

# 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~~

3. Teil      Eigentum II

- Klagen aus dem Eigentum
- Eigentumsvorbehalt

4. Teil      Pfandrecht

5. Teil      Dienstbarkeit, Reallast, Baurecht

## 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

# 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



## § 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

# 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!

## **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

---

# 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

# Einfacher Eigentumsvorbehalt

- **Sachenrechtliche Seite**

- **Vorbehaltskäufer**

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

# Verarbeitung der Vorbehaltssache

- **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



# 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

## 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 Zweitkäufers mit Zahlung

- **NEIN: Ohne Verfügungsermächtigung**

- Gutgl Egt-Erwerb: § 367 – Redlichkeit!

## 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

# 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

# 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

## 4. Teil: Pfandrecht

- 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.*

→ 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

## 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 aufrechtem Kaufvertrag für vollstreckbare Kaufpreisforderung (hL)

## 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

## 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

## 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)

## 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 )

## 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 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
  - **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
-



# 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

## 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

## 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

## 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



## 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

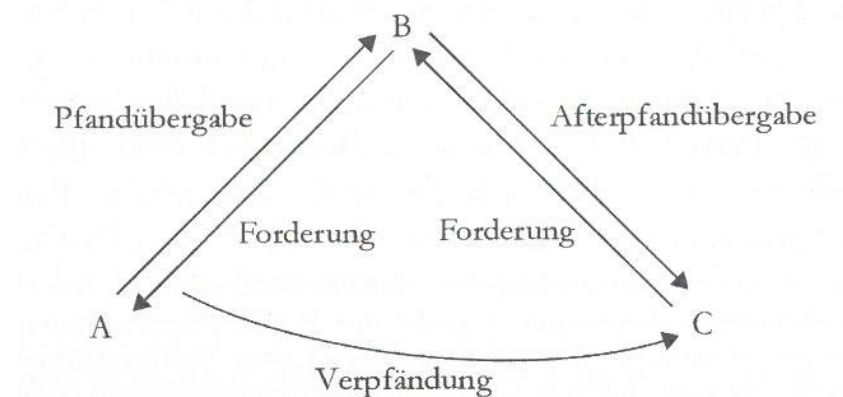
Bei Forderungen buchführungspflichtiger Unternehmer reicht Vermerk in den Geschäftsbüchern; Rsp verlangt zusätzlich Verpfändungserklärung

- Inhaber- und Orderpapiere erfolgt symbolisch durch Übergabe des Papiers

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

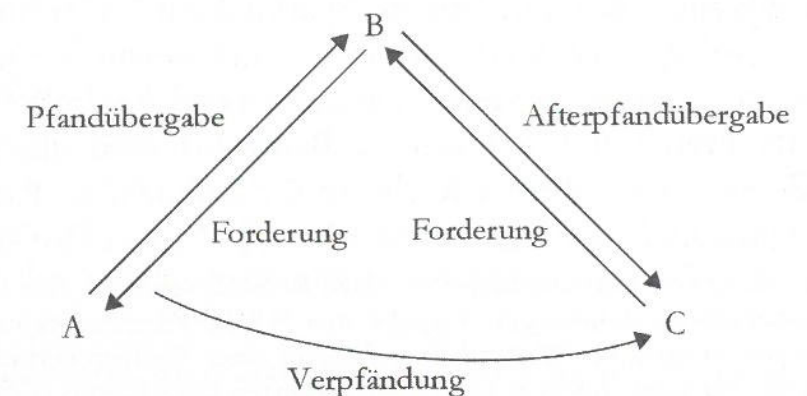
### Afterpfand = Pfandrecht am Pfandrecht

- 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 (§ 455)



## 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



## 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

## 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 Rechtsscheingrundlage

- 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 (Gesellschaftsanteile zB Verfügungsverbot)
    - 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 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 Eigentümergeinschaft
- Steuern & öffentliche Abgaben
  - zB Grundsteuer; Wasser-, Kanal-, & Müllabfuhrabgaben

## Übertragung des Pfandrechts – Titel und Modus

- Titel
  - dem Übergang zugrundeliegendes Kausalverhältnis (bpsw 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



## 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

## 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

## Bedeutung des Ranges

- **Mehrfachverpfändung**
  - Unbewegliche Sache: Grundbucheintragung nach Rängen
  - Forderungen: Verständigung oder Buchvermerk
  - Bewegliche Sache: mittels Besitzanweisung
- **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 (*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

## 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)

- 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)



universität  
wien

# 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 erlischt 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 (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

## 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

## 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

## 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



## 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)

## 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 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

# 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

## 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



## 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

## 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 Liegenschaft
    - Offenkundige Servitut: ≠ Modus nötig (OGH)

## 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



# 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

# 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 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

# 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

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



## 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
-



universität  
wien

# 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
-