



Repetitorium aus Sachenrecht

Teil II – Pfandrecht, Dienstbarkeiten, Reallasten und Baurecht

Univ.–Ass. Mag. Maximilian Ludvik

Pfandrecht – Überblick

- Grundsätze und Inhalt
 - Erwerb und Übertragung
 - Schutz und Verwertung
 - Erlöschen
 - Sonderformen des Grundpfandes
 - Andere Arten von Sicherheiten
-



Pfandrecht – Grundsätze und Inhalt

Definition und Prinzipien

Pfandrecht ist das gegen jedermann wirkende Vorzugsrecht, sich bei Nichterfüllung seiner Forderungen aus bestimmten Vermögensstücken zu befriedigen

Prinzipien

- Akzessorietät
- Recht an fremder Sache
- Spezialitätsgrundsatz
- Ungeteilte Pfandhaftung

Akzessorietät

- Pfandrecht dient Sicherung einer Forderung
 - Objektiv gültige Forderung
 - Naturalobligation; auch bedingte, zukünftige Forderungen
 - individualisierbare (bestimmbare) Forderungen ausreichend
 - Geldwert
 - besteht auch an Zinsen, Prozesskosten; iZw auch SE wegen NE (hA)
- Entstehen und Bestand von zu sicherndem Recht/Forderung abhängig
- Erlöschen des Pfands ipso iure bei Erlöschen des Rechts
- Lockerung bei Liegenschaften
 - Materielles Erlöschen mit Erlöschen der Forderung
 - Formelle Löschung durch Einverleibung im GB
 - Bis dahin forderungsentkleidete Eigentümerhypothek

Recht an fremder Sache

- ≠ Recht an eigener Sache
- Ausnahmen
 - Forderungsbekleidete Eigentümerhypothek
 - Gesetzliches Pfandrecht des Einkaufskommissionärs am Kommissionsgut (§ 397 UGB)
 - exekutives Pfandrecht des EV-Verkäufers an Vorbehaltssache bei aufrechtem Kaufvertrag für vollstreckbare Kaufpreisforderung (hL)

Spezialitätsgrundsatz

- Besicherte Forderung
 - so umschrieben, dass spätestens bei Pfandverwertung eindeutig bestimmbar
 - idR Gläubiger, Schuldner und Rechtsgrund
 - Hypothek: ziffernmäßig bestimmte Geldsumme → sonst Nichtigkeit
 - keine Wertsicherungsklausel nach hA möglich
- Als Sicherheit dienende Sache
 - bestimmte Sache, spätestens bei Begründung individualisiert
 - künftige Forderungen sind also erst mit deren Entstehung verpfändet
 - kein Pfandrecht am „Gesamtvermögen“ einer Person
 - Sachgesamtheit (Pfandrecht erstreckt sich nur auf die einzelnen Sachen)
 - Einhaltung des jeweils entsprechenden Modus

Ungeteilte Pfandhaftung

- Kein Anspruch auf Freigabe einzelner Pfandgegenstände oder Teile der Pfandsache
 - Pfandrecht bleibt an der ganzen Sache aufrecht, auch wenn Teile der Forderung (inkl Nebengebühren) beglichen wurden
 - Geldpfand: Teilfreigabeverpflichtung → keine Gefahr der „Unterdeckung“
- Hypothek
 - Teillöschungsquittung bei Teilzahlung
 - weiterhin ungeteilte Pfandhaftung der Liegenschaft

Gegenstand des Pfandrechts

- Alle Sachen, „die im Verkehr stehen“
 - verwertbare, selbständige Sache iSd § 285; Verpfändung einer Quote durch Alleineigentümer → strittig
- Geld
 - regelmäßiges Summenpfand (pignus regulare): Rückstellung ursprünglicher Stücke
 - unregelmäßiges Pfand (pignus irregulare; Barkaution): Gläubiger wird Eigentümer; Pfandrecht entsteht nach hL an Rückforderungsanspruch (= Recht)
- Rechte (zB ForderungsR, ImmaterialgüterR, BestandR, GesellschaftsR)
 - aus Rechtsverhältnis laufend entstehende Forderungen (§ 300 Abs 2 EO)
 - zulässig, wenn ausreichend individualisiert (Gläubiger & Rechtsgrund)
 - erfasst nur nach gerichtlicher Geltendmachung fällig werdende Forderungen
 - Pfändungsverbote (bspw § 12 KSchG, § 290 EO)

Umfang des Pfandrechts

- Nebensachen
 - Zubehör & selbständige Bestandteile (§ 457) iZw vertraglich miterfasst
 - ≠ Eigentümeridentität → nur gutgläubiger Pfandrechtserwerb an Nebensache
 - Unbeweglichkeitsfiktion gem § 293 Satz 2 → Erwerb durch GB–Eintragung
 - Erlöschen bei Verlust der Eigenschaft
- Naturalfrüchte & unselbständige Bestandteile
 - erfasst, da sonderrechtsunfähig
 - Absonderung der Früchte → Erlöschen des Pfandrechts
- Zivilfrüchte
 - nach hA iZw nicht erfasst (zB Zinsen bei verpfändeter Forderung)

Pflichten des Pfandgläubigers vor Pfandreife

- sorgfältige Verwahrung
- bei Rechten ist für die Erhaltung zu sorgen
 - Gläubiger verpflichtet verpfändete Forderung einzutreiben, wenn vor Pfandreife fällig; Pfandrecht erfasst Realisat
 - Gesellschaftsanteile → Verwaltungsrechte (insb Stimmrecht) grds weiterhin bei Pfandbesteller
 - Ausstellung eines Pfandscheins (§ 1370)
- Rückstellung des Faustpfandes/Ausstellung der Lösungsquittung
 - Schuldner muss nur Zug um Zug gegen Rückstellung/Ausstellung zahlen

Rechte des Pfandgläubigers vor Pfandreife

Recht auf Ersatzpfand bei Verschlechterung (§ 458)

