



Runder Tisch „Flexibilität, Sicherheit und Effizienz der Grundpfandrechte in Europa“

Schaubildwerk „Rechtliche Gestalt und Sicherheit grundstücksgleicher Rechte“

Stand: 24. Juni 2013

Redaktion: Andreas Luckow, vdp



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**
Association of German Pfandbrief Banks

Disclaimer

Der vdp, die Herausgeber, Autoren und Mitglieder des Runden Tisches übernehmen keinerlei Verantwortung oder Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der in diesen Schaubildern enthaltenen Informationen. Trotz größter Sorgfalt bei der Erarbeitung und Überprüfung aller Ausführungen können nicht für alle Sachverhalte sämtliche möglicherweise relevanten Informationen wiedergegeben werden; auch sind Fehler und Unvollständigkeiten nicht auszuschließen.

Der vdp, die Herausgeber, Autoren und Mitglieder des Runden Tisches übernehmen keine Verantwortung für Handlungen oder Unterlassungen, bei denen der Handelnde sich auf Informationen in diesem Buch gestützt hat, und haften nicht für Schäden oder Nachteile welcher Art auch immer, die im Vertrauen auf solche Informationen entstanden sind. Für das Vorgehen in einzelnen Fällen und spezifischen Sachverhalten sollte immer auch die Beratung durch einen qualifizierten rechtlichen Experten erfolgen.

Der Runde Tisch "Flexibilität der Grundpfandrechte" untersucht seit 2005 die europäischen Grundpfandrechte im Vergleich. Inzwischen gehören ihm Spezialisten aus 32 Ländern an.

Die Ergebnisse wurden bereits mehrfach veröffentlicht, zuletzt mit Band 44 (englisch) der vdp-Schriftenreihe 2010 und mit Band 50 (deutsch) der vdp-Schriftenreihe 2012.

Grundpfandrechte bestehen aber nicht nur an Grundstücken, deren Eigentum dem jeweiligen Eigentümer ein absolutes Recht geben, sondern mit erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung in vielen Ländern auch an grundstücksgleichen Rechten, die im Bestand und der Dauer beschränkt sein können wie

- Rechten an Bauwerken auf fremden Grundstücken,
- Rechten an einzelnen Wohnungen, meist verbunden mit Miteigentum am Bauwerk oder Grundstück,
- in einzelnen Ländern auch an Bauwerken, deren Errichtung auf fremden, meist öffentlichen Grundstücken durch eine Konzession gestattet wurde.

Da diese Rechte durch die Rechte des Grundstückseigentümers oder der Miteigentümer in der Reichweite und Dauer beschränkt sein können, lässt sich die Sicherheit und Gestaltbarkeit der Grundpfandrechte daran nur vollständig beurteilen, wenn auch die Bestandskraft, rechtliche Gestaltung und Gestaltbarkeit sowie die Zuverlässigkeit des jeweiligen grundstücksgleichen Rechts bekannt sind.

Der Runde Tisch hat daher seit 2010 auch diese Rechte untersucht und hierfür vergleichende Schaubilder erarbeitet.

Manche Länder kennen zahlreiche Arten grundstücksgleicher Rechte. Eine Aufzählung findet sich auf den Charts 3 - 6. Für die vorliegende Übersicht wurde aber für

- ▶ Baurechte (Eigentum an Bauwerken auf fremdem Grundstück)
- ▶ Qualifiziertes Miteigentum (Recht an einer Wohnung, meist verbunden mit einem Recht am Grundstück oder am gesamten Bauwerk)

und für

- ▶ Konzessionen (hier nur Eigentum an Bauwerken auf fremdem Grundstück, das durch einen Bewilligungsakt eingeräumt wird und einheitliche gesetzliche Grundlagen hat)

für jedes Land jeweils ein Recht, soweit vorhanden, ausgewählt und dargestellt. Dies ist in der Regel das in der Praxis am meisten verbreitete Recht. In manchen Ländern werden Rechtsverhältnisse kombiniert, um ein rechtlich nutzbares Ergebnis zu erreichen (z.B. in Tschechien getrenntes Gebäudeeigentum mit einer vertraglichen Grundlage zwischen Grundstücks- und Gebäudeeigentümer); diese Rechte werden dann in dieser Kombination betrachtet.

