitere Grundlagen gestellt und übertragbar gemacht bzw. die Grundschuld und der Grundschuldbrief entwickelt.<sup>12</sup>

Die in den 1920er Jahren verabschiedeten Rechtsvorschriften bereicherten das ungarische Privatrecht um viele neue Rechtsinstitute. Zu dieser Zeit wurden der Anwendungskreis der Eigentümerhypothek erweitert, die nicht-akzessorische Form der Hypothek (die Grundschuld) geschaffen und auch dem Prinzip der festen Rangstelle Nachlass gewährt. Hinter diesen Neuerungen stand die Absicht, das Kreditwesen zu beleben und die Konditionen bei der Kreditvergabe günstiger zu gestalten.

Die ungarischen Rechtsvorschriften dieser Epoche kombinieren die rechtlichen Lösungen mehrerer ausländischer Rechtssysteme – in erster Linie die des österreichischen, deutschen und schweizerischen Rechts. Ziel des ungarischen Gesetzgebers war es, so viel Kapital wie möglich in das Wirtschaftsleben einzuspeisen. Diesem Zweck dienten auch jene rechtlichen Lösungen, die den Kreditgebern ermöglichten, durch Verkauf ihrer Forderung ihr gesamtes Kapital oder zumindest einen Teil davon bereits vor Ablauf des Kredits zurückzubekommen. Dazu musste aus Sicht der Kreditgeber die Hypothek oder ein Teil davon zusammen mit der Forderung übertragen werden können. Auch die Schuldner hatten ein Interesse daran, von Zeit zu Zeit erneut an Kredite zu gelangen. Dies rief die Verfügung über die Rangstelle ins Leben und führte auch zur fortlaufenden Erweiterung des Anwendungskreises der Höchstbetragshypothek.

Die zusammen oder einzeln erfolgende Übertragbarkeit und Möglichkeit zu Indossierung von Pfandrecht und Forderung wurde auch in der zeitgenössischen Rechtsliteratur kontrovers diskutiert. Es galt bereits zu dieser Zeit als zentrale Frage, ob das Pfandrecht übertragbar sein sollte. Diese wurde durch das Jt. eindeutig beantwortet. Eine Übertragbarkeit wurde nämlich nicht nur im Rahmen der Höchstbetragshypothek, sondern auch durch die Regelung der nicht-akzessorischen Form des Pfandrechts (der Grundschuld) ermöglicht. Mit der Grundschuld war aber die Anerkennung der verschiedenen Formen der Eigentümerhypothek eng verbunden. Diese neuen Rechtsinstitute wurden auch mit Blick auf die Befriedigung der Bedürfnisse nach Krediten eingeführt.

Das frühere ungarische Privatrecht wollte diesen wirtschaftlichen Interessen mit möglichst vielen unterschiedlichen rechtlichen Mitteln Genüge tun. Dabei mussten natürlich auch die Grundbuchprinzipien berücksichtigt werden. Die neuen rechtlichen Lösungen durchbrachen in mehreren Fällen (zB bei der Übertragung der Höchstbetragshypothek) die Grundbuchprinzipien und lo-

---

<sup>11</sup> Laut Jt. war die andere Art der Hypothek die sog Verkehrshypothek. Das geltende ungarische Zivilrecht kennt jedoch – im Gegensatz zum BGB – keinen Unterschied zwischen Verkehrshypothek und Sicherungshypothek.

<sup>12</sup> *Endre Nizsalóvszky, A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata* (Erklärung der Rechtsvorschriften der Hypothek), 1929, 2-5.

ckerten dadurch auch die Beziehung zwischen der gesicherten Forderung und der Hypothek auf. Das weist darauf hin, dass ein gewichtigeres rechtspolitisches Interesse an die Erhöhung der Verkehrsfähigkeit der Hypothek bestand als an der Aufrechterhaltung ihrer Akzessorietät.

Ähnliche wirtschaftliche Interessen und Fragen kamen auch nach der politischen Wende auf. Diese versuchte der ungarische Gesetzgeber – zwar nicht in jener feinsinnigen Art und Weise der 1920er Jahre – im Rahmen der ersten Novelle über das Pfandrecht in 1996, anschließend in Form der zweiten pfandrechtlichen Novelle im Jahre 2000 zu beantworten.

## II. Beziehung zwischen den dinglichen Kreditsicherheiten und der Eigentumsordnung

Die Regelung der dinglichen Kreditsicherheiten steht neben der Wirtschaft auch mit der Eigentumsordnung der jeweiligen Gesellschaft in einer sehr engen Beziehung. Dingliche Kreditsicherheiten im modernen Sinne werden nur in einer auf dem Privateigentum beruhenden Marktwirtschaft benötigt. Diese enge Beziehung wird einerseits durch den Übergang von feudalen Eigentumsverhältnissen in kapitalistische Verhältnisse, andererseits durch die sozialistische Ära illustriert.

### 1. Feudale Eigentumsverhältnisse

Im Feudalismus hatten ausschließlich Adlige Privateigentum. Dieses Eigentum wurde jedoch durch das Stammesprinzip bestimmt, dessen Merkmal das Institut der Ausgleichung war. Die Pflicht zur Ausgleichung der Güter wurde durch das Dekret des Königs Lajos des Großen von 1351 statuiert, das der Avizität Gesetzeskraft verlieh. Es wurde vorgeschrieben, dass der Boden des Verstorbenen auf seine Geschwister, Verwandten und seinen Stamm übergehen müsse.<sup>13</sup>

Eines der Hauptcharakteristika des Feudaleigentums war demnach, dass das Eigentumsrecht im heutigen Sinne nur an beweglichen Sachen bestand. Grundbesitz stand unter der rechtlichen Gemeinschaft von Stämmen, die das Verfügungsrecht des Individuums auf einen möglichst engen Kreis zu reduzieren versuchte. Das Stammesprinzip engte das Recht des Grundstückeigentümers im Wesentlichen auf das eines Nießbrauchers oder Besitzers ein.<sup>14</sup>

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Grundlage des feudalen ungarischen Rechts die Avizität, das Honorierungssystem und der durch das Urbar bestimmte adelige Grundbesitz darstellten. Die Regelung des Grundbesitzes war eng mit den Schichten der feudalen Gesellschaft und der Ord-

---

<sup>13</sup> Pál Engel, *Beilleszkedés Európába, a kezdetektől 1440-ig* (Integration in Europa. Von den Anfängen bis 1440), in Ferenc Glatz, *Magyarok Európában* (Ungarn in Europa) I, 1990, 304.

<sup>14</sup> Péter Ágoston, *A tulajdonjog alapjai* (Grundlagen des Eigentumsrechts), 1903, 48.

nung der Erbfolge verbunden. All dies hat die zeitgenössische pfandrechtliche Regelung grundlegend bestimmt.

Das moderne Pfandrecht entfaltete sich erst nach der Aufhebung der feudalen Eigentumsverhältnisse und der Avizität, nach der Niederschlagung der Revolution und des Freiheitskampfes 1848-49. Infolge der Eigenarten der ungarischen Geschichte erfolgte dies jedoch nicht als organische Entwicklung des ungarischen Rechts, sondern unter der unmittelbaren Wirkung des österreichischen Privatrechts.

## 2. Zeit des Sozialismus

Auf Ähnliches kann auch aufgrund der rechtlichen Regelungen in der sozialistischen Ära geschlossen werden. Die auf dem Privateigentum beruhende gesellschaftliche Ordnung wurde in Ungarn nach 1945 infolge der gewaltsamen Verstaatlichung durch das sozialistische Staatseigentum abgelöst. Die sozialistische Geld- und Kapitalwirtschaft, staatliche Planwirtschaft und das staatliche Kreditmonopol wurden eingeführt.<sup>15</sup> Handelsbanken und die Kreditierung wurden praktisch abgeschafft. Mangels Privateigentums und Kreditierung war die Kreditsicherung damit quasi obsolet.<sup>16</sup>

Bedarf an Kreditsicherheiten bestand erst wieder nach der politischen Wende 1989-90. Zu diesem Zeitpunkt wurde die Neuregelung der Finanzierungsmittel der Banken, und vor allem des Pfandrechts erforderlich.

## III. Die pfandrechtlichen Reformen nach der politischen Wende in Ungarn

### 1. Unmittelbare Vorgeschichte: Eigentums- und Wirtschaftsverhältnisse in der sozialistischen Epoche

Das ungarische Privatrecht hat nach 1945 eine radikale Änderung durchlaufen. Im Vergleich zu den früheren Verhältnissen bedeutete die umfassende staatliche Steuerung der Gesellschaft und der Wirtschaft einen wesentlichen Unterschied. Dies führte dazu, dass sich im Privatrecht zunehmend Elemente öffentlich-rechtlichen Charakters fanden. Die Änderung der Eigentumsordnung nach 1945 hatte Folgen, die bis heute nachwirken.<sup>17</sup>

1959 trat das auf die sozialistischen Verhältnisse zugeschnittene Zivilgesetzbuch in Kraft.<sup>18</sup> Dieses bewahrte zwar einige pfandrechtliche Vorschriften, das

<sup>15</sup> Siehe dazu: Die Verordnung Nr. 19/1952. (III. 13.) des Ministerrates vom 13.3. 1952.

<sup>16</sup> Ausführliche Übersicht siehe *Attila Harmathy*, Das Recht der Mobiliarsicherheiten – Kontinuität und Entwicklung in Ungarn, in Karl F. Kreuzer, *Mobiliarsicherheiten – Vielfalt oder Einheit?*, 1999, 78-83.

<sup>17</sup> *Attila Harmathy*, *Jogpolitika – polgári jog.* (Rechtspolitik – bürgerliches Recht) *Magyar Jog*, Nr. 12/2010, 709.

<sup>18</sup> Das ungarische Gesetz Nr. IV aus dem Jahr 1959 über das Bürgerliche Gesetzbuch. Das war in Ungarn die erste privatrechtliche Kodifikation. Davor gab es nur Entwürfe (1900, 1913, 1928).

Pfandrecht blieb im sozialistischen bürgerlichen Recht jedoch lange Jahrzehnte nur ein Relikt.

