

# Bartłomiej Swaczyna

## Änderung des Inhalts der Hypothekenforderung im polnischen Recht – Ausgewählte Fragen

### I. Einleitung

Nicht selten dauert die Hypothekensicherung einer Forderung jahrelang. Während dieser Zeit können sich die wirtschaftlichen Bedingungen mehrfach verändern. Infolgedessen sollte auch der Inhalt der gesicherten Forderung den neuen Umständen angepasst werden. Aus dem Art. 353<sup>1</sup> des polnischen Zivilgesetzbuches,<sup>1</sup> der die Freiheit der Gestaltung des Inhalts des Schuldverhältnisses statuiert, ergibt sich die Kompetenz der Parteien einer Obligation zur Änderung des Inhalts der gesicherten Forderung.<sup>2</sup>

Traditionell wurde die Hypothek im polnischen Zivilrecht als ein streng akzessorisches subjektives Recht geprägt.<sup>3</sup> Unter anderem wurde der Akzessorietät dadurch Ausdruck verliehen, dass der Inhalt der Hypothek viele Eigenschaften der gesicherten Forderung widerspiegelte. Dies bezog sich sowohl auf die Sicherungshypothek als auch auf die Höchstbetragshypothek. Die Anforderung der Übereinstimmung des Inhalts der gesicherten Forderung und der Hypothek galt bezüglich solcher Elemente wie Währung, Zahlungsfrist und Zinsen. Alle diese Eigenschaften der Hypothekenforderung wurden im Grundbuch eingetragen;<sup>4</sup> dadurch gestalteten sie auch den Inhalt der Hypothek.<sup>5</sup>

Infolgedessen setzte die Änderung des Inhalts der gesicherten Forderung bezüglich der obengenannten Elemente jeweils auch die Änderung des Hypothekeninhalts voraus, unabhängig davon, ob die Hypothek das Grundstück<sup>6</sup> des Schuldners oder des Dritten belastete. Zur Inhaltsänderung beschränkter dinglicher Rechte, zu denen auch die Hypothek gehört (Art. 244 k. c.), ist ein Vertrag zwischen dem Berechtigten und dem Eigen-

---

<sup>1</sup> Gesetz vom 23.4.1964 – kodeks cywilny (Zivilgesetzbuch; im Folg.: k. c.); b. F. (bereinigte Fassung): Gesetzblatt (im Folg.: Dz. U.) 2014, Pos. 121 mit Änderungen.

<sup>2</sup> Im polnischen Recht können auch öffentlich-rechtliche Forderungen in den gesetzlich bestimmten Fällen hypothekarisch gesichert werden; siehe vor allem Art. 34 § 1 des Gesetzes vom 29.8.1995 – ordynacja podatkowa (Abgabenordnung); b. F.: Dz. U. 2012, Pos. 749 mit Änderungen. Die Inhaltsänderung solcher Forderungen ist nur ausnahmsweise zulässig. Weitere Erwägungen beziehen sich ausschließlich auf zivilrechtliche Hypothekenforderungen.

<sup>3</sup> Vgl. B. Swaczyna, *Hipoteka umowna*, Warszawa 2007, S. 26–28 m. w. H.

<sup>4</sup> Siehe § 46 Abs. 1 Pkt. 4 der Verordnung des Justizministers vom 17.09.2001 über die Führung der Grundbücher und der Dokumentensammlungen in der Fassung von vor 20.02.2011; Dz. U. 2001, Nr. 102, Pos. 1122. Die Währung der gesicherten Forderung wurde direkt zwar im Grundbuch nicht bestimmt. Im Grundbuch bestimmte man jedoch die Währung der Hypothekensumme, und aus Art. 68 des Gesetzes vom 6.7.1982 über die Grundbücher und die Hypothek in der Fassung von vor 20.02.2011 (b. F.: Dz. U. 2001, Nr. 124, Pos. 1361 mit Änderungen) ergab sich die Aufforderung der Übereinstimmung der Währung der Forderung und der Hypothek.

<sup>5</sup> Vgl. J. Pisuliński, in: *System Prawa Prywatnego*. Tom 4. *Praw rzeczowe*, Red. E. Gniewek, Warszawa 2007, S. 806; Swaczyna, Fn. 3, S. 277 und 278.

