

# Repetitorium aus Zivilrecht Sachenrecht Teil II

Univ.-Ass. MMag. Sarah Lorraine Wild  
sarah.wild@univie.ac.at

## Inhaltsübersicht

1. Teil ~~Grundlagen, Besitz, Grundbuch~~
2. Teil      Eigentum I
  - Derivativer Erwerb, Gutgläubenserwerb
3. Teil      Eigentum II
  - Klagen aus dem Eigentum
  - Eigentumsvorbehalt
4. Teil      Pfandrecht
5. Teil      Dienstbarkeit, Reallast, Baurecht

## Derivativer Erwerb

- **Voraussetzungen § 380**
  - Titel + Modus; (Verfügungsgeschäft); Recht d Vormannes
- **Titel**
  - Ein-, zwei- oder mehrseitige Rechtsgeschäfte, letztwillige Verfügungen, richterliche Entscheidungen, Gesetz selbst
  - Objektiv gültig
    - Titel gerichtet auf Eigentumsverschaffung (Vertrag, letztw Verf)
    - Sachenrechtl ex tunc/ex nunc Wirkung d Anfechtung
      - Ex tunc: Egt ist nie übergegangen (Willensmängel; Nichtigkeit)
      - Ex nunc: Übereignung bleibt wirksam (Wandlung; Rücktritt)
  - Umfang d Egt-Erwerbs: Parteiwille
  - Aufschiebende Bedingung → auch Übertragung aufschiebend bedingt

Seite 3

- **Verfügungsgeschäft**
  - dingl Einigung, dass Eigentum übergehen soll
  - Zeitpunkt str: mit Titelgeschäft oder konkludent bei Übergabe
  - → „einseitiger Eigentumsvorbehalt“
  - Lieg: Aufsandungserklärung
- **Modus:**
  - Bewegliche Sachen: Übergabe gem §§ 426 ff
  - Lieg: Einverleibung im GB
  - Nicht verbücherte Lieg/Bauwerke: Urkundenhinterlegung

Seite 4

## Mehrfachveräußerung

- Bewegl Sache: Übergabe (§ 430)
  - Unbewegliche Sache: Einlangen des GB-Gesuchs (§ 440)
- Reihenfolge der Titelgeschäfte spielt keine Rolle, da es für den Eigentumserwerb allein auf das Verfügungsgeschäft ankommt

## Berechtigung des Vormannes

- Niemand kann mehr an Rechten übertragen als er selbst hat
- Derivativer Rechtsübertragung (vom Vormann abgeleitet)
  - Eigentümer
  - Verfügungsermächtigung des Eigentümers
  - Nachträgliche Genehmigung

## Gutgläubiger Eigentumserwerb

§ 367. (1) Die Eigentumsklage gegen den rechtmäßigen und redlichen Besitzer einer beweglichen Sache ist abzuweisen, wenn er beweist, dass er **die Sache gegen Entgelt in einer öffentlichen Versteigerung, von einem Unternehmer im gewöhnlichen Betrieb seines Unternehmens oder von jemandem erworben hat, dem sie der vorige Eigentümer anvertraut hatte**. In diesen Fällen erwirbt der rechtmäßige und redliche Besitzer das Eigentum. Der Anspruch des vorigen Eigentümers auf Schadenersatz gegen seinen Vertrauensmann oder gegen andere Personen bleibt unberührt.

- Bewegliche körperliche Sache
- Vertrauen auf die Berechtigung des Veräußerers soll geschützt werden – Redlichkeit – bereits leichte Fahrlässigkeit schadet
- Objektiv gültiger Titel (keine Sanierung!)
- Entgeltlichkeit: str, ob schon gezahlt sein muss

Seite 7

## Die drei Alternativvoraussetzungen des § 367

- **3 Alternativvoraussetzungen**
  - öffentliche Versteigerung:
    - Gerichtliche oder verwaltungsbehördliche Exekution; NICHT ebay!
  - Von einem Unternehmer im gewönl. Betrieb seines Unternehmens
    - auf Dauer angelegte Organisation selbst wirtschaftl Tätigkeit (§ 1 UGB)
  - Vertrauensmann
    - Wem Sache vom Egt willentlich, wissentlich & freiwillig übergeben
    - Vertrauensmannkette
- Originärer Erwerb d Vollrechts: keine Ansprüche gg Erwerber

Seite 8

## Gutgläubiger lastenfreier Erwerb § 367 Abs 2

§ 367. (2) Ist die Sache mit dem Recht eines Dritten belastet, so erlischt dieses Recht mit dem Erwerb des Eigentums durch den rechtmäßigen und redlichen Besitzer, es sei denn, dass dieser in Ansehung dieses Rechtes nicht redlich ist.

