

DIE LEX COMMISSORIA IN DER SLOWENISCHEN JURISTISCHEN PRAXIS

MARKUS BRUCKMÜLLER

1. Einleitung

1.1. Die Wahl des Themas fiel unter anderem aufgrund einer vor wenigen Jahren gemachten Erfahrung bei der Teilnahme des Autors als Vertreter einer Vertragspartei an einer Beurkundung eines Anteilspfandvertrages, bei welcher vom slowenischen Notar bei einer Vertragsklausel die Ansicht geäußert wurde, es handle sich um eine verbotene Verfallsklausel, die deshalb nichtig sei.

Diese Vertragsklausel sah das Recht des Pfandgläubigers vor, den verpfändeten Geschäftsanteil nach Fälligkeit des Pfandes zu einem nach Fälligkeit des Pfandes (durch einen Wirtschaftsprüfer) festzustellenden Marktwert erwerben zu können.

1.2 Bei der Nachforschung in der slowenischen juristischen Literatur stieß der Autor auf insbesondere einen sehr detaillierten Aufsatz von L. Varanelli¹ zur Lex commissoria, der im folgenden Beitrag Berücksichtigung finden wird.

Der Aufsatz verwies bei der historischen Entwicklung des Instituts in einer Fußnote auf die rechtshistorischen Ausführungen in der Rechtsgeschichte der Slowenen von Sergij Vilfan.² An dieser Stelle erläutert Vilfan den Unterschied zwischen dem mittelalterlichen Verfallspfand, bei dem im Fall der Nichtzahlung der besicherten Schuld die als Pfand gegebene Sache an den Pfandgläubiger verfällt, und dem in der Neuzeit bis heute geltenden Pfand, bei dem der Pfandgläubiger die Sache im Fall der Fälligkeit des Pfandes verwerten (veräußern) und sich aus dem Erlös befriedigen kann (Befriedigungspfandrecht).

Mit dem Verbot der Lex commissoria befasste sich vor wenigen Jahren auch der slowenische Oberste Gerichtshof in einer vielbeachteten Entscheidung Vida Kunčič – Orion.³ Anhand dieser Entscheidung soll im zweiten Teil des vorliegenden Beitrags die Anwendung des Verbots der *Lex commissoria* in der aktuellen juristischen Praxis beleuchtet werden. Im Beitrag sollen auch rechtsvergleichende Hinweise zum österreichischen Recht eingeblendet werden.

¹ Varanelli, Lex commissoria, Pravna praksa 2002, Nr 20, Seite 15 ff.

² Vilfan, Pravna zgodovina Slovencev, 1961, Seite 241.

³ Oberster Gerichtshof der Republik Slowenien, Urteil und Beschluss II Ips 427/2003 = Podjetje in delo 8/2004, Seite 1973.

2. Begriff und Entwicklung

2.1 Definition; Zweck des Verbotes

Unter der *Lex commissoria* versteht man allgemein eine Vertragsklausel, mit der Pfandgläubiger und Pfandbesteller vereinbaren, dass die als Pfand gegebene Sache im Fall der Nichtbezahlung der besicherten Schuld ins Eigentum des Pfandgläubigers übergehe, mit anderen Worten, zu seinen Gunsten verfalle.⁴

Eine solche Verfallsabrede ist schon seit der Zeit des römischen Rechts verboten und daher nichtig.⁵

2.2 Gültigkeit der Regelung auf dem Gebiet des heutigen Slowenien

Auf dem Gebiet des heutigen Slowenien gilt das Verbot der *lex commissoria* schon sehr lange.

Als gesatztes Recht galt mit Inkrafttreten des allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches in den ehemaligen Illyrischen Provinzen im Jahr 1915 die das Verbot der Verfallklausel enthaltende Bestimmung des § 1371 des allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches auch im (Großteil des Gebiets des) heutigen Slowenien.⁶

§ 1371 ABGB bestimmt in einer Generalklausel, dass alle der Natur des Pfand- und Darlehensvertrages entgegenstehenden Bedingungen und Nebenverträge ungültig sind. Dazu zählt die Vereinbarung, dass nach der Verfallzeit der Schuldforderung das Pfandstück dem Gläubiger zufalle und dass er es nach Willkür, oder in einem schon im voraus bestimmten Preise veräußern, oder für sich behalten könne (...).⁷ Diese Bestimmung gilt in Österreich unverändert nach wie vor.

⁴ *Varanelli*, *Lex commissoria*, *Pravna praksa* 2002, Nr 20, Seite 15 ff; *Tratnik* in *Juhart et al.*, *Stvarnopravni zakonik s komentarjem* (2004), Anm. 2 zu Art 132, Seite 603; *Cigoj*, *Komentar obligacijskih razmerij – Veliki komentar Zakona o obligacijskih razmerjih*, Band IV. (1986), Anm. II zu Art 973, Seite 2605; in Österreich zB *Kozjol/Welser*, *Bürgerliches Recht*, 13. Auflage (2006) Seite 393; *Hofmann* in *Rummel*, *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*, 3. Auflage (2002) § 1371 Rz 3 mit weiteren Nachweisen.

⁵ *Varanelli*, *Lex commissoria*, *Pravna praksa* 2002, Nr 20, Seite 15 ff; für Fälle im römischen Recht siehe bei *Kranjc*, *Primeri iz rimskega prava* (1991), Seite 105 f, insb. das Zitat der *Const. C.* 8, 34, 3.

⁶ *Vilfan*, *Rechtsgeschichte der Slowenen* (1968), Graz, 228.

⁷ Siehe auch *Friedmann/Sandig/Wach* (Hrsg.), *Das österreichische Recht*, Band 2, Seite 131. Der slowenische Wortlaut des § 1371 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches findet sich zB in *Občni državljanski zakonik v besedilu treh delnih novel*, in Übersetzung von *Božidar Ježek* und *Fran Regally*, *Tiskovna zadruga v Ljubljani* (1928):

»Neveljavni so vsi pogoji in postranske pogodbe, ki so protivni naravi zastave in posojilne pogodbe. To so dogovori: da pripade zastavljena stvar upniku, ko poteče rok za plačilo terjatve, da sme upnik zastavo poljubno ali za že naprej določeno ceno odsvojiti ali zase pridržati, da ne sme dolžnik nikdar rešiti zastave ali nepremičnine zapisati nikomur drugemu, ali da ne sme upnik po preteku plačilnega roka zahtevati prodaje zastave.«

In Slowenien galten nach 1945 die Regelungen des österreichischen allgemeinen bürgerlichen Gesetz weiter in Form von »Rechtsregeln« (*pravna pravila*), die nicht Gesetzeskraft hatten, jedoch als allgemein anerkannte Regeln angewandt wurden.⁸ Es gehörte das Verbot der *lex commissoria* weiter dem Rechtsbestand in Slowenien an, wenn auch in abgeschwächter – und in klassische rechtliche Begriffe nicht recht einordenbarer – Form.