<sup>6</sup> Dem polnischen Recht sind drei Arten von Immobilien bekannt: Grundstücke sowie die mit dem Grund dauerhaft verbundenen Gebäude oder deren Teile, sofern sie aufgrund besonderer Vorschriften einen vom Grundstück gesonderten Eigentumsgegenstand darstellen (Art. 46 § 1 k. c.). Die Hypothek darf alle diese Immobilien belasten. Der Gegenstand der Hypothek kann auch der Erbnießbrauch, das genossenschaftliche Eigentumsrecht an Wohnräumen und die durch die Hypothek gesicherte Forderung sein (Art. 65 des Gesetzes vom 6.7.1982 – *ustawa o księgach wieczystych i hipotece*, u. k. w. h. (über die Grundbücher und die Hypothek); b. F.: Dz. U. 2012, Pos. 707 mit Änderungen. Zur sprachlichen Vereinfachung wird in weiteren Erwägungen nur von der Hypothek auf ein Grundstück die Rede sein.

tümer der belasteten Sache und, wenn das Recht im Grundbuch eingetragen wurde, die Eintragung in das Grundbuch erforderlich (Art. 248 § 1 k. c.). Daraus ergab sich, dass die Änderung einer Währung, von Zinsen oder Zahlungsfristen der Hypothekenforderung der Inhaltsänderung der Hypothek und der Grundbucheintragung bedurfte. Solche Umstände begrenzen die Elastizität der Hypothek und dadurch ihre Verwendbarkeit im Rechtsverkehr.<sup>7</sup>

## II. Außerbücherliche Änderungen des Inhalts der Hypothekenforderung nach der Hypothekenrechtsmodernisierung

Die Rechtslage veränderte sich in dieser Hinsicht wesentlich mit dem Inkrafttreten des Gesetzes vom 26.6.2009<sup>8</sup> am 20.2.2011, das das polnische Hypothekenrecht modernisierte. Laut dem neuen Art. 68<sup>4</sup> Abs. 1 S. 1 u. k. w. h. ist „zur Änderung der Währung der gesicherten Forderung sowie zu weiteren Änderungen der gesicherten Forderung im Wege eines Rechtsgeschäfts, das den Umfang der Befriedigung aus dem belasteten Grundstück betrifft, die Zustimmung des Grundstückseigentümers notwendig, sofern der Letztere kein persönlicher Schuldner ist“. Das Fehlen der erforderlichen Zustimmung führt die Unwirksamkeit der Inhaltsänderung der gesicherten Forderung gegen den Eigentümer des belasteten Grundstücks herbei (Art. 68<sup>4</sup> Abs. 2 u. k. w. h.). Die oben genannten Vorschriften statuieren die Anforderung der Zustimmung des Grundstückseigentümers nur in einigen Fällen der Änderung des Inhalts der gesicherten Forderung. Sie bestimmen auch die Folgen des Fehlens der Zustimmung auf besondere Weise, ohne Verbindung mit der Regelung der Inhaltsänderung eines beschränkten dinglichen Rechts. Daraus kann man folgern, dass die beliebige Modifizierung des Inhalts der Hypothekenforderung, so lange die Identität der Forderung erhalten wird, *de lege lata* keine Inhaltsänderung der Hypothek herbeiführt.<sup>9</sup> Erst die Auswechslung der gesicherten Forderung, was sich im polnischen Recht ausschließlich auf eine andere Forderung desselben Gläubigers beziehen kann, führt zur Inhaltsänderung der Hypothek (Art. 68<sup>3</sup> S. 2 u. k. w. h.).<sup>10</sup>

Infolgedessen unterliegen die Forderungsidentität erhaltende Änderungen keiner Grundbucheintragung.<sup>11</sup> Weil keine Inhaltsänderung der Hypothek hier in Frage kommt, findet auch Art. 248 § 2 k. c. keine Anwendung. Solche Änderungen der gesicherten

<sup>7</sup> Siehe bezüglich der Änderung einer Währung der gesicherten Hypothek *T. Czech*, *Waluta hipoteki*, *Przełąd Sądowy* 9|2008, S. 47–50.

<sup>8</sup> Gesetz vom 26.6.2009 – *ustawa o zmianie ustawy o księbach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw* (über die Veränderung des Gesetzes über die Grundbücher und die Hypothek und mancher anderer Gesetze), *Dz. U.* 2009, Nr. 131, Pos. 1075.