- auf der Sache haftendes Recht des Dritten erlischt, wenn redlicher Erwerber von diesem Recht nichts wissen musste
- Bewegliche körperliche Sache
- Aber → korrigierende Auslegung: 3 Alternativen gefordert

Seite 9

## Gutgläubenserwerb nach § 371

§ 371. Sachen, die sich auf diese Art nicht unterscheiden lassen, wie bares Geld mit anderm baren Gelde vermengt, oder auf den Ueberbringer lautende Schuldbriefe, sind also in der Regel kein Gegenstand der Eigenthumsklage; wenn nicht solche Umstände eintreten, aus denen der Kläger sein Eigenthumsrecht beweisen kann, und aus denen der Geklagte wissen mußte, daß er die Sache sich zuzuwenden nicht berechtigt sey.

- Erhöhte Umlauf und Verkehrsfähigkeit bei Geld und Inhaberpapieren
- Keine Alternativvoraussetzungen wie bei § 367
- Entgeltlichkeit strittig, hA bejaht
- Guter Glaube: str ob erst grobe Fahrlässigkeit schaden soll

Seite 10

## Gutgläubiger Eigentumserwerb bei Liegenschaften

### • Überblick

- Ursprüngliche Unrichtigkeit (§§ 28, 61 GBG)
- Nachträgliche Unrichtigkeit/Unvollständigkeit (§ 1500)
- Keine Sanierung von Titel/Modus!
- unentgeltlicher oder exekutiver Erwerb ≠ geschützt

### • Redlichkeit

- Einsicht in Hauptbuch; leichte Fahrlässigkeit schadet
- Urkundensammlung, wenn Hauptbuch darauf verweist
- Besichtigung, wenn verkehrüblich
- Zeitpunkt: Einreichen des Gesuchs beim GB-Gericht
- Streitanzm! - Kenntlichmachung, dass bzgl Eintragung Klage auf Löschung urspr unrichtiger Eintragung erhoben

Seite 11

## Gutgläubiger Eigentumserwerb bei Liegenschaften

### • Ursprüngliche Unrichtigkeit (§§ 28, 61 GBG)

- Vertrauen auf eine bücherliche Eintragung
- Löschung d Eingebrachten & dessen Universalsukzessors
  - + schlechtgl Dritter: allg Verjährungsfrist
- Löschung des gutgläubigen Einzelrechtsnachfolgers
  - Verständigung des Beeinträchtigten?
  - **nein**: Löschungsklage binnen 3 Schreijahren (§ 64 GBG)
    - Frist läuft ab Eintragungsgesuch des Nachmannes
    - Ablauf: „Verschweigung“ seines Rechts
  - **ja**: Streitanzmerkung innerhalb Rekursfrist (§ 63 Abs 1 GBG)
    - Löschungsklage gg Dritten binnen 60 Tage ab Rekursfristende

Seite 12

## Gutgläubiger Eigentumserwerb bei Liegenschaften

- **Nachträgliche Unrichtigkeit & Unvollständigkeit (§ 1500)**
  - Erwerb vom weiterhin als Egt Eingetragenen
  - Erwerb sofort mit Eintragung
  - *Was nicht eingetragen ist, gilt nicht*
    - zB zwischenzeitl Ersitzung
  - Unrichtigkeit: nachträglicher Erwerb d Vollrechts
  - Unvollständigkeit: nachträglicher Erwerb v beschränkt dingl Recht → gutgl lastenfreier Erwerb
  - Verhinderung → Streitanmerkung
    - Klage auf Eintragung d außerbüchl Erwerbers gg Eingetragenen

Seite 13

## Gutgläubenserwerb vom Scheinerben § 824

- **Erwerb vom Scheinerben (= zu Unrecht Eingetrageter)**
  - Rechtsschein d Erbrechts
  - Veräußerung von Verlassenschaftsgegenständen
  - Auch unentgeltlich; bewegl od unbewegl Sachen
- **Unterschiede zu § 367**
  - auch unentgeltlicher Erwerb
  - Kein Unterschied zw (un)beweglichen Sachen
  - Sache MUSS Verstorbenem gehört haben!
    - Ansonsten nur Erwerb nach § 367 mgl
  - Redlichkeit: hA schadet nur pos Kenntnis