Die privatrechtliche Regelung im Zivilgesetzbuch (nachfolgend mit der ungarischen Abkürzung: Ptk.) orientierte sich nicht an den Bedürfnissen der Wirtschaft, sondern wurde aus Respekt der Gesetzesverfasser vor dem früheren (dh vor dem Jahr 1945 geltenden) ungarischen Pfandrecht aufrecht erhalten. Darauf weisen zum Beispiel die Regelung der Höchstsbetragshypothek (§ 267 Ptk.) oder die Institution des den Bankkredit sichernden Pfandrechts (§ 262 Ptk.) hin, die als Kuriosum des sozialistischen bürgerlichen Rechts galten.<sup>19</sup>

Auf die veränderte Rolle des Pfandrechts wies auch die Tatsache hin, dass das Pfandrecht im ungarischen Zivilgesetzbuch nicht innerhalb des dinglichen Rechts, sondern im Schuldrecht unter den den Vertrag sichernden Nebenpflichten geregelt wurde.

Diese Rückentwicklung kann nicht nur bei den dinglichen, sondern auch bei den Personalsicherheiten festgestellt werden. So wurde auch die Bürgschaft zum Ausnahmefall, war sie doch ausschließlich mit Konsumentenkrediten verbunden.<sup>20</sup>

Eine Änderung erfolgte erst in den 1980er Jahren, als die ersten Unternehmensformen aufkamen, und Staatseigentum sowie Planwirtschaft an Bedeutung verloren.

Aus alledem lässt sich die Folgerung ziehen, dass die Regelung der dinglichen Kreditsicherheiten in einem sehr engen Zusammenhang mit der Eigentumsordnung der Gesellschaft steht.

## **2. Die Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse in den 1990er-Jahren**

Der Abbau von Staatseigentum und der Aufbau einer auf Privateigentum beruhenden Gesellschaftsordnung begannen bereits in den 1980er-Jahren. Die sozialistische Eigentumsordnung wurde von mehreren Faktoren radikal umgestaltet:

- der Abbau des Staatseigentums: die Privatisierung;
- die Rückgabe eines Teils des verstaatlichten Vermögens bzw. des dafür zustehenden Gegenwerts: die Entschädigung;
- die Verteilung des Staatseigentums an Gemeinden, Kirchen, Gesellschaftsorganisationen, Parteien.

Infolge der grundlegenden Umwandlung der Eigentumsordnung erhöhte sich die Beteiligung des Privatsektors von 15-20 % des GDP/BIP zwischen

---

<sup>19</sup> Die Durchführungsbestimmungen waren in der Verordnung Nr. 19/1952. (III. 13.) MT des Ministerrates vom 13.3.1952 geregelt.

<sup>20</sup> A Magyar Népköztársaság Polgári Törvénykönyve (Das Bürgerliche Gesetzbuch der Ungarischen Volksrepublik), Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1963, 292.



1989 und 1993 auf 40-45 %. Die Zahl der Einzelunternehmen hat sich von 393000 im Jahr 1990 auf 745000 im Jahr 1996 erhöht. Nach dem ersten Gesetz über die Handelsgesellschaften im Jahre 1988 traten auch Handelsgesellschaften auf. Die Zahl der im Privateigentum stehenden Gesellschaften hat sich von 45770 im Jahr 1990 auf über 280000 im Jahr 1996 erhöht. Gleichzeitig ist die Zahl der staatlichen Unternehmen drastisch zurückgegangen: Bis 1990 waren 1859 staatliche Unternehmen tätig. Im Jahr 1997 hat sich deren Zahl dagegen auf drei reduziert. Zusammen mit der wachsenden Zahl an Gesellschaften hat sich auch die Zahl der Insolvenzverfahren erhöht.<sup>21</sup>

Hinsichtlich des Kreditgeschäfts bestand die wichtigste Änderung darin, dass sich auch der Wert der ausländischen Investitionen erheblich erhöhte. 1988 betrug dieser 23 Millionen USD. Im Jahr 1995 erhöhte er sich auf über 8,1 Milliarden USD. Die ausländischen Investitionen waren wegen des inländischen Kapitalmangels von überragender Bedeutung.<sup>22</sup>

Parallel zum Zufluss des ausländischen Kapitals fand auch die Reorganisation des Bankensystems statt. Die Umgestaltung des Bankensystems begann bereits im Jahr 1984, der bedeutsamste Meilenstein war jedoch 1987. In diesem Jahr entstand das sog zweistufige Bankensystem, dh zu dieser Zeit erschienen erstmals Handelsbanken. Danach finanzierte die Ungarische Nationalbank die Unternehmen nicht mehr direkt. Diese Aufgabe übernahmen vielmehr die Handelsbanken. 1987 waren in Ungarn bereits neun Handelsbanken tätig. In den 1990er-Jahren erschienen auch spezialisierte Kreditinstitute wie die ersten Hypothekenkreditinstitute 1997.

Die Umgestaltung des Bankensystems und der Kapitalmangel trafen die Landwirtschaft besonders schwer. Die landwirtschaftliche Produktion verminderte sich wegen des Zusammenbruchs der Märkte in den ehemaligen sozialistischen Ländern sowie des infolge der Entschädigung zerfallenden Besitzsystems radikal. Es ist kein Zufall, dass hinter dem Vorschlag aus dem Jahr 1993 hinsichtlich der Änderung der pfandrechtlichen Vorschriften des Zivilgesetzbuches grundsätzlich die Bestrebung einer Belebung der landwirtschaftlichen Kreditierung stand.<sup>23</sup> Die Errichtung einer selbständigen Agrarbank wurde ernsthaft diskutiert.<sup>24</sup>

Die Abkehr vom reinen Staats- hin zum Privateigentum sowie der Kapitalmangel zwangen die Gesetzgeber aller ehemaligen sozialistischen Staaten dazu, die rechtlichen Mittel der Unternehmensfinanzierung neu zu regeln.<sup>25</sup>

---

<sup>21</sup> Harmathy (Fn. 16) 84.

<sup>22</sup> Harmathy (Fn. 16) 85.

<sup>23</sup> Durch den Vorschlag von 1993 kam das Gesetzes Nr. XXVI aus dem Jahr 1996 (die sogenannte erste Pfandrechtsnovelle) zustande.

<sup>24</sup> Arnold Gó, *Miért van szükség egy magyar agrárbankra?* (Warum ist eine ungarische Agrarbank notwendig?) *Hitelintézeti Szemle*, Sonderausgabe August 2012, 5.

<sup>25</sup> Katharina Pistor, *Aktien und Kredite als Mittel der Unternehmensfinanzierung und Unternehmenskontrolle in Transformationsländern*, in Ulrich Drobnig/Klaus J. Hopt/Hein Kötz/Ernst-Joachim Mestmäcker, *Systemtransformation in Mittel- und Osteuropa und ihre Folgen für Banken, Börsen und Kreditsicherheiten*, 1998, 109-134.

### 3. Pfandrechtliche Novellen

Die umfassende Reform des Kreditsicherungsrechts wurde nach 1989/90 in erster Linie durch die geänderte Eigentumsordnung, bzw. durch Umwandlungen erzwungen, die auch den Banksektor einschlossen. Daneben haben die unvollständigen und unzeitgemäßen Vorschriften zur Zahlungsunfähigkeit das Kreditgeschäft ebenfalls zum Erliegen gebracht. In der Rechtsliteratur sind die Bestrebungen hinsichtlich der Harmonisierung der pfandrechtlichen Vorschriften und des Insolvenzverfahrens früh zur Sprache gekommen.<sup>26</sup>

Durch das Gesetz Nr. 26 aus dem Jahr 1996 (Erste pfandrechtliche Novelle) sollten die pfandrechtlichen Regelungen den Verhältnissen der auf Privateigentum beruhenden Marktwirtschaft angepasst werden. Der Hauptzweck der Änderung bestand darin, dass Kredite sowohl in der Konsumenten- als auch in der Unternehmenssphäre derart gefördert wurden, dass die pfandrechtlichen Konstruktionen eine tatsächliche Sicherheit für die Gläubiger darstellen.

Die wichtigsten Neuerungen der Novelle waren die Folgenden:

- Schaffung der Mobiliarhypothek;
- die das Vermögen belastende Hypothek (*floating charge*);
- Erweiterung des Anwendungskreises der Höchstsbetragshypothek;
- die mit der Rangstelle verbundenen neuen Rechtsinstitute;
- Erweiterung der Regeln des Pfandrechts an Rechten oder Forderungen;
- das selbständige Pfandrecht (nicht-akzessorisches Pfandrecht);
- Änderung der Vorschriften der gerichtlichen Zwangsvollstreckung.

Die neuen Rechtsinstitute – in erster Linie die Mobiliarhypothek – zielten vorrangig darauf ab, die Kapitalbeschaffung durch kleine und mittlere Unternehmen zu fördern. Die erweiterten Vorschriften des Pfandrechts an Rechten oder Forderungen ermöglichten auch die Verpfändung der Beteiligungen an Gesellschaften.

Die Vorstellungen über die Schaffung der Mobiliarhypothek wurden in einem Zeitraum von etwa 80 Jahren umgesetzt.<sup>27</sup> Anschließend wurde das dazu notwendige Register geschaffen: Die Notarkammer übernahm das Führen der Mobiliarhypotheken sowie der das Vermögen belastenden Pfandrechte.<sup>28</sup>

Die erste pfandrechtliche Novelle ließ trotz der großen Anzahl von Neuerungen eine Reihe von Fragen unbeantwortet. Problematisch war, dass die

<sup>26</sup> *Tamás Zámbo*, A zálogjoggal kapcsolatos elvi és gyakorlati problémák a csőd – és felszámolási eljárásban, (Die theoretischen und praktischen Probleme im Zusammenhang mit dem Pfandrecht im Konkurs- und Liquidationsverfahren.) *Magyar Jog*, Nr. 8/1993, 491-496, ferner *Tamás Zámbo*, Jelzálogjog érvényesítése a felszámolási eljárás során (Die Durchsetzung der Hypothek im Zuge des Liquidationsverfahrens.), *Gazdaság és Jog*, Nr. 5/1995, 16-19.