Das Verbot der Verfallsklausel findet sich wieder im jugoslawischen Schuldgesetzbuch,⁹ das in Artikel 973 eine sehr ähnliche Regel enthielt: Nichtig war demnach eine vertragliche Regelung, mit der bestimmt wird, dass eine verpfändete Sache im Fall der Nichtbezahlung der besicherten Schuld ins Eigentum des Pfandgläubigers übergeht, und eine vertragliche Regelung, nach welcher der Gläubiger den Pfandgegenstand zu einem im vorhinein bestimmten Preis verkaufen oder für sich behalten könnte.

Wir bemerken einen wichtigen Unterschied zur Regelung des § 1371 ABGB: Während dieser eine Generalklausel voranstellt, dass »alle der Natur des Pfand- und Darlehensvertrages entgegenstehenden Bedingungen und Verträge« nichtig sind, und dann unter anderem auch die Verfallsklausel beispielsweise erwähnt, scheint Artikel 973 des Schuldgesetzbuches enger gefasst zu sein, denn er zählt offenbar zwei Vertragsklauseln taxativ auf, die nichtig sind.

Parallel zu Artikel 973 des Schuldgesetzbuches enthielt seit dem Jahr 1980 Artikel 69 des Gesetzes über die grundlegenden eigentumsrechtlichen Verhältnisse¹⁰ eine ähnliche Regelung. Nichtig ist eine Bestimmung in einem Hypothekenvertrag, mit dem der Hypothekargläubiger sich das Recht ausbedingt, sich im Fall der Nichttilgung der Schuld so zu befriedigen, dass er das Eigentumsrecht an der verpfändeten Liegenschaft erlangt, dass er die Früchte der Liegenschaft zieht oder dass er die Liegenschaft auf andere Weise nutzen wird.

Beide Bestimmungen galten bis zum Inkrafttreten des neu kodifizierten Sachenrechts im Jahr 2003.

Die derzeit, seit 1. Januar 2003 in Kraft stehende Bestimmung des Artikels 132 des Sachenrechtsgesetzbuches¹¹ lautet (übersetzt):

»(1) Eine vertragliche Bestimmung, wonach eine verpfändete Sache in das Eigentum des Pfandgläubigers übergeht, wenn dessen Forderung bei Fälligkeit nicht getilgt ist, und über den Verkauf der verpfändeten Sache zu einem im vorhinein bestimmten Preis sind nichtig, wenn dieses Gesetz nichts anderes bestimmt.

⁸ Zakon o razveljavljenju pravnih predpisov, izdanih pred 6. aprilom 1941 in med sovražnikovo okupacijo, Amtsblatt FLRJ, 96-699/1947.

⁹ Zakon o obligacijskih razmerjih, Amtsblatt SFRJ, Nr. 29-462/1978.

¹⁰ Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih, Amtsblatt SFRJ, Nr 6-88/1980.

¹¹ Stvarnopravni zakonik, Amtsblatt RS, Nr 87/2002.

(2) *Vereinbarungen über die Übertragung des Eigentumsrechts und den Verkauf zu einem bestimmten Preis sind wirksam, wenn sie nach Fälligkeit der besicherten Forderung vereinbart werden.*«

Artikel 132 des Sachenrechtsgesetzbuches bestimmt also die Nichtigkeit einer Vertragsklausel, mit der die Parteien vereinbaren, dass bei Nichttüllung der besicherten Fälligkeit:

(1. Fall) eine verpfändete Sache in das Eigentum des Pfandgläubigers übergeht, oder

(2. Fall) die verpfändete Sache zu einem im vorhinein bestimmten Preis veräußert wird.

Artikel 146 des slowenischen Sachenrechtsgesetzbuches enthält eine weitere Einschränkung für Pfänder an unbeweglichen Sachen: Ein vertragliches Verbot, eine verpfändete Liegenschaft einem anderen zu verschreiben, ist nichtig. Dies wahrt die Verfügungsbefugnis des Schuldners, weitere Pfänder an der Liegenschaft zu bestellen (siehe auch § 1371 ABGB).

2.3 Zweck und Reichweite des Verbots

Zweck des Verbots der Verfallsklausel ist der Schutz des Pfandbestellers, der davor geschützt werden soll, ein (meist wertvolleres) Pfand im Fall des Verzugs an den Pfandgläubiger zu verlieren, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass der Pfandbesteller im Zeitpunkt des Abschlusses des Pfandvertrages typischerweise damit rechnet, dass es zur Pfandverwertung gar nicht kommen werde.¹² Im Regelfall hat weiters der Pfandbesteller, der gleichzeitig um die Zuzählung eines Darlehens ansucht und im Moment des Vertragsabschlusses auch darauf angewiesen ist, es zu erhalten, wenig Wahlfreiheit, und ist daher auch ungünstige Klauseln zu akzeptieren bereit.¹³

Nachdem das Gesetz selbst den Fall der offenen Verfallsklausel einerseits, andererseits aber auch eine Unterart bzw. Umgehung des Verbotes explizit erwähnt, ist daraus richtigerweise zu folgern, dass das **Verbot weit auszulegen** ist, damit auch andere Alternativen möglicher Umgehungen umfasst werden. Nach herrschender Ansicht in Slowenien unterliegen auch **Sicherungsübereignungen**¹⁴ den Auflagen der Lex commissoria.

Der Zeitpunkt, ab dem Verfalls- bzw. ähnliche Abreden wieder zulässig werden, ist der Verzug der Bezahlung der besicherten Forderung: Nach Fälligkeit werden

¹² Hofmann in Rummel, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, 3. Auflage (2002) § 1371 Rz 1.

¹³ Tratnik in Juhart et al., Stvarnopravni zakonik s komentarjem (2004), Anm. 2 zu Art 132, Seite 603.