Die Antworten werden jeweils nur für das eine am Anfang des jeweiligen Abschnittes genannte Recht gegeben.

Die Arbeiten an dem Schaubildwerk dauern an. Einzelne noch fehlende Antworten werden ermittelt und ergänzt und vorhandene Antworten bei Bedarf aktualisiert.

Belgien	<i>Daniel Gillet (Allen & Overy, Brüssel)</i>
Bosnien – H.	<i>Prof. Dr. Meliha Povlakić (Univerzitet u Sarajevu, Sarajevo)</i>
Deutschland	<i>Prof. Dr. Rolf Stürner (Universität Freiburg) / Andreas Luckow (Verband deutscher Pfandbriefbanken, Berlin)</i>
Dänemark	<i>Kristian Ingemann Petersen (Nykredit, Kopenhagen)</i>
Estland	<i>Prof. Dr. Rein Tiivel (Sisekaitseakadeemia, Tallinn)</i>
Frankreich	<i>Maître Laurent Hosana (C&C, Notaires, Paris)</i>
Griechenland	<i>Dr. Dimitrios-Panagiotis Tzakas (Rechtsanwalt (Dikigoros) Athen, LL.M. (Hamburg))</i>
Japan	<i>Prof. Tomomi Nakayama (Meiji University - Law School, Tokio)</i>
Kroatien	<i>Prof. Dr. sc. Tatjana Josipović (Sveučilište u Zagrebu, Zagreb)</i>
Lettland	<i>Eduards Virko (Vereidigter Notar, Riga)</i>
Litauen	<i>Ieva Lukrecija Erstikytė (AKROPOLIS Group, Vilnius)</i>
Niederlande	<i>mr. Hans Kemper (Schaap & Partners, Rotterdam)</i>
Norwegen	<i>Prof. Dr. Hans Fredrik Marthinussen (Universitetet i Bergen)</i>
Österreich	<i>Mario Thurner (Center of Legal Competence, Wien)</i>
Polen	<i>Dr. Agnieszka Drewicz-Tułodziecka (Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warschau)</i>

Portugal	<i>José Manuel Ferreira (Dr. Reichmann RAe, Frankfurt/Main)</i>
Rumänien	<i>Adrian-Stefan Sacalschi (FHB Kereskedelmi Bank Zrt. NL Frankfurt/Main)</i>
Russland	<i>Dr. Tim Lassen (Hypothekenbank Frankfurt AG, Moskau)</i>
Schweden	<i>Fredrik Vinge (Advokatfirman Vinge, Göteborg)</i>
Schweiz	<i>Kurt Haefeli (UBS AG, Zürich)</i>
Serbien	<i>Dr. Miloš Živković (Univerzitet u Beogradu/Živković & Samardžić, Belgrad)</i>
Slowakei	<i>Dr. Petr Dušek (ZUNO Bank AG, Wien)</i>
Slowenien	<i>Prof. Dr. Matjaž Tratnik (Univerza v Mariboru, Maribor)</i>
Spanien	<i>Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar (Universitat Rovira i Virgili, Tarragona)</i>
Tschechien	<i>Dr. Petr Dušek (ZUNO Bank AG, Wien)</i>
Türkei	<i>Y. S. Kaan Kalkan (Diem & Partner Rechtsanwälte, Istanbul / Stuttgart)</i>
Ukraine	<i>Anna Pogrebna (CMS Reich-Rohrwig - Hainz, Kiew)</i>
Ungarn	<i>Dr. András Botos (Magyar Jelzálogbank Egyesület, Budapest)</i>