Seite 14

## Ersitzung

- Originärer Erwerb durch kontinuierliche Besitzausübung
- Ersitzungszeit
  - Rechtmäßigkeit & Echtheit bedeutsam
  - **Bewegliche Sachen**
    - eigentliche Ersitzung (rechtlicher/3 fach qual Besitz) (§ 1466)
      - 3 Jahre (gg jurP 6 Jahre; § 1472)
      - Unechter /unredl Vormann 6 Jahre (zB Dieb; § 1476)
      - uneigentliche Ersitzung (redlicher+echt B;) (§ 1477)
      - 30 Jahre (gg jurP 40 Jahre)
  - **Unbewegliche Sachen** – stets 30 Jahre (gg jurP 40 J)
  - Hemmung: unfreiwilliger Auslandsaufenthalt; Geschäftsunfähigkeit
  - Unterbrechung: Anerkenntnis od klagsweise Durchsetzung

Seite 15

## Zuschlag in der Zwangsversteigerung

- Liegenschaften
  - Exekutive Versteigerung: Erwerb mit Zuschlag
  - Aufschiebend bedingter außerbücherlicher Erwerb
    - Rechtskraft d Zuschlags
    - Erfüllung d Versteigerungsbedingungen
  - Anmerkung d Zuschlags im GB von Amts wegen
    - Löschung widersprechender Eintragungen Dritter
  - Umfang: Beschluss → Zubehör & selbst Bestandteile
- Bewegliche Sachen
  - Zuschlag: Egt-Erwerb mit Erlag d Meistbots bedingt
  - § 367, wenn Sachen nicht Verpflichtetem gehören

Seite 16



## Enteignung

- Öffentlich rechtlicher Akt → Verlust oder Beschränkung des Eigentums
- Deckungsgleicher originärer Eigentumserwerb des Enteigners
- Voraussetzungen
  - **Gesetzliche Grundlage** notwendig (Art 5 StGG)
  - Öffentliches Interesse: konkreter öffentlicher Bedarf
- Eigentumserwerb: Bescheid = Titel
- Entschädigung (vgl auch § 4 Abs 1 EibEG)
  - Objektiver Maßstab bei Wertermittlung
  - Berücksichtigung der Rechte Dritter
  - Umfang: Ankaufswert von Lieg + Wertminderung der Restliegenschaft, Vertragskosten, Einverleibungskosten

Seite 17

## Verlust des Eigentums

- **Relativer Eigentumsverlust**
  - Erwerb eines Anderen
- **Absoluter Eigentumsverlust**
  - Untergang der Sache
  - Dereliktion (§ 386)
    - Willensbetätigung: Preisgabe durch „Verlassen“ der Sache
    - Entsprechende Geschäftsfähigkeit notwendig
    - Im Zweifel bloß Verlust
  - Grundstücke → Eintragung im GB; nicht WEgt & Mit-Egt
    - Lasten erlöschen nicht

Seite 18

### 3. Teil: Eigentum II

#### Klagen aus dem Eigentum

- § 366: Herausgabe- und Räumungsklage (rei vindicatio)
  - § 523: Eigentumsfreiheitsklage (actio negatoria)
- 

### § 366: Herausgabe- und Räumungsklage rei vindicatio

#### → „eigentliche Eigentumsklage“

- Klage des nicht besitzenden Eigentümers gegen den besitzenden Nichteigentümer  
**auf Herausgabe einer Sache bzw Räumung einer Liegenschaft**
  - Kläger hat
    - Sache zu individualisieren (§ 370) und
    - sein Eigentum (bzw. Eigentumserwerb) und Gewahrsame des Beklagten zu beweisen (§ 369)
-

## rei vindicatio – Aktiv- und Passivlegitimation

- Aktivlegitimation: Eigentümer
  - auch Miteigentümer, Wohnungseigentümer
  
- Passivlegitimation: jeder Inhaber
  - auch Besitzer, Besitzmittler, sonstiger Inhaber
  - §§ 22-24 ZPO Auktorbenennung

## rei vindicatio – Umfang des Herausgabeanspruchs

→ *Muss der Beklagte nur die eigentliche Sache oder auch den während seiner Innehabung angefallenen Zuwachs herausgeben?*

### Redlicher Besitzer

- Früchte (§ 330): Eigentum mit Absonderung bzw. Fälligkeit und Einheben
- Schadenersatz (§ 329): grsl keine Haftung
- Vergütung des durch Gebrauch gezogenen Nutzens

### Unredlicher Besitzer

- Herausgabe der Früchte (außer gewichtige eigene Beiträge)
- Bei Verbrauch: bereicherungsrechtliche Ausgleichspflicht

→ Redlichkeit endet mit Klagszustellung

## rei vindicatio – Gegenansprüche des Besitzers

### **Aufwandersatz §§ 331 f.**

→ unterscheide: notwendiger, nützlicher, luxuriöser Aufwand

#### Redlicher Besitzer

- kann notwendiger und nützlicher Aufwand vom Eigentümer verlangen
- Luxusaufwendungen nicht, Besitzer kann sie aber wegnehmen und behalten wenn möglich