¹⁴ Varanelli, Fiduciarni posel, Pravna praksa 26/2002, 18.

der besicherten Forderung ist die Vereinbarung über den Verfall des Pfandgegenstandes zugunsten des Pfandgläubigers zulässig.¹⁵

Nicht zulässig sind **Umgehungen** des Verbotes, beispielsweise die Vereinbarung des für den Fall der Nichteinlösung des Pfandes bedingten Kaufes.¹⁶ Nicht unzulässig aber ist – auch schon vor dem Verfall – die unbedingte Überlassung des Pfandgegenstandes an Zahlungs statt.¹⁷

Aufgrund des Schutzzwecks des Verbotes stellt es nach herrschender Ansicht¹⁸ keine Verletzung des Verbots der *lex commissoria* dar, wenn im Pfandvertrag festgelegt wird, dass im Fall des Verzugs des Schuldners das Pfand in das Eigentum zum, im Zeitpunkt der Fälligkeit durch einen unabhängigen Dritten festgestellten, Marktwert übergeht oder zu einem vom Dritten festgestellten Marktwert an einen Dritten veräußert wird. Durch die objektive Feststellung des Marktwertes des Pfandes zum Zeitpunkt der Fälligkeit ist der Schuldner geschützt, da er ja nicht im vorhinein dem Verfall des Pfandes zu einem – möglicherweise ungünstigen – Preis zustimmt, sondern zu einem Preis, den ein Dritter (ein Schätzgutachter) festlegt.

Der Preis, zu dem die Sache vom Pfandgläubiger oder einem Dritten erworben werden kann, ist in diesem Fall nach der Fälligkeit bestimmbar, nicht jedoch im vorhinein bestimmt. Der Gesetzeswortlaut ist hier klar und es ist daher nicht angebracht, den Gesetzeswortlaut so zu ergänzen, dass auch nach Fälligkeit »bestimmbare« Preise vom Verbot umfasst wären. Willkür des Pfandgläubigers ist dadurch vertraglich ausgeschlossen.

Als **Zwischenergebnis** für unseren in der Einleitung geschilderten Fall kann man daher festhalten, dass richtigerweise kein Verstoß gegen das Verbot der *lex commissoria* vorliegt, weil die vorgeschlagene Vertragsklausel nicht vorsah, dass das Pfand bei Fälligkeit zugunsten des Gläubigers verfallt oder zu einem im vorhinein bestimmten Preis veräußert würde. Die Vertragsklausel wäre demnach gültig. Der Notar müsste eine solche in einem Pfandvertrag enthaltene Klausel akzeptieren.

Rechtsfolge eines Verstoßes gegen die *Lex commissoria* (oder anderer unerlaubter Klauseln) ist die Nichtigkeit der Klausel. Soweit der Vertrag auch ohne die Verfallsklausel bestehen bleiben kann und diese weder eine Vertragsbedingung noch das entscheidende Motiv für den Abschluss des Geschäftes war, liegt nur

¹⁵ *Tratnik in Juhart et al., Stvarnopravni zakonik s komentarjem* (2004), Anm. 3 zu Art 132, Seite 603.

¹⁶ Urteil II Ips 260/99 vom 16.12.1999; in Österreich: OGH SZ 35/129.

¹⁷ In Österreich: *Hofmann in Rummel*, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, 3. Auflage (2002) § 1371 Rz 3.

¹⁸ *Varanelli*, Fiduciarni posel, Pravna praksa 26/2002, 18; in Österreich: *Hofmann in Rummel*, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, 3. Auflage (2002) § 1371 Rz 4.

Teilnichtigkeit vor. Der davon nicht betroffene Teil des Vertrages bleibt damit grundsätzlich in Kraft.¹⁹ Bei der Beurteilung, ob teilweise oder gänzliche Nichtigkeit des Vertrages vorliegt, ist aber der Inhalt des gesamten Rechtsverhältnisses zu berücksichtigen.

2.4 Verhältnis zwischen Abrede im Pfandvertrag über Verkauf zum Marktpreis und Verwertungsbestimmungen?

Aus einem Gegenschluss zum österreichischen § 1371 ABGB (zu den Worten »im voraus bestimmter Preis«) könnte sich ergeben, dass – alternativ zur notwendigen gerichtlichen Feilbietung gemäß § 461 ABGB – zwischen den Parteien die außergerichtliche Pfandverwertung vereinbart werden könnte, nachdem die Regeln über den automatischen Verfall des Pfandes nach Fälligkeit der besicherten Verbindlichkeit nicht mehr gelten. Relevant ist dies bei der Verwertung unbeweglicher Sachen, für welche § 461 ABGB die gerichtliche Verwertung vorsieht.

Dies war in Österreich lange Zeit unklar. *Holzner*²⁰: »Diese Unklarheit ist so alt wie das ABGB selbst.« Klärung sollte JMV RGBI 1860/212 geben, die anordnete, dass der Hypothekargläubiger – unabhängig von einem Gegenschluss zu § 1371 ABGB – seine Forderung gerichtlich nur mittels Klage geltend machen könne. Diese Bestimmung fiel in Österreich dem Bundesrechtsbereinigungsgesetz²¹ zum Opfer, das die Bestimmung aufhob (ohne weiterführende inhaltliche Begründung). *Holzner*²² neigt dazu, den Grundsatz des JMV kontinuierlich weiterzuschreiben, und nicht daraus schließen zu wollen, dass nunmehr von § 461 ABGB abweichende Verwertungsvereinbarungen gewollt sein sollten.

Wie wäre die Situation in Slowenien? Grundsätzlich gilt auch hier die gerichtliche Verwertung dinglicher Sicherheiten an Liegenschaften (Artikel 153 des Sachenrechtsgesetzbuches). Bewegliche Sachen können auch im Wege des außergerichtlichen Verkaufs verwertet werden.

Die alternative Verwertung eines Pfandgegenstandes durch entsprechende Vereinbarung nach Fälligkeit könne – so *Varanelli*²³ – auch als Hingabe an Zahlungs Statt (gemäß Artikel 283 des Schuldgesetzbuches) stattfinden. ME ist dies

¹⁹ *Tratnik* in *Juhart* et al., *Stvarnopravni zakonik s komentarjem* (2004), Anm. 2 zu Art 132, Seite 603.

²⁰ *Holzner*, *Praxisfragen dinglicher Kreditsicherheiten, Eine Rechtsprechungsanalyse*, Österreichisches Bankarchiv 12/04, 944 ff.

²¹ Bundesgesetz zur Bereinigung der vor 1946 kundgemachten einfachen Bundesgesetze und Verordnungen (Erstes Bundesrechtsbereinigungsgesetz – 1. BRBG).