<sup>9</sup> Vgl. *T. Czech*, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 11; *ders.*, *Zmiany kręgu oraz treści wierzytelności zabezpieczonych hipoteką*, *Monitor Prawa Bankowego* 4|2011, S. 44; *I. Heropolitańska*, in: *I. Heropolitańska/A. Tułodziecka/K. Hrycków-Mycka/P. Kuglarz*, *Ustawa o księbach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*, Warszawa 2014, Art. 68<sup>4</sup>, Rn. 7; *J. Pisuliński*, in: *System Prawa Prywatnego*. Tom 4. *Praw rzeczowe*, Red. *E. Gniewek*, Warszawa 2012, S. 610; *B. Swaczyna*, in: *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Red. *J. Pisuliński*, Warszawa 2014, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 2. Siehe jedoch die abweichende Meinung von *S. Kostecki*, *Wierzytelność a rzeczowe zabezpieczenia na nieruchomości*, Warszawa 2014, S. 113 und 114, der auch *de lege lata* die Änderungen des Forderungsinhalts, welche zugleich die Modifizierung des Inhalts der Hypothek darstellen, analysiert.

<sup>10</sup> Siehe *Heropolitańska*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Rn. 7; *Swaczyna*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 2.

<sup>11</sup> So auch *T. Łapaj*, *Zmiany treści hipoteki i zmiany dotyczące zabezpieczonej wierzytelności a prawa innych osób – po nowelizacji prawa hipotecznego*, *Rejent* 1|2012, S. 59, 62 und 63.

Forderung verlangen also keine Zustimmung anderer Personen, denen die auf dem Grundstück lastenden Rechte zustehen.<sup>12</sup>

### III. Erfordernis der Zustimmung des Grundstückseigentümers

Die Regelung des Art. 68<sup>4</sup> u. k. w. h. statuiert das Erfordernis der Zustimmung des Grundstückseigentümers, der kein Schuldner ist, um seine Interessen zu schützen, die infolge der Inhaltsänderung der gesicherten Forderung gefährdet sein könnten. Wenn der Grundstückseigentümer zugleich ein Schuldner der gesicherten Forderung ist, nimmt er immer am den Inhalt der Hypothekenforderung ändernden Vertrag teil. Ein besonderer Schutz seiner Interessen wäre unnötig. Deshalb findet Art. 68<sup>4</sup> u. k. w. h. in diesem Fall keine Anwendung, unabhängig davon, welche Elemente des Forderungsinhalts geändert werden.<sup>13</sup>

Nach der Hypothekenrechtsmodernisierung durch das Gesetz vom 26.6.2009 gilt die Anforderung der Übereinstimmung der Währung der gesicherten Forderung und der Hypothek nicht mehr. Aus Art. 68 Abs. 3 u. k. w. h. ergibt sich, dass diese Währungen schon im Moment der Bestellung einer Sicherung vertraglich anders bestimmt werden dürfen. Die anfängliche Identität der Währungen kann auch während des Bestehens der Hypothek aufgehoben werden. Dies kann durch Inhaltsänderung sowohl der Hypothek als auch der gesicherten Forderung zustande kommen. Auf die letzte Möglichkeit bezieht sich Art. 68<sup>4</sup> u. k. w. h. Diese Regelung findet jedoch auch dann Anwendung, wenn die Änderung der Währung der Forderung zur Identität mit der Währung der Hypothek führen würde.

### IV. Währungsmodifizierung

Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erstens erforderlich, wenn die Parteien des Schuldverhältnisses die Währung der gesicherten Forderung ändern. Die Modifizierung der Währung ist immer mit dem Kursrisiko verbunden. Sie zieht also auf jeden Fall die potenzielle Gefährdung der Interessen des Eigentümers des belasteten Grundstücks nach sich. Deshalb gilt das Erfordernis der Zustimmung des Grundstückseigentümers unabhängig davon, ob der Wert der Hypothekenforderung infolge der Währungsänderung im Moment der Modifizierung gestiegen ist. Auch wenn der Wert der Forderung in diesem Zeitpunkt nach der Umrechnung niedriger als vor dem Währungswechsel wäre, bleibt das Erfordernis der Zustimmung in Kraft. Spätere Schwankungen des Währungskurses können den Wert der Forderung zuungunsten des Eigentümers des belasteten Grundstücks beeinflussen.<sup>14</sup>

<sup>12</sup> Vgl. *Czech*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 11; *Lapaj*, Fn. 11, S. 63; *Swaczyna*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 13; *A. Stangret-Smoczyńska*, *Zmiany dotyczące wierzytelności hipotecznej po nowelizacji*, *Monitor Prawniczy* 8|2011, S. 411 und 412.