	Baurecht	Raum- / Miteigentum	Konzession
Belgien	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ droit d'emphytéose - erfpacht (Erbpachtrecht) ⇒ droit de superficie – opstalrecht (Erbbaurecht) ⇒ droit d'usufruit – vruchtgebruik (Nießbrauchrecht) 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ copropriété - medeijendom (Miteigentum) 	
Bosnien-Herzegowina	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ pravo građenja (Baurecht) 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ pravo vlasništva na posebnom dijelu zgrade/etažno vlasništvo (Eigentum am Sonderteil eines Grundstücks/Stockwerkeigentum); es wurde die Rechtslage in der Republika Srpska berücksichtigt (<i>de lege ferenda</i> in ganz Bosnien und Herzegowina) 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ koncesija (Konzession)
Dänemark	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Bygning på lejet grund (Erbbaurecht) 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Ideel andpart (Miteigentum) 	
Deutschland	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Erbbaurecht 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Raumeigentum (Wohnungs- / Teileigentum) 	
England & Wales	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ leasehold / long lease 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ commonhold (Wohnungseigentum) 	
Estland	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ hoonustusõigus (Erbbaurecht) 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ korteriomand (Wohnungseigentum) 	
Finnland		<ul style="list-style-type: none"> ⇒ keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö (MREC) ⇒ asunto-osakeyhtiö (Wohnungseigentumsgesellschaft) ⇒ Wohnrecht (right of occupancy) 	
Frankreich	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ droit de superficie (Baurecht) 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ division en volume (droit de volume immobilier, lot de volume; Raumeigentum) ⇒ copropriété (Miteigentum) 	

	Baurecht	Raum- / Miteigentum	Konzession
Griechenland	⇒ epikarpia / επικαρπία (Nießbrauch) ⇒ dikaioma epifaneias / δικαίωμα επιφανείας (Baurecht)	⇒ orizontia idioktisia / οριζόντια ιδιοκτησία (Stockwerkseigentum bzw. horizontales Miteigentum) ⇒ katheti idioktisia / κάθετη ιδιοκτησία (vertikales Miteigentum)	
Italien	⇒ diritto di superficie (Baurecht) ⇒ enfiteusi	⇒ coproprietà (Miteigentum) ⇒ condominio negli edifici	⇒ diritto d'uso (Nutzungsrecht)
Japan	⇒ shakuchi ken (Gebäudeeigentum und Mietrecht)	⇒ kubun shoyu ken (Teileigentum)	
Kroatien	⇒ pravo građenja (Baurecht)	⇒ etažno vlasništvo (Wohnungseigentum) ⇒ vlasništvo posebnog dijela nekretnine (Eigentum an besonderen Teilen der Liegenschaft)	⇒ koncesija (Konzession)
Lettland	⇒ ēku (būvju) īpašums	⇒ dzīvokļa īpašums	
Litauen	⇒ užstatymo teisė (Baurecht)	⇒ butu ir kitu patalpų bendroji dalinė nuosavybė (Wohnungseigentum)	
Luxemburg	⇒ droit de superficie (Baurecht)		
Niederlande	⇒ recht van erfpacht (Erbpachtrecht) ⇒ recht van opstal (Baurecht)	⇒ appartementsrecht (Wohnungsrecht)	

	Baurecht	Raum- / Miteigentum	Konzession
Norwegen	⇒ tomtefeste (Erbpachtrecht)	⇒ eierseksjon (Wohnungseigentum) ⇒ boligsameie med eksklusiv bruksrett (Miteigentum) ⇒ borettslagsandel (Wohnungseigentumsgesellschaft) ⇒ dreidimensionales Eigentum / Anlageigentum ⇒ husleierett (hypothekarisch belastbares Mietrecht)	
Österreich	⇒ Baurecht	⇒ Wohnungseigentum	
Polen	⇒ użytkowanie wieczyste (Ewiger Nießbrauch)	⇒ własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu (genossenschaftliches Eigentumsrecht am Raum)	
Portugal	⇒ direito de superfície (Baurecht) ⇒ usufructo (Nießbrauch)	⇒ propriedade horizontal (Wohnungseigentum) ⇒ compropriedade (Miteigentum)	
Rumänien	⇒ drept de suprafață (Erbbaurecht)	⇒ coproprietate (Miteigentum) ⇒ proprietate de apartamente (Wohnungseigentum)	⇒ concesiune (Konzession)
Russland	⇒ pravo arendy zemli / право аренды земли (Bodenpachtrecht)	⇒ sobstvennost' na žiloe pomeščenie / собственность на жилое помещение (Wohnungseigentum)	
Schweden	⇒ tomträtt (Erbbaurecht)	⇒ Bostadsrätt (Wohnungsrecht) ⇒ Tredimensionell egendom (dreidimensionales Eigentum) ⇒ Ägarlâgenhet (Wohnungseigentum)	