²² *Holzner*, *Praxisfragen dinglicher Kreditsicherheiten, Eine Rechtsprechungsanalyse*, Österreichisches Bankarchiv 12/04, 945.

²³ *Varanelli*, *Prenos lastninske pravice v zavarovanje*, *Podjetje in delo* 6/2005, 1355.

eine auch schon vor Fälligkeit des Pfandrechts gegebene Möglichkeit, nachdem durch die Überlassung an Zahlungs Statt die Verbindlichkeit getilgt wird.²⁴

2.4 Bestimmungen über Verwertung kaufmännischer Pfänder als Richtlinie für die Auslegung der Zulässigkeit oder Unzulässigkeit vertraglicher Abreden zu Pfandverträgen?

In Österreich ist die Auffassung herrschend, dass die zwingenden Regeln für kaufmännische Pfänder (Art 8 Nr 14 EVHGB) als Richtlinie bei der Beurteilung der Zulässigkeit einer vertraglichen Verfallsklausel gelten können, und zwar bei der Beurteilung der Frage, ob der Pfandgläubiger bei der Pfandverwertung Willkür übt.²⁵

Die Bestimmungen des Art 8 Nr 14 EVHGB regelten (bis zum Inkrafttreten des Unternehmensgesetzbuches) die Verwertung verpfändeter Sachen im Freihandverkauf. Bedingung für diese erleichterte Verwertung ist/war, dass ein beiderseitiges Handelsgeschäft vorliegt und dass Gegenstand des Pfandrechtes bewegliche Sachen sind.

Nachdem das slowenische Schuldrecht weder die Generalklausel des § 1371 Abs 1 Satz 1 ABGB kennt noch das Tatbestandselement der Willkür in Art 132 des Sachenrechtsgesetzes erwähnt ist, scheint es für das slowenische Recht nicht angebracht zu sein, die Bestimmungen mit Verweisen auf die Verwertung kaufmännischer Pfänder auszufüllen.

Die Grundsätze für die Verwertung verpfändeter Sachen sind wie folgt:

2.4.1 Verwertung der verpfändeten Sache

Bei der **Verwertung der verpfändeten Sache** unterscheidet das Gesetz zwischen der Verwertung **beweglicher** und **unbeweglicher Sachen**.

a) Bei **beweglichen Sachen** ist der freihändige Verkauf zum Markt- oder Börsenpreis oder die Verwertung in außergerichtlicher oder gerichtlicher Versteigerung zulässig, wenn die Parteien dies vereinbaren. Bei Verträgen zwischen Wirtschaftssubjekten wird die Vereinbarung über den Freihandverkauf der verpfändeten beweglichen Sache vermutet (Artikel 167 Abs 1 des Sachenrechtsgesetzbuches).

Bei dieser Regelung stellt sich die Zweifelsfrage, ob der freihändige Verkauf einer beweglichen Sache möglich ist, wenn diese weder einen Markt- noch einen Börsenpreis aufweist. Die slowenische Kommentarliteratur ist hier nicht eindeutig.²⁶

²⁴ Ebenso in Österreich: *Hofmann* in *Rummel*, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, 3. Auflage (2002) § 1371 Rz 3.

²⁵ *Hofmann* in *Rummel*, ABGB³ § 1371 Rz 4; *Frotz*, Kreditsicherung 121; RdW 1987, 324.

²⁶ *Berden* in *Juhart* et al., Stvarnopravni zakonik s komentarjem (2004), Anm. zu Art 167, Seite 730.

Klar fällt die Beantwortung dort aus, wo Pfandgegenstand beispielsweise Aktien eines börsennotierten Unternehmens sind. Eindeutig ist die Antwort auch dort, wo eine Warenbörse existiert, die einen Börsepreis für die verpfändeten Sachen festlegt. Fraglich ist aber, ob für Pfandgegenstände, für die ein (institutionalisierter) Markt nicht besteht, ein Freihandverkauf zulässig ist.

Meines Erachtens ist eine weite Auslegung angebracht. Sachen, die Gegenstand des rechtlichen Verkehrs sein können, und für die ein zumindest feststellbarer Marktwert besteht, sollten dem Freihandverkauf zugänglich sein. Auch die Berücksichtigung der Interessen des Pfandschuldners kann für die freihändige Verwertung sprechen: Es kann ja umso mehr auch im Interesse des Pfandbestellers sein, dass der Pfandgläubiger sich aus der verpfändeten Sache befriedigt, insbesondere wenn der Pfandschuldner nicht über ausreichende Barmittel verfügt, und durch eine günstige Verwertung die Schuld des Schuldners entsprechend getilgt oder zumindest reduziert wird. Dem Schutzbedürfnis des Schuldners kann insoweit Rechnung getragen werden, als der Marktwert durch einen Gutachter festgestellt wird.

Im Rechtsvergleich enthält § 1221 des deutschen BGB eine ähnliche Bestimmung wie Artikel 167 des slowenischen Sachenrechtsgesetzbuches. Bedingung für den Freihandverkauf ist in Deutschland, dass für den zu verwertenden Gegenstand tatsächlich ein Markt- oder Börsepreis besteht. Der Freihandverkauf ist nicht zulässig, wenn nicht zumindest ein Marktpreis besteht.²⁷

b) Bei **unbeweglichen Sachen** ist ein Freihandverkauf nicht vorgesehen. Sie werden durch gerichtliche Versteigerung verwertet. Die Verwertung erfolgt zwingend im Wege der gerichtlichen Verwertung durch (gerichtliche) Versteigerung. Der Pfandgläubiger befriedigt sich aus dem Veräußerungserlös und ist verpflichtet, den Betrag, der den Betrag der fälligen Schuld des Pfandschuldners überschreitet (*Hyperocha*) herauszugeben.

In Slowenien werden Pfandverträge üblicherweise in Form **unmittelbar vollstreckbarer Notariatsakte** abgeschlossen (siehe Art 4 Notarsgesetz; Art 142 Sachenrechtsgesetzbuch; Grundbuchgesetz; Exekutionsgesetz). Der Vorteil des Abschlusses eines unmittelbar vollstreckbaren Notariatsaktes liegt unzweifelhaft darin, dass der Pfandgläubiger bei Fälligkeit nicht zuerst eine gerichtliche Klage einzubringen hat, und erst nach erfolgreicher Prozessführung einen Vollstreckungstitel erwirkt, sondern dass schon aufgrund des Notariatsakts direkt auf die Pfandsache vollstreckt werden kann.

²⁷ Für Deutschland: Vergleiche *Palandt*, BGB § 1221 Rz 1).