- Zerstörung der Pfandsache
 - Pfandrecht erlischt; Ersatzpfand nach Vereinbarung oder wenn § 458 erfüllt
- Verschlechterung durch Verschulden des Pfandschuldner
 - meist nur bei Durchbrechung des Faustpfandprinzips
 - Verschlechterung muss außerhalb ordentlicher Wirtschaftsführung liegen
 - → schadenersatzrechtliche Naturalrestitution (§ 458 Fall 1)
- Offenbarwerden eines Mangels (nach hA nur bei entgeltlicher Pfandbestellung)
 - Sondergewährleistung (§ 458 Fall 2); §§ 922 ff ergänzend (insb § 933)
 - Sach- oder Rechtsmangel im Zeitpunkt der Bestellung
 - nur wenn Wert der Sache nicht mehr zur Deckung der Schuld ausreicht



Pfandrecht – Erwerb und Übertragung

Erwerb und Übertragung des Pfandrechts

- Rechtsgeschäftlicher Erwerb
 - Derivativer Erwerb
 - Gutgläubiger Erwerb
- Richterliches Pfand (Pfändungspfand)
- Gesetzliches Pfandrecht
- Erwerb durch Übertragung

Derivativer Erwerb

Voraussetzungen

- Titel
 - Pfandbestellungsvertrag (§ 449)
- Verfügungsgeschäft
 - Pfandvertrag (§ 1368) → dingliche Einigung
 - Aufsandungserklärung bei Liegenschaften
 - Einwilligung in die Urkundenhinterlegung bei Superädifikaten
- Modus
 - Publizitätsprinzip: Schutz des Verkehrs durch Kennzeichnung – Klarheit über Haftungsfonds

Derivativer Erwerb

Pfandbestellungsvertrag (Titel)

- kein Schutz von Interzedenten nach §§ 25 c und 25 d KSchG; keine Formvorschriften
- Verbotene Bestimmungen
 - Verfallsklausel (*lex commissoria*; § 1371)
 - Abrede, dass Gläubiger Pfandsache behalten darf, wenn gesicherte Forderung nicht rechtzeitig beglichen wird
 - (spätere) Leistung an Zahlung statt wirksam, sofern nicht § 879 Abs 2 Z 4 erfüllt ist
 - Verwertungsabrede
 - willkürliche Verkaufsermächtigung des Gläubigers nicht zulässig
 - nur zulässig, wenn auf Marktpreis/Schätzpreis im Zeitpunkt der Veräußerung abgestellt wird

Derivativer Erwerb

- Fruchtnießung durch Pfandgläubiger (*Antichrese*; § 1372)
 - abstraktes Wucherverbot
- Verpfändungsverbot
 - Unzulässige Einschränkung der Verfügungsfreiheit des Eigentümers
- Verwertungsverbot
 - Schutz des Pfandgläubigers; bloße Einschränkung auf bestimmte Verwertungsarten allerdings zulässig

Derivativer Erwerb – Modus – bewegliche Sache

- „in Verwahrung nehmen“ (Faustpfandprinzip; § 451)
 - Übergabe; Besitzauflassung/-anweisung zulässig
 - Besitzkonstitut kein tauglicher Modus, weil Verstoß gegen Faustpfandprinzip
- Übergabe durch Zeichen, wenn Übergabe untunlich/unmöglich
 - Nach der Rsp muss Sache so weit möglich dem Zugriff des Sicherungsgebers entzogen sein (Verpfändung eines Warenlagers)
 - Entfernung (auch eigenmächtige) führt zum Erlöschen des Pfandrechts

Derivativer Erwerb – Modus – unbewegliche Sache

- Eintragung ins Grundbuch (Grundpfand; § 451)
 - Gericht muss Pfandbestellung und Bestand der Forderung nachgewiesen werden
 - Eintragung im Lastenblatt (C-Blatt)
 - nur für ziffernmäßig bestimmte Geldsumme zulässig (§ 14 GBG)
 - Gläubiger nicht Inhaber → besitzloses Pfand, Eigentümer kann Sache also weiterhin benutzen
- Bedingter Erwerb durch Vormerkung möglich (§ 453); bei Formmangel
- Anmerkung der beabsichtigten Verpfändung möglich
- Superädifikat (bewegliche Sache) → Urkundenhinterlegung

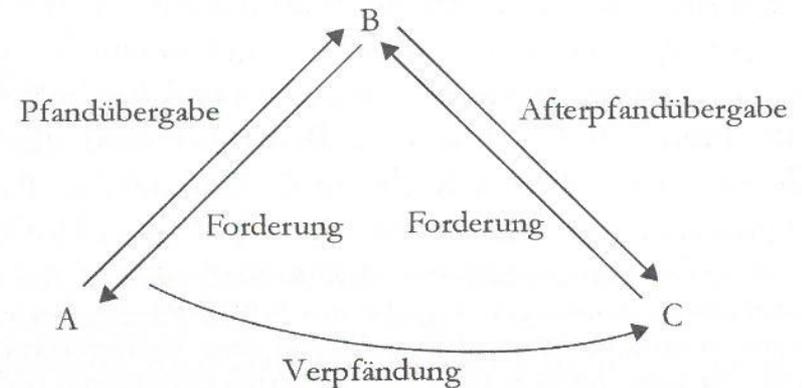
Derivativer Erwerb – Modus – Rechte/Forderungen

- Verpfändung erfolgt grds durch Zeichen (§ 452)
 - Drittschuldnerverständigung (nach hA auch durch Pfandgläubiger möglich)
 - nach hA bei künftigen Forderung schon vor Entstehung möglich
 - auch bei Buchforderungen möglich
 - Bei Forderungen buchführungspflichtiger Unternehmer reicht Vermerk in den Geschäftsbüchern; Rsp verlangt zusätzlich Verpfändungserklärung
- Inhaber- und Orderpapiere erfolgt symbolisch durch Übergabe des Papiers
 - bei Legitimationspapieren nach der jeweiligen rechtlichen Ausgestaltung
- Vertragliche Sicherungsrechte an Gehaltsforderungen erlöschen zwei Jahre nach Insolvenzeröffnung (§ 12a IO)

