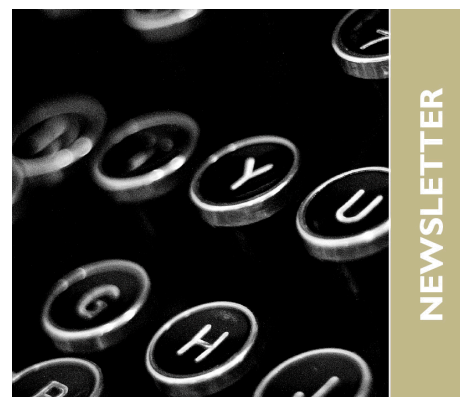


Salans Nachrichten

April 2010



Hypothek des Bauunternehmers nach § 402 BGB ist verfassungswidrig

Seit dem 7. Juli 2007 hatten Bauunternehmen die Möglichkeit, eine Hypothek als Sicherheit für ihre Vergütungsansprüche auf der Immobilie einzutragen, auf der die Arbeiten durchgeführt wurden.

Das Ziel war es, sogenannte Kettenschulden unter Bauunternehmen zu vermeiden. Dieses Ziel dient nach der Begründung der verfassungsgerichtlichen Entscheidung einem öffentlichen Interesse und ist damit auch grundsätzlich mit der Verfassung vereinbar, allerdings stellt die im BGB verwendete Lösung eine verfassungswidrige, unverhältnismäßige Beschränkung des Rechts auf Eigentum des Kunden dar.

Obwohl das Verfassungsgericht in seiner Entscheidung erklärte, dass die genannten Bestimmungen des Gesetzes Unsicherheit verursachten, da weder deren zeitlicher noch sachlicher Anwendungsbereich klar waren ("es ist ungewiss, ob die Regelungen nur für nach ihrem Inkrafttreten geschlossenen Verträge anzuwenden sind, oder auch für Verträge, die davor abgeschlossen wurden") und das Verfassungsgericht auch den Begriff "Vergütungsanspruch" als unklar betrachtete, hat die Entscheidung des Verfassungsgerichts die bestehende Unsicherheit nicht beseitigt, da es § 402 Absätze 2 und 3 BGB nur mit Wirkung zum 31. März 2010 außer Kraft setzte.

Dementsprechend gibt es sicherlich keine Möglichkeit für Bauunternehmen eine solche Hypothek für einen Vergütungsanspruch aus Verträgen eintragen zu lassen, die nach dem 31. März 2010 abgeschlossen werden. Allerdings bleibt es fraglich, ob es noch möglich sein wird auf Grundlage von Verträgen, die bis zum 31. März 2010 abgeschlossen wurden, auch weiterhin eine Hypothek eintragen zu lassen.

Wir weisen darauf hin, dass voraussichtlich ab 1. Januar 2011 die Eintragung einer Hypothek für Bauunternehmen wieder möglich sein wird, wenn der bereits verabschiedete entsprechende Teil des neuen BGB in Kraft treten wird, der eine ähnliche Bestimmung enthält wie die jetzt außer Kraft gesetzte Bestimmung. Diese neue Bestimmung wurde vom Verfassungsgericht nicht überprüft.

This newsletter does not constitute legal advice with respect to any matter or set of facts and may not be relied upon for such purposes. Readers are advised to seek appropriate legal advice before entering into any transaction, making any determination or taking any action related to matters discussed herein. No part of this newsletter may be copied or quoted without the prior written consent of Salans. ©2010. All rights reserved.

Das ungarische Verfassungsgericht hat in seiner Entscheidung Nr. 35/2010 vom 31. März 2010 entschieden, dass § 402 Absätze 2 und 3 BGB verfassungswidrig sind und diese Bestimmungen mit Wirkung zum 31. März 2010 außer Kraft gesetzt. Auf Grundlage des § 402 Absätze 2 und 3 BGB konnten Bauunternehmer bislang auf der Immobilie des Kunden bis zur Höhe der ausstehenden Vergütung im Grundbuch eine Hypothek eintragen lassen.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

dr. Judit Kővári
T: +36 1 880 6101
E: jkvari@salans.com

dr. Anna Gerendás
T: +36 1 880 6127
E: agerdas@salans.com

Anwaltskanzlei Kővári Tercsák Salans
Váci út 1-3., WestEnd „A“ Turm 5. OG
1062 Budapest
Ungarn
T: +36 1 880 6100
F: +36 1 880 6199
E: budapest@salans.com
www.salans.com

 **SALANS**
www.salans.com