2.5 Sonderfall Sale and lease-back

In der Praxis werden noch weitere Formen von Kreditsicherheiten angewandt, die nicht dem klassischen Pfand entsprechen, aber die gleichen Wertungsfragen aufwerfen.

Eine solche Art der Sicherheit ist das Sale and lease back, bei dem der Finanzier (die Leasinggesellschaft) die zu finanzierende Sache erwirbt, und an den Leasingnehmer zurückvermietet, der die Sache verwendet und dafür Entgelt in Form von Leasingraten leistet. Nach Ablauf der Leasingdauer hat der Leasingnehmer häufig die Option, die geleaste Sache zu einem bestimmten Restwert zu erwerben.²⁸

Die Praxis wendet die Bestimmungen über verbotene Vertragsklauseln beim Pfandvertrag analog auf Sale and lease back Konstruktionen an.

Nachdem das Leasing in Slowenien gesetzlich nicht explizit geregelt ist, gelten aufgrund der Judikatur²⁹ für das Leasing in Slowenien die Regeln des klassischen Zivil- und Wirtschaftsrechts. Sieht der Leasingvertrag die Möglichkeit des Verkaufs der geleasteten Sache vor, so übernimmt der Leasingvertrag die Charakteristika eines Kaufvertrags, für welchen dann die schuldrechtlichen Bestimmungen für den Ratenkauf oder den Kauf unter Eigentumsvorbehalt gelten. Enthält der Leasingvertrag mehrere Elemente, so gelten für die Beurteilung ihrer Wirksamkeit die entsprechenden anderen Regeln des Zivil- und Wirtschaftsrechts.³⁰

Beim Finanzierungsleasing ist – wirtschaftlich gesehen – der Leasinggegenstand als Sicherheit für die Gewährung der Liquidität anzusehen. Der Leasinggeber hat typischerweise kein Interesse, den Leasinggegenstand endgültig für sich zu behalten. Typischerweise hat der Leasingnehmer nach Ablauf der Leasingdauer die Option, den Leasinggegenstand zu einem bestimmten Restkaufpreis zu erwerben.

Problematisch wird der Fall dann, wenn der Leasingnehmer von der Option keinen Gebrauch macht. Sehen die Vertragsbedingungen vor, dass der Leasinggeber die Differenz zwischen dem vereinbarten Restwert und einem höheren Verkehrswert nicht herausgeben muss, so ist darin – analog Artikel 132 des Sachenrechtsgesetzbuches (für Österreich: § 1371 Satz 2 ABGB) – eine verbotene Verfallsklausel zu erblicken. Nachdem beim Sale and lease back Geschäft der Siche-

²⁸ Für Österreich: *Czermak*, Das Besitzkonstitut beim Sale- and lease-back Verfahren, Österreichisches Bankarchiv 4/87, 232 ff.

²⁹ Urteil des Obersten Gerichtshofes RS, Ips 404/99, vom 29. 03. 2000.

³⁰ *Prelesnik*, Najpomembnejše pogodbene klavzule pri leasing pogodbi v praksi, v V. Posvetovanje: Aktualna pravna vprašanja gospodarskih poslov, Rogaška Slatina 22. do 24. maj 1997.

rungszweck im Vordergrund steht, ist die Grundlage für eine Analogie zu den entsprechenden Bestimmungen zum Pfandvertrag gegeben.

3. Entscheidung des slowenischen Obersten Gerichtshofes in der Sache »Orion« im Jahr 2004

Der Oberste Gerichtshof hatte sich in der Sache II Ips 427/2003 (»Orion«) mit einer Sache zu befassen, in der die oben abstrakt erörterten rechtlichen Fragen anhand eines praktischen Falles beleuchtet werden können.

3.1 Sachverhalt

Der Zweitkläger hatte sich bei der erstbeklagten Partei, der Leasinggesellschaft Orion Ltd. d.o.o. (»Orion«) um die Erteilung eines Kredits beworben. Nach längeren Verhandlungen stimmte Orion der Erteilung des Kredits zu, jedoch nur in der Form verbundener Kaufverträge. Die Kläger, die Miteigentümer zweier Grundstücke waren, verkauften diese mit Kaufvertrag vom 24. 6. 1999 an Orion um einen Kaufpreis von DM 151.420.

Gleichzeitig mit dem Abschluss dieses Vertrages erteilten die Kläger dem Zweitbeklagten, der zu diesem Zeitpunkt Angestellter bei Orion war, eine **Vollmacht**, die ihn ermächtigte, im Namen und auf Rechnung der Vollmachtgeber mit Orion einen Kaufvertrag und einen Kaufvertrag mit **Eigentumsvorbehalt**, einschließlich eines unmittelbar vollstreckbaren Notariatsakts für die kaufgegenständlichen Grundstücke abzuschließen.

Am 15. 7. 1999 wurde der zweite Kaufvertrag (in Form eines Notariatsakts) abgeschlossen, mit dem zwischen der erstbeklagten Partei als Verkäuferin und den Klägern als Käufer ein Kaufvertrag unter Eigentumsvorbehalt vereinbart wurde, mit dem Orion die vertragsgegenständlichen Grundstücke um einen Kaufpreis von DM 151.320 wieder zurückverkaufte. Der Kaufpreis war in 120 Monatsraten von je DM 1.261 zu entrichten und wurde solidarisch von allen drei Klägern geschuldet. Für den Fall der Verletzung der Verpflichtungen der Kläger bestimmte der Kaufvertrag eine **Vertragsstrafe** in der Höhe von **28% des Kaufpreises** (DM 42.369).

Der Kaufvertrag mit Eigentumsvorbehalt enthielt auch eine Aufsandungserklärung (Intabulationsklausel), die die grundbücherliche Einverleibung des Eigentums zugunsten der Kläger genehmigte. Diese war jedoch mit Zahlung des Gesamtkaufpreises aufschiebend bedingt, sodass den Klägern die Eintragung ins Grundbuch erst genehmigt war, sobald die letzte Rate bezahlt war.

Der Kaufvertrag mit Eigentumsvorbehalt vom 15. 7. 1999 enthielt auch die Bestimmung, dass Orion vom Vertrag einseitig zurücktreten kann, wenn die Käufer mit der Zahlung mindestens zweier Monatsraten in Verzug gerieten und die ausstehenden Raten nicht binnen 30 Tagen ab schriftlicher Abmahnung bezahlten.