#### Unredlicher Besitzer

- GoA unsachgerecht → hA Begrenzung mit gegenwärtigem Wert
- Keine Vergütung für Entgelt, das er einem Dritten für die Sache gezahlt hat

---

Seite 23

## rei vindicatio – Gegenansprüche des Besitzers

### **Zurückbehaltungsrecht § 471**

- Sicherungsrecht eigener Art
- Gewährt kein Befriedigungsrecht
- Gegenstand ZbR: bewegliche und unbewegliche körperliche Sachen

#### Ausgeschlossen:

- An Sache, die eigenmächtig oder listig entzogen, entliehen, in Verwahrung oder in Bestand genommen wurden (§ 1440 Satz 2 ABGB)
- Wenn Gegenanspruch gegen Dritte zusteht

---

Seite 24

## § 523: Eigentumsfreiheitsklage actio negatoria

→ **Klage des besitzenden Eigentümers, gerichtet auf Abwehr von Störungen**

- Größenschluss aus § 523  
Begehren auf Unterlassung jeglicher unerlaubter Störungen
- Begehren auf
  - **Unterlassung** weiterer Störungen (bei Wiederholungsgefahr)
  - **Beseitigung** (Wiederherstellung des vorigen Zustandes)
  - Löschung zu Unrecht im GB eingetragen
  - Schadenersatz bei Verschulden des Störers

---

Seite 25

## actio negatoria

- Aktivlegitimation:
  - besitzender Eigentümer
  - bei Dienstbarkeit: nur alle Mit- bzw. Wohnungseigentümer
- Passivlegitimation:
  - Störer selbst: Anmaßung eines Rechts u faktische Inanspruchnahme
  - Mittelbarer Störer: Dritter, der Eingriff veranlasst/aufrechterhält oder zur Verhinderung in der Lage gewesen wäre
- Bloße Behauptung eines Rechts ist noch keine Anmaßung!

---

Seite 26

### 3. Teil: Eigentum II

#### Eigentumsvorbehalt

---

#### Einfacher Eigentumsvorbehalt

Käufer erlangt sofort Eigentum bei Veräußerung unter Kreditierung des Kaufpreises (§ 1063) – uU nachteilig für Verkäufer

→ Übereignung der Sache unter der aufschiebenden Bedingung der (rechtzeitigen) vollständigen Kaufpreiszahlung

- **Zustandekommen und Gegenstand**

- Vereinbarung
  - bei Übergabe der Sache
  - bewegliche körperliche Sache
  - Liegenschaften?
-

## Einfacher Eigentumsvorbehalt

- **Zulässigkeit**

- Nachträglicher EV?

Vereinbarung erst nach unbedingter Übereignung  
→ Übergabe an Verkäufer da Sicherungsübereignung

- Einseitiger EV?

Einseitige Erklärung des Verkäufers  
→ Strittig, aber idR obligationswidrige Handlung des Verkäufers, da zur Verschaffung des Eigentums verpflichtet (§ 1063)

- Kurzfristiger EV?

Keine Vereinbarung einer Kreditierung, aber Verletzung des Zug–um–Zug–Prinzips durch Käufer

→ Einräumung eines EV an Verkäufer

Seite 29

## Einfacher Eigentumsvorbehalt

EV modifiziert schuldrechtliche Situation zwischen Vertragspartnern und wirkt sich v.a. im sachenrechtlichen Bereich aus

- **Sachenrechtliche Seite**

- **Vorbehaltsverkäufer**

- Sachbesitzer und Eigentümer bis zur Zahlung des Kaufpreises
- Kann über Eigentum an Vorbehaltssache verfügen
  - wichtig im Fall einer Drittfinanzierung
- Bei Säumigkeit des Käufers Rückforderung der Sache möglich

Seite 30

## Einfacher Eigentumsvorbehalt

- **Sachenrechtliche Seite**

- **Vorbehaltskäufer**

- **Rechtsbesitzer:** übt Nutzungsrecht aus
- **Anwartschaftsrecht:** rechtlich gesicherte Erwerbposition
- Aufschiebend bedingtes Eigentum
  - Eigentumsübergang bei Kaufpreiszahlung
- Recht zum Besitz
  - genießt Besitzschutz
- SE-/Verwendungsansprüche gegen Eingreifer bei Beschädigung, Zerstörung/Ge- & Verbrauch
- Vererblich, übertragbar, (ver)pfändbar