Derivativer Erwerb – Afterpfandrecht (§ 456 f) I

Afterpfand = Pfandrecht am Pfandrecht

- Pfandgläubiger verpfändet Pfand weiter
- Begründung
 - Bewegliche Sache: Übergabe nach § 451 ff
 - Hypothek: Einverleibung im Grundbuch
- Afterpfand besteht nach hM am Pfandrecht und der dadurch besicherten Forderung; Doppelwirkung nach hM nicht zwingend → jedoch Nachteile
- Zustimmung des Pfandbestellers nicht notwendig, jedoch Haftung des Pfandgläubigers für Schaden an Pfandsache (§ 455)



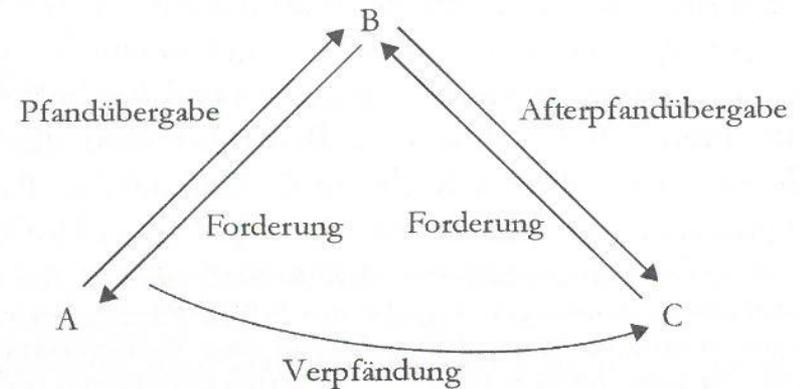
Derivativer Erwerb – Afterpfandrecht (§ 456 f) II

- Verständigung Realschuldner (Eigentümer)

- Zahlung an Pfandgläubiger nur mehr mit Zustimmung des Afterpfandgläubigers
 - sonst kein Erlöschen
 - wird als weiter bestehend behandelt

- Verständigung Hauptpfandschuldner

- Konstitutive Wirkung für die Verpfändung der durch das Pfandrecht gesicherten Forderung (Sicherungszeession)



Gutgläubiger Pfandrechtserwerb – Überblick

- Konstitutiver Erwerb
 - Pfandbestellung durch vermeintlichen Eigentümer
- nur rechtsgeschäftliche Begründung geschützt
- Rechtsfolgen
 - bloße Sachhaftung des tatsächliche Eigentümers
 - Verwendungsanspruch gegen den unberechtigten Verpfänder
 - bei Verschulden: SE primär gerichtet auf Auslösung des Pfands
- Translativer Erwerb
 - Erwerb eines nicht bestehenden Pfandrechts

Gutgläubiger Pfandrechtserwerb – Konstitutiver Erwerb

- Pfand an beweglichen körperlichen Sachen (§ 456)
 - Neubegründung eines Pfandrechts
 - Voraussetzungen → Verweis auf § 367
 - gültiger Pfandbestellungsvertrag; Entgeltlichkeit; bewegliche körperliche Sache; Übergabe; Redlichkeit
 - Erwerb vom Vertrauensmann; str bei Erwerb vom Unternehmer; nicht möglich in öffentlicher Versteigerung
 - Erwerb des besseren Ranges (Abs 2); analog auch bei Verpfändung vom Eigentümer
- Liegenschaftspfand
 - §§ 63 f GBG, § 1500; Einsichtnahme in GB genügt
 - Superädifikat: Urkundenhinterlegung (§ 20 UHG)
- Pfand an Forderung
 - nur bei verbrieften Rechten, Erwerb vom Scheinerben, Scheingeschäft (§ 916 Abs 2)

Richterliches Pfandrecht

- Begründung durch gerichtliche Bewilligung
 - bewegliche Sachen: entsteht durch Pfändung → Eintragung im Pfändungsprotokoll (§ 256 Abs 1)
 - unbewegliche Sachen: Eintragung einer Zwangshypothek im Grundbuch
 - Forderung ist als vollstreckbar zu bezeichnen
 - Forderungen
 - richtet sich nach dessen Art
 - Geldforderungen und Ansprüche auf Sachen werden durch „Drittverbot“ und Verfügungsverbot gepfändet

Gesetzliches Pfandrecht

- Vermieterpfandrecht (§ 1101)
 - für Mietzinsforderungen an eingebrachten Sachen des Mieters
- Pfandrecht des Kommissionär/Spediteur/Lagerhalter/Frachtführer
 - für Kosten an den übergebenen Sachen (§§ 397, 410, 421, 440 UGB)
- Pfandrecht des Rechtsanwalt (§ 19 RAO)
 - für seine Kosten an bei ihm befindlichen Geld v Mandanten
- § 42 MRG: „privilegierte“ Erhaltungsarbeiten iSd § 3 Abs 3 Z 2 MRG
- § 27 WEG: Forderungen der Eigentümergemeinschaft
- Steuern & öffentliche Abgaben
 - zB Grundsteuer; Wasser-, Kanal-, & Müllabfuhrabgaben

Übertragung des Pfandrechts – Titel und Modus

- Titel
 - dem Übergang zugrundeliegendes Kausalverhältnis (bbspw Kaufvertrag)
 - bei §§ 1315, 1422 die entsprechende Norm
- Verfügungsgeschäft
 - wie bei Pfandrechtsbegründung (Pfandvertrag)
- Modus
 - Übergabe/Drittschuldnerverständigung/Grundbucheintragung/Urkundenhinterlegung
 - Zession nach §§ 1358, 1422
 - Pfandrecht geht ex lege über
 - auch bei Hypothek hat Eintragung des Zessionars bloß deklaratorische Funktion der Richtigstellung → Durchbrechung Eintragungsgrundsatz
 - Nicht erforderlich bei gesetzlichen und richterliche Pfandrechten

