

## Schlüsselfragen bzgl. Kreditsicherheiten in Rumänien. Teil II - Hypotheken

von Alexandru Coraş, Avocat (Rechtsanwalt RO)

Dieser Artikel ist der zweite unserer Reihe, die die Kreditvergabe an Unternehmen und damit zusammenhängende Sicherheiten erläutert. Er behandelt Hypotheken, die aufgrund ihres Werts in der Praxis am meisten vorkommenden Sicherheiten. Es folgen ausgewählte Aspekte im Zusammenhang mit der Bestellung und Verwertung von Hypotheken in Rumänien.

### Allgemeiner Überblick zu Hypotheken

Das rumänische Recht ermöglicht es, zwei Hauptarten von Hypotheken zu bestellen, da es zwischen Mobiliar- und Immobilienhypotheken unterscheidet.

- **Mobiliarhypotheken** können grundsätzlich auf bewegliche Güter bestellt werden; infrage kommt eine breite Palette von Vermögenswerten, ob materiell oder immateriell, einschließlich, aber nicht beschränkt auf Ausrüstung, Vorräte, Forderungen, Aktien, Geschäftsanteile, Bankkonten und Versicherungspolicen.
- Im Gegensatz dazu werden **Immobilienhypotheken** zur Belastung unbeweglicher Gegenstände wie Gebäude, Grundstücke und deren nachträgliche Verbesserungen oder Ergänzungen verwendet.

Der Anwendungsbereich einer Hypothek kann sich auch auf die Erlöse aus den hypothekarisch belasteten Vermögenswerten erstrecken. Insbesondere bei unbeweglichen Gegenständen umfasst dieser automatisch alle Verbesserungen oder Ein- / Umbauten der Immobilie nach der Bestellung der Hypothek.

Die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit einer Hypothek ist von Natur aus mit der zugrunde liegenden gesicherten Verbindlichkeit verknüpft, was ihren akzessorischen Charakter unterstreicht.

### Formalitäten für die Bestellung

Hypotheken werden grundsätzlich durch Vertrag bestellt; lediglich in einigen wenigen Fällen entstehen sie von Rechts wegen. Ist im Falle von Mobiliarhypotheken hierfür ein schriftlicher Vertrag ausreichend, bedürfen Verträge zur Bestellung von Immobilienhypotheken stets der notariellen Beurkundung.

Immobilienhypotheken werden zur Wirksamkeit in das Grundbuch der verpfändeten Immobilie eingetragen, während bei beweglichen Vermögenswerten eine fakultative (jedoch absolut empfehlenswerte) Eintragung in das Nationale Register für Mobiliarpublizität erfolgt. Je nach Art des Vermögenswerts (börsennotierte Aktien, Schiffe, etc.) können auch andere Registereintragungen erforderlich sein. Bestimmte Mobiliarhypotheken, z. B. jene auf Miet- und Pachtrechte an Immobilien oder Versicherungsleistungen für solche Zahlungen, erfordern ferner eine Grundbucheintragung, um sicherzustellen, dass alle damit verbundenen Rechte sicher verpfändet sind.

Die Eintragung der Hypothek in das einschlägige Register bewirkt auch deren Entgegenhaltbarkeit und beeinflusst darüber hinaus deren Rang.

Im Falle von Bankkonten räumt das Gesetz Hypothekengläubigern mit "Kontrolle" über diese Konten "Superpriorität" ein. Die Kontrolle ist gegeben, wenn (i) der Hypothekengläubiger die Bank ist, die die Konten hält, (ii) eine Vereinbarung zwischen dem Hypothekengläubiger, der Bank und dem Hypothekenschuldner vorliegt, oder (iii) der Hypothekengläubiger Inhaber der Konten wird.

## Wesentliche Klauseln in Hypothekenverträgen

In dem Hypothekenvertrag müssen einige wichtige Bestimmungen ausdrücklich genannt werden:

- Der gesicherte Höchstbetrag oder die Parameter, die seine Festlegung ermöglichen;
- Die an der Vereinbarung beteiligten Parteien;
- Eine ausführliche Beschreibung der gesicherten Vermögenswerte; und
- Der Grund für die gesicherte Verbindlichkeit.

## Vollstreckung und Vorrang von Ansprüchen

Bei der Vollstreckung richtet sich die Verteilung des Erlöses nach der Priorität der Hypothek. Zur Vollstreckung benötigt der Hypothekengläubiger einen vollstreckbaren Titel (rum. *titlu executoriu*), und die gesicherte Verbindlichkeit muss bestimmt, fällig und unbestritten (*certă, lichidă și exigibilă*) sein.

In Konkursszenarien werden gesicherte Gläubiger aus dem Erlös aus dem Verkauf der hypothekarisch belasteten Vermögenswerte vor der Zahlung an ungesicherte Gläubiger befriedigt, wobei die Vollstreckungskosten vor der Verteilung an den gesicherten Gläubiger beglichen werden.

## Transaktionskosten

Bei Transaktionen, die Hypothekenverträge über Immobilien implizieren, fallen oft erhebliche Kosten für Notargebühren und die Eintragung in das Grundbuch an. Es ist wichtig, dass sich die Beteiligten dieser finanziellen Auswirkungen bewusst sind, um entsprechend planen zu können.

## Fazit

Das Verständnis der Besonderheiten bei der Bestellung von Hypotheken auf verschiedene Arten von Vermögenswerten in Rumänien ist unerlässlich, um eine wirksame und durchsetzbare Sicherheit für verschiedene Transaktionen zu gewährleisten.

Dieser Artikel versteht sich als einleitender Leitfaden zu Einsatz und Nutzung dieser Rechtsinstrumente; aufgrund der hier nicht beschriebenen Details und vielfältigen Konstellationen, die jeder Einzelfall mitbringen kann, ist in der Praxis professionelle Unterstützung enorm wichtig.

## Kontakt und weitere Informationen:



**STALFORT Legal. Tax. Audit.**  
Bukarest – Bistrița – Sibiu

**Büro Bukarest:**

T.: +40 – 21 – 301 03 53

F: +40 – 21 – 315 78 36

M: [bukarest@stalfort.ro](mailto:bukarest@stalfort.ro)

[www.stalfort.ro](http://www.stalfort.ro)