

# **Universitäts- und Landesbibliothek Tirol**

## **Die Prioritätsabtretung nach heutigem Grundbuchrecht**

**Strohal, Emil**

**Graz, 1880**

- I. Die am Lastenblatte der Grundbucheinlage eingetragenen Rechte und deren Rang

## I.

### Die am Lastenblatte der Grundbucheinlage eingetragenen Rechte und deren Rang.

---

I. Nach den österreichischen Gesetzen über die Anlegung neuer Grundbücher und die innere Einrichtung derselben ist in jeder Grundbucheinlage ein eigenes Blatt — das „Lastenblatt“ — zur Eintragung derjenigen Rechte bestimmt, welche sich, vom Standpunkte des Grundeigentümers aus betrachtet, als Belastungen des Grundstücks darstellen (vgl. die §§ 6 u. 10 der bezeichneten Gesetze).

Die hieher gehörigen Rechte sind folgende:

1. die Hypothekarrechte;
2. die Dienstbarkeiten u. zw. sowohl die Grund- als die persönlichen Dienstbarkeiten (desgleichen Platz- und Erbpachtrechte);
3. die Reallast-Berechtigungen;
4. die Bestand-<sup>1</sup>, Wiederkaufs- und Vorkaufsrechte, insoweit diese sub Z. 4 genannten Rechte einen Gegenstand der Eintragung überhaupt bilden können.

---

<sup>1</sup> „Bestandrecht“ ist in der österreichischen Rechtssprache die technische Bezeichnung für Pacht- und Mieth-Recht.

II. Kommt es zwischen den Inhabern der am Lastenblatte eines bestimmten Grundstücks eingetragenen Rechte zu Collisionen, so gilt der Grundsatz, dass das nacheingetragene Recht dem voreingetragenen weichen muss, oder mit anderen Worten, dass dieses Recht vor jenem den Vorrang<sup>2</sup> hat (§ 29 allg. Grundb.-G.).

Die Durchführung dieses Grundsatzes führt im Einzelnen zu folgenden Resultaten:

1. Sowohl im Falle einer executiven Feilbietung, als im Falle einer seitens der Hypothekengläubiger geführten executiven Sequestration kommt der im Range vorgehende Hypothekengläubiger vor dem nachstehenden zur Befriedigung. Als Hypothekengläubiger ist aber im ersteren Falle auch der Inhaber eines eingetragenen Bestand-Rechtes zu betrachten, da sich dieses Recht in Folge der executiven Feilbietung des verpachteten oder vermieteten Grundstücks in eine Hypothek für den Entschädigungsanspruch verwandelt (§ 1121 bürgerl. G.-B.). Dasselbe gilt unter der Voraussetzung des § 32 d. Conc.-O. für den Inhaber einer Servitut oder Reallastberechtigung.

2. Geht ein Hypothekengläubiger einem Servituts- oder Reallast-Berechtigten im Range vor, so kann jener, falls dies zur Deckung seines Anspruches nothwendig ist, verlangen, dass die Liegenschaft ohne Belastung mit der, in eine Hypothek für den Entschädigungsanspruch

---

<sup>2</sup> Die Reihenfolge der Einträge richtet sich aber wieder nach dem Zeitpunkte, in welchem um Einverleibung der betreffenden Rechte beim Grundbuchgerichte angesucht wird (§ 93 allgem. Grundb.-G.).

sich verwandelnden, Servitut oder Reallast zur Versteigerung gebracht werde (§ 32 der Conc.-O.).

Erscheint der Erfolg einer seitens des voreingebrachten Hypothekengläubigers geführten executiven Sequestration durch die Ausübung einer nacheingetragenen Servitut oder Reallastberechtigung beeinträchtigt, so kann der Hypothekengläubiger mit der *hypothecaria in rem actio* auf Unterlassung dieser ihn beeinträchtigenden Ausübung der Servitut oder Reallastberechtigung dringen.

3. Die Ausübung des Bestandrechtes muss sich der sequestrirende Hypothekengläubiger zu Folge besonderer gesetzlicher Bestimmung selbst dann gefallen zu lassen, wenn er dem Inhaber des Bestandrechtes im Range vorgeht. Die executive Sequestration des verpachteten oder vermieteten Grundstücks ist also nur in der Weise<sup>3</sup> möglich, dass die fälligen Pacht- und Miethzins-Raten — gegen deren Vorauszahlung der Hypothekengläubiger jedoch geschützt ist — seitens des Sequesters eingehoben werden (vgl. § 1102 bürgerl. G.-B.).