<sup>13</sup> Siehe *Czech*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 14; *Swaczyna*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 4.

<sup>14</sup> Vgl. *Swaczyna*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 14.

## V. Änderungen, die den Umfang der Befriedigung aus dem belasteten Grundstück vergrößern

Die zweite Kategorie der zustimmungsbedürftigen Inhaltsmodifizierungen der gesicherten Forderung sind die Änderungen, die „den Umfang der Befriedigung aus dem belasteten Grundstück vergrößern“ (Art. 68<sup>4</sup> Abs. 1 S. 1 u. k. w. h.). Um die Änderung von diesem Standpunkt aus einzuschätzen, muss man sich auf die Differenzierungsmethode berufen. Es sollte nämlich überprüft werden, welchen Teil des Erlöses der Hypothekengläubiger im Rahmen der Befriedigung aus dem belasteten Gegenstand vor und nach der Inhaltsänderung erhalten würde. Wenn die letzte Summe (nach der Inhaltsmodifizierung) größer ist, dann ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich.<sup>15</sup>

Man muss jedoch auch die Summe der Hypothek berücksichtigen. Wenn die gesicherte Forderung schon vor der Inhaltsänderung nur teilweise aus dem belasteten Grundstück befriedigt würde, dann könnte die Modifizierung des Inhalts der gesicherten Forderung nicht zur Befriedigung des Gläubigers in größerem Maße führen. Wenn also die Summe der gesicherten Forderung beispielsweise 200 und die Summe der Hypothek 100 beträgt, kann der Hypothekengläubiger im Rahmen der Erlösverteilung maximal die Auszahlung des Betrages 100 erwarten. Die Erhöhung der gesicherten Forderung bis zu 300 ändert nichts: Nach wie vor kann dem Gläubiger aufgrund der Hypothek höchstens der Betrag 100 zugeteilt werden. Eine solche Inhaltsänderung der gesicherten Forderung erfordert also nicht die Zustimmung des Hypothekengläubigers.<sup>16</sup>

Zu Änderungen, welche den Umfang der Befriedigung aus dem belasteten Gegenstand erhöhen können, gehören nicht nur die Modifizierungen der Hauptforderung. Auch die sich auf Nebenansprüche beziehenden Änderungen können eine solche Bedeutung haben, sofern die Nebenansprüche hypothekarisch gesichert werden. Ex lege sichert die Hypothek die im Hypothekbetrag enthaltenen Zinsansprüche und Ansprüche auf zuerkannte Verfahrenskosten (Art. 69 in principio u. k. w. h.). Andere Nebenansprüche werden gesichert, sofern diese in der die Grundlage der Eintragung im Grundbuch darstellenden Urkunde genannt worden sind (Art. 69 in fine u. k. w. h.). Letzteres bezieht sich beispielsweise auf den Anspruch auf die Provision für den gewährten Kredit (siehe Art. 69 Abs. 1 Bankrechtsgesetzes<sup>17</sup>).<sup>18</sup> Die Erhöhung des Zinsfußes oder der Provision kann zur Vergrößerung des Befriedigungsumfanges führen und deshalb wird dies grundsätzlich zustimmungsbedürftig sein. Eine solche Bedeutung hat auch die Verzinsung der anfänglich unverzinslichen gesicherten Forderung während des Bestehens der Hypothekensicherung.

Zu den Umfang der Befriedigung vergrößernden Änderungen der Hypothekensicherung sollte man auch die Bestimmung der Erneuerbarkeit des Kredites (Revolvingkredit) oder der Leihe zählen. Eine solche Inhaltsänderung der gesicherten Forderung verlangt also auch die Zustimmung des Grundstückseigentümers.<sup>19</sup> Einen Einfluss auf den Umfang der Befriedigung aus dem Hypothekengegenstand kann auch der Wechsel der festen Verzinsung auf eine variable Verzinsung und umgekehrt haben. Im Moment der Modifizierung lässt sich zwar nicht entscheiden, ob der Umfang der Befriedigung größer oder geringer sein wird. Eine solche Inhaltsänderung der gesicherten Forderung kann jedoch

<sup>15</sup> Vgl. *Czech*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 33.

<sup>16</sup> So zutreffend *Czech*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 33.