Seite 31

## Verarbeitung der Vorbehaltsache

- **Verarbeitung**

- Primär Vereinbarung
- Miteigentum nach §§ 414 f
- Vereinbarung von Alleineigentum , größerer Wertanteil
  - publizitätslose Sicherungsübereignung
  - Braucht Einhaltung des Faustpfandprinzip (§ 451)
  - Sonst unwirksam → Miteigentum

- **Vereinigung/Vermengung**

- Achtung EV erlischt wenn Sache unselbstständiger Bestandteil der Hauptsache wird

Seite 32



## Weiterveräußerung der Vorbehaltssache

- **„weitergeleiteter EV“:**

= Vorbehaltskäufer veräußert sein Anwartschaftsrechts

- Zweitkäufer erwirbt diese Rechtsposition nach sachenrechtl. Grundsätzen
- Kombination mit Vertragseintritt des Zweitkäufers möglich
- → Zweitkäufer wird Vertragspartner des Vorbehaltsverkäufers
- Erfüllungsübernahme
- § 1423: Zweitkäufer zahlt Kaufpreisschuld mit Einverständnis des Vorbehaltsverkäufers und hält eingelöste Forderung aufrechnungsweise entgegen

Seite 33

## Weiterveräußerung der Vorbehaltssache

- **„verlängerter EV“: Veräußerung des Eigentums**

Wurde der Vorbehaltskäufer vom Vorbehaltsverkäufer zur Veräußerung ermächtigt?

- **JA: Erteilung einer Verfügungsermächtigung:**

Auch konkludent möglich, zB ordentl Geschäftsbetrieb

- Barkauf → derivativer Eigentumserwerb des Zweitkäufers
  - Vorbehaltsverkäufer verliert seine Sicherheit (Surrogat möglich)
- Kreditkauf: **2 EV**; 2. EV = „nachgeschalteter“ EV

- derivativer Egt-Erwerb des Zweitkäufer mit Zahlung

- **NEIN: Ohne Verfügungsermächtigung**

- Gutgl Egt-Erwerb: § 367 – Redlichkeit!

Seite 34

## Sonderformen – Verlängerter Eigentumsvorbehalt

- Bedingte Verfügungsberechtigung v Vorbehaltskäufer
  - **Surrogat für Aufgabe des Egt:** Bargeld oder Kaufpreisforderung
    - Eigentum am Erlös aus der Weiterveräußerung
      - durch vorweggenommenes Besitzkonstitut
      - Gefahr der Vermengung nach § 371
      - Fällt in Insolvenzmasse des Vorbehaltskäufers
    - Zession der Forderung gg Zweitkäufer
      - publizitätsbedürftige Sicherungsabtretung
  - Verfügungsermächtigung **nur bei Verschaffung vereinbarter Position**
    - ≠ Ersatzsicherheit → ≠ Bedingung → ≠ Verfügungsbefugnis
    - ≠ derivativer Erwerb des Zweitkäufers → ev gutgl Erwerb

Seite 35

## Erlöschen des Eigentumsvorbehalts

- **Zahlung**
  - auch Zahlungssurrogate, nicht Verjährung!
  - Vorbehaltskäufer wird Eigentümer
  - Einlösung durch Dritten
    - § 1358, § 1422
    - Übertragung des vorbehaltenen Eigentums; aA automatischer Übergang
- **Hinfälligkeit**
  - Vereinigung von Käufer & Verkäufer: Erbgang
  - Untergang der Sache
  - Gutgläubiger Lastenfreier Erwerb eines Dritten
- **Vertragsauflösung:** zB Rücktritt, Einvernahme → Vverk wird wieder freier ET

Seite 36

## Sonderformen – Erweiterter Eigentumsvorbehalt

- **Sicherung anderer Forderungen**
  - Erlöschen d EV erst mit Tilgung aller Schulden
  - „Erweiterung“ auf andere Forderungen
  - Sachenrechtlich unwirksam = publizitätslose Sicherungsübereignung
- **Tilgungsabreden**
  - Abweichen v §§ 1415 f
  - Anrechnung v Zahlungen erst auf nicht gesicherte Forderungen
  - Jedenfalls unwirksam in AGB nach § 879 Abs 3

---

Seite 37

## 4. Teil: Pfandrecht

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

---

Seite 38

## Pfandrecht – Grundsätze und Inhalt

### Definition und Prinzipien

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

→ Recht auf bevorzugte Befriedigung durch Verwertung der Sache

#### **Prinzipien**

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

## Akzessorietät

- **Pfandrecht dient Sicherung einer Forderung (§ 449)**
  - 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

