

Eteläranta 4 B 9  
00130 Helsinki, Finnland  
Tel. +358 9 696207-0  
Fax +358 9 696207-10  
helsinki@bjl-legal.com

## Sicherungsrechte an finnischen Grundstücken

**Beim Kauf einer finnischen Immobilie wird diese in der Regel auch zur Sicherung der entsprechenden Darlehen verwendet werden. Auch zur Sicherung anderer Kredite kommt die in Finnland bereits vorhandene Immobilie in Betracht. Die Sicherung erfolgt in Form von Pfandrechten, die sich in Förmlichkeiten und Wirkungen von den in Deutschland gebräuchlichen Formen unterscheiden.**

von  
**Peter Jaspers, LL.M.**

Stand  
**November 2004**

### **Immobilienrecht und Grundstücks- aktiengesellschaften**

Das Eigentum an Grundstücken wird in Finnland grundsätzlich durch schriftlichen Vertrag unter Mitwirkung eines öffentlichen Urkundsbeamten übertragen, der Eigentumsübergang dann in das Grundstücksregister (Grundbuch) eingetragen.

Allerdings werden viele Immobilien in Finnland nicht direkt durch den Inhaber gehalten, sondern über besondere Grundstücksaktiengesellschaften. In der Regel besteht eine Gesellschaft pro Grundstück, und das Grundstück stellt das einzige nennenswerte Vermögen der Gesellschaft dar. Eine Übertragung dieser Grundstücke erfolgt dann durch Übertragung der Anteile an der Gesellschaft. Diese Form der Übertragung ist ohne Beteiligung eines öffentlichen Urkundsbeamten möglich, da der unmittelbare Inhaber der Immobilie unverändert bleibt. Auch eine Anmeldung zum Grundstücksregister erübrigt sich in diesem Fall.

Je nachdem, in welcher Form das Eigentum an dem Grundstück

organisiert ist, ist auch die Bestellung von Sicherungen an den Grundstücken unterschiedlich.

### **Grundpfandrecht am Immobilienrecht**

Grundstücke können durch Begründung eines Grundpfandrechtes (Hypothek) zur Sicherung von Darlehen verwendet werden. Anders als z.B. in Deutschland wird allerdings das Grundpfandrecht technisch nicht unmittelbar für den Gläubiger begründet. Zunächst muss vielmehr das Pfandrecht für den Eigentümer in das Pfandregister eingetragen werden (*kiinnitys*), welches immer auf einen festen Geldbetrag lautet. Daher wird die Höhe des Pfandrechtes in der Praxis von vorneherein so bemessen, dass sie auch für die Absicherung von Nebenforderungen wie Zinsen und Kosten genügt.

Für diese Eintragung erhält der Eigentümer des Grundstückes eine Bescheinigung, die Pfandbrief (*panttikirja*) genannt wird. Den erteilten Pfandbrief kann der Eigentümer zur Sicherung von Forderungen verwenden, indem er mit dem Gläubiger eine Pfandvereinbarung trifft und den

Pfandbrief an den Gläubiger übergibt. Der Gläubiger kann sich als Inhaber des Pfandrechtes in das Pfandregister eintragen lassen, und dies ist auch zu empfehlen, weil so sichergestellt wird, dass er von etwaigen Vollstreckungsmaßnahmen in das Grundstück Kenntnis erhält. Für die Begründung des Pfandrechtes ist die Eintragung aber nicht erforderlich.

In der Praxis werden die oben dargestellten Schritte in der Regel so zusammengefasst, dass der Eigentümer des Grundstückes dem Gläubiger (also i.d.R. der Bank) eine Vollmacht zur Beantragung der Eintragung des Pfandrechtes erteilt. Die Bank kann dann beantragen, dass der Pfandbrief unmittelbar und ausschließlich an sie übergeben wird.