<sup>17</sup> Gesetz vom 29.08.1997 – prawo bankowe, pr. bank. (Bankrecht); b. F.: Dz. U. 2015, Pos. 128.

<sup>18</sup> Siehe *Heropolitańska*, Fn. 9, Art. 69, Rn. 21.

<sup>19</sup> Vgl. ebd., Art. 68<sup>4</sup>, Rn. 21.

potenziell die Interessen des Grundeigentümers beeinträchtigen. Deshalb sollte sie auch dem Erfordernis der Zustimmung unterworfen werden.<sup>20</sup>

## VI. Änderung der Zahlungsfristen

Fraglich kann die Einschätzung der Zustimmungsbedürftigkeit der Änderung der Zahlungsfristen sein.<sup>21</sup> Der Einfluss der genannten Modifizierung auf den Umfang der Befriedigung aus dem belasteten Grundstück hängt von anderen Elementen des Inhalts des Schulverhältnisses ab. Eine Verlängerung der Frist, wenn die Hauptforderung verzinslich ist, führt zur Berechnung der Zinsen für mehrere Zinsperioden. Infolgedessen wird die Summe der Zinsleistungen ansteigen und der Umfang der Befriedigung aus dem Hypothekengegenstand wird sich auch erhöhen. Dagegen ist die Aufschiebung der Zahlungsfrist der unverzinslichen Forderung von diesem Standpunkt aus indifferent.<sup>22</sup> Auch die Verkürzung der Zahlungsfrist kann in concreto zustimmungsbedürftig im Sinne des Art. 68<sup>4</sup> Abs. 1 u. k. w. h. sein. Diese These veranschaulicht das folgende Beispiel. Der vertragliche Zinsfuß beträgt 6 %. Die Parteien des Schuldverhältnisses einigen sich darauf, dass die Zahlung drei Monate früher, als anfänglich geplant wurde, zustande kommen soll. Der Schuldner gerät in Verzug, der drei Monate andauert. Für diese Zeit sollte er die Verzugszinsen nach dem gesetzlichen Zinsfuß 8 % zahlen (Art. 481 k. c.). Wäre die Zahlungsfrist nicht verkürzt worden, hätte der Schuldner für diese drei Monate die Zinsen nach dem Fuß lediglich 6 % zahlen müssen. Die Verkürzung der Zahlungsfrist verursachte eine Erhöhung des Umfangs der Befriedigung aus dem Hypothekengegenstand. Einer solchen Änderung des Forderungsinhalts sollte also seitens des Grundstückseigentümers zugestimmt werden.<sup>23</sup>

## VII. Erteilung der Zustimmung des Grundstückseigentümers

Die Zustimmung des Grundstückseigentümers muss gegenüber einer der Parteien des Schuldverhältnisses abgelegt werden (Art. 68<sup>4</sup> Abs. 1 S. 2 u. k. w. h.). Die Hypothek kann auch mehrere Forderungen desselben Gläubigers gegen verschiedene Schuldner sichern (Art. 68<sup>1</sup> u. k. w. h.). In einem solchen Fall muss die Erklärung des Eigentümers gegen diesen Schuldner abgelegt werden, gegen den sich die veränderte Forderung richtet.<sup>24</sup> Mehrere Forderungen, welche verschiedenen Gläubigern zustehen und zur Finanzierung desselben Unternehmens bestimmt sind, können mit Hilfe der zugunsten eines Verwalters bestellten Hypothek gesichert werden (Art. 68<sup>2</sup> Abs. 1 u. k. w. h.). Der Hypothekenverwalter nimmt Rechte und Pflichten des hypothekarischen Gläubigers im eigenen Namen, aber auf Rechnung derjenigen Gläubiger wahr, deren Forderungen gesichert worden sind (Art. 68<sup>2</sup> Abs. 3 S. 1 u. k. w. h.). Daraus ergibt sich, dass die Zustimmung des Grundstückseigentümers nicht gegenüber den Gläubigern der gesicherten Forderungen, sondern gegenüber dem Hypothekenverwalter abgelegt werden muss.<sup>25</sup>

<sup>20</sup> Siehe ebd., Art. 68<sup>4</sup>, Rn. 24; *Swaczyna*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 16.

<sup>21</sup> Anders jedoch *Heropolitańska*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Rn. 29, die im Allgemeinen die Anwendung des Art. 68<sup>4</sup> zur Änderung der Zahlungsfrist ausschließt.

