

# **Projektbeschreibung Think Tank Runder Tisch Grundpfandrechte**

## **Projektbeschreibung** **Think Tank Runder Tisch Grundpfandrechte**

### **A) Die Datenbank vdpGrundpfandrechte und der Runde Tisch Grundpfandrechte – Zielsetzung und Arbeitsweise**

Der Runde Tisch Grundpfandrechte ist ein wissenschaftliches Projekt zur Rechtsvergleichung von Grundpfandrechten und weiteren Rechtsgebieten, die für den Bestand, die Werthaltigkeit und die Verwendung von Grundpfandrechten von Bedeutung sind. In diesem Rechtsgebiet des Immobilienrechts sind die Unterschiede zwischen den Rechtsordnungen im Vergleich mit anderen Rechtsgebieten besonders groß.

Der Runde Tisch Grundpfandrechte tagt zweimal jährlich in Workshops, aber ist auch dazwischen in Kontakt und ermöglicht es mit einem eigenen IT-System seinen Mitgliedern, an den Inhalten ständig weiterzuarbeiten, sie fortzuentwickeln und zu aktualisieren. Der erste Workshop, noch ohne IT-System, fand bereits im Juni 2005 statt.

Der Runde Tisch Grundpfandrechte hat die Zielsetzung, mit wissenschaftlichem Standard Rechtsvergleichung zu betreiben, aber bei der Beurteilung von Grundpfandrechten und deren Prüfung in verschiedenen Märkten sowie bei der Regulierung und Gesetzgebung praktisch verwertbare Informationen zu geben.

Die Informationen werden von unabhängigen Juristen erarbeitet und eingestellt (Link <https://www.vdpGrundpfandrechte/Mitglieder>). Grundsätzlich wird jede Rechtsordnung durch einen Juristen/ eine Juristin vertreten. Sie sind Rechtswissenschaftler, Anwälte, Notare und andere oft in ihrer Rechtsordnung führende Spezialisten auf dem Gebiet des Immobilienrechts und der Grundpfandrechte.

Jedes Mitglied beantwortet selbst die vom Runden Tisch festgelegten Fragen und gibt die Informationen in das IT-System des Runden Tisches Grundpfandrechte ein. Bei den Inhalten sind die Mitglieder aber frei und unabhängig. Sie sind ehrenamtlich tätig und erhalten nur eine Entschädigung für den ihnen entstehenden Aufwand.

Die Ergebnisse des Runden Tisches Grundpfandrechte werden in einer besonderen, übersichtlichen, systematischen und eingängigen Weise erarbeitet. Die verschiedenen Rechtsgebiete werden in Kapiteln erfasst; zu jedem Kapitel werden Fragen erarbeitet, die die Rechtslage in bestimmten Situationen erfassen. Zu jeder Frage gehören zwei bis sieben Antworten, die zeigen, wie sich die Rechtslage jeder Rechtsordnung in der in der Frage beschriebenen Situation auswirkt. Die Rechtsvergleichung erfolgt also funktional.

Die Antworten werden alle auf einem Schaubild erfasst, das auf einer Landkarte Europas die verschiedenen Antworten in verschiedenen Farben zeigt. Das Schaubild enthält die Frage und alle Antworten. So wird auch für komplexe Fragen eine vergleichende Erfassung der Situation mit einem Blick möglich.

Alle Fragen und Antworten werden von den Mitgliedern des Runden Tisches Grundpfandrechte in Workshops abgestimmt, so dass sie auf alle Rechtsordnungen passen und die Antworten die Situation jeder Rechtsordnung möglichst nahe wiedergeben.

Die meisten Fragen werden im IT-System zusätzlich erläutert, um das Verständnis zu erleichtern. Die Antworten können jeweils kommentiert werden, um die Regelungen zu erläutern oder auf Besonderheiten hinzuweisen, die in den Antworten auf den Schaubildern

nicht zum Ausdruck kommen können. Die Erläuterungen und Kommentare sind für die Nutzer einsehbar.

Die Antworten geben die Rechtslage wieder, wie sie sich aus Gesetzen, Verordnungen und Rechtsprechung ergibt. Bei bestimmten Fragen wird aber auch wiedergegeben, welche vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten das Recht zulässt.