Seite 41

## Recht an fremder Sache

- **≠ Recht an eigener Sache**
- **Ausnahmen**
  - Forderungsbekleidete Eigentümerhypothek (§ 1446)
  - Gesetzliches Pfandrecht des Einkaufskommissionärs am Kommissionsgut (§ 397 UGB)
  - exekutives Pfandrecht des EV-Verkäufers an Vorbehaltssache bei aufrehtem Kaufvertrag für vollstreckbare Kaufpreisforderung (hL)

Seite 42

## Spezialitätsgrundsatz

- **Besicherte Forderung**
  - so umschrieben, dass spätestens bei Pfandverwertung eindeutig bestimmbar
    - idR Angaben zu Gläubiger, Schuldner und Rechtsgrund
  - Hypothek: ziffernmäßig bestimmte Geldsumme → sonst Nichtigkeit
  - keine Wertsicherungsklausel nach hA möglich
- **Als Sicherheit dienende Sache (Pfandobjekt)**
  - 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

---

Seite 43

## 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
- **Hypothek**
  - Teillöschungsquittung bei Teilzahlung
  - weiterhin ungeteilte Pfandhaftung der Liegenschaft

---

Seite 44

## Gegenstand des Pfandrechts

- **Alle Sachen, „die im Verkehr stehen“**
  - Verwertbare (nicht veräußerbare), selbständige Sache iSd § 285
- **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)

Seite 45

## Umfang des Pfandrechts

- **Nebensachen**
  - Zubehör & selbständige Bestandteile (§ 457) automatisch miterfasst
  - Unbeweglichkeitsfiktion gem § 293 Satz 2 → Erwerb durch GB-Eintragung
  - iZw vertraglich umfasst
  - Erlöschen bei Verlust der Eigenschaft
- **Naturalfrüchte & unselbständige Bestandteile**
  - notwendigerweise erfasst, da sonderrechtsunfähig
  - Absonderung der Früchte → Erlöschen des Pfandrechts
- **Zivilfrüchte**
  - nach hA iZw nicht mitverpfändet (zB Zinsen bei verpfändeter Forderung)

Seite 46

## Pflichten des Pfandgläubigers vor Pfandreife

- **sorgfältige Verwahrung (§§ 459, 1369 iVm § 961)**
- **bei Rechten ist für die Erhaltung zu sorgen**
  - Gläubiger verpflichtet verpfändete Forderung einzutreiben, wenn vor Pfandreife fällig; Pfandrecht erfasst sodann das Realisat
  - Gesellschaftsanteile → Verwaltungsrechte (insb Stimmrecht) grds weiterhin bei Pfandbesteller
  - Ausstellung eines Pfandscheins bei Bestellung Faustpfand (§ 1370)
- **Rückstellung des Faustpfandes/Ausstellung der Löschungsquittung**
  - Schuldner muss nur Zug um Zug gegen Rückstellung/Ausstellung zahlen

Seite 47

## Rechte des Pfandgläubigers vor Pfandreife

### Recht auf Ersatzpfand bei Verschlechterung (§ 458)

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

Seite 48



## 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

Pfandrechtserwerb folgt Lehre von Titel und Modus

- **Titel**
  - Pfandbestellungsvertrag = Verpfändung (nicht die zu sichernde Forderung!)
- **Verfügungsgeschäft**
  - Pfandvertrag (§ 1368) → dingliche Einigung
- **Modus**
  - Publizitätsprinzip: Schutz des Verkehrs durch Kennzeichnung – Klarheit über Haftungsfonds

---

Seite 51

## Derivativer Erwerb

### Pfandbestellungsvertrag (Titel)

- Konsensualvertrag
- Inhalt: Verpflichtung des Pfandschuldners, zur Besicherung einer zumindest bestimmbareren Forderung ein Pfand zu bestellen
- Formfrei (auch bei fremder Schuld)
- kein Schutz von Interzedenten nach §§ 25 c und 25 d KSchG
- Kreditgeber trifft aber allgemein die Pflicht, einen potenziellen Interzedenten – somit auch einen Drittpfandbesteller – vor der drohenden Zahlungsunfähigkeit des Kreditnehmers zu warnen, wenn er davon Kenntnis hat

---

Seite 52

## Derivativer Erwerb

### Pfandbestellungsvertrag (Titel)

- **Verbotene Bestimmungen**

- **Verfallsklausel** (*lex commissoria*; § 1371)
  - = Abrede, dass Gläubiger Pfandsache behalten darf, wenn gesicherte Forderung nicht rechtzeitig beglichen wird
- **Verwertungsabrede**
  - = Abrede, dass Gläubiger die Pfandsache nach Willkür, zu einem im Voraus bestimmten Preis oder bestmöglich verkaufen darf