Im Fall des Rücktritts vom Vertrag durch Orion musste Orion den Käufern eine allfällige Differenz zwischen der Vertragsstrafe, dem entstandenen Schaden und den bereits geleisteten Monatsraten einerseits und dem allfälligen Kaufpreis für die Grundstücke andererseits erstatten, und zwar nach Erhalt des Kaufpreises des anderen Käufers, an den Orion die Grundstücke veräußert.

Nach der Bezahlung von 10 Monatsraten geriet der Zweitkläger in Verzug mit der Bezahlung der Raten. Er ersuchte Orion um Stundung. Diese wurde jedoch nicht gewährt.

Die Kläger klagten Orion unter anderem auf Nichtigkeit des Kaufvertrages vom 24. 6. 1999 und vom 15. 7. 1999 und machten zusätzlich materiellen Schaden von SIT 717.736 und immateriellen Schaden von SIT 1,5 Mio für jeden Kläger geltend.

3.2 Entscheidung des Obersten Gerichtshofes

Der Oberste Gerichtshof stellte in seiner Entscheidung die Nichtigkeit beider Kaufverträge, also des Kaufvertrages vom 24. 6. 1999 und des Kaufvertrages vom 15. 7. 1999 fest und hob die Urteile des Erst- und Zweiterichts auf, die das Klagebegehren auf Feststellung der Nichtigkeit der beiden Verträge abgewiesen hatten.

Der Oberste Gerichtshof begründete seine Entscheidung folgendermaßen:

Grundsätzlich stellt der Oberste Gerichtshof fest, dass sogenannte »fiduziarische Rechtsgeschäfte« (im wesentlichen handelt es sich dabei um Sicherungsübereignungen und andere Formen der Kreditsicherheiten) die – vor Inkrafttreten des Sachenrechtsgesetzbuches (Amtsblatt RS, Nr 87/2002) – teilweise nicht explizit geregelt waren, zwar atypische Rechtsgeschäfte sind, aber aufgrund des Grundsatzes der Privatautonomie nicht von vorneherein unwirksam wären.³¹

Gleiche wirtschaftliche Wirkung könne durch den Abschluss anderer, typischer Rechtsgeschäfte erzielt werden. Wie im vorliegenden Fall kann eine kreditsuchende Person mit einer anderen, die bereit ist, einen Kredit zu erteilen, zwei verbundene Verträge abschließen:

³¹ Zitiert werden OGH-Erkenntnisse VS RS II Ips 522/98 vom 24. 6. 1999, II Ips 493/98 vom 15. 7. 1999 und II Ips 260/99 vom 16. 12. 1999. Siehe auch die zustimmende Besprechung der Entscheidung von *Varanelli*, *Potemkinove vasi fiduciarnih poslov*, *Pravna praksa* 32/2004, 3.

Die den Kredit aufnehmende Partei verkauft eine bestimmte Sache (etwa eine Liegenschaft). Sie hat die Sache in Besitz und kauft sie wieder zurück, jedoch wird der Kaufpreis in Raten bezahlt. Mit der Kombination dieser beider Rechtsgeschäfte würden die wirtschaftlichen Ziele beider Parteien verwirklicht: Die eine Partei erhält finanzielle Mittel bei der gleichzeitigen Möglichkeit, die veräußerte Sache weiter zu nutzen, und die andere Partei verdient an den Zinsen für die Finanzierung und hat gleichzeitig eine dingliche Sicherheit. Wirtschaftlich gehe es daher um eine einheitliche Operation (ähnlich einem »Sale an lease-back«), juristisch handelt es sich aber um zwei selbständige Verträge.

Der wirtschaftliche Effekt der verbundenen Geschäfte kann auch weiter gehen. Der Partei, die finanziert, ermöglichen sie nämlich, eine Sache zu erhalten, die mehr wert ist als die Höhe der offenen Forderung; die finanzierte Partei verpflichtet sich im vorhinein, das Eigentumsrecht an der Sache endgültig zu verlieren, wenn sie ihre Verpflichtungen nicht erfüllt. Ein solches wirtschaftliches Ziel widerspreche der Verbot der *lex commissoria* (Artikel 69 des Gesetzes über die grundlegenden eigentumsrechtlichen Verhältnisse, Artikel 973 des Gesetzes über die Schuldverhältnisse – ZOR), beziehungsweise dem Zweck dieses Verbotes.

Sowohl die *lex commissoria* als auch die geschilderte Kombination der Rechtsgeschäfte hätten nämlich ein gemeinsames Element: Den Übergang des Eigentumsrechts an einer Sache auf den Gläubiger, wenn der Schuldner seine Verpflichtung nicht erfüllt (der Unterschied sei nur, dass im Fall der Hypothek der Gläubiger erst Eigentümer der Pfandsache *werde*, während der Gläubiger im Fall der Kombination von Kauf und Verkauf Eigentümer *bleibe*). Die rechtlichen Instrumente sind verschieden, der wirtschaftliche Zweck der gleiche.³² Genau dies sei hier wesentlich. Denn das gleiche ökonomische Ziel, Aufnahme eines Kredites unter gleichzeitiger weiterer Nutzung der Sache, die dem Kreditgeber als Sicherheit gegeben wird, ist auch mit anderen juristischen Mitteln erreichbar (zB mit einer Hypothek). Bei einer Kombination von Kauf und Verkauf kann aber die gleiche Konsequenz erzielt werden wie bei der verbotenen Verfallsklausel, nämlich dass die – wertvollere – Sache im Fall des (auch nur teilweisen) Verzugs mit der Rückzahlung zugunsten des Gläubigers verfällt.

Die Folgerung des Obersten Gerichtshofes lautet, dass die rechtliche Operation des Kaufs und des gleichzeitigen Rückverkaufs nur dann gültig ist, wenn bei ihr die Möglichkeit der Umgehung des Schutzzwecks des Verbots der *lex commissoria* ausgeschlossen ist.

Dies sei aber nur dann der Fall, wenn der Vertrag **Klauseln** enthalte, die das Ziel des Verbots der Verfallsklausel wahren, nämlich den Schuldner vor der Will-

³² Der Oberste Gerichtshof zitiert *Varanelli*. Operacija »Sale and lease back«, Pravna praksa 35/2002, 6.

kür zu bewahren, dass der Gläubiger eine Sache erhalten würde, die mehr wert wäre als die noch offene Forderung.³³ Solche Schutzklauseln regeln, dass der Gläubiger das Eigentumsrecht an der Sache behalten kann, nachdem ein Dritter die Sache bewertet hat (etwa ein beeideter Sachverständiger oder auf Grund einer bestehenden Preisliste bei Fälligkeit bzw. auf Grund eines Marktpreises), und der Gläubiger dem Schuldner eine **allfällige Differenz** zwischen der offenen Forderung des Wertes der Sache herauszugeben hat. Bei Klauseln, die eine endgültige Übertragung des Eigentumsrechts auf den Gläubiger für den Fall regeln, dass dem Schuldner die Zahlung der geschuldeten Raten nicht gelingt, und die Differenz nicht ausbezahlt wird, ist der Missbrauch offensichtlich: Solche Vereinbarungen erfüllten alle Zeichen einer verbotenen Verfallsklausel.