Übertragung der besicherten Forderung

- Außerbücherliche Abtretung
 - Pfandrecht erlischt wenn Forderung und Pfandrecht auseinanderfallen
 - Gefahr der Verdoppelung bei hypothekarisch gesicherten Forderungen?
 - Rsp/KW: eingetragene Forderung kann nur bürgerlich übertragen werden
 - *Holzner/Iro*: Leistung nur gegen Lösungsquittung → kann nur eingetragener Hypothekargläubiger (=bürgerlicher Zessionar)
- Position des Erwerbers
 - erwirbt selbe pfandrechtliche Position
 - gesetzliches Schuldverhältnisses zwischen Pfandgläubiger und Pfandschuldner
 - Gewährleistung: konkludente Abtretung
 - Zahlung an Altgläubiger nach Verständigung nicht mehr schuldbefreiend
 - Neue Gläubiger bereits ab Einverleibungsgesuchs beim Grundbuchgericht geschützt

Gutgläubiger Erwerb eines nicht bestehenden Pfandrechts (translativer Erwerb)

- Pfand an beweglichen Sachen
 - angeblich besicherte Forderung existiert nicht → kein Erwerb möglich
 - Übertragung einer Forderung mit nicht existentem Pfandrecht an einer körperlichen Sachen → Teil der Lehre Erwerb nach § 367 pa
 - Übertragung einer Forderung mit nicht existentem Pfandrecht an einer Forderung → mangels Rechtsschein kein Erwerb möglich
- Grundpfand
 - Formelles Weiterbestehen nach materiellem Erlöschen
 - Weiter eingetragener Pfandgläubiger überträgt auf gutgläubigen Dritten
 - Schutz nach §§ 63 f GBG, § 1500
 - reine Sachhaftung
 - auch Erwerb eines besseren Ranges kraft guten Glaubens möglich



Pfandrecht – Schutz und Verwertung

Pfandklage

- Gegenstück zur rei vindicatio
- absolute Wirkung → gegenüber jedermann durchsetzbar, sofern nicht mittels Besitzanweisung begründet
- Herausgabe
 - bewegliche körperliche Pfandsache
 - von Dritten, wenn kein Recht zum Besitz
- publizianische Erhebung möglich (§ 372)

Devastationsklage

- Unterlassung von Eingriffen
 - faktische oder rechtliche Einwirkungen
 - drohende Pfandverschlechterung
- Rechtsgrundlage nach hA § 523
- Beseitigung von Eingriffen
 - Rückgängigmachung in natura
- Rsp verlangt Rechtswidrigkeit & Verschulden, hL nicht → absolutes Recht
- Inbestandgabe von Liegenschaft
 - Problem bei ungünstigen Konditionen: niedriger Zins, lange Bindungsdauer
 - Vereitelung der exekutiven Verwertung → starker Wertverlust
 - Unterlassungsanspruch/Beseitigung sofern Mieter bekannt sein musste

Bedeutung des Ranges

- Mehrfachverpfändung
 - Unbewegliche Sache: Grundbucheintragung nach Rängen
 - Forderungen: Verständigung oder Buchvermerk
 - Bewegliche Sache: mittels Besitzanweisung
 - Beförderte Sachen: mehrere gesetzliche Pfandrechte
 - Pfandrang
 - Bestimmung nach Begründung idR zuletzt Modus
 - Bewegliche Sache idR Übergabe/pfandweise Beschreibung /Drittschuldnerverständigung oder Buchvermerk
 - Unbewegliche Sache idR Grundbucheinverleibung → wirkt zurück auf Einlangen des Ansuchens bei Gericht
 - Bedeutung: Vorrangige Befriedigung bei Verwertung
-

Pfandrang im Verwertungsverfahren

- Pfand an Fahrnis & Rechten
 - Befriedigung bedarf Innehabung der Pfandsache (§ 262 EO)
 - Herausgabepflicht an besser berechtigten Gläubiger (str)
 - Pfandvorrechtsklage → Feststellung auf vorzugsweise Befriedigung
 - Bei außergerichtlicher Pfandverwertung besteht ein Einlösungsrecht nachrangiger Pfandgläubiger (§ 466b) → *ius offerendi*
- Liegenschaftspfand
 - Verwertung besitzunabhängig möglich; Versteigerung bedarf Beantragung
 - Interesse am Abwarten → Einlösungsrecht gem § 462
 - Volle Befriedigung des betreibenden Gläubigers
 - Übergang von Hypothek & Forderung, obwohl kein Fall von §§ 1358, 1423
 - steht nach hA auch Berechtigten aus Dienstbarkeiten & Reallasten zu

Befriedigungsrecht des Pfandgläubigers

- Pfandreife: Nichtbegleichen der Forderung trotz Fälligkeit
 - Verwertung vor Fälligkeit nur im Ausnahmefall zB Wertverlust/Verderben bei beweglich körperlichen Sachen (nach den §§ 466a ff)
- Möglichkeiten der Verwertung
 - Unbewegliche Sachen: nur gerichtlich
 - Bewegliche körperliche Sachen: außergerichtlich/gerichtlich
- Erlös
 - Befriedigung v Pfandgläubiger
 - Superfluum/hyperocha gehört Pfandbesteller
 - Für Restforderung bleibt Personalhaftung aufrecht

Exekutive Verwertung

- **Schuldklage**
 - Pfandbesteller = Personalschuldner
 - Klage auf Zahlung der Forderung & Vollstreckung
- **Pfandrechtsklage/Hypothekarklage (§ 461)**
 - Drittpfandbesteller oder bei Übertragung der verpfändeten Sache
 - Klage auf Zahlung der Forderung bei sonstiger Exekution in Pfandsache
- **Verwertung**
 - Zwangsverwaltung (§§ 97 ff EO): Liegenschaft → Schuldtilgung durch Erträge
 - Zwangsversteigerung (§§ 133 ff EO)
 - Freihandverkauf (§ 268 EO): Sache mit Markt- oder Börsenpreis; Pfandrechtswandlung → Pfandrecht besteht am Erlös
 - Überweisung an Gläubiger zur Einziehung/an Zahlungs statt bis zur Höhe der vollstreckbaren Geldforderung (§ 303 EO)