<sup>27</sup> *Géza Bozóky*, Ingó jelzálogjog (Mobiliarpfandrecht) in *Emlékkönyv Grosschmid Béni jogtanári működésének harminczadik évfordulójára*. (Festschrift zum dreißigsten Jahrestag der Arbeit von Béni Grosschmid als Rechtsprofessor) 1912, 86-101.

<sup>28</sup> *Attila Harmathy*, Kreditsicherheiten im sozialistischen System, in *Drobnig/Hopt/Kötz/Mestmäcker* (Fn. 25) 314.

Änderung des Pfandrechts im Jahr 1996 von der Rechtsprechung nicht vollständig übernommen wurde. Auch war die Regelung mitunter recht vage.

Deshalb hat der Gesetzgeber im Jahr 2000 die pfandrechtlichen Vorschriften des Zivilgesetzbuches erneut geändert. Das Gesetz Nr. 137 über die Änderung der gesetzlichen Regelung im Zusammenhang mit dem Pfandrecht (Zweite pfandrechtliche Novelle) aus dem Jahr 2000 bezweckte die Regulierung dieser zwischenzeitlich aufgekommenen Fragen. Die zweite pfandrechtliche Novelle führte keine neuen Institute ein, sondern präzisierte lediglich die Änderungen von 1996.

#### **IV. Die nicht-akzessorischen Formen des Pfandrechts im ungarischen Privatrecht**

Vom dogmatischen Standpunkt aus war die wichtigste Neuerung der Ersten pfandrechtlichen Novelle die Schaffung des nicht-akzessorischen Pfandrechts. Die Konstruktion wurde unter dem Namen selbständiges Pfandrecht in § 269 des Zivilgesetzbuches (Ptk.) von 1959 geregelt. Die gesetzliche Definition betonte, dass die Bestellung eines Pfandrechts auch in Ermangelung einer persönlichen Forderung erfolgen konnte. Bei Bestehen einer persönlichen Forderung konnten Pfandrecht und Forderung auch voneinander getrennt übertragen werden.

Das Aufkommen der nicht-akzessorischen Formen der Hypothek war eng mit der Ausbildung zweier anderer Rechtsinstitute verbunden: mit dem Prinzip der festen Rangstelle sowie der Anerkennung der Eigentümerhypothek. Das Prinzip der festen Rangstelle bedeutet, dass alle ins Register eingetragenen Lasten an ihrer Stelle verbleiben und nicht nach dem Erlöschen der vorigen Last um eine Stelle weiter nach vorne rücken. Dadurch erwirbt der Eigentümer an der Stelle der erloschenen Last das Recht (genauer gesagt, er erwirbt dieses zurück).

In den Rechtssystemen, in welchen man sich der Entwicklung der Eigentümerhypothek verschlossen hat (wie zum Beispiel im österreichischen und ungarischen Recht), haben die Institute, die die Verfügung über die Rangstelle ermöglicht haben, eine ähnliche wirtschaftliche Funktion inne.

Um die Konstruktion des nicht-akzessorischen Pfandrechts zu verstehen, muss man auf das im Hypothekengesetz 1927 (Jt.) unter dem Namen „Grundschuld“ geregelte Institut zurückgreifen. Die ausländischen Vorbilder waren die deutsche *Grundschuld* sowie der schweizerische *Schuldbrief* und *Gült*.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Die deutsche Rechtsentwicklung wird anschaulich dargestellt in *Stephan Buchholz*, Abstraktionsprinzip und Immobilienrecht – Zur Geschichte der Auflassung und der Grundschuld, 1978. Eine umfassende Übersicht des schweizerischen Rechts in *Hermann Schulin*, Zur Entwicklung des Grundpfandrechts in der Schweiz, 1979, 45; ferner: *Hans Wehrens*, Der schweizer Schuldbrief und die deutsche Briefgrundschuld. Ein Rechtsvergleich als Basis für eine zukünftige Eurohypothek, NZ 1988, 181-191 (Österreichische Notariatszeitung); *Wolfgang Wiegand/Christoph Brunner*, Vorschläge zur Ausgestaltung des Schuldbriefes als papierloses Registerpfand, 2003, 116.

Vom deutschen Recht jedoch abweichend konnte die Grundschild ursprünglich nicht zugunsten des Eigentümers bestellt werden. Das ungarische Recht hat die Hypothek des Eigentümers nicht in einem ebenso großen Maße anerkannt wie das deutsche Recht. Stattdessen wurde – nach österreichischem Muster – die Möglichkeit der Verfügung über die Rangstelle erweitert.

## 1. Die Grundschild

Die Grundschild war ein gesonderter Typ der Grundpfandrechte, bei dem der akzessorische Charakter fehlte. Das wurde in § 81 Abs. 1 des Jt. von 1927 wie folgt formuliert: „Eine Hypothek kann auch so bestellt werden, dass das Grundstück auch ohne eine persönliche Forderung derart belastet wird, dass der Gläubiger bis zur Höhe eines bestimmten Betrags nur aus der Hypothek Befriedigung erlangen kann (Grundschild).“

Der Grundgedanke des dogmatischen Hintergrunds der Grundschild war, dass der Sicherheitszweck nicht zum Kern der Hypothek gehörte. Hiernach kann der Gläubiger einen gewissen Betrag durch Verkauf der Pfandsache erhalten, und zwar in Form eines selbständigen, von der Forderung unabhängigen Rechts. In diesem Fall löst sich die persönliche Haftung de facto auf und der Schuldner haftet lediglich mit seinem Vermögen bzw. mit einem bestimmten Vermögensgegenstand.<sup>30</sup> Insoweit war die Haftungsbeschränkung eine charakteristische Eigenheit der Grundschild. Außerdem verpflichtete die Grundschild, da sie am Grundbesitz haftete, immer diejenige Person, die gerade Grundstückseigentümer war.<sup>31</sup>

Die früheren Entwürfe des Zivilgesetzbuches<sup>32</sup> enthielten keine Vorschriften bezüglich der Grundschild. In diesem Zusammenhang weisen mehrere Zeichen darauf hin, dass dieses Rechtsinstitut nachträglich, ohne Anpassung an die übrigen Hypothekenvorschriften ins Jt. bzw. in den privatrechtlichen Gesetzesentwurf von 1928 (ungarische Abkürzung: Mtj.) eingefügt wurde.<sup>33</sup>

Die Anerkennung der Grundschild verursachte jedoch keinen dogmatischen Bruch im zeitgenössischen ungarischen Recht. Das hing damit zusammen, dass die jeweiligen „Lebensphasen“ von Forderung und Hypothek auch

---

<sup>30</sup> *Endre Nizsalovszky*, A zálogjogok és a telki teher néhány főkérdése (Einige Hauptfragen der Pfandrechte und Grundlasten), 1928, 142.

<sup>31</sup> *István Szász*, A magyar magánjog alapintézményei (Grundinstitutionen des ungarischen Privatrechts), 1949, 153.

<sup>32</sup> Der erste Entwurf des Zivilgesetzbuches wurde 1900, der zweite 1913 erstellt. Der zweite Entwurf wurde 1914 dem Parlament in der Form eines Gesetzesentwurfes vorgelegt. Durch den Ausbruch des Ersten Weltkrieges wurde daraus jedoch nie ein Gesetz. Der dritte Entwurf stammt aus dem Jahre 1928, in dem jedoch auch die Grundschild geregelt wurde.

<sup>33</sup> Die zwei wichtigsten Neuerungen des Jt. und des Mtj. – die Eigentümerhypothek und die Grundschild – schienen für die im römischen Recht sowie dem darauf beruhenden Hypothekensystem des Österreichischen Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches sozialisierten Juristen fremdartig, gar mysteriös, wie vom Zeitgenossen *Bernát Sichermann* betont wurde, siehe: *Bernát Sichermann*, A tulajdonosi jelzálogjogról és a telekadósságról (Über die Eigentümerhypothek und die Grundschild), TÉBE Könyvtár Nummer 47, 1928, 4.

bei einer akzessorischen Hypothek scharf voneinander getrennt wurden. So sind vor allem die Forderung und die Hypothek gesondert entstanden. Dabei war die Durchsetzung der Hypothek von der Durchsetzung der Forderung unabhängig.<sup>34</sup>

Die Grundschild war darüber hinaus im ungarischen Privatrecht auch früher nicht unbekannt. In jedem Fall nämlich, in dem die persönliche Forderung von der Hypothek wegfiel, entstand eine ähnliche Konstruktion. So war zum Beispiel bei der Sicherung einer bedingten oder zukünftigen Forderung die akzessorische Hypothek bis zum Entstehen der Forderung ein Recht mit selbständigem Charakter.<sup>35</sup>

Das Institut der Grundschild bedeutete im Vergleich dazu nur insofern eine Neuerung, als dass die Hypothek demnach vorweg als selbständiges Recht bestellt werden konnte. Die unterscheidende Eigenart der Grundschild bestand demnach nicht im Stadium der Befriedigung, sondern bei der Bestellung. Diese Eigenart offenbarte sich in der Möglichkeit, dass gegen den Eigentümer keine persönliche Forderung bestand.<sup>36</sup>

Die Grundschild war eine von der Forderung unabhängig und selbständig gemachte Hypothek.<sup>37</sup> Die erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage des Jt. weisen auch darauf hin, dass die Grundschild nichts anderes war als die Ermöglichung einer Hypothek mit akzessorischer Natur als selbständiges Rechtsverhältnis. Deswegen wäre es vielleicht passender gewesen, wenn das Jt. die Grundschild nicht unter den Begriff der Hypothek, sondern wie das deutsche BGB als Rechtsverhältnis *sui generis* geregelt hätte.<sup>38</sup>

*Endre Nizsalovszky* zufolge haben nicht nur die Hypothek, sondern auch das Pfandrecht an beweglichen Sachen und das Pfandrecht an Forderungen sowie an Rechten eine eigene, selbständige Form. Das zeitgenössische ungarische Recht hat zugleich die selbständige Hypothek unter dem Namen „Grundschild“ – nach deutschem Vorbild – anerkannt, die selbständige „Mobilarschild“ und die „Rechtsschild“ jedoch nicht.<sup>39</sup>

Nach Ansicht von *Nizsalovszky* wurde die Grundschild durch das Fehlen der persönlichen Forderung zum reinsten und am meisten dinglichen Wertrecht.<sup>40</sup> Bei einer Grundschild konnte die persönliche Forderung sogar vollkommen fehlen. Der Eigentümer war folglich nur mit der negativen Pflicht belastet, die Befriedigung des Gläubigers aus der Pfandsache zu dulden. Den Schuldner der Grundschild traf jedoch keine Zahlungspflicht. Die Situation

<sup>34</sup> *Nizsalovszky* (Fn. 30) 146.