Im vorliegenden Fall seien beide Rechtsgeschäfte als Teile eines einheitlichen rechtlichen Vorgangs zu werten.

Nach Ansicht des Obersten Gerichtshofes müssten die beiden verbundenen Rechtsgeschäfte, um sie als wirksam anzusehen, eine der oben beschriebenen Klauseln enthalten, um den Schuldner vor den negativen Auswirkungen einer Verfallsklausel zu schützen – dies gelte insbesondere vor dem Hintergrund der sehr kritischen finanziellen Situation des Kreditnehmers.

Der Oberste Gerichtshof befasst nicht sehr eingehend mit der Vertragsklausel, dass »*der Verkäufer den Käufern [im Fall des Rücktritts vom Vertrag] eine allfällige Differenz zwischen der Vertragsstrafe, dem entstandenen Schaden und den bereits geleisteten Monatsraten einerseits und dem allfälligen Kaufpreis für die Grundstücke andererseits erstatten muss, an den Orion Ltd. d.o.o. die Grundstücke veräußert*«.

Obwohl also das Vertragswerk eine vertragliche Klausel vorsieht, die einen Ausgleich zugunsten der Kreditnehmer vorsieht, genügt dies dem Obersten Gerichtshof nicht. Es genügt ihm offenbar auch nicht, dass Orion die Liegenschaft gemäß dieser Vertragsklausel veräußern muss, und dass die Liegenschaft nicht – wie bei der *lex commissoria* vorgesehen – zugunsten Orions verfällt.

Der Oberste Gerichtshof sieht diese Klausel also allen diesen Bedenken zum Trotz (und abweichend von der Meinung des Höheren Gerichts in Ljubljana), als nicht ausreichend an, um einen Missbrauch des Gläubigers hintanzuhalten.

Denn die Klausel erwähne zwar den Verkauf, verpflichte aber den Gläubiger nicht, den Kreditnehmern die Differenz zwischen dem Preis, zu dem diese die Liegenschaft an den Gläubiger veräußert hatten sowie den bis zur Veräußerung an einen Dritten aufgelaufenen Zinsen von 12,25% p.a., einerseits, und andererseits dem Preis, den der Dritte für den Erwerb der Liegenschaften zu bezahlen.

³³ Der Oberste Gerichtshof zitiert *Varanelli*, izigravanje zakona s pogodbo, Pravna praksa 26/2000; *Varanelli*, Fiduciarni posel, Pravna praksa 26/2002.

Die beiden Verträge seien daher **nichtig**.

In einem *obiter dictum* stellt der Oberste Gerichtshof überdies fest, dass bei Liegenschaften ein Eigentumsvorbehalt nicht zulässig sei, weil das Grundbuchsgesetz einen solchen nicht vorsehe.³⁴

Weiters stellt der Oberste Gerichtshof fest, dass der Mitarbeiter des Gläubigers, der den zweiten Kaufvertrag auf Grund der von den Kreditnehmern erteilten Vollmacht unterzeichnet hatte, seine Vollmacht nicht überschritten hatte.

3.3 Gedanken zur Entscheidung

3.3.1 Die Entscheidung in der Sache Orion war zur Zeit ihrer Veröffentlichung im Jahr 2004 medial sehr präsent. Ihr Inhalt, die Gründe und die möglichen Konsequenzen beschäftigten zur damaligen Zeit die juristische Profession intensiv.³⁵

3.3.2 Dem Ergebnis, dass die beiden gleichzeitig – beziehungsweise innerhalb knapper Zeitabstände abgeschlossenen – Kaufverträge Teile eines einheitlichen Rechtsgeschäftes sind, kann mE im Ergebnis zugestimmt werden. Die Parteien hatten die Konstruktion gewählt, die inhaltlich gesehen einem einheitlichen Rechtsgeschäft entspricht.

3.3.3 Es muss aber doch kritisch untersucht werden, ob die Begründung des Obersten Gerichtshofes, die zur Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts führt, und die Berufung auf die *lex commissoria*, im vorliegenden Fall tatsächlich stichhaltig sind.

Wir rufen uns wieder in Erinnerung, wie das Verbot der *lex commissoria* im slovenischen Sachenrecht lautet: Verboten ist eine Vertragsklausel, aufgrund welcher eine verpfändete Sache bei Fälligkeit zugunsten des Pfandgläubigers verfällt, und eine Vertragsklausel, aufgrund welcher die Pfandsache nach Fälligkeit zu einem im vorhinein bestimmten Preis veräußert wird. Offenkundig sind beide Tatbestandselemente aber im vorliegenden Fall nicht erfüllt: Weder würde die Pfandsache zugunsten Orion verfallen, noch wird die Pfandsache zu einem im vorhinein bestimmten Preis veräußert.

Selbst wenn der Oberste Gerichtshof – unter Anwendung einer weiten, an Zweck und Telos der Vorgängerbestimmung, nämlich des österreichischen § 1371 ABGB angelehnten – Interpretation in einzelnen Klauseln eine unzulässige Abrede sieht, so müsste zuerst überprüft werden, ob wirklich eine gänzliche Nichtig-

³⁴ Dieses Argument erscheint nicht ganz stichhaltig, weil die bloße Nichtregelung eines Bereiches im Grundbuchsgesetz nicht automatisch bedeuten kann, dass ein Eigentumsvorbehalt bei unbeweglichen Sachen nicht möglich sei. Nach derzeit geltendem Recht (Artikel 63 des Sachenrechtsgesetzbuches) ist explizit die Vereinbarung von Eigentumsvorbehalten nur für bewegliche Sachen zulässig.

³⁵ Siehe etwa *Varanelli*, Potemkinove vasi fiduciarnih poslov, *Pravna praksa* 32/2004, 3.

keit des gesamten Geschäfts, oder doch bloß eine Teilnichtigkeit vorliegt. Die Frage kann an dieser Stelle nicht endgültig beantwortet werden, nachdem der Sachverhalt möglicherweise nicht zur Gänze im Urteil des Obersten Gerichtshofes wiedergegeben ist.

