

# KANCELARIA ADWOKACKA

## RECHTSANWALTSKANZLEI

**DR JACEK FRANEK**  
MAGISTER LEGUM EUROPAE

### Kreditsicherheiten in Polen

polen-rundschau - Oktober 2006

Nr: 10, Seite 16



*Zur Absicherung eines Geschäfts mit einem polnischen Geschäftspartner würde ich ganz gern eine Grundschuld auf eines seiner Grundstücke bestellen lassen. Wie muss ich da vorgehen? Gibt es vielleicht auch andere Sicherheiten, die genau so gut wie die Grundschuld sind?*

Die Grundschuld können Sie zur Absicherung Ihres Geschäfts in Polen leider nicht bestellen. Denn das polnische Recht kennt diese Sicherheit überhaupt nicht. Sie können aber Ihr Geschäft durch andere Mittel absichern. Im Einzelnen:

Zur Absicherung eines Geschäfts mit einem polnischen Geschäftspartner würde ich ganz gern eine Grundschuld auf eines seiner Grundstücke bestellen lassen. Wie muss ich da vorgehen? Gibt es vielleicht auch andere Sicherheiten, die genau so gut wie die Grundschuld sind?

Die Grundschuld können Sie zur Absicherung Ihres Geschäfts in Polen leider nicht bestellen. Denn das polnische Recht kennt diese Sicherheit überhaupt nicht. Sie können aber Ihr Geschäft durch andere Mittel absichern. Im Einzelnen:

Wenn Sie das Geschäft mit Hilfe einer Immobilie des Geschäftspartners absichern wollen, kann dieser darauf eine Hypothek bestellen. Die Hypothek unterscheidet sich von der deutschen Grundschuld darin, dass die Grundschuld vom Bestehen der abzusichernden Forderung völlig unabhängig ist. Die Grundschuld stellt daher für den Immobilieneigentümer, also für Ihren Geschäftspartner, eine sehr gefährliche Sicherheit dar. Denn die Grundschuld bleibt unabhängig davon, ob das Geschäft geplatzt ist, oder ob der Geschäftspartner seine Verbindlichkeiten daraus erfüllt hat, bestehen. Anders die Hypothek - diese ist nämlich vom Bestehen der Vertragsforderung abhängig. Der Jurist sagt, die Hypothek sei akzessorisch. Das bedeutet: Wenn Ihre Forderung gegenüber dem Geschäftspartner, aus welchen Gründen auch immer, erloschen ist (z.B. weil Sie den Vertrag im Nachhinein aufgelöst haben oder weil der Geschäftspartner Ihre Forderungen befriedigt hat), erlischt automatisch auch die Hypothek.

Zur Bestellung der Hypothek sind zum einen eine notarielle Erklärung des Immobilieneigentümers über die Hypothekenbestellung, zum anderen die Eintragung

der Hypothek in das Grundbuch erforderlich. In der Erklärung des Immobilieneigentümers müssen die Immobilie und die Höhe der Forderung genau bezeichnet werden. Wenn die genaue Höhe der Forderung noch nicht feststeht (weil Sie beispielsweise eine langfristige Zusammenarbeit planen und die Höhe der einzelnen Forderungen noch nicht voraussehbar ist), ist es auch zulässig, dass statt der genauen Höhe der Forderung der maximal abzusichernde Betrag angegeben wird - das ist die sogenannte Höchstbetraghypothek (in Polen wird sie als Kautionshypothek bezeichnet).

Eine andere und für Sie sehr bequeme Sicherheit ist der Blankowechsel. Der Blankowechsel sichert Ihre Forderung dergestalt ab, dass sich der Blankowechselunterzeichner, also Ihr Geschäftspartner, mit seiner Unterschrift auf dem Wechsel verpflichtet, den von Ihnen in den Wechsel einzusetzenden Betrag bei Vorlage des Wechsels zu bezahlen. Zusammen mit dem Blankowechsel muss vom Wechselunterzeichner auch die sogenannte Wechselklärung unterschrieben werden. Diese dient der Absicherung des Wechselunterzeichners vor der Willkür des Wechselnehmers. In der Wechselklärung werden nämlich die genauen Voraussetzungen festgelegt, unter denen Sie den Wechsel ausfüllen dürfen. Darin wird in der Regel auch der Maximalbetrag fixiert, den Sie als Wechselsumme einsetzen dürfen.

Falls der Geschäftspartner dessen Verbindlichkeiten nicht erfüllt, dürfen Sie den Blankowechsel ausfüllen und dem Geschäftspartner zur Bezahlung vorlegen. Sollte dieser nicht leisten, können Sie, nachdem der Wechsel mit einer sogenannten Vollstreckungsklausel versehen worden ist, Zwangsvollstreckung aus dem gesamten Vermögen des Geschäftspartners betreiben. Der Blankowechsel ist daher nicht nur auf Immobilien beschränkt, wie die Hypothek,. Sie können die Zwangsvollstreckung sowohl aus Immobilien als auch aus dem beweglichen Vermögen des Geschäftspartners betreiben.

Eine dritte, für Sie ebenfalls sehr günstige Sicherheit, die Ihnen das polnische Recht bietet, ist die sogenannte Unterwerfung der sofortigen Zwangsvollstreckung. Diese ist ein notarielles Dokument, in dem sich Ihr Geschäftspartner verpflichtet, Ihre Forderung zu befriedigen und für den Fall der Nicht-Befriedigung erklärt, dass er sich mit seinem gesamten Vermögen der Zwangsvollstreckung unterwirft. Die Unterwerfung der sofortigen Zwangsvollstreckung ist deshalb für Sie sehr günstig, weil Sie keinen gerichtlichen Prozess gegen den Geschäftspartner betreiben müssen. Die notarielle Urkunde dient nämlich als Vollstreckungstitel. Sie müssen die Urkunde nur zur Ausstellung der Vollstreckungsklausel dem Gericht vorlegen und können sie anschließend dem Gerichtsvollzieher übermitteln.

Natürlich stehen Ihnen im polnischen Recht noch weitere Sicherheiten zur Verfügung: Bürgschaften, Wechselbürgschaften, Bankgarantien, Sicherungsabtretungen, Pfandrechte, Registerpfandrechte oder Sicherungsübereignung. Lassen Sie am besten von einem Anwalt prüfen, welche der Sicherheiten für Ihre Bedürfnisse am besten geeignet ist.