Auf eines muss hingewiesen werden: Die Vorgehensweise des Runden Tisches Grundpfandrechte mit Schaubildern, die große Vorteile der Eingängigkeit und Übersichtlichkeit hat, nimmt aber dafür bestimmte Nachteile in Kauf:

- Fragen und Antworten können jeweils nur einen Satz umfassen und nicht eine komplexe Situation wie bei einem Urteil wiedergeben. Die Antworten – nicht mehr als sieben – sollen grundsätzlich für mehrere Rechtsordnungen passen; nur so können übergreifende Strukturen sichtbar werden; das heißt aber auch, dass die Rechtslage der einzelnen Rechtsordnung in ihrem Prinzip, nicht im Detail wiedergegeben wird. Manche Ausnahmen und Besonderheiten lokalen Rechts werden nicht erfasst. Bisweilen muss es ausreichen, dass die Idee der Regelung mit der Antwortvariante übereinstimmt.
- Es kann für jede Rechtsordnung nur eine Antwort gegeben werden. Hat ein Land also mehrere Typen der Grundpfandrechte – wie z.B. Deutschland Hypothek und Grundschuld, so muss grundsätzlich entschieden werden, für welche Ausgestaltung (nahezu) alle Antworten gegeben werden. Es darf nicht für verschiedene Ausprägungen die jeweils günstigste Antwort gegeben werden. Das wäre für die Praxis nicht sinnvoll. Daher werden die Antworten für die am meisten flexible, in der Praxis gebräuchliche Ausprägung der Grundpfandrechte gegeben; diese sind aus einer eigenen Übersicht ersichtlich. Entsprechendes gilt auch für verschiedene Formen des Wohnungseigentums, der Baurechte oder anderer untersuchter Rechtsinstitute.
- Wenn in einem Land lokale Besonderheiten bestehen, so kann dies nicht abgebildet werden. Z.T. wird darauf in den Kommentierungen hingewiesen.

Die hier aufgerufene **öffentlich zugängliche Datenbank vdpGrundpfandrechte** zeigt einen ausgewählten, aber wesentlichen Teil der Ergebnisse des Runden Tisches Grundpfandrechte mit Erläuterungen und Kommentierungen. Der Runde Tisch Grundpfandrechte erarbeitet ständig weitere Ergebnisse in einer weiteren Datenbank, die nur den Mitgliedern zugänglich ist. Aus ihr heraus wird die hier vorliegende Datenbank regelmäßig aktualisiert und möglichst erweitert.

Die Schaubilder mit Fragen und Antworten liegen in englischer und deutscher Sprache vor. Die Erläuterungen und Kommentierungen sind auf Deutsch oder Englisch. Es wird angestrebt, sie in beiden Sprachen zugänglich zu machen; dem steht jedoch der große Umfang der Informationen gegenüber.

Diese öffentlich zugängliche Datenbank soll die Ergebnisse des Runden Tisches Grundpfandrechte zugänglich machen

- für Kreditinstitute, die Grundpfandrechte in anderen Rechtsordnungen als Sicherheiten verwenden,
- für Investoren, die grenzüberschreitend in Immobilien investieren,
- für Privatleute mit Grundbesitz in anderen Ländern,

- für alle, die mit der EU-Gesetzgebung befasst sind,
- aber auch für alle, die zu einer nationalen Gesetzgebung beitragen wollen und die Standards und Fortschritte anderer Länder auf dem Gebiet kennen möchten,
- für Aufsichtsbehörden und
- für Wissenschaftler, die rechtsvergleichend arbeiten oder auch nur bei der Forschung im nationalen Recht den Blick auf andere Rechtsordnungen einbeziehen wollen.

Der Wissenschaft soll die Datenbank nicht zur Rechtsbearbeitung von Einzelfällen dienen; dazu reichen die Informationen trotz des großen Umfangs der Datenbank wegen der beschriebenen Notwendigkeit einer gewissen Vergrößerung nicht aus. Aber sie können so den internationalen Überblick erhalten, der oft unterschätzt wird und für den die Informationen nur schwer zu sammeln sind.

## B) Das Bewertungssystem des Runden Tisches Grundpfandrechte

Bereits im Jahre 2007 begann der Runde Tisch Grundpfandrechte auf Grundlage der Schaubilderserie ein Bewertungssystem für Grundpfandrechte zu entwickeln.

### I. Ziele des Bewertungssystems

Durch dieses System besteht erstmals die Möglichkeit, Grundpfandrechte in verschiedenen Ländern vergleichend zu bewerten. Mit der Entwicklung des Bewertungssystems verfolgt der Runde Tisch zwei Ziele:

#### **1. Leitlinien für die weitere Rechtsentwicklung**

Die Schaubilder stellen den gesamten Lebenslauf eines Grundpfandrechts dar:

- Arten der Grundpfandrechte,
- Publizität und Vertrauensschutz,
- Akzessorietätswirkungen,
- Schutz des Eigentümers,
- Vollstreckung,
- Insolvenz,
- praktische Anwendungsmöglichkeiten.