4. Geht eine Servitut oder Reallastberechtigung einer Hypothek im Range vor, so resultirt hieraus für den Servituts- oder Reallast-Berechtigten der doppelte Vortheil: *a.* dass die Servitut resp. Reallast im Falle einer executiven Feilbietung des Grundstücks selbst dann aufrecht erhalten wird, wenn der nachstehende

---

<sup>3</sup> Bei der Beurtheilung der rechtlichen Natur des Bestandrechtes — über die wir uns hier freilich nicht aussprechen können — darf dieser, übrigens auch hinsichtlich des nicht eingetragenen Bestandrechtes geltende, Grundsatz nicht ausser Acht gelassen werden.

Hypothekengläubiger in Folge dessen vollständig oder theilweise ungedeckt bleibt; ferner *b.*, dass die Ausübung der Servitut oder Reallastberechtigung von dem nacheingetragenen Hypothekengläubiger auch dann geduldet werden muss, wenn der Erfolg der von ihm eingeleiteten executiven Sequestration hiedurch beeinträchtigt wird.

5. Apparirt aus dem Buche, dass ein Bestandberechtigter den Bestandzins für mehrere Termine vorausbezahlt hat, so kann diese Vorauszahlung dem zur executiven Sequestration schreitenden nacheingetragenen Hypothekengläubiger mit Erfolg entgegengesetzt werden (§ 1102 bürg. G.-B.).

6. Kommt einem Servituts-, Reallast- oder Bestand-Berechtigten der Vorrang vor dem Inhaber eines anderen solchen Rechtes zu, so darf die Ausübung des voreingetragenen Rechtes durch die Ausübung des nacheingetragenen nicht beeinträchtigt werden, widrigenfalls der Inhaber des ersteren Rechtes gegen den Inhaber des letzteren confessorisch klagen kann.

Im Falle einer executiven Feilbietung kann der nacheingetragene Servituts-Reallast-Bestand-Berechtigte gegen die Aufrechterhaltung der voreingetragenen Servitut oder Reallast selbst dann keinen Einspruch erheben, wenn in Folge dessen der an die Stelle der nacheingetragenen Servitut, Reallast- oder Bestand-Berechtigung tretende Entschädigungsanspruch ganz oder theilweise ungedeckt bleibt Ueberall dort endlich, wo sich das voreingetragene Recht im Falle der executiven Feilbietung in eine Entschädigungs-Hypothek verwandelt, muss sich der nacheingetragene Servituts-Reallast-Bestand-Berech-

tigte die Deckung des Entschädigungsanspruches des Vormannes aus dem Pfanderlöse zu seinem Nachtheile gefallen lassen.

7. Zwischen dem Inhaber eines eingetragenen Vorkaufs- oder Wiederkaufs-Rechtes und den Inhabern anderer auf dem Lastenblatte eingetragener Rechte kann es zu einer Collision gar nicht kommen.<sup>4</sup> Denn im Falle der Ausübung des Vorkaufs- oder Wiederkaufs-Rechtes im Sinne des § 1075 resp. § 1068 bürgerl. G.-B. muss der Vorkaufs- oder Wiederkaufs-Berechtigte das eingelöste Grundstück mit allen Lasten übernehmen, also auch mit solchen, deren Eintragung erst erfolgt ist, nachdem das Vorkaufs- oder Wiederkaufs-Recht bereits eingetragen war und im Falle einer executiven Feilbietung des Grundstücks reducirt sich die Wirkung des eingetragenen Vorkaufs- oder Wiederkaufs-Rechtes einzig und allein darauf, dass der Inhaber dieses Rechtes zum ersten Feilbietungstermine vorgeladen werden muss (§ 1076 bürgerl. G.-B.).

Würden jedoch auf dem Lastenblatte — was freilich selten genug vorkommen dürfte — mehrere Vorkaufs- oder Wiederkaufs-Rechte eingetragen sein, so könnte das nacheingetragene Vorkaufs- oder Wiederkaufs-Recht nicht zum Nachtheile des Inhabers des voreingetragenen ausgeübt werden (vgl. auch Dernburg, preuss. Privat-R. I, S. 840 d. 1. Auflage).

III. Die in dieser Schrift zu lösende Aufgabe besteht nun in der Beantwortung der Frage: in wie ferne sich die im vorhergehenden Absatze aus der Durchführung

---

<sup>4</sup> Vgl. auch Unger, System I, S. 550, der jedoch die Frage unentschieden lässt.

des Grundsatzes des § 29 allg. Grundb.-G. gewonnenen Entscheidungen modificiren, wenn der Inhaber eines vor-  
eingetragenen Rechtes zu Gunsten des Inhabers eines  
nacheingetragenen zur Prioritätsabtretung schreitet.

Unser Hauptinteresse werden wir hiebei der praktisch  
besonders wichtigen und vom Gesetzgeber ausdrücklich  
als zulässig erklärten Prioritätsabtretung unter Hypo-  
thekengläubigern zuzuwenden haben. Nach Erledigung  
der Prioritätsabtretung unter Hypothekengläubigern wird  
jedoch in möglichster Kürze auch noch auf andere Priori-  
tätsabtretungen eingegangen werden.

---