<sup>35</sup> *Gyula Zachár*, *A magyar magánjog alaptanai* (Grundlehren des ungarischen Privatrechts), Vierte Ausgabe, 1928, 204.

<sup>36</sup> *Endre Nizsalovszky*, *A telekadósságról* (Über die Grundschild), *Jogállam*, Nr. 2-3/1927, 103.

<sup>37</sup> *Zachár* (Fn. 35) 222.

<sup>38</sup> *Nizsalovszky* (Fn. 36) 103.

<sup>39</sup> *Nizsalovszky* (Fn. 30) 147.

<sup>40</sup> Eine interessante Parallele ist, dass die isolierte Grundschild (ohne persönliche Forderung) laut *Lwowski* die einfachste und am häufigsten diskutierte Sicherheitsform der Belastung des Grundbesitzes ist. Siehe *Hans-Jürgen Lwowski*, *Das Recht der Kreditsicherung*, 8. Aufl. 2000, Rn. 899.

des Eigentümers war auch bei einem akzessorischen Pfandrecht dieselbe, sofern er nicht der persönliche Schuldner der gesicherten Forderung war.<sup>41</sup> Somit konnte der Schuldner der Grundsuld nicht in Verzug geraten, weshalb es sich bei einer Grundsuld auch nicht um Verzugszinsen handeln konnte.<sup>42</sup>

Das Wesen der Grundsuld war die sogenannte reine dingliche Haftung ohne Rücksicht auf die etwaige persönliche Schuld. Der Gläubiger hatte in diesem Fall keinen persönlichen Schuldner. Hat der Eigentümer der Immobilie sein Eigentum auf einen anderen übertragen, wurde er von jeder Haftung ohne eine gesonderte Schuldübernahme und die Zustimmung des Gläubigers befreit.

Aufgrund dessen konnte man von drei verschiedenen Arten der Grundsuld sprechen:

- a) die auf die Art des *datium in solutum*, die die bis dahin bestehende Forderung aufgelöst hat;
- b) die, bei der vorher keine Forderung bestand, dh die Bestellung der Grundsuld war die Leistung selbst, und
- c) die zur Sicherung einer Forderung bestellt wurde.

Das Fehlen des akzessorischen Charakters bedeutete jedoch, dass die Grundsuld von der Forderung auch dann unabhängig war, wenn sie ansonsten zur Sicherung einer Forderung bestellt wurde.

In den Fällen a) und b) hat der vertragsschließende Eigentümer mit der Bestellung der Grundsuld seine Pflicht eigentlich bereits erfüllt.<sup>43</sup>

Die Tatsache, dass die Grundsuld nicht mit der persönlichen Forderung verbunden war, bedeutete nicht, dass der Gläubiger überhaupt keine Forderung hatte. Diese Forderung fiel jedoch nicht unter den Begriff der persönlichen Schuld.<sup>44</sup>

*Nizsalovszky* sah diesen Fall als hybride Rechtslage an, bei der die persönliche Forderung auch nach der Bestellung der Grundsuld aufrecht erhalten blieb. Seiner Ansicht nach werden in diesem Fall die Grenzen zwischen der allgemeinen akzessorischen Hypothek und der Grundsuld verwischt.<sup>45</sup>

Da in der Mehrheit der Fälle die persönliche Forderung auch bei einer Grundsuld bestand, war die Grundsuld vor der Bestellung eigentlich nicht von der persönlichen Forderung unabhängig, sondern wurde es erst

<sup>41</sup> *Endre Nizsalovszky*, *Korlátolt dologi jogok* (Beschränkte dingliche Rechte) in *Károly Szladits*, *Magyar Magánjog* (Ungarisches Privatrecht) V, 1942, 662.

<sup>42</sup> Die Lage war jedoch nach deutschem Recht anders, wo auch der Eigentümer gemäß § 1146 BGB Verzugszinsen schulden kann. Siehe *Otto Gierke*, *Deutsches Privatrecht* II, 1905, 852. Eine solche Bestimmung gab es im zeitgenössischen ungarischen Recht nicht.

<sup>43</sup> *Nizsalovszky* (Fn. 36) 106.

<sup>44</sup> *Nizsalovszky* (Fn. 36) 105. Zum Begriff der persönlichen Forderung gehört, dass der Schuldner mit seinem gesamten Vermögen haftet (Prinzip der vollständigen Vermögenshaftung). Einen solchen Schuldner gab es jedoch bei der Grundsuld nicht, weil das Recht des Gläubigers durch die Versteigerung des Grundstücks erschöpft wurde.

<sup>45</sup> *Nizsalovszky* (Fn. 36) 103.

danach. Dies trat in erster Linie bei der Übertragung zutage. Die Übertragung der Grundschuld bedurfte nämlich eines selbständigen Rechtsgeschäfts (Zession).

Die Übertragung der Grundschuld außerhalb des Grundbuchs wurde durch den Grundschuldbrief gesichert. Zweck des als Wertpapier geltenden Grundschuldbriefes war es, der Übertragung der Grundschuld außerhalb des Grundbuchs die gleiche Wirkung wie der im Grundbuch eingetragenen Übertragung beizumessen. Der Grundschuldbrief stellte eine Ausnahme vom Eintragungsprinzip dar, das ein Grundsatz des Grundbuchrechts ist.<sup>46</sup>

Der selbständige Charakter der Grundschuld offenbarte sich auch darin, dass das Fälligwerden der Forderung selbst dann gleichgültig war, wenn die Grundschuld eine persönliche Forderung sicherte. Die Ausübung des Befriedigungsrechts bedurfte deshalb eines gesonderten Rechtsakts, der Kündigung gem. § 83 Jt.

Unabhängig vom Bestehen oder Fehlen der gesicherten Forderung hatte auch die Grundschuld einen Rechtstitel (*causa*), dh einen rechtlichen Zweck. Die Grundschuld entstand – neben ihrer Unabhängigkeit von der persönlichen Forderung – nicht ohne Grund, folglich konnte hinter ihrer Bestellung eine *causa debendi* nachgewiesen werden. Das war wie bei der akzessorischen Hypothek grundsätzlich die Sicherung einer Forderung. Die Bestellung der Grundschuld war jedoch von diesem Rechtstitel vollkommen unabhängig.<sup>47</sup> Dementsprechend musste er in der Eintragung im Grundbuch nicht angegeben werden.

Die Unabhängigkeit vom Rechtstitel hinderte jedoch den Eigentümer nicht daran, innerhalb der Grenzen von Treu und Glauben des Grundbuches die Mängel des als *causa* der Grundschuld dienenden Rechtsverhältnisses oder des Bestellungsgeschäfts geltend zu machen.<sup>48</sup> Bei der Grundschuld bestand jedoch die Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs im größeren Umfang, womit auch das Institut der Beschränkung der Einrede eng verbunden war.

Die Beschränkung der Einrede ist eine aus dem Wechselrecht bekannte Vorschrift, die in § 85 Jt. ausgesprochen wurde. Demnach konnte der Eigentümer hinsichtlich der Grundschuld die Rechte aus dem zugrunde liegenden Verhältnis nur gegen den unmittelbaren Erwerber oder dessen Rechtsnachfolger geltend machen, der bei dem Erwerb der Grundschuld das zugrunde liegende Rechtsverhältnis gekannt hatte oder dessen Erwerb unentgeltlich gewesen war. Es fehlte dann an Treu und Glauben, wenn dem Erwerber der Grundschuld beim Erwerb das zugrunde liegende Rechtsverhältnis bekannt war. Die Kenntnis darüber, welches Rechtsverhältnis als Grundlage der Bestellung der Grundschuld diente, ließ den guten Glauben noch nicht erlöschen,

---

<sup>46</sup> Nizsalovszky (Fn. 12) 278.

<sup>47</sup> Károly Szladits, *Dologi jog* (Sachenrecht), 1930, 370.

<sup>48</sup> Nizsalovszky (Fn. 12) 277.

sondern nur der Umstand, dass dem Erwerber auch das das Gegenrecht gestaltende Moment bekannt war.<sup>49</sup>

Gemäß § 85 Jt. konnten – innerhalb der Schranken des im Grundbuch eingetragenen gutgläubigen Erwerbs – die Einreden sowohl hinsichtlich des die Grundschuld bestellenden Rechtsgeschäfts als auch hinsichtlich der Grundschuld selbst geltend gemacht werden.<sup>50</sup>

Die Grundschuld hatte gegenüber der gemeinen akzessorischen Hypothek mehrere Vorteile. Einerseits ermöglichte sie dem Eigentümer die Übernahme einer beschränkten (dinglichen) Haftung auf die Immobilie ohne eine persönliche Schuld. Sie erlaubte also die Inanspruchnahme eines Kredits, ohne dass der Eigentümer zum persönlichen Schuldner wurde und dadurch mit seinem ganzen Vermögen hätte haften müssen. In erster Linie konnte sie in Verbindung bei Transaktionen angewendet werden, bei denen die Parteien aus verschiedenen Gründen bereit waren, dingliche Verbindlichkeiten einzugehen, jedoch keine persönliche Schuld übernehmen wollten.

Andererseits gewährte sie eine größere Verkehrsfähigkeit des Pfandrechts, da sie das Pfandrecht von der Forderung und allen Einreden aus der Forderung unabhängig machte. Aufgrund dessen konnten die Einreden und Gegenrechte aus dem grundlegenden Rechtsverhältnis gegen den gutgläubigen Erwerber überhaupt nicht mehr geltend gemacht werden.