Angestrebt wird, diese Fragen nicht nur inhaltlich zu vergleichen, sondern durch eine Bewertung der Antworten auch einen qualitativen Vergleich zu ermöglichen. Daraus lassen sich Leitlinien für die weitere wissenschaftliche Bearbeitung, Rechtsprechung und gesetzliche Entwicklung herleiten.

## **2. Eigenkapital-Unterlegung kreditgebender Banken (LGD-Grading)**

Jeder Kredit muss von einer Bank mit Eigenkapital unterlegt werden. Diese Eigenkapital-Quote ist aber geringer, wenn ein Grundpfandrecht als Sicherheit besteht.

Wenn Zahlen vorliegen, welchen Erfolg die Verwertung von Grundpfandrechten in einem Land in der Vergangenheit hatte, können diese Zahlen der Risikoeinschätzung und der Eigenkapitalunterlegung zu Grunde gelegt werden. Eine Tochter des vdp – die vdpExpertise GmbH – ist damit beauftragt, entsprechende Quoten zu ermitteln.

Allerdings gibt es solche Zahlen für viele Länder nicht. Hier nun gibt das Bewertungssystem die Möglichkeit, die Ausfallwahrscheinlichkeit eines grundpfandrechlich gesicherten Kredits anhand der konkreten Rechtslage in einem Land festzulegen.

Die vdpExpertise GmbH hat ein System zur Berechnung dieser Ausfallwahrscheinlichkeit entwickelt, das auf den Ergebnissen des Runden Tisches aufbaut.

### II. Funktionsweise des Bewertungssystems

Je nach der Perspektive, die man zu einer bestimmten Fragestellung einnimmt, wird die Qualität einer Regelung verschieden beurteilt. So mag es aus Sicht einer Bank das Beste sein, die Vollstreckung so effizient und schnell wie möglich betreiben zu können. Ein Verbraucher oder auch der Eigentümer einer gewerblichen Immobilie wird es für wichtiger halten, vor einer allzu schnellen oder sogar ungerechtfertigten Vollstreckung geschützt zu sein und Rechtsmittel gegen den Verlust seines Eigentums zu haben.

#### 1. Vier Bewertungsperspektiven

Daher werden bereits seit Beginn des Aufbaus des Bewertungssystems alle Fragen und Antworten aus vier Perspektiven gewichtet. Für jede dieser Perspektiven wird vom EDV-System ein eigenes Säulendiagramm errechnet.

- **Perspektive Bank/Verwertung** (Vollstreckung des Grundpfandrechts)

In dieser Perspektive wird untersucht, wie die jeweilige rechtliche Lösung dazu beiträgt, dass der Inhaber eines Grundpfandrechts seine Forderung durch Verwertung des Grundpfandrechts schnell realisieren kann und den Erlös entsprechend seinem Rang erhält.

- **Perspektive Bank/Verwendbarkeit** (Flexible Verwendung des Grundpfandrechts)

Untersucht und bewertet wird in der Perspektive Bank/Verwendbarkeit, inwieweit es möglich ist, ein Grundpfandrecht flexibel für verschiedene Forderungen und Fallgestaltungen einzusetzen.

Das kann für die Bank wie für den Eigentümer erhebliche Kosten und auch Zeit sparen und die Entwicklung neuer Finanzierungskonzepte ermöglichen.

- **Perspektive Eigentümer** (Schutz des Eigentümers)

Die Perspektive Eigentümer zeigt eine der Perspektive Bank/Verwertung fast entgegengesetzte Sichtweise:

Der Eigentümer ist nicht daran interessiert, dass schnell vollstreckt wird. Er muss wollen, dass seine Rechte stets gewahrt bleiben und das Vollstreckungs- und Insolvenzverfahren ihm die Möglichkeit bieten, sie wahrzunehmen.

Dabei zeigt sich nach den Erfahrungen des Runden Tisches, dass Rechtssysteme, die bei der Perspektive Bank/Verwertung gute Ergebnisse zeigen, häufig auch bei der Berücksichtigung der Interessen des Eigentümers des mit einem Grundpfandrecht belasteten Grundstücks am oberen Ende der Bewertungen liegen.