### **Grundstücksaktiengesellschaft**

Ist das zu besichernde Grundstück Eigentum einer Grundstücksaktiengesellschaft, so genügt zur Besicherung die Verpfändung der Aktien an dieser Gesellschaft. Die Verpfändung stellt sicher, dass die Gesellschaft nicht ohne Zustimmung des Pfandgläubigers über das Grundstück verfügen

Eteläranta 4 B 9  
00130 Helsinki, Finnland  
Tel. +358 9 696207-0  
Fax +358 9 696207-10  
helsinki@bjl-legal.com

kann, da in einer Grundstücksaktiengesellschaft solche Verfügungen der Zustimmung der Aktionärsversammlung bedürfen und in dieser nur der Pfandgläubiger das Stimmrecht hat.

Grundsätzlich erfolgt die Verpfändung durch einfache, formfreie Vereinbarung des Eigentümers mit dem Gläubiger. Um Schutz gegenüber gutgläubigen Erwerbern und anderen Gläubigern zu erlangen, bedarf es jedoch eines Publizitätsaktes. Dieser hängt davon ab, ob die Aktiengesellschaft Aktienbriefe ausgegeben hat oder nicht. Wenn Aktienbriefe vorhanden sind, erfolgt die Publizitätswirkung durch Übergabe der Aktienbriefe an den Gläubiger. Wenn es keine Aktienbriefe gibt, muss die Verpfändung der Gesellschaft mitgeteilt werden. In der Praxis ist es ratsam, auf der Erteilung und Übergabe von Aktienbriefen zu bestehen. Die Gesellschaft ist jederzeit verpflichtet, auf Anforderung des Gesellschafters Aktienbriefe auszustellen. Die Gefahr eines gutgläubigen pfandfreien Erwerbes wird nur durch die Übergabe des Aktienbriefes sicher ausgeschaltet.

#### **Verhältnis zum besicherten Darlehen**

Das Pfandrecht ist in Finnland immer akzessorisch zur besicherten Forderung, d.h. der Bestand des Pfandrechtes hängt vom Bestand der Forderung ab. Dies bedeutet allerdings nicht, dass die Forderung im Zeitpunkt der Begründung des Pfandrechtes bereits bestehen muss, oder dass nur eine konkrete Forderung gesichert werden kann. Die gesicherte Forderung muss in der Pfandvereinbarung hinreichend konkret

bezeichnet werden, es sind aber auch Allgemeinverpfändungen möglich und üblich in der Art, dass alle gegenwärtigen und zukünftigen Forderungen aus einer bestimmten Geschäftsbeziehung gesichert werden.

#### **Verwertung des Pfandrechtes**

Das Verfahren der Pfandverwertung ist in den beiden hier behandelten Fällen des Pfandrechtes grundsätzlich verschieden, wobei die Verwertung des Pfandrechts an Aktien einer Grundstücksaktiengesellschaft sich als erheblich einfacher erweist.

Diese können nämlich vom Pfandgläubiger im Sicherheitsfall freihändig verkauft werden. Zuvor muss der Eigentümer mit einer Frist von in der Regel einem Monat von dem anstehenden Verkauf unterrichtet werden.

Ein Grundpfandrecht dagegen kann grundsätzlich nicht freihändig verwertet werden, vielmehr muss immer erst ein Vollstreckungstitel (i.d.R. ein Urteil im gerichtlichen Verfahren) erworben und auf dessen Grundlage ein förmliches Vollstreckungsverfahren eingeleitet werden. In diesem Verfahren hat der Grundpfandgläubiger dann Vorrang vor anderen Gläubigern.

Die Insolvenz des Schuldners bzw. Eigentümers ändert grundsätzlich nichts an der Verwertung des Pfandes. Das Pfand an Aktien kann weiterhin freihändig verwertet werden, das Grundpfand durch Einzelvollstreckung, die trotz des Insolvenzverfahrens zulässig ist. Alternativ kann der Gläubiger die Verwertung aber auch dem Insolvenzverwalter überlassen. Er

hat auch in diesem Fall Vorrang hinsichtlich der Erlöse.