Schließlich befreite sie den Gläubiger in Ermangelung einer persönlichen Schuld von der Beweislast der persönlichen Forderung bei der Befriedigung.<sup>51</sup>

Nach der zeitgenössischen Beurteilung war die Grundschuld insbesondere zum Ersatz langfristiger Darlehen geeignet, wenn die persönlichen Umstände des Schuldners ohnehin unerheblich waren.<sup>52</sup>

## 2. Das selbständige Pfandrecht im Zivilgesetzbuch von 1959

### a) Gesetzliche Definition des selbständigen Pfandrechts

Das selbständige Pfandrecht wurde in der Ersten pfandrechtlichen Novelle von 1996 kodifiziert. Die Regelung wurde später in der Zweiten pfandrechtlichen Novelle von 2000 präzisiert. Während die Erste pfandrechtliche Novelle über ein sogenanntes isoliertes selbständiges Pfandrecht ohne persönliche Forderung verfügte, nahm in der Zweiten pfandrechtlichen Novelle unter anderem auch der Sicherungscharakter des selbständigen Pfandrechts Gestalt an.

---

<sup>49</sup> Nizsalovszky (Fn. 41) 673.

<sup>50</sup> Nizsalovszky (Fn. 12) 287.

<sup>51</sup> Nizsalovszky (Fn. 36) 102. Diese Beweislast fiel jedoch in einigen Fällen auch bei der akzessorischen Hypothek weg. Insbesondere konnte eine ähnliche Situation im Falle des gutgläubigen Erwerbs der Hypothek nach § 47 Jt. vorkommen. § 47 des Jt. regelte den Schutz des gutgläubigen Erwerbs durch Grundbuch.

<sup>52</sup> Nizsalovszky (Fn. 41) 663.



Ein wesentlicher Unterschied zur Grundschuld war, dass Gegenstand des selbständigen Pfandrechts nicht nur Grundstücke, sondern theoretisch auch bewegliche Sachen bzw. Rechte oder Forderungen sein konnten.<sup>53</sup> Daneben konnte es nicht nur als Hypothek, sondern auch in Form eines Faustpfandes bestellt werden. Trotzdem wurde es in der Praxis fast ausnahmslos als Grundstückshypothek genutzt.

Das wichtigste Merkmal des durch den ursprünglichen Gesetzeswortlaut als Standardfall betrachteten sogenannten isolierten selbständigen Pfandrechts war, dass es nicht akzessorisch war. Gemäß § 269 des Ptk. von 1959 war das selbständige Pfandrecht von der gesicherten Forderung vollkommen unabhängig. Es fehlte vor allem die mit der Bestellung des Pfandrechts verbundene Akzessorietät. Das wurde im Gesetz wie folgt formuliert: „Ein Pfandrecht kann auch derart bestellt werden, dass es die Pfandsache ohne eine persönliche Forderung belastet.“

Das bedeutet, dass ein selbständiges Pfandrecht – theoretisch – auch ohne eine zu sichernde Forderung bestellt werden kann. Dieses isolierte selbständige Pfandrecht sicherte im rechtlichen Sinne nichts. Für den Verpfänder (Eigentümer der Pfandsache)<sup>54</sup> hatte es den Vorteil, dass er mit keinen persönlichen Schulden belastet wurde. Seine Haftung beschränkte sich lediglich auf den Vermögensgegenstand (die Pfandsache). Für den Pfandgläubiger bedeutete es einen großen Vorteil, dass er durch das Gesetz von der Pflicht zur Durchsetzung der persönlichen Forderung bzw. Beweisführung befreit wurde.<sup>55</sup>

Es stellt sich die Frage, was für einen Sinn ein isoliertes selbständiges Pfandrecht an sich hat. Die Praxis zeigt, dass es nicht viel Sinn ergibt. Theoretisch ist denkbar, dass jemand in dieser Form schenken oder Vermögen in eine Handelsgesellschaft einbringen möchte.<sup>56</sup> Die Möglichkeit der von der Bestellung mit einem Sicherungsziel abweichenden Bestellung wurde auch von der ungarischen Rechtsliteratur geprüft. Diese Verwendungsart hat sich in der Praxis jedoch nicht durchgesetzt.<sup>57</sup>

---

<sup>53</sup> Das Pfandrecht konnte auch Gegenstand des selbständigen Pfandrechts (Nachpfandrecht) sein, jedoch ausschließlich ohne eine gesicherte Forderung. Es bestand kein prinzipielles Hindernis, dass ein selbständiges Pfandrecht als ein das Vermögen belastendes Pfandrecht bestellt wird. Siehe *Tamás Zámbo*, *A zálogszerződés* (Der Pfandvertrag), 1999, 137.

<sup>54</sup> Nach ungarischem Recht – wie auch nach deutschem Recht – muss der Verpfänder (der Eigentümer der Pfandsache) nicht gleichzeitig auch persönlicher Schuldner der gesicherten Forderung sein. Persönlicher Schuldner und dinglich Verpflichteter können also zwei verschiedene Personen sein – wie es auch in der Praxis oft vorkommt.

<sup>55</sup> *László Leszkó*, *A zálogjog új szabályai* (Die neuen Regeln des Pfandrechts), 2001, 122.

<sup>56</sup> In der deutschen Praxis kommt es ausnahmsweise vor, dass die nicht-akzessorische Hypothek (Grundschuld) Gegenstand einer Schenkung ist; in erster Linie dann, wenn der Schenker kein Bargeld oder nur unbewegliches Vermögen hat. Außerdem wird sie als ein in eine Handelsgesellschaft einbringbares Recht im Vermögenswert anerkannt. Siehe *Jan Wilhelm*, *Sachenrecht*, 3. Aufl. 2007, 663; ferner *Dieter Eickmann*, *Die fiduziarisch gegebene isolierte Grundschuld als Rangicherungsmittel*, *NJW* 1981, 545.

<sup>57</sup> *Attila Harmathy*, *A szerződést biztosító mellékkötelezettségek* (Vertrag sichernde Nebenpflichten), in *Ferenc Petrik*, *Polgári jog – Kommentár a gyakorlat számára* (Bürgerliches Recht – Praxiskommentar), 2009, 447; ferner *Leszkó* (Fn. 55) 123.

Bei einem isolierten selbständigen Pfandrecht fehlen natürlich auch andere Fälle der Akzessorietät. Diese dingliche Last bestand nämlich bis zum Erlöschen ohne eine gesicherte Forderung. Deswegen konnte diese Art des beschränkten dinglichen Rechts kaum Pfandrecht bzw. Kreditsicherheit genannt werden, zumal dabei der Sicherungszweck fehlte. Ein Charakteristikum des modernen Pfandrechts ist demgegenüber, dass es der Sicherung von Geldforderungen dient.

Die Eigenart des isolierten selbständigen Pfandrechts ohne persönliche Forderung ist, dass dem Gläubiger ein reines dingliches Wertrecht zusteht, das mit keiner persönlichen Forderung verbunden ist. Das ist eine dingliche Befriedigung, wonach der Gläubiger aus dem festgebundenen Vermögensgegenstand Befriedigung erlangen kann. Diese Art des isolierten selbständigen Pfandrechts kann also als dingliche Last angesehen werden, die dem Gläubiger auch ein Befriedigungsrecht gewährt. Die Frage ist jedoch, ob in der modernen Wirtschaft Ansprüche bestehen, bei denen ein dingliches Wertrecht ohne persönliche Forderung geeignet ist, diese zu befriedigen.<sup>58</sup>

In der ungarischen Bankpraxis hat auch das selbständige Pfandrecht von Anfang an als Grundlage eine gesicherte Forderung vorausgesetzt. Der Grund dafür war, dass das selbständige Pfandrecht fast ausschließlich für Sicherungszwecke verwendet wurde. Das bedeutet also, dass bei der Entstehung des selbständigen Pfandrechts im wirtschaftlichen Sinne immer eine Geld- oder sonstige Schuld im Hintergrund stand.

Der Schuldner des selbständigen Pfandrechts war jedoch nicht verpflichtet, diese Geldschuld zu begleichen. Es reichte aus, dass er die Befriedigung aus der Pfandsache duldete. Er konnte aber wie der Schuldner des akzessorischen Pfandrechts auch die Schuld ablösen, dh für das Behalten der Pfandsache deren Betrag bezahlen.

Da die Interessen der Wirtschaftsakteure weder durch die gesetzliche Formulierung noch die rechtsliterarische Auslegung befriedigt wurden, wurde die Präzisierung des Begriffs des selbständigen Pfandrechts erforderlich. Dies erfolgte in der Zweiten pfandrechtlichen Novelle. Danach sprach der Gesetzes-

---

<sup>58</sup> Im Mittelalter gab es einen solchen wirtschaftlichen Anspruch, der teilweise mit dem Zinsverbot der katholischen Kirche im Zusammenhang stand. Daneben existierte der persönliche Kredit im Mittelalter kaum. Er war nämlich dinglicher Natur. Das bedeutet, dass der Eigentümer des Grundbesitzes mit keiner persönlichen Zahlungspflicht belastet war. Damit ist zu erklären, dass sich im mittelalterlichen deutschen (und teilweise ungarischen) Recht viele Typen der dinglichen Kredit verkörpernden dinglichen Lasten entwickelten. Siehe dazu *Gierke* (Fn. 42) 713-720; ferner *Julius Fuchslocher*, Vom Rentengeschäft des älteren deutschen Rechtes zur Rentenschuld des Bürgerlichen Gesetzbuches, 1906, 11-31. Eine charakteristische Form des mittelalterlichen deutschen Rechts, die *Todsatzung*, war auch bei den Sachsen in Siebenbürgen bekannt. Der Landesrichter, später Palatin *István Werbőczy* hielt diese Konstruktion für nützlich, als er am Anfang des 16. Jahrhunderts im *Tripartitum* über die Unterentwicklung des ungarischen Rechtslebens schrieb und die *Todsatzung* anstelle des allgemeinen Pfandbesitzes empfahl, den er für Wucher hielt. Siehe dazu *Péter Ágoston*, A magyar zálogjog története (Geschichte des ungarischen Pfandrechts), 1905, 41.

text nicht mehr vom Erlöschen der persönlichen Forderung.<sup>59</sup> Die Zweite pfandrechtliche Novelle hat also – unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Realität – nicht mehr das isolierte selbständige Pfandrecht, sondern das selbständige Pfandrecht mit Sicherungszweck als Muster zugrunde gelegt. Die Bestellung des selbständigen Pfandrechts mit Sicherungszweck hat das zugrunde liegende Rechtsverhältnis natürlich nicht beendet.