Gründe dürften sein, dass nur die Wahrnehmung berechtigter Interessen, nicht aber Obstruktion vom Runden Tisch berücksichtigt wird. Zudem fließen in die Bewertung auch das Interesse des Eigentümers an der Sicherheit des Grundbuches sowie den Möglichkeiten eines flexiblen Grundpfandrechts ein.

- Perspektive **Gesetzgeber** (Sicht des Gesetzgebers)

Die Perspektive Gesetzgeber bewertet, ob die rechtliche Lösung einen angemessenen Interessenausgleich aller Beteiligten bietet.

Der Gesetzgeber darf die Interessen keiner der beteiligten Parteien bevorzugen. Zudem muss er auch die Interessen der nachrangig gesicherten und ungesicherten Gläubiger an einer Befriedigung aus der Immobilie berücksichtigen. Die Interessen der Bank und des Eigentümers fließen daher zusammen mit den Interessen Dritter.

## 2. Bedeutung der Frage und Bewertung der Antworten

Der Runde Tisch hat für jede Frage und jede Antwort aus allen vier Perspektiven jeweils eine Punktzahl festgelegt. Bei Änderung einer Frage oder Antwort werden anschließend auch diese Punktzahlen überprüft. Die Festlegung der Inhalte und ihre Bewertung werden getrennt voneinander vorgenommen. Ebenso ist die Festlegung der Gewichtung (Bedeutung) der Fragestellung und der Qualität der Antwort getrennt.

Die **Bedeutung** einer **Fragestellung** wird in einer Punktzahl von 0 bis 5 (in Ausnahmefällen bis 10) ausgedrückt. Ist die Bedeutung 0 einer Frage in einer Perspektive, kann sie jedoch gleichwohl aus einer anderen Perspektive höchst wichtig sein. Die Gewichtung der Frage wird für jede der vier Perspektiven einzeln festgelegt.

Für die **Bewertung** der **Qualität der Antwort**, also der Lösungen des jeweiligen Rechtssystems für das Grundpfandrecht steht das Punktespektrum 0 bis 10 zur Verfügung. Auch hier wird für jede der vier Perspektiven eine eigene Bewertung getroffen.

Dieses Spektrum ist gleichmäßig um ihr mathematisches Mittel, den Wert 5, zu verteilen. Andernfalls erhielte man bei der Gesamtaddition der Punkte durch den rechnerischen Vorgang eine erhöhte bzw. zu geringe Bedeutung der Frage.

Für jede Perspektive getrennt werden die Punktzahlen zur Bedeutung (Gewichtung) der Frage **multipliziert** mit der Bewertung der Antwortqualität und pro Land für alle Fragen addiert. Daraus ergeben sich vier Werte (entsprechend den vier Perspektiven), mit denen die Qualität der rechtlichen Regelung in dem beurteilten Land ermöglicht wird.

Wichtig ist, dass die **Gewichtung der Fragenkomplexe**, die der Runde Tisch bearbeitet, gleichbleibt. Damit soll verhindert werden, dass ein Übergewicht zugunsten der Fragenkomplexe entsteht, in denen viele Fragen erarbeitet wurden. Ebenso sind nicht alle

wissenschaftlich interessanten Fragen von gleicher praktischer Bedeutung für die Qualität des Grundpfandrechts. Daraus ergibt sich folgende Gewichtung:

- Arten der Grundpfandrechte: 1%.
- Publizitätserfordernisse und Vertrauensschutz: 25%.
- Akzessorietätswirkungen: 12%.
- Vollstreckung: 25%.
- Insolvenz: 25%.
- Praktische Anwendungsmöglichkeiten: 12%.

Durch das IT-System der vdpExpertise GmbH werden die **Ergebnisse** des Bewertungssystems ständig aktuell gehalten. Jedes Mitglied kann jederzeit eine von ihm gegebene Antwort ändern. Bereits einige Minuten später kann eine neue Auswertung dieser Änderung erfolgen.

Die vier Zahlen für eine Rechtsordnung werden schließlich zusammengefasst in ein **Säulendiagramm** mit der Gesamtaddition aller Punkte. Hier ist für jede Rechtsordnung ein Gesamtwert eingetragen.