Außergerichtliche Verwertung (§§ 466a ff)

- Versteigerung durch dazu befugten Unternehmer
 - bewegliche körperliche Sache nach Androhung (soweit tunlich)
- Freihandverkauf
 - möglich bei Sache mit Börsen– oder Marktpreis → oftmals höherer Erlös
- Barzahlungsgebot (§ 466c)
- Verfügungsermächtigung → Eigentumsübertragung möglich
- Verstoß gg §§ 466a ff → gutgläubiger Erwerb nach § 466d möglich
- Vereinbarungen über Verwertung (Abs 3)
 - wenn Drittem ein Recht an der Sache zusteht, das erlöscht, muss dieser zustimmen
 - beschränkt durch § 1371
 - bspw Freihandverkauf einer Sache mit Sachverständigengutachten
 - strittig, ob § 1371 nicht auch auf unbewegliche Sachen anwendbar



Pfandrecht – Erlöschen

Untergang

- Zerstörung der Pfandsache führt zum Erlöschen des Pfandrechts
- außer bei Pfandrechtswandlung
 - Änderung der Pfandsache unter Aufrechterhaltung des Pfandrechts
 - benötigt ausdrückliche gesetzliche Regelung
 - Enteignung der verpfändeten Sache
 - Abbrennen des auf verpfändeter Liegenschaft befindlichen Hauses → Pfandrecht an Forderung gegen den Versicherer (§ 100 VersVG)
 - Vorzeitige Pfandverwertung (§ 460a Abs 2)
 - Verpfändete Forderung wird vor Fälligkeit der gesicherten Forderung bezahlt → Pfandrecht am Erlös
 - Verarbeitung der Pfandsache

Verzicht

- Verzicht auf besicherte Forderung
 - Automatisches Erlöschen des Pfandrechts
- Verzicht Pfandrecht
 - Forderung besteht weiter
- Hypothek erlöscht erst mit Einverleibung der Löschung im Grundbuch
- Verzicht bedarf der Zustimmung des Pfandbestellers

Rückstellung des Faustpfandes

- schuldrechtlicher Anspruch auf Neubestellung
- Rückstellung „unter Vorbehalt“ (§ 467)
 - Rsp: Pfandrecht geht nicht verloren, wenn nur vorübergehend überlassen und Pfandgeber zur Rückstellung auf Verlangen (spätestens bei Fälligkeit) verpflichtet ist
 - hL: Pfandrecht erlischt bei freiwilliger Zurückstellung; bei Rückstellung „unter Vorbehalt“ bloß obligatorischer Anspruch auf neuerliche Pfandbestellung
 - eigenmächtiger Entzug → Pfandrecht bleibt bestehen (aA Spitzer)
- Beseitigung des Zeichen, das für die Pfandbestellung erforderlich war
 - Pfandrecht erlischt
 - auch bei kurzfristigem oder zufälligem Verlust und Eigenmacht des Pfandbestellers
 - gilt auch bei Löschung des Buchvermerks bei Forderungen

Tilgung der gesicherter Forderung – Verfügungsrecht nach § 469

- Entstehen & Inhalt
 - Formelles Weiterbestehen der Hypothek nach materiellem Erlöschen
→ „forderungsentkleideten Eigentümerhypothek“
 - Einräumung neuer Hypothek im selben Rang und bis zur selben Höhe möglich
 - Rangvorbehalt (§ 58 GBG)
 - Löschung der Hypothek + Anmerkung, dass Eintragung von neuem Pfandrecht im Rang + Höhe der gelöschten Hypothek vorbehalten wird
 - Verfügungsrecht erlischt 3 Jahre ab Bewilligung der Anmerkung
 - Bedingte Pfandrechtseintragung (§ 59 GBG)
 - Neues Pfandrecht im Rang einer aufrechten Hypothek
 - Aufschiebende Bedingung: Löschung innerhalb 1 Jahr
 - Beschränkung
 - Recht steht nur, zu wenn vertraglich vorbehalten + Anmerkung im Grundbuch
-

Tilgung der gesicherter Forderung – Verfügungsrecht nach § 1446

- Drittpfandbesteller wird Gläubiger
 - „forderungsbekleidete Eigentümerhypothek“
 - Durch Rechtsnachfolge nach ursprünglichem Pfandgläubiger
 - Legalzession: Zahlung der Forderung durch Drittpfandbesteller (§ 1358)
 - Erbschaft: Drittpfandbesteller beerbt Gläubiger & erwirbt Forderung
 - Vorteile
 - bei nachrangigen Hypotheken: vorrangige Befriedigung bei Versteigerung
 - Veräußerung der Liegenschaft – Pfand haftet weiter für Forderung

Verjährung des Pfandrechts

- Unverjährbar
 - Faustpfand, solange es Gläubiger in Händen hat (§ 1483)
 - Forderungen, die mittels Drittschuldnerverständigung verpfändet wurden → § 1483 pa (hA)
 - verjährt die verpfändete Forderung selbst, so erlischt jedoch das Pfandrecht daran
 - Dreißigjährige Verjährungsfrist
 - Symbolische Übergabe
 - Gewahrsamsverlust bei Faustpfand
 - Hypothek → Verlängerung der Verjährungsfrist der besicherten Forderung auf 30 J (str)
 - Beginn: Fälligkeit der besicherten Forderung → Ausübung erst dann möglich
 - Verjährung der besicherten Forderung
 - beseitigt nicht Pfandhaftung
 - Sachhaftung umfasst jedoch nicht bereits verjährte Zinsen (str)
-

Weitere Erlöschensgründe

- gutgläubiger lastenfreier Erwerb (§ 367 Abs 2)
- Zeitablauf § 468
 - insb richterliche und gesetzliche Pfandrechte
 - Pfändungspfand an beweglichen Sachen verjährt, wenn Verkaufsverfahren nicht binnen zwei Jahren gehörig fortgesetzt wird

Pfandrecht – Sonderformen des Grundpfands

Höchstbetragshypothek (§ 14 Abs 2 GBG)