3.3.4 Nachdem aber die Konstellation und das Geschäft an sich bedenklich scheinen, ist zu untersuchen, ob das Rechtsgeschäft aus anderen Gründen teilweise oder zur Gänze nichtig sein könnte. Auffällig sind insbesondere die hohen finanziellen Verpflichtungen der Kreditnehmer aus dem Titel der Vertragsstrafe in der Höhe von 28⁰% des Kreditbetrages für den Fall des Verzugs.

Eine Vertragsstrafe kann allerdings für in Geld bestehende Verbindlichkeiten nicht wirksam vereinbart werden (Art 247 Abs 3 des Schuldgesetzbuches (neu) – Art 270 Abs 3 des Schuldgesetzbuches (alt)).³⁶

Die Klausel über die Vertragsstrafe ist daher nichtig. Aufgrund des Art 88 des Schuldgesetzbuches (Art 105 des Schuldgesetzbuchs – alt) müsste das Rechtsgeschäft aber deswegen nicht gänzlich wegen Nichtigkeit entfallen, sondern sprechen Gründe für eine Teilnichtigkeit: Teilnichtig ist ein Rechtsgeschäft dann, wenn es auch ohne die nichtige Klausel aufrecht bleiben kann und wenn die nichtige Klausel nicht Vertragsbedingung oder entscheidendes Motiv für den Abschluss des Vertrages war.³⁷

Wenn sich noch weitere nichtige oder sittenwidrige Elemente des Rechtsgeschäftes ergeben würden – der Sachverhalt war dazu im Urteil des Obersten Gerichtshofes nicht ausreichend genau geschildert – so könnte dies zu einer Beurteilung des Rechtsgeschäftes als zur Gänze nichtig führen. Zu denken wäre hier etwa an einen Missbrauch der Vertretungsmacht aufgrund der ausgestellten Vollmacht, auf Elemente von Willensmängeln und dergleichen. Bei alledem ist aber auch der Umstand zu beachten, dass der zweite Kaufvertrag in Form einer öffentlichen Urkunde, also eines Notariatsaktes, abgeschlossen war. Mit diesem Umstand beschäftigte sich der Oberste Gerichtshof nicht; die Entscheidung, einen von einem mit öffentlichem Vertrauen ausgestatteten Notar aufgesetzten und von diesem beurkundeten Vertrag für nichtig zu erklären, hätte weitergehende Erläuterung erfordert.

³⁶ *Cigoj*, Kommentar obligacijskih razmerij – Veliki komentar Zakona o obligacijskih razmerjih, Band II. (1984), Anm. IV zu Art 270, Seiten 967 f.

³⁷ Ein ähnliches Ergebnis schlägt *Varanelli*, Potemkinove vasi fiduciarnih poslov, Pravna praksa 32/2004, 3, vor.

4. Konsequenzen der Entscheidung »Orion«

Die Entscheidung Orion führte zu einer weitgehenden Verschärfung sowohl einzelner Gesetze, insbesondere des Notarsgesetzes und zur Verabschiedung eines neuen Gesetzes über Verbraucherkredite.

In der juristischen Praxis war auch zu bemerken, dass die slowenischen Notare nach Veröffentlichung der Entscheidung begannen, die von ihnen zu beurkundenden Dokumente besonders genau durchzusehen (und manchmal auch kritischer zu sein als wahrscheinlich notwendig).

Literatur

- Bežek, Božidar und Regally, Fran (Übersetzung): Občni državljanski zakonik z dne 1. junija 1811, št. 946 zb.p.z. v besedilu treh delnih novel. Ljubljana: Tiskovna zadruga, 1928.
- Cigoj, Stojan: Komentar obligacijskih razmerij – Veliki komentar Zakona o obligacijskih razmerjih, Band IV. Ljubljana: Uradni lis SR Slovenije, 1986.
- Czermak, Constanze: Das Besitzkonstitut beim Sale- and lease-back Verfahren, Österreichisches Bankarchiv, 1987.
- Friedmann, E./Sandig, Arthur/Wach, Josef (Hrsg): Das österreichische Recht, Band 2. Wien, Berlin, Leipzig, Stuttgart, Bong, 1905.
- Frotz: Kreditsicherung 121, RdW, 1987.
- Hofmann in Rummel, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, 3. Auflage, 2002.
- Holzner, Christian: Praxisfragen dinglicher Kreditsicherheiten. ÖBA, 2004, p. 944-956.
- Koziol, Helmut/Welser, Bürgerliches Recht. 13. Auflage, 2006.
- Kranjc, Janez: Primeri iz rimskega prava. Ljubljana: Uradni list RS, 1991.
- Ničnost prodajne pogodbe v zadevi Orion. Podjetje in delo. Ljubljana: GV Revije, No. 8, 2004, p. 1973.
- Prelesnik, Andraž: Najpomembnejše pogodbene klavzule pri leasing pogodbi v praksi. V Posvetovanje: Aktualna pravna vprašanja gospodarskih poslov, Rogaška Slatina 22. do 24. maj 1997.
- Tratnik, Matjaž in Juhart, Miha, et al.: Stvarnopravni zakonik s komentarjem. Ljubljana: GV Založba, 2004.
- Varanelli, Luigi: Prenos lastninske pravice v zavarovanje. Podjetje in delo. Ljubljana: GV Revije, No. 6, 2005.
- Varanelli, Luigi: Potemkinove vasi fiduciarnih poslov. Pravna praksa. Ljubljana: GV Revije, No. 32, 2004.
- Varanelli, Luigi: Operacija »Sale and lease back«. Pravna praksa. Ljubljana: GV Revije, No. 35, 2002.
- Varanelli, Luigi: Fiduciarni posel. Pravna praksa. Ljubljana: GV Revije, No. 26, 2002.
- Varanelli, Luigi: Lex commissoria. Pravna praksa. Ljubljana: GV Revije, No. 20, 2002.
- Varanelli, Luigi: Izigravanje zakona s pogodbo. Pravna praksa. Ljubljana: GV Revije, No. 26, 2000.
- Vilfan, Sergij: Rechtsgeschichte der Slowenen bis zum Jahre 1941. Graz: Leykam, 1968.
- Vilfan, Sergij: Pravna zgodovina Slovencev: od naselitve do zloma stare Jugoslavije. Ljubljana: Slovenska matica, 1961.