<sup>22</sup> Siehe *Czech*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 41; *Łapaj*, Fn. 11, S. 64 und 65; *Swaczyna*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 18; *Stangret-Smoczyńska*, Fn. 12, S. 409.

<sup>23</sup> So zutreffend *Czech*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 41.

<sup>24</sup> Vgl. *Czech*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 53; *Swaczyna*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 5.

<sup>25</sup> Siehe *Czech*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 53; *Swaczyna*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 5.

Zur Erteilung der Zustimmung ist der gegenwärtige Eigentümer befugt. Die schon einmal erteilte Zustimmung ist gegenüber den späteren Grundstückseigentümern wirksam. Der Erwerber des belasteten Grundstücks sollte sich also vorab über den aktuellen Inhalt der gesicherten Forderung erkundigen.<sup>26</sup> Im Fall der Gesamthypothek erteilt jeder Grundeigentümer eine gesonderte Zustimmung, die sich ausschließlich auf seine Verantwortung aus dem belasteten Gegenstand auswirkt.<sup>27</sup>

Die Zustimmung des Eigentümers des Hypothekengegenstands muss zur Vermeidung der Nichtigkeit in Schriftform abgelegt werden (Art. 68<sup>4</sup> Abs. 1 S. 2 u. k. w. h.), unabhängig davon, in welcher Form die Hypothek bestellt wurde.<sup>28</sup> Weil die geänderten Elemente des Inhalts der Hypothekenforderung nicht im Grundbuch eingetragen werden dürfen, können die weitergehenden Formerfordernisse nicht aus Art. 31 Abs. 1 u. k. w. h., der als Grundlage einer Grundbucheintragung die notarielle Beglaubigung der Unterschrift voraussetzt, hergeleitet werden.<sup>29</sup>

## VIII. Fehlen der erforderlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers

Das Fehlen der erforderlichen Zustimmung verursacht nicht die Ungültigkeit des Vertrages, welcher die Inhaltsänderung der Hypothekenforderung eingeführt hat. Laut Art. 68<sup>4</sup> Abs. 2 u. k. w. h. sind die Änderungen gegenüber dem Grundstückseigentümer unwirksam, solange er diese nicht bewilligt hat. Sie sind also völlig wirksam im Verhältnis zwischen dem Gläubiger und dem Schuldner. Diese Konstruktion kann mit Hilfe des folgenden Beispiels veranschaulicht werden: Die Summe der Hypothek beträgt 500. Ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers, der ein Dritter ist, wird die Summe der gesicherten Forderung von 300 bis 500 erhöht. Der Schuldner ist zur Leistung 500 zugunsten des Gläubigers verpflichtet. Letzterer darf sich jedoch nur bis zur 300 aus dem Hypothekengegenstand befriedigen.

Manchmal können sich ohne erforderliche Zustimmung durchgeführte Inhaltsänderungen der gesicherten Forderung vom Standpunkt des Grundstückseigentümers aus letztendlich günstig erweisen. Zum Beispiel kann die in der geänderten Währung ausgedrückte Forderungssumme im Moment der Hypothekenbefriedigung nach der Umrechnung niedriger als vor der Modifizierung sein. In diesem Fall darf sich der Grundstückseigentümer auf den veränderten Inhalt der Hypothekenforderung berufen, weil er gegenüber dem Hypothekengläubiger die dem persönlichen Schuldner zustehenden Einreden erheben kann (Art. 73 u. k. w. h.). In diesem Fall hätte der Hypothekar nur die Befriedigung aus dem Hypothekengegenstand mit Berücksichtigung der geänderten Währung verlangen können.<sup>30</sup>

<sup>26</sup> So *Czech*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 49; *Swaczyna*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 5. Siehe jedoch *Zaradkiewicz*, *Nowa regulacja prawa hipotecznego, Przegląd Prawa Handlowego* 1|2011, Beilage, S. 25, der die Wirksamkeit der Zustimmung gegenüber dem Erwerber für fraglich hält.

<sup>27</sup> Siehe *Swaczyna*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 10.

<sup>28</sup> Vgl. *Czech*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 54; *Swaczyna*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 5.

<sup>29</sup> So *Czech*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 54; *Swaczyna*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 5. Anders und unzutreffend *E. Balan-Gąciarz/H. Ciepla*, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Warszawa 2011, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 3.

<sup>30</sup> Siehe *Czech*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 34; *Swaczyna*, Fn. 9, Art. 68<sup>4</sup>, Anm. 14.