	Baurecht	Raum- / Miteigentum	Konzession
Schweiz	in das Grundbuch aufgenommenes selbständiges und dauerndes Recht: ⇒ Baurecht	Miteigentumsanteile an Grundstücken: ⇒ Miteigentum ⇒ Stockwerkeigentum	⇒ Konzession (Sondernutzungsrechte)
Serbien	⇒ pravo svojine na zgradi uz pravo korišćenja zemljišta (Gebäudeeigentum mit rechtlicher Grundlage)	⇒ etažna svojina (Stockwerkseigentum)	
Slowakei	⇒ vlastnické právo ke stavbě s úpravou práva k pozemku (Gebäudeeigentum mit rechtlicher Grundlage)	⇒ vlastníctvo bytov a nebytových priestorov (Eigentum an Gebäuden und anderen Anlagen)	
Slowenien	⇒ stavbna pravica (Baurecht)	⇒ etažna lastrina (Wohnungseigentum)	
Spanien	⇒ derecho de superficie (Baurecht)	⇒ propiedad horizontal (Wohnungs- und Teileigentum)	⇒ concesión administrativa
Katalonien	⇒ dret de superficie (Baurecht)	⇒ propietat horitzontal (Wohnungs- und Teileigentum)	
Tschechien	⇒ vlastnické právo ke stavbě s úpravou práva k pozemku (Gebäudeeigentum mit rechtlicher Grundlage)	⇒ vlastnictví bytů a nebytových prostor (Eigentum an Wohn- und Nichtwohngebäude)	
Türkei	⇒ üst hakkı (Baurecht)	⇒ kat mülkiyeti (Stockwerkseigentum)	
Ukraine	⇒ суперфіцій (право користування чужою земельною ділянкою для забудови) (Baurecht)	⇒ право спільної власності, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (Miteigentum)	
Ungarn	⇒ földhasználati jog (Baurecht)	⇒ társasház tulajdon (Wohnungseigentum)	

I. „Baurecht“	Seite 11
II. Qualifiziertes Miteigentum	Seite 58
III. Konzession	Seite 101

„Baurecht“

1. Bestand des Rechts
2. Eintragung des Rechts
3. Vorrang anderer Rechte
4. Dauerhaftigkeit und Vererbbarkeit des Rechts
5. Rechte des Inhabers des Rechts
6. Leistungen durch den Inhaber des Rechts
7. Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers
8. Kombination von Qualifiziertem Miteigentum und Baurecht

In den Schaubildern dieses Abschnitts wird für die folgenden Länder jeweils das gebräuchlichste grundstücksgleiche Recht betrachtet:

Belgien	Erbpachtrecht	<i>emphytéose - erfpacht</i>
Bosnien- Herzegowina	Baurecht	<i>pravo građenja</i>
Dänemark	Erbbaurecht	<i>Bygning på lejet grund</i>
Deutschland	Erbbaurecht	
Estland	Erbbaurecht	<i>hoonestusõigus</i>
Frankreich	Baurecht	<i>droit de superficie</i>
Griechenland	Baurecht	<i>dikaioma epifaneias / δικαίωμα επιφανείας</i>
Japan	Gebäudeeigentum & Mietrecht	<i>shakuchi ken</i>