- Höchstbetragshypothek für Forderungen aus bestimmten Grundverhältnis
 - Grundverhältnis (deklarative Aufzählung)
 - bspw Forderungen aus Kreditgewährung; GoA; GWL; Schadenersatz
 - Bestimmter Gläubiger + Rechtsgrund ausreichend
 - Sicherung nur soweit Höchstbetrag gedeckt (gilt auch für Zinsen & Nebengebühren)
 - Ausschöpfung aus GB nicht ersichtlich
- Vorteile
 - Sicherung nicht eintragungsfähiger Forderungsteile zB Wertsicherung
 - Bei laufender Geschäftsverbindung kostengünstig

Simultanhypothek (§ 15 Abs 2 GBG)

- Sonderform des Gesamtpfandes
 - Eine Forderung → mehrere Hypotheken an verschiedenen Liegen
 - Befriedigung der ganzen Forderung aus jeder Hypothek möglich
- Haftungsgrundsätze
 - Wahlrecht des Gläubigers
 - Welche Pfandsache + Höhe der Befriedigung frei wählbar
 - Liegenschaften gehören verschiedenen (bloß dinglich haftenden) Eigentümern
 - Dinglicher Regress (§ 896 pa) gegen andere Pfandbesteller → Höhe nach Tilgung über im Innenverhältnis zugewiesenem Betrag → aliquoter Eintritt in Simultanhypothek auf den vom Gläubiger weniger oder gar nicht in Anspruch genommenen Liegenschaften
 - Nachfolgende Lasten erstrecken sich nach hA auf den Rückgriffanspruch → Höhe bestimmt sich nach dem, was sie bei verhältnismäßiger Verwertung erhalten hätten → Treten vorrangig vor Liegenschaftseigentümer ein
 - Aufteilungsschlüssel richtet sich grds nach § 222 EO
 - Liegenschaften gehören einem Eigentümer → § 222 EO: Ausgleichsanspruch zwischen den Nachberechtigten

Exekutive Verwertung nach § 222 EO

- Gleichzeitige Versteigerung aller Liegenschaften eines Eigentümers
 - Verwertungsmassen abzüglich der vorrangig zu befriedigenden Ansprüche soll verhältnismäßig zur Deckung beitragen
 - Bsp: Liegenschaft EZ 1 und EZ 2 haften für eine Forderung von € 150.000,-. Sie werden gleichzeitig versteigert, wobei die Verteilungsmasse für EZ 1 € 200.000,- und die für EZ 2 € 500.000,- beträgt. Der Simultanhypothek auf EZ 2 geht eine andere Hypothek iHv € 100.000,- vor. → Die Restverteilungsmassen betragen somit € 200.000,- für EZ 1 und € 400.000,- für EZ 2, weshalb sie im Verhältnis von 1:2 zur Begleichung beitragen; somit mit € 50.000,- und € 100.000,-.
- Werden nicht alle Liegenschaften gleichzeitig versteigert:
 - Verhältnis wird durch Wert nach dem LiegenschaftsbewertungsG bestimmt
 - Einräumung von Ersatzhypotheken auf nicht (oder weniger) in Anspruch genommenen Liegenschaften
 - Grundbücherliche Behandlung
 - Eintragung auf jeder haftenden Liegenschaft
 - Anmerkung der Simultanhaftung mit den jeweils anderen Einlagen

Fall FÜM II April '16

Eva ist Betreiberin eines kleinen Flugplatzes samt Werkstätte. Zur Besicherung der laufenden Kerosinlieferungen hat **Eva** der **Petrol AG** eine Höchstbetragshypothek bis zu € 150.000,- an der Betriebsliegenschaft eingeräumt. Die **Petrol AG** hat ihrerseits eine Forderung gegen **Eva** iHv € 70.000,- an die **B-Bank** um € 60.000,- verkauft. Da **Eva** diese Forderung nicht begleichen kann, droht die **B-Bank** mit der Versteigerung der Liegenschaft.

Wie ist die Rechtslage ?

Lösung FÜM II April '16

- B–Bank gegen Eva auf Zahlung von € 70.000 gem § 1062 iVm § 1392 ff gem §§ 461 ff
 - Höchstbetragshypothek: Aufzählung des § 14 Abs 2 GBG nicht taxativ
 - Sicherung der (künftigen) Forderungen aus Grundverhältnis (laufende Kerosinlieferungsvertrag) bis Höchstbetrag möglich
 - Rsp: Übertragung der Forderung möglich → Ausscheiden aus Sicherungsverband
 - hL: bei rechtsgeschäftlicher Übertragung → Übergang des auf Forderung entfallenen Teil der Hypothek
- B–Bank gg Petrol AG auf Zahlung von € 70.000 gem § 1435 iVm § 1397
 - Sonder–GWL: Forderung nicht durchsetzbar → Einbringlichkeit
 - Wandlung: bekommt max Kaufpreis € 60.000
 - Zug–um–Zug Rückübertragung der (uneinbringlichen) Forderung
 - [Anm: Lösung nur bei Folgen der Rsp; hL selbe Punkte bei Erläuterung]



Pfandrecht – Andere Arten von Sicherheiten

Zurückbehaltungsrecht – Retentionsrecht nach § 471

- Verweigerung der Herausgabe bis Forderungen befriedigt ist
- „konnexe“ Forderung gegen den Eigentümer
 - Schaden durch die Sache
 - Aufwand für die Sache
- Gutgläubiger Erwerb
 - Vertrauen auf Eigentümerstellung des Vertragspartner (str)
 - Bei Bejahen von Versionsanspruch gegen den Eigentümer, kein gutgl Erwerb nötig
- unternehmerisches Zurückbehaltungsrecht (§ 369 UGB)
 - Fällige Geldforderung aus beiderseitig unternehmensbezogenem Geschäft
 - besteht an bewegl Sachen/Wertpapieren, die mit Willen des Schuldners in Gewahrsame des Gl → Konnexität ist nicht erforderlich
 - Befriedigung gem § 371 UGB aus Sache möglich