## Derivativer Erwerb

- **Fruchtnießung durch Pfandgläubiger (Antichrese; § 1372)**
  - abstraktes Wucherverbot
- **Verpfändungsverbot**
  - Vereinbarung, dass Schuldner keine weiteren Pfandrechte bestellen darf
  - stelle unzulässige Einschränkung der Verfügungsfreiheit des Eigentümers dar
- **Verwertungsverbot**
  - Abrede, dass Gläubiger nach Fälligkeit die Veräußerung der Pfandsache nicht verlangen darf
  - 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)
  - Entsprechende Kennzeichnung oder Vorrichtungen zur Wahrung des Publizitätsprinzips
  - Nachträgliche Entfernung (auch eigenmächtige) führt zum Erlöschen des Pfandrechts

Seite 55

## 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)
- Bedingter Erwerb durch **Vormerkung** möglich (§ 453); bei Formmangel
- Superädifikat (bewegliche Sache) → Urkundenhinterlegung

Seite 56

## Derivativer Erwerb – Modus – Rechte/Forderungen

- **Verpfändung erfolgt grds durch Zeichen (§ 452)**

- Modus: Drittschuldnerverständigung
  - nach hA auch durch Pfandgläubiger möglich
  - nach hA bei künftigen Forderung schon vor Entstehung möglich

Bei Forderungen buchführungspflichtiger Unternehmer reicht Vermerk in den Geschäftsbüchern; Rsp verlangt zusätzlich Verpfändungserklärung

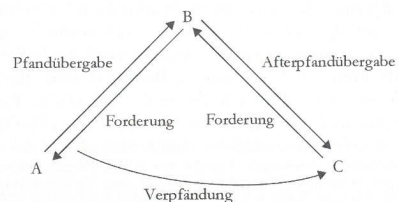
- Inhaber- und Orderpapiere erfolgt symbolisch durch Übergabe des Papiers

Seite 57

## Derivativer Erwerb – Afterpfandrecht (§ 454 f) I

### Afterpfand = Pfandrecht am Pfandrecht

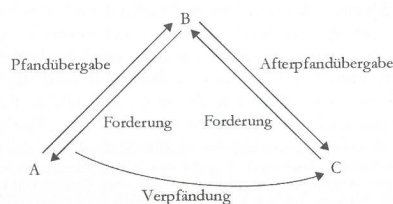
- Pfandgläubiger verpfändet Pfand weiter
- Afterpfand besteht nach hM am Pfandrecht und der dadurch besicherten Forderung
- Zustimmung des Pfandbestellers nicht notwendig, jedoch Haftung des Pfandgläubigers für Schaden an Pfandsache (§ 460)



Seite 58

## Derivativer Erwerb – Afterpfandrecht (§ 456 f) II

- Begründung
  - Bewegliche Sache: Übergabe nach § 451 ff
  - Hypothek: Einverleibung im Grundbuch
- Verständigung Realschuldner
  - Zahlung an Pfandgläubiger nur mehr mit Zustimmung des Afterpfandgläubigers
    - sonst kein Erlöschen
    - wird als weiter bestehend behandelt



Seite 59

## Gutgläubiger Pfandrechtserwerb – Überblick

### Zwei Ausprägungen:

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

Seite 60

## 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**

- Grundsätzlich kein gutgl Erwerb möglich weil Fehlen der Rechtscheingrundlage
- nur bei verbrieften Rechten, Erwerb vom Scheinerben, Scheingeschäft (§ 916 Abs 2)

Seite 61

## 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 (Gesellschaftsanteile zB Verfügungsverbot)
  - Geldforderungen und Ansprüche auf Sachen werden durch „Drittverbot“ und Verfügungsverbot gepfändet

Seite 62

## 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 Rechtsanwalts (§ 19 RAO)
  - für seine Kosten am 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

Seite 63

## Übertragung des Pfandrechts – Titel und Modus

- Titel
  - dem Übergang zugrundeliegendes Kausalverhältnis (bspw 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

Seite 64



## 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 Sache → 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
- 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

Seite 67

## 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

Seite 68

## Bedeutung des Ranges

- **Mehrfachverpfändung**

- Unbewegliche Sache: Grundbucheintragung nach Rängen
- Forderungen: Verständigung oder Buchvermerk
- Bewegliche Sache: mittels Besitzeinweisung

- **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)
- 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 (*ius offerendi*) gem § 462

## 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

Seite 71

## 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)

Seite 72

## Außergerichtliche Verwertung (§§ 466a ff)

- Bei beweglichen körperlichen Sachen als Alternative zur exekutiven Verwertung
- 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
- Vereinbarungen über Verwertung (Abs 3)

## 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

Seite 75

## Verzicht

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

Seite 76

## 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 (nicht bei listiger Herauslockung)
- 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