Kapitel II Publizitätserfordernisse	Perspektive Bank / Verwertung	Perspektive Bank / Verwendbarkeit	Perspektive Eigentümer	Perspektive Gesetzgeber
Frage II.1 Wer führt die Grundbücher?	2	2	3	3

Tab.: Beispiel für die Gewichtung der Bedeutung der Frage

Antwortvarianten Zu Frage II.1	Perspektive Bank / Verwertung	Perspektive Bank / Verwendbarkeit	Perspektive Eigentümer	Perspektive Gesetzgeber
3. Gerichte	6	6	6	6
2. eine Behörde mit unabhängigem Status	6	6	6	6
1. Weisungsgebundene Verwaltungsbehörde	3	3	3	3

Tab.: Beispiel für die Gewichtung der Antwortvarianten für II.1

### C) vdpRechtsmonitoring

Für das Rechtsmonitoring betreibt der Runde Tisch Grundpfandrechte die kontinuierliche Beobachtung der Rechtsentwicklung von Grundpfandrechten durch den Runden Tisch Grundpfandrechte.

Das vdpRechtsmonitoring macht es den Banken möglich, den aufsichtsrechtlich geforderten Nachweis über die kontinuierliche Beobachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die rechtliche Wirksamkeit und rechtliche Durchsetzbarkeit von Grundpfandrechten zu erbringen.

Entsprechend Art. 194 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 6 lit.b) sowie Art. 208 Abs. 1 und Abs. 2 CRR müssen Banken die rechtliche Wirksamkeit und rechtliche Durchsetzbarkeit von Grundpfandrechten, die sie eigenkapitalmindernd in Ansatz bringen wollen, feststellen und sowohl Wirksamkeit als auch Durchsetzbarkeit durch anlassbezogene Prüfung fortwährend sicherstellen. Dazu muss die Entwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen kontinuierlich beobachtet werden. Banken müssen einen Nachweis darüber erbringen können, dass diese kontinuierliche Beobachtung erfolgt.

Die Mitglieder des Runden Tisches Grundpfandrechte erstellen zweimal jährlich Berichte über die aktuellen Rechtsentwicklungen bei Grundpfandrechten. Dabei dient die Datenbank vdpGrundpfandrechte zur Feststellung des Kreises der beobachteten Rechtsmaterien. Die Berichte werden vom Center of Legal Competence – Forschung & Consulting GmbH validiert und über die vdpExpertise GmbH, eine Tochter des vdp, Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V., Abonnenten zur Verfügung gestellt.

Um den Anforderungen der CRR zu genügen, wird im Rahmen des vdpRechtsmonitoring geprüft, ob eine Gesetzesänderung oder eine neue Rechtsprechung in einem der ausgewählten Länder

- es erforderlich macht, bestehende Immobilienfinanzierungen zu überprüfen,
- bei zukünftigen Finanzierungen besonders beachtet werden sollte, und/oder
- weiteren Recherchebedarf auslöst.

So kann ein Kreditinstitut nachweisen, dass die kontinuierliche Beobachtung der Rechtsentwicklung bei Grundpfandrechten erfolgt. Die Berichte können bei der vdpExpertise GmbH - <https://www.vdpexpertise.de/> - für die einzelnen Länder abonniert werden.



## Publikationen:

O. Stöcker and R Stürmer, *Flexibilität, Sicherheit und Effizienz der Grundpfandrechte in Europa* – Band III; 2nd edn., Berlin, 2010 (vol. 43 vdp publication series); p. 106 – 124 (Bewertungssystem), p. 125 – 160 (Gewichtungskennzahlen, Säulendiagramme),

English Translation: *Flexibility, Security and Efficiency of Security Rights over Real Property in Europe* – Volume III; 2<sup>nd</sup> ed., Berlin, 2010 (vol. 44 vdp publication series); p. 105 – 122 (Assessment system), p. 123 – 157 (Weighting Ratios, Bar Graphs),

3rd edn., Berlin 2012 (vol. 50 vdp publication series); p. 133 – 153 (Bewertungssystem), p. 154 – 191 (Gewichtungskennzahlen, Säulendiagramme).

A Luckow, “Das System zur Bewertung der Antworten und Länderinformationen beim Runden Tisch Grundpfandrechte” in T. Lassen, A. Luckow and M. Thurner (eds.): *Grundpfandrechte 2016 in Europa und darüber hinaus*, Berlin 2016 (vol. 54 vdp publication series) p. 41 – 48;

T. Lassen and A. Luckow, “Entwicklung des Runden Tisches Grundpfandrechte” in T. Lassen, A. Luckow and M. Thurner (eds.): *Grundpfandrechte 2016 in Europa und darüber hinaus*, Berlin 2016 (vol. 54 vdp publication series) p. 19 – 31 (24, 25);

A. Luckow, “Security rights over immovable property: An international comparison of legal provisions at a glance” 2016 Housing Finance International Autumn p. 35 - 45

Berlin, 30.03.2022