## b) Vertragliche Akzessorietät?

Beim selbständigen Pfandrecht mit Sicherungszweck gab es einzelne Elemente der Akzessorietät, wie zum Beispiel die gesicherte Forderung. Andere Elemente fehlten hingegen. So konnte vor allem das selbständige Pfandrecht auch ohne die gesicherte Forderung übertragen werden und nach deren Erlöschen bestehen bleiben.

Man versuchte das Fehlen der Akzessorietät in der Praxis auf andere Weise zu kompensieren. Das Vorbild war die deutsche Bankpraxis, bei der es dafür eine jahrzehntelange Tradition gab. Im deutschen Recht wird das Fehlen der gesetzlichen Akzessorietät durch eine schuldrechtliche Vereinbarung, den sog. Sicherungsvertrag, ersetzt. Aufgrund dessen kann der Gläubiger sein Sicherungsrecht nur geltend machen, wenn die gesicherte Forderung fällig geworden ist und der Schuldner nicht geleistet hat. Ist das nicht der Fall, kann sich der Schuldner hierauf zwar in Form einer Einrede berufen. Diese Einrede ist jedoch nicht mehr mit der Forderung, sondern mit dem Sicherungsrecht verbunden. In der deutschen Rechtsliteratur wird das als eine Art vertragliche Akzessorietät angesehen<sup>60</sup>, was jedoch zu der Frage führt, ob die Akzessorietät ausschließlich als gesetzliche Kategorie bestimmt werden soll. Dies ist meiner Meinung nach zu bejahen. Mit einem Vertrag kann nur ein spezieller Akzessorietätsersatz ins Leben gerufen werden, der ausschließlich im Verhältnis zwischen den Parteien Rechtswirkung entfaltet. Eine solche Vereinbarung kann im Gegensatz zur gesetzlichen Akzessorietät keine dauerhafte, umfassende und direkte Beziehung zwischen der gesicherten Forderung und dem Sicherungsrecht auslösen. Der Sicherungsvertrag kann also nur als ein partiell wirksamer Akzessorietätsersatz angesehen werden.<sup>61</sup>

Den ungarischen Autoren zufolge, die die Gegenmeinung zum selbständigen Pfandrecht vertreten, hinderte die vertragliche Akzessorietät darüber hinaus den Pfandgläubiger nicht daran, in Ermangelung einer Forderung oder über die Höhe der Forderung hinaus Befriedigung aus der Pfandsache zu

---

<sup>59</sup> Nach meiner Ansicht wurde § 269 Abs. 1 des Zivilgesetzbuches (Ptk.) von 1959 vom Großteil der Rechtsliteratur missverstanden. Das Fehlen bzw. das Erlöschen der persönlichen Forderung erschien nämlich im Wortlaut der Norm nur als Möglichkeit und nicht als verbindliche Voraussetzung der Bestellung des selbständigen Pfandrechts.

<sup>60</sup> *Otmar Stöcker*, Die grundpfandrechtliche Sicherung grenzüberschreitender Immobilienfinanzierungen – Die Eurohypotheke – ein Sicherungsinstrument mit Realisierungschancen, WM 2006, 1947 (Wertpapier-Mitteilungen).

<sup>61</sup> *Mathias Habersack*, Die Akzessorietät – Strukturprinzip der europäischen Zivilrechte und eines künftigen europäischen Grundpfandrechts, JZ 1997, 864 (JuristenZeitung).

erlangen. Der Verpfänder (Eigentümer) konnte in diesem Fall nur schuldrechtlich – unter dem Titel Vertragsverletzung oder der ungerechtfertigten Bereicherung – gegen den Pfandgläubiger vorgehen. Aufgrund dessen wird das selbständige Pfandrecht als fiduziarische Konstruktion angesehen, da das dem Pfandgläubiger zustehende dingliche Recht weiter gefasst ist als seine Berechtigung nach dem Schuldrecht.

Obwohl das Konzept eines Sicherungsvertrags auch an einigen Stellen in der ungarischen Rechtsliteratur zur Sprache kam,<sup>62</sup> war er in der ungarischen Praxis nicht verbreitet.

### c) Einredebeschränkung

Der Kern des selbständigen Pfandrechts mit Sicherungszweck bestand in seiner Verkehrsfähigkeit und der damit eng verbundenen Einredebeschränkung.<sup>63</sup> Dementsprechend ist eine der wichtigsten Eigenarten der Regelung des selbständigen Pfandrechts die sogenannte Einredebeschränkung. Die vom Verpfänder/Schuldner zu erhebenden Einreden wurden vom Gesetz in erheblichem Maße beschränkt.<sup>64</sup>

Dies regelte § 269 Abs. 3 des Ptk. von 1959: „Der Verpfänder kann seine Rechte und Einreden aus dem als Grundlage des selbständigen Pfandrechts dienenden Rechtsverhältnis nur gegen den unmittelbaren Erwerber des selbständigen Pfandrechts oder dessen Rechtsnachfolger geltend machen, der das selbständige Pfandrecht unentgeltlich erworben oder wem bei Erwerb das als Grundlage dienende Rechtsverhältnis bekannt war.“<sup>65</sup>

Es ist wichtig hervorzuheben, dass sich die Einredebeschränkung ausschließlich auf die schuldrechtlichen Einreden und Rechte aus dem zugrundeliegenden Rechtsverhältnis erstreckte. Die aus dem Pfandrecht stammenden, damit verbundenen Einreden dinglicher Art wurden dadurch nicht berührt.

Die Besonderheit der Einredebeschränkung war – genau wie im Wechselrecht – die Erhöhung der Verkehrsfähigkeit. Die auf der Übertragbarkeit beruhende Verkehrsfähigkeit schuf die Grundlage für eine Ansicht der Rechtsliteratur, wonach der Gesetzgeber diese Verkehrsfähigkeit durch die Beurkundung in einem Wertpapier hätte vervollständigen sollen.<sup>66</sup> Da das selbst-

<sup>62</sup> *András Nemes*, A zálogjogra, a hitelbiztosítékokra vonatkozó törvényi szabályozás módosítása (Modifizierung der gesetzlichen Regelungen des Pfandrechts und der Kreditsicherungen), *Jogi Tájékoztató Füzetek*, 98. Magyar Kereskedelmi és Iparkamara Jogi Tagozat, 2000, 15.

<sup>63</sup> *Zachár* (Fn. 35) 139.

<sup>64</sup> Es ist zu unterscheiden zwischen Einreden, die dem Eigentümer, und solchen, die dem persönlichen Schuldner zustehen.

<sup>65</sup> Davon weicht der durch die Erste pfandrechtliche Novelle festgestellte ursprüngliche Wortlaut des § 269 Abs. 3 des Ptk. von 1959 gewissermaßen ab: „Im Falle des Übergangs des selbständigen Pfandrechts kann der Verpfänder seine Einreden aus der als Grundlage des Pfandrechts dienenden Forderung gegenüber dem Erwerber des Pfandrechts nur dann geltend machen, wenn der Erwerber des Pfandrechts bösgläubig war oder ihm aus dem Erwerb ein unentgeltlicher Vorteil stammte.“

<sup>66</sup> *Tamás Zámbo*, Újabb zálogjogi gondolatok (Neuerliche pfandrechtliche Gedanken), *Közjegyzők Közlönye*, 1998/4. sz. 2. *Zámbo* hob zudem hervor, dass die Beurkundung in einem Wertpapier auch 1996 hauptsächlich bei der Immobiliendeckung von Bedeutung war, weil das in einem Wertpapier bestimmte Recht auch ohne Eintragung im Grundbuch mit dinglicher Wirkung hätte übertragen werden können.

ständige Pfandrecht ein dem Wechsel ähnliches Rechtsverhältnis war, wäre die Beurkundung in einem Wertpapier ein notwendiger und wünschenswerter Schritt gewesen. Bis zu diesem Punkt ist der ungarische Gesetzgeber jedoch – obwohl die diesbezüglichen Entwürfe fertiggestellt waren – weder 1996 noch 2000 gekommen.

Die Verkehrsfähigkeit des selbständigen Pfandrechts war gleichwohl auch ohne die Beurkundung in einem Wertpapier gesichert. Der Gläubiger konnte nämlich durch den Verkauf des selbständigen Pfandrechts bereits vor Fälligkeit an sein Geld kommen. Das selbständige Pfandrecht konnte leicht übertragen werden, dazu genügte eine einfache Abtretung.

Mit der Übertragung und der Einredebeschränkung war jedoch ein ernstes Rechtsproblem, die sogenannte Gefahr der doppelten Erfüllung (der ungegerechtfertigten Inanspruchnahme) verbunden. Wenn der Gläubiger das selbständige Pfandrecht übertragen und der Erwerber es gutgläubig und gegen Entgelt erworben hat, war der Verpfänder gezwungen, gegebenenfalls sowohl an den ursprünglichen Gläubiger als auch an den Erwerber des selbständigen Pfandrechts zu leisten. Der Erwerber des Pfandrechts galt dann als gutgläubig, wenn er das grundlegende Rechtsverhältnis und dessen Mangelhaftigkeiten nicht kannte.