Seite 77

## Tilgung der gesicherter Forderung – Verfügungsrecht nach § 469

- Akzessorietätsgrundsatz gilt auch bei Hypotheken  
erlöschen materiell mit besicherter Forderung, bleiben aber bis zur Löschung im Grundbuch **formell** bestehen
  - = „**forderungsentkleideten Eigentümerhypothek**“
  - **Verfügungsrecht des Eigentümers über diesen Rang**
- Einräumung neuer Hypothek im selben Rang und bis zur selben Höhe möglich

Seite 78

## Tilgung der gesicherter Forderung – Verfügungsrecht nach § 469

- **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
- Unter der aufschiebenden Bedingung, dass Löschung des alten Pfandrechts innerhalb von 1 Jahr einverleibt wird

Seite 79

## Tilgung der gesicherter Forderung – Verfügungsrecht nach § 1446

- Vereinigung der sachenrechtlichen Position des Hypothekarschuldners und des Hypothekargläubigers im Falle einer Drittpfandbestellung  
→ 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

Seite 80



## Verjährung des Pfandrechts

Fristenlauf beginnt mit Fälligkeit der Forderung

→ Ausübung Pfandrecht erst dann möglich

- **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 bei beweglichen Sachen
- Gewahrsamsverlust bei Faustpfand
- Hypothek → Verlängerung der Verjährungsfrist der besicherten Forderung auf 30 J (str)

---

Seite 81

## 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

---

Seite 82

## 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 Liegenschaften
- Befriedigung der ganzen Forderung aus jeder Hypothek möglich

- **Haftungsgrundsätze**

- Wahlrecht des Gläubigers
  - Welche Pfandsache + Höhe der Befriedigung frei wählbar
- Liegenschaften gehören verschiedenen 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
- Liegenschaften gehören einem Eigentümer → § 222 EO: Ausgleichsanspruch zwischen den Nachberechtigten
- Grundbücherliche Behandlung
  - Eintragung auf jeder haftenden Liegenschaft
  - Anmerkung der Simultanhaftung mit den jeweils anderen Einlagen

Seite 85

## 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**
- **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

Seite 87

## Sicherungseigentum – Sicherungsübereignung

- **Übertragung von Eigentum 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**

Seite 88

## Sicherungsabtretung – (Sicherungszeession)

- **Abtretung einer Forderung zur Sicherstellung**
- **Vollrechtstreuhand:** Übertragung mit Beschränkung im Innenverhältnis
- Titel = **Sicherungsabrede**; Verfügungsgeschäft = **Zession**
- Modus: pfandrechtliche 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

## 5. Teil: Dienstbarkeit, Reallast, Baurecht

## 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

Seite 93

## 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

Seite 94

## Erwerb

- **Rechtsgeschäftlicher Erwerb**
  - Titel & Verfügungsgeschäft
    - Servitutsbestellungsvertrag, letztwillige Verfügung
  - Modus
    - Bewegliche Sache: Übergabe
    - Unbewegliche Sache: Einverleibung im Lastenblatt von dienender Liegenschaft
    - Offenkundige Servitut: ≠ Modus nötig (OGH)

Seite 95

## Erwerb

- **Gutgläubiger Erwerb**
- **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

Seite 96



## 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 (zB Erker); Einleitung von Rauch in Schornstein
- Verneinend: Pflicht zur Unterlassung bestimmter Handlungen
  - bspw Verbot des Verbauens

Seite 97

## 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

Seite 98

## Schutz

- Berechtigter = Rechtsbesitzer → Besitzschutz
- **Actio confessoria (Servitutsklage; § 523)**
  - Durchsetzung des absoluten Rechts gegen Eigentümer & 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: Servitutsberechtigter; Beklagter: Egt dienender Liegenschaft bzw Störer
  - Publizianisch erhebbar (§ 372)
- **Actio negatoria**
  - Rsp: Fruchtnießer → Feststellung des Nichtbestandes einer Servitut am Fruchtgenussobjekt

Seite 99

## Erlöschen

- **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 des Gebrauchsvorteils
- Untergang des dienenden oder herrschenden Gutes (§ 525) → Ruhen
- Zeitablauf bei Befristung oder Bedingung
- Tod des Berechtigten (§ 529): Personalservitut endet; aber Familie

Seite 100

## 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

Seite 103

## 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 der belasteten Liegenschaft
- Beendigung
  - Wie Dienstbarkeit; keine Freiheitsersatzung möglich

Seite 104

## 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

Seite 105

## 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
- 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

Seite 109

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

- Fragen?  
[sarah.wild@univie.ac.at](mailto:sarah.wild@univie.ac.at)

Seite 110