Sicherungseigentum – Sicherungsübereignung

- Übertragung von Egt an Gläubiger mit Beschränkung im Innenverhältnis
 - Verwendung nur zur Befriedigung nach Fälligkeit
- Titel = Sicherungsabrede
- pfandrechtliche Publizitätsvorschriften analog anzuwenden
 - Faustpfandprinzip; Unwirksamkeit bei Rückstellung od Entfernung d Zeichen
- kein mehrfaches Sicherungseigentum → entweder Miteigentümer oder Treuhänder
- Keine Akzessorietät
 - Tilgung d Forderung → Rückübereignung nötig
 - Auflösende Bedingung möglich
 - Kein automatischer Übergang bei Abtretung & Einlösung
- Vorteil → einfachere Verwertung: idR freihändiger Verkauf
- Insolvenz & Exekutionsverfahren: Aus- & Absonderungsrecht

Sicherungsabtretung – (Sicherungszeession)

- Vollrechtstreuhand: Übertragung mit Beschränkung im Innenverhältnis
- Titel = Sicherungsabrede; Verfügungsgeschäft = Zeession
- Modus: pfandrechtlche Publizitätsvorschriften analog anzuwenden
 - Drittschuldnerverständigung/Buchvermerk
 - Vorher ist Sicherungszeession unwirksam! → mehrfache Sicherungsabtretung: Wirksamkeit der 1. wo Publizitätsakt gültig gesetzt
- Globalzeession: Abtretung von Mehrzahl zukünftiger Forderungen
- Mantelzeession: Verpflichtung zu Abtretungsanbot
- Kein Akzessorietätsprinzip anwendbar
- Verwertung: Einziehung & Aufrechnung des Erlöses
- Abgrenzung: Factoring – Abtretung zahlungshalber



Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten – Überblick

- Inhalt und Einteilung
 - Grundsätze
 - Erwerb
 - Grunddienstbarkeiten
 - Persönliche Dienstbarkeiten
 - Schutz
 - Erlöschen
-

Inhalt und Einteilung

- Dienstbarkeit (Servitut)
 - beschränkt dingliches Nutzungsrecht an fremder Sache (§ 472)
 - ≠ an eigener Sache (§ 526)
- Objekte idR körperliche (un)bewegliche Sachen, nutzbare Rechte
- Einteilung
 - Grunddienstbarkeit (Real– bzw Prädialservitut) (§ 473 f)
 - vorteilhaftere/bequemere Benützung einer Lieg
 - Persönliche Dienstbarkeit
 - Berechtigter = Person
 - Fruchtgenuss (ususfructus); Gebrauch (usus); Wohnungsrecht (habitatio)
 - Unregelmäßige Servitut = Inhalt wie Grundservitut, aber ad personam
 - Scheinservitut: Einräumung nur auf Widerruf
 - Legalservitut: Verwaltungsvorschriften, Begünstigter = Allgemeinheit/bestimmter Interessentenkreis; Wasser-,Forst-, Luftfahrrecht

Grundsätze

- Duldungspflicht
 - keine Pflicht zu aktivem Tun (§ 482)
 - „bejahende Dienstbarkeit,, → Pflicht zu einem Dulden
 - „verneinende Dienstbarkeit“ → Pflicht zu einem Unterlassen
 - Unübertragbarkeit
 - Grds Unübertragbarkeit; Fruchtgenuss: „der Ausübung nach“ übertragbar
 - Unteilbarkeit
 - Ausübungsschranken
 - Keine eigenmächtige Erweiterung; (Un)gemessene Dienstbarkeit
 - Eigentümer hat actio negatoria (§ 523)
 - schonende Ausübung (§ 484)
 - Zweckgebundenheit
 - Vorteilhaftere/bequemere Benützung der herrschenden Lieg
-

Erwerb

- Rechtsgeschäftlicher Erwerb
 - Titel & Verfügungsgeschäft
 - Servitutsbestellungsvertrag, letztwillige Verfügung
 - Modus
 - Bewegliche Sache: Übergabe
 - Unbewegliche Sache: Einverleibung im Lastenblatt von dienender Lieg
 - Offenkundige Servitut: ≠ Modus nötig (OGH)
- Gutgläubiger Erwerb
 - Bewegliche Sache: § 367 analog → Vertrauensmann
 - Unbewegliche Sache: §§ 28, 63 ff GBG, § 1500
- Gesetzlicher Erwerb:
 - Ersitzung 30 Jahre redliche & echte Nutzung
 - selten ausübbar: mindestens 3 ergriffene Ausübungsmöglichkeiten zu beweisen § 1471
- Erwerb kraft behördlicher Verfügung: Notwegerecht
 - Möglichst geringe Belastung; Entschädigungspflicht

Grunddienstbarkeiten

- Felddienstbarkeiten
 - Wegerecht: Recht des Fußsteigs/Viehtriebs/Fahrens
 - Wasserschöpfungsrecht/Wasserleistungsrecht
 - Weiderecht: Bewirtschaftung der dienenden Lieg darf nicht gestört werden
 - Forstnutzungsrecht & Fischereirecht
- Hausdienstbarkeiten
 - Bejahend: Duldungspflicht
 - bspw Recht, ein Haus am Nachbargrundstück abzustützen; Recht der Dachtraufe; Recht des Überbaus
 - Verneinend: Pflicht zur Unterlassung bestimmter Handlungen
 - bspw Verbot des Verbauens

Persönliche Dienstbarkeiten

- Gebrauchsrecht (§§ 504 ff)
 - Recht auf Benützung ohne Verletzung der Substanz mit Beschränkung auf persönlichen Bedarf
 - (un)bewegliche (un)körperliche Sachen, die ohne Verzehr nutzbar
 - Last & Instandhaltungspflicht trifft Eigentümer bis zu seinem Nutzen
- Fruchtgenuss (§ 509)
 - Benützung ohne Einschränkung unter Schonung der Substanz
 - Rechte: Ertrag, Verwaltung; „Nettoertragsprinzip“
 - Erhaltungspflicht; bauliche Maßnahmen: Aufwandersatz bzw GoA
 - Übertragbarkeit „der Ausübung nach“
- Wohnrecht (§ 521)
 - je nach Ausgestaltung Gebrauchsrecht oder Fruchtgenuss
 - Versorgungszweck; iZw höchstpersönlich & auf Lebenszeit
 - Belasteter: Erhaltungskosten/öff Abgaben, ≠ verbrauchsabh Kosten