Der Verpfänder hat an den ursprünglichen Gläubiger auf schuldrechtlicher Grundlage geleistet, zumal zwischen ihnen ein schuldrechtliches Verhältnis (in der Regel ein Kredit- oder Darlehensvertrag) bestand.<sup>67</sup> Im Falle der Übertragung des selbständigen Pfandrechts konnte jedoch – mit Rücksicht auf das Institut der Einredebeschränkung – auch der Erwerber des selbständigen Pfandrechts sein Pfandrecht auf Grundlage des dinglichen Rechts durchsetzen. Hat der Verpfänder die Forderung an den ersten Gläubiger des Pfandrechts (dem Zedenten) unter dem schuldrechtlichen Vertrag bereits geleistet, konnte er sich auf diese Tatsache gegenüber dem neuen Gläubiger des selbständigen Pfandrechts nicht berufen. Demnach konnte die Situation entstehen, dass er sowohl unter schuldrechtlichem als auch dinglichem Titel leisten musste. Präzise ausgedrückt: Er hat auf die gesicherte Forderung unter dem schuldrechtlichen Titel geleistet und musste jedoch unter dem Rechtstitel des dinglichen Rechts dulden, dass der neue (gutgläubige) Gläubiger des selbständigen Pfandrechts sein Befriedigungsrecht am Pfand ausübte.

Gegen diese Gefahr wäre die ungerechtfertigte Bereicherung nur ein beschränktes, sich zeitlich verschleppendes und ziemlich zweifelhaftes Instrument in der Hand des Verpfänders gewesen.

Die Frage der doppelten Erfüllung wurde leider weder in der ungarischen Rechtsliteratur noch von der Rechtsprechung gründlich untersucht. Das ist deshalb ein großes Defizit, weil die Einredebeschränkung eines der zentralen

---

<sup>67</sup> Dies ist natürlich nur der Fall, wenn der Verpfänder-Eigentümer gleichzeitig auch persönlicher Schuldner der gesicherten Forderung ist.

Elemente des selbständigen Pfandrechts ist, die auch mit dem Problem der doppelten Erfüllung (der ungerechtfertigten Inanspruchnahme) eng verbunden sind. Demgegenüber hat die deutsche Rechtsliteratur und Rechtsprechung die Fälle des gutgläubigen Erwerbs der Grundschuld (ohne Einrede) eingehend analysiert.<sup>68</sup> Eine Praxis der Sicherungsverträge wie im deutschen Recht hat sich in Ungarn nicht herausgebildet.

### 3. Teilzusammenfassung

Im Zusammenhang mit den nicht-akzessorischen Formen des Pfandrechts war die Regelung des Verhältnisses zur gesicherten Forderung eine der wichtigsten Fragen. Es war seit dem Jt. von 1927 umstritten, wie sich die Bestellung des Pfandrechts auf die Grundforderung auswirkt. Nach *Endre Nizsalovszky* war es der ideale Fall, wenn zur Zeit der Bestellung der Grundschuld keine persönliche Forderung bestand oder diese gleichzeitig mit der Bestellung der Grundschuld von den Parteien aufgehoben wurde.<sup>69</sup> Diese Auffassung spiegelte sich auch in der Ersten pfandrechtlichen Novelle wieder, die jedoch von der Kreditpraxis nicht akzeptiert werden konnte.

Dieses Problem wurde auch vom Gesetzgeber wahrgenommen. Die Zweite pfandrechtliche Novelle hat den Wortlaut des Ptk. von 1959 präzisiert. Aus dem korrigierten Wortlaut der Norm folgte nicht mehr, dass das grundlegende Rechtsverhältnis aufgehoben werden muss, vielmehr hat das Gesetz sogar den Sicherungscharakter anerkannt.

Das selbständige Pfandrecht hat sich tatsächlich erst nach der Zweiten pfandrechtlichen Novelle und der Änderung des Gesetzes Nr. 30 von 1997 über die Hypothekenkreditinstitute und die Hypothekenbriefe (nachfolgend mit der ungarischen Abkürzung: Jht.) in der Praxis verbreitet. Infolge dessen erlangte das selbständige Pfandrecht Mitte der 2000er-Jahre ausschlaggebende Bedeutung bei der Refinanzierung der Handelsbanken durch die Hypothekenkreditinstitute. Die Größe dieses Markts erreichte vor der Krise in 2008 1.400 Milliarden HUF (zum heutigen Kurs: 4,3 Milliarden EUR).

Das Zivilgesetzbuch von 1959 blieb jedoch die Regelung einer zentralen Frage, nämlich hinsichtlich der Instrumente zur Vermeidung der doppelten Erfüllung, schuldig. Zur Entschuldigung des ungarischen Gesetzgebers sollte jedoch angeführt werden, dass diese Frage nicht einmal im deutschen BGB geregelt ist. In der deutschen Rechtsprechung dauerte es Jahrzehnte, Rechtsinstitute gegen die Gefahr der doppelten Erfüllung auszuarbeiten. Ein tatsächlicher Schutz für den Verpfänder konnte nicht einmal durch das deutsche Recht gewährt werden. So ist es kein Zufall, dass der deutsche Gesetzgeber 2008 durch die erhebliche Einengung der Vorschriften zur Einredebeschrän-

---

<sup>68</sup> Axel Gärtner, Die Sicherungsgrundschuld im Spannungsfeld zwischen Eigentümerschutz und Verkehrsfähigkeit, 2005, 221.

<sup>69</sup> *Nizsalovszky* (Fn. 36) 103.

kung den Eigentümerschutz zu erreichen versuchte.<sup>70</sup> Dadurch ging jedoch einer der wichtigsten Vorteile des nicht-akzessorischen Pfandrechts, nämlich die Verkehrsfähigkeit, verloren.

Ein anderer großer Mangel des Zivilgesetzbuches von 1959 war die oberflächliche Regelung der Einredebeschränkung. Nach der Zweiten pfandrechtlichen Novelle wurde der Begriff „bösgläubig“ durch die Wendung „das als Grundlage dienende Rechtsverhältnis gekannt hat“ ersetzt. Diese Lösung wurde in der Rechtsliteratur kritisiert: Zum Ausschluss der Entgegenhaltung von Einreden reichte nicht aus, dass der spätere Erwerber des Pfandrechts das Hauptverhältnis einfach nur gekannt hat. Gegen ihn konnten die Einreden nämlich nur dann geltend gemacht werden, wenn ihm auch der Mangel bzw. die Mangelhaftigkeit des als Grundlage des selbständigen Pfandrechts dienenden Rechtsverhältnisses bekannt gewesen war.<sup>71</sup>

Trotz der dargestellten Mängel bin ich der Auffassung, dass das selbständige Pfandrecht aus dem neuen ungarischen Zivilgesetzbuch nicht hätte wegfallen sollen. Neben der Beibehaltung der Form des nicht-akzessorischen Pfandrechts wäre auch die Korrektur der gesetzlichen Regelung erforderlich gewesen.

## V. Die pfandrechtlichen Vorschriften des neuen ungarischen Zivilgesetzbuches

### 1. Der rechtspolitische Hintergrund der neuen Regelung

In den Jahren ab 2000 begannen Vorbereitung und Kodifikation des neuen ungarischen Zivilgesetzbuches. Dies führte auf dem Gebiet der dinglichen Kreditsicherheiten in erster Linie zur Frage nach dem Schicksal der sogenannten fiduziarischen Sicherheiten.

Gemäß den Gegnern der fiduziarischen Geschäfte verletzen sie das Prinzip des ungeteilten Eigentums einerseits, andererseits sind diese Geschäfte auf die Umgehung der Vorschriften des Pfandrechts und des Insolvenzverfahrens gerichtet.<sup>72</sup> Nachdem der Gesetzgeber diesen Standpunkt eingenommen hatte, wurde in § 6:99 des neuen ungarischen ZBG (Ptk.) die Nichtigkeit der fiduziarischen Geschäfte festgelegt.

<sup>70</sup> Gesetz zur Begrenzung der mit Finanzinvestitionen verbundenen Risiken (Risikobegrenzungs-gesetz) v. 12.8.2008, BGBl. 2008 I 1666. Damit hat dieses Gesetz § 1192 BGB um einen neuen Absatz ergänzt. Die eingehende Erörterung erfolgt in Teil V Nummer 4. Siehe dazu *BGH* 3.3.2010 – XI ZR 200/09 sowie *BGH* 3.12.2010 – V ZR 200/09.

<sup>71</sup> *Leszköven* (Fn. 55) 131. Eine ähnliche Stellung nahm auch *Tamás Zámbo* ein. Unter Bösgläubigkeit war auch seiner Meinung nach – ähnlich zum Jt. von 1927 – zu verstehen, dass der neue Rechtsinhaber die Mangelhaftigkeit des grundlegenden Rechtsverhältnisses kannte. Siehe *Tamás Zámbo*, Reform a zálogjogban (Reform des Pfandrechts) – az 1996. évi XXVI. törvénnyel bevezetett új zálogjogi szabályok, Magyar Jog, 1997/1. sz. 18.

<sup>72</sup> *István Gárdos*, Fiduciárius biztosítékok az új Polgári Törvénykönyvben, (Fiduziarische Sicherheiten im neuen Zivilgesetzbuch) *Gazdaság és Jog*, Nr. 7-8/2008, 18.

Folge hiervon war auch, dass das akzessorische Pfandrecht die einzige anerkannte dingliche Sicherheit im neuen Gesetz wurde. Die Grundlage und der Mittelpunkt der pfandrechtlichen Regelung blieb das *lex commissoria*-Verbot. Dieses schließt den Eigentumserwerb des Pfandgläubigers aufgrund einer vor der Eröffnung des Befriedigungsrechtes abgeschlossenen Vereinbarung aus.<sup>73</sup>

Hinsichtlich der Durchführungsbestimmungen gewährt die neue pfandrechtliche Regelung den Parteien eine möglichst große Freiheit sowohl bei der Bestimmung der Pfandsache (§ 5:101 Ptk.), als auch der durch das Pfandrecht absicherbaren Forderungen (§ 5:97 Ptk.). Gemäß der allgemeinen Vorschrift § 5:89 Abs. 5 Ptk. können die Parteien die gesicherte Forderung auch durch den Hinweis auf ein oder mehrere als Grundlage dienende(s) Rechtsverhältnis (se) bestimmen. Das das Vermögen belastende Pfandrecht wurde gleichzeitig aufgehoben. An seine Stelle trat die Möglichkeit der Bestimmung des Pfandes durch Umschreibung (§ 5:102 Ptk.).