Schutz

- Berechtigter = Rechtsbesitzer → Besitzschutz
- Actio confessoria (Servitutsklage; § 523)
 - Durchsetzung des absoluten Rechts gg Egt & jeden Dritten
 - Begehren
 - Unterlassung künftiger Störungen; Duldung d Ausübung; Wiederherstellung durch Beseitigung d Beeinträchtigung; Schadenersatz
 - Feststellung der Servitut
 - Eintragung gesetzl erworbener Servitut im GB (zB Ersitzung)
 - Kläger: Berechtigter; Beklagter: Egt dienender Lieg bzw Störer
 - Publizianisch erhebbar (§ 372)
- Actio negatoria
 - Rsp: Fruchtnießer → Feststellung des Nichtbestandes einer Servitut am Fruchtgenussobj

Erlöschen

- Gutgläubiger lastenfreier Dritterwerb gem § 1500
 - Außerbüchlerl erworbene Servitut + ≠ im GB eingetragen
 - Redlichkeit scheitert bei offenkundiger Servitut
- Vereinigung: formeller Weiterbestand, solange nicht aus GB gelöscht
- Verjährung (§§ 1479, 1485)
 - 30 Jahre Nichtausübung (ggü jurPers 40 Jahre)
 - Freiheitsersitzung (usucapio libertatis; § 1488): 3 Jahre aktives Widersetzen durch Verpflichteten + Berechtigter belässt es dabei
- Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund
- Zwecklosigkeit: völliger & endgültiger Wegfall d Gebrauchsvorteils
- Untergang des dienenden oder herrschenden Gutes (§ 525) → Ruhen
- Zeitablauf bei Befristung oder Bedingung
- Tod des Berechtigten (§ 529): Personalservitut endet; aber Familie



Reallast

Reallast – Überblick

- Begriff und Einteilung
 - Erwerb, Inhalt und Beendigung
 - Ausgedinge
-

Begriff und Einteilung

- Reallast ist das
 - dingliche Recht an einem Grundstück,
 - vom Grundstückseigentümer bestimmte, meist wiederkehrende Leistungen (positives Tun) verlangen zu können (§ 12 GBG)
- Dingliche Haftung der Liegenschaft + Positive Leistungspflicht
- **Versorgungszweck** → Abgrenzung zu Servitut & Pfandrecht
- Einteilung
 - Personalreallast: veräußerlich, vererblich, ge- & verpfändbar
 - Prädialreallast: Übertragung nur mit herrschender Liegenschaft mgl
- Regeln über Servituten größtenteils anwendbar

Erwerb, Inhalt und Einteilung

- Erwerb
 - Titel: Vertrag/letztwillige Verfügung/Gesetz/Richterspruch
 - Modus: Eintragung im C-Blatt der belasteten Liegenschaft
- Inhalt
 - Aktives Tun → Unterschied zu Servitut
 - Bezugsrecht an Geld/Früchten; Lieferung v Wasser/Strom; Leibrente
 - Weiterbestand bei Teilung dienender/herrschender Liegenschaft
 - Persönliche Leistungsverpflichtung + Haftung
 - Dingliche Haftung d belasteten Liegenschaft
- Beendigung
 - Wie Dienstbarkeit; ≠ Freiheitsersitzung mgl

Ausgedinge

- Mischform aus Leistungs- & Duldungspflichten
 - Reallast im Vordergrund → Regeln anwendbar; insbes GB–Eintragung (OGH)
- zur Altersversorgung des Übergebers eines Gutes
- Vor allem im bäuerlichen Bereich
- Inhalt
 - Wohnungsrecht
 - Nutzung v Grundstücken
 - Unterhalt (idR in natura)
 - Recht auf Geld & Arbeitsleistung (Pflege)
- Höchstpersönliches Recht
 - Nicht übertragbar
 - Anspruch auf fällige Leistungen zedierbar



Baurecht

Baurecht – Überblick

- Begriff und Begründung
 - Charakteristika und Erlöschen
-

Begriff und Begründung

- Baurecht ist das
 - dingliche, veräußerliche & vererbliche Recht,
 - auf oder unter der Bodenfläche eines fremden Grundstücks
 - ein Bauwerk zu haben (§ 1 BauRG)
- Eigentümerbaurecht unzulässig
- Begründung
 - Titel: Baurechtsvertrag; Entgelt = Bauzins; auflösende Bedingung: Verzug
 - Modus: Eintragung im Lastenblatt der dienenden Liegenschaft
 - Frist: mind 10 – max 100 Jahre
- Bauzins: Zahlungspflicht als Reallast verbücherbar
- Verbot vorrangiger Pfandrechte oder Lasten

Charakteristika und Erlöschen

- Charakteristika
 - Ausnahme zu *superficies solo cedit*
 - Eigene Grundbuchseinlage; Baurecht = unbewegliche Sache
 - Bauführung ohne Grundstückserwerb (zb ≠ Geldmittel)
 - Bauführer hat Rechte eines Eigentümers am Bauwerk
 - Grundeigentümer behält Grundstück (ähnlich Superädifikat)
 - Bauführer hat Rechte eines Fruchtnießers am Grund
 - Baurechts-Wohnungseigentum zulässig; WEG anwendbar
 - Relatives und absolutes Erlöschen
 - Bauwerk fällt an Grundeigentümer → unselbständiger Bestandteil
 - Entschädigungspflicht, mangels Vereinbarung $\frac{1}{4}$ Gebäudewert
 - Pfandrechtswandlung: Hypothek an Baurecht → bezieht sich nun auf Entschädigungssumme
-