Da es als fiduziarisches Geschäft angesehen wurde, ist auch das selbständige Pfandrecht verschwunden.<sup>74</sup> Die Übertragbarkeit unabhängig von der gesicherten Forderung wird – in einer beschränkten Form – durch eine neue Konstruktion, das getrennte Pfandrecht, gesichert (§ 5:100 Ptk.).

Das getrennte Pfandrecht ist jedoch eine akzessorische Form, die unter keinem Gesichtspunkt die Funktion des selbständigen Pfandrechts übernehmen kann. Außerdem birgt es besonders große Gefahren für den Gläubiger des getrennten Pfandrechts, wenn entweder der Verpfänder oder der ursprüngliche Pfandgläubiger in ein Liquidationsverfahren gerät.<sup>75</sup>

## 2. Abgrenzung des getrennten Pfandrechts vom selbständigen Pfandrecht

Das in § 269 des Ptk. von 1959 geregelte selbständige Pfandrecht war eine nicht-akzessorische Art des Pfandrechts. Das rechtliche Schicksal des selbständigen Pfandrechts hing dementsprechend nicht von dem der gesicherten Forderung ab. Die Unwirksamkeit der gesicherten Forderung wirkte sich auch nicht auf die Wirksamkeit des selbständigen Pfandrechts aus. Das bedeutet, dass die Nichtigkeit des grundlegenden Darlehensvertrags keine Unwirksamkeit des selbständigen Pfandrechts zur Folge hatte und somit nicht zur Löschung aus dem Register führen konnte.

§ 269 Abs. 1 des Ptk. von 1959 erlaubte es den Parteien, ein selbständiges Pfandrecht ohne eine persönliche Forderung zu bestellen. Diese reine ding-

---

<sup>73</sup> Attila Menyhárd, A dologi jog szabályozásának sarokpontjai a Polgári Törvénykönyvben, (Eckpunkte der Regelung des dinglichen Rechts im Zivilgesetzbuch) Jogtudományi Közlöny, Nr. 11/2013, 527.

<sup>74</sup> Gárdos (Fn. 73) 20-22.

<sup>75</sup> Zur Gefahr der Anwendung des getrennten Pfandrechts siehe Balázs Bodzási, A zálogjog, Ptk. 5:100. (Das Pfandrecht, Kommentar zu § 5:100 des Zivilgesetzbuchs), in András Osztovits, A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja (Großkommentar zum Gesetz Nr. V von 2013 über das Bürgerliche Gesetzbuch und die einschlägigen Rechtsvorschriften) II, 2014, 711-718.



liche Haftung ohne persönliche Forderung kommt unter den heutigen wirtschaftlichen Verhältnissen nicht mehr vor. Im 19. Jahrhundert war sie jedoch – hauptsächlich in den norddeutschen Regionen – nicht ungebräuchlich. Den ungarischen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechend bestellten die Parteien ein selbständiges Pfandrecht üblicherweise zusammen mit einer persönlichen Forderung. Es ist kein Fall bekannt, in dem das selbständige Pfandrecht nicht zu Sicherungszwecken zustande gekommen wäre. Wegen des Fehlens der gesetzlichen Akzessorietät war das jedoch ein weitaus flexibleres Sicherungsinstrument als das akzessorische Pfandrecht. Neben der Flexibilität war die Verkehrsfähigkeit eine andere wichtige Besonderheit des selbständigen Pfandrechts, die durch die einredefreie Übertragbarkeit gesichert war.

Im Vergleich dazu ist das getrennte Pfandrecht (§ 5:100 des neuen ung. Ptk.) eine Form des akzessorischen Pfandrechts, bei der sich die gesicherte Forderung von der Hypothek in einem einzigen Fall ablösen kann: Wenn der ursprüngliche Pfandgläubiger die ihm zustehende Hypothek als Sicherheit seiner eigenen Schulden auf seinen eigenen Gläubiger überträgt. Diese letzte Person wird Gläubiger des getrennten Pfandrechts, sie erwirbt jedoch nicht die ursprünglich gesicherte Forderung.

Ein weiterer Unterschied zwischen den beiden Formen des Pfandrechts ist, dass, solange das selbständige Pfandrecht als jedwede Pfandart bestellt werden konnte, das getrennte Pfandrecht nur bei einer Hypothek entstehen kann.

Das selbständige Pfandrecht war ein übertragbares dingliches Recht, das ohne die gesicherte Forderung – sogar mehrmals – abgetreten werden konnte. Der Gläubiger konnte das getrennte Pfandrecht nur zusammen mit der Forderung übertragen. Die Übertragung einer Hypothek ohne Forderung konnte nur einmal erfolgen. Dies statuiert der letzte Satz von § 5:100 Abs. 5 des neuen Ptk., nach dem das getrennte Pfandrecht ansonsten nur zusammen mit der durch getrenntes Pfandrecht gesicherten Forderung übertragen werden kann. Diese ist jedoch nicht die ursprüngliche Forderung, sondern die Forderung des ursprünglichen Pfandgläubigers gegen den Gläubiger des getrennten Pfandrechts. Der Gläubiger des getrennten Pfandrechts kann die Hypothek ausschließlich mit der Forderung zusammen übertragen, die ihm zusteht. Da die ursprüngliche Forderung dem Gläubiger des getrennten Pfandrechts nicht zusteht, kann das getrennte Pfandrecht nur zusammen mit der zwischen den beiden Pfandgläubigern bestehenden Forderung übertragen werden.

Mit der Übertragung des Pfandrechts ist die Frage der Einreden eng verbunden. § 269 Abs. 3 des Ptk. von 1959 hat eine Einredebefreiung ausgesprochen. Beim getrennten Pfandrecht stellte sich die Frage der Einreden deswegen nicht, weil die erneute Übertragung ohne die Forderung durch das Gesetz selbst ausgeschlossen wurde. Da die Abtrennung für die Rechtslage des Verpfänders keine Änderung zur Folge hat, konnte der Verpfänder dem Gläubiger des getrennten Pfandrechts dieselben Rechte und Einreden entgegen-

halten, die er gegen den ursprünglichen Pfandgläubiger geltend machen konnte.

Das selbständige Pfandrecht war nicht nur hinsichtlich des Ent- und Bestehens, sondern auch beim Erlöschen unabhängig von der zugrundeliegenden Forderung. Das bedeutet, dass mit der Fälligkeit der gesicherten Forderung das Befriedigungsrecht des Gläubigers des selbständigen Pfandrechts nicht automatisch eintrat. Dies bedurfte vielmehr der Kündigung des selbständigen Pfandrechts.

Demgegenüber kann der Gläubiger des getrennten Pfandrechts Befriedigungsrechte ausüben, wenn die durch die Hypothek gesicherte ursprüngliche Forderung fällig wird (§ 5:126 Abs. 2 des neuen Ptk.). Zusammen mit dem Erlöschen der Forderung des ursprünglichen Pfandgläubigers geht das getrennte Pfandrecht automatisch auf den ursprünglichen Pfandgläubiger zurück.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass das getrennte Pfandrecht über keinen der Vorteile des selbständigen Pfandrechts verfügt. Das getrennte Pfandrecht ist nämlich weder flexibel noch verkehrsfähig.

## VI. Zusammenfassung

Vorstehend sollte dargestellt werden, dass wirtschaftliche Entwicklungen die pfandrechtlichen Vorschriften entschieden beeinflussen. Die Regelung der dinglichen Sicherheiten ist außerdem mit der Eigentumsordnung des jeweiligen Landes eng verbunden.

Die Entwicklung des ungarischen Rechts nach der politischen Wende veranschaulicht die enge Beziehung zwischen Pfandrecht und Wirtschaft. Diese organische Entwicklung des ungarischen Pfandrechts wurde durch das neue Zivilgesetzbuch unterbrochen.

Die pfandrechtlichen Vorschriften des neuen Zivilgesetzbuchs sind einerseits in mehrerer Hinsicht dogmatisch nur unzureichend ausgearbeitet. Andererseits beruhen sie auf angelsächsischen Modellen, die grundlegend von der ungarischen Rechtsentwicklung und den bestehenden sozialen und wirtschaftlichen Verhältnissen abweichen.

Nach meiner Beurteilung stellt es einen Mangel des neuen Zivilgesetzbuchs dar, dass das nicht-akzessorische Pfandrecht aufgehoben wurde. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten wäre dieses einerseits notwendig, andererseits hätte die Neuregelung des selbständigen Pfandrechts keine dogmatischen Widersprüche verursacht. Das neue Zivilgesetzbuch bricht nämlich mit dem Prinzip der Akzessorietät an mehreren Stellen, vor allem bei der Anerkennung des Eigentümerpfandrechts (§ 5:142 Abs. 2 Ptk.). Somit hätte die Regelung der nicht-akzessorischen Form des Pfandrechts kein ernsthaftes dogmatisches Problem bereitet.

Die Befriedigung der diesbezüglich bestimmten wirtschaftlichen Interessen bedarf jedoch nicht unbedingt einer Änderung des neuen Zivilgesetzbuches. Das wäre so kurz nach dem Inkrafttreten auch nicht vorteilhaft. Die Wiedereinführung des nicht-akzessorischen Pfandrechts könnte vielmehr in Sondergesetzen vorgenommen werden. Dazu wäre einerseits das Gesetz über die Hypothekenkreditinstitute, andererseits das Gesetz über die Kreditinstitute am besten geeignet.

---

### aufgespießt

---

„If a label doesn't actually convey its message on the spot, in the actual conditions where it is to function, then it does no good at all. Certainly if a rule of law demanded a warning on a product it would give pause to a judge if the bottle said ‚Respiratory Depressant‘ rather than ‚Poison‘ or bore the Christian Omega of death rather than the Skull-and-Cross-Bones. And this unease would be hardly alleviated by the prominence or size of the type face. Certainly also, in a warranty case, if the manufacturer’s defense against an electrocuted buyer’s claim was that there was a wiring diagram on the front of the product which ‚clearly‘ showed the uninsulated power input snuggling against the metal door frame, the bookmaker’s book would be heavy against the manufacturer.“

(*Arthur Allen Leff*, Contract as Thing, 19 *The American University Law Review* 2 (1970), 131 (153) – freundlicher Hinweis von Karl Riesenhuber, Bochum)