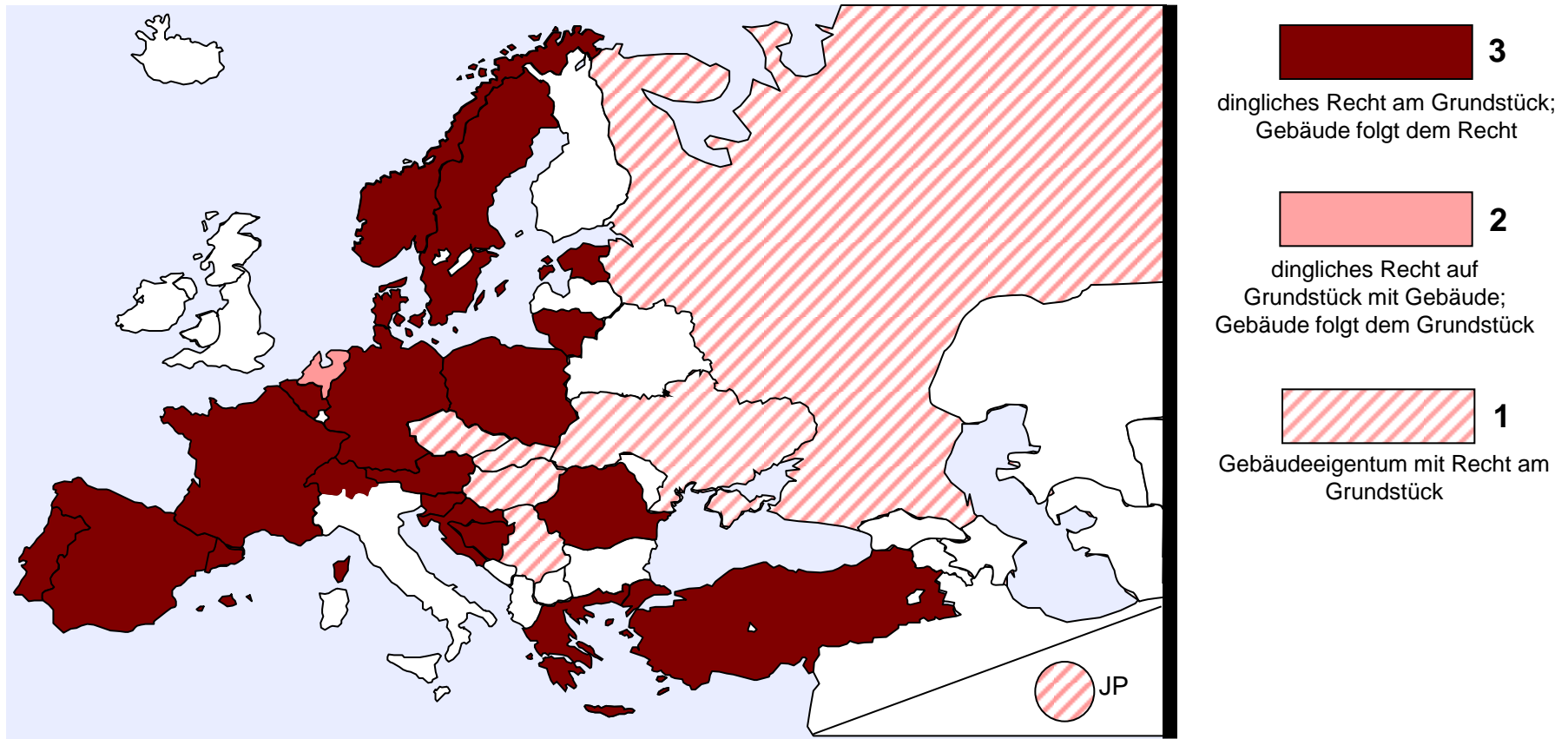
Kroatien	Baurecht	<i>pravo građenja</i>
Lettland	Baurecht	<i>ēku (būvju) īpašums</i>
Litauen	Baurecht	<i>užstatymo teisė</i>
Niederlande	Erbpachtrecht	<i>recht van erfpacht</i>
Norwegen	Erbpachtrecht	<i>tomtefeste</i>
Österreich	Baurecht	
Polen	Ewiger Nießbrauch	<i>użytkowanie wieczyste</i>
Portugal	Baurecht	<i>direito de superfície</i>
Rumänien	Erbbaurecht	<i>drept de suprafață</i>
Russland	Bodenpachtrecht	<i>pravo arendy zemli / право аренды земли</i>
Schweden	Erbbaurecht	<i>tomträtt</i>
Schweiz	in das Grundbuch aufgenommenes, selbständiges und dauerndes Baurecht	

Serbien	Gebäudeeigentum mit rechtlicher Grundlage	<i>pravo svojine na zgradi uz pravo korišćenja zemljišta</i>
Slowakei	Gebäudeeigentum mit rechtlicher Grundlage	<i>vlastnické právo ke stavbě s úpravou práva k pozemku</i>
Slowenien	Baurecht	<i>stavbna pravica</i>
Spanien	Baurecht	<i>derecho de superficie</i>
Katalonien	Baurecht	<i>dret de superfície</i>
Tschechien	Gebäudeeigentum mit rechtlicher Grundlage	<i>vlastnické právo ke stavbě s úpravou práva k pozemku</i>
Türkei	Erbbaurecht	<i>üst hakkı</i>
Ukraine		
Ungarn	Baurecht	<i>földhasználati jog</i>

I.1 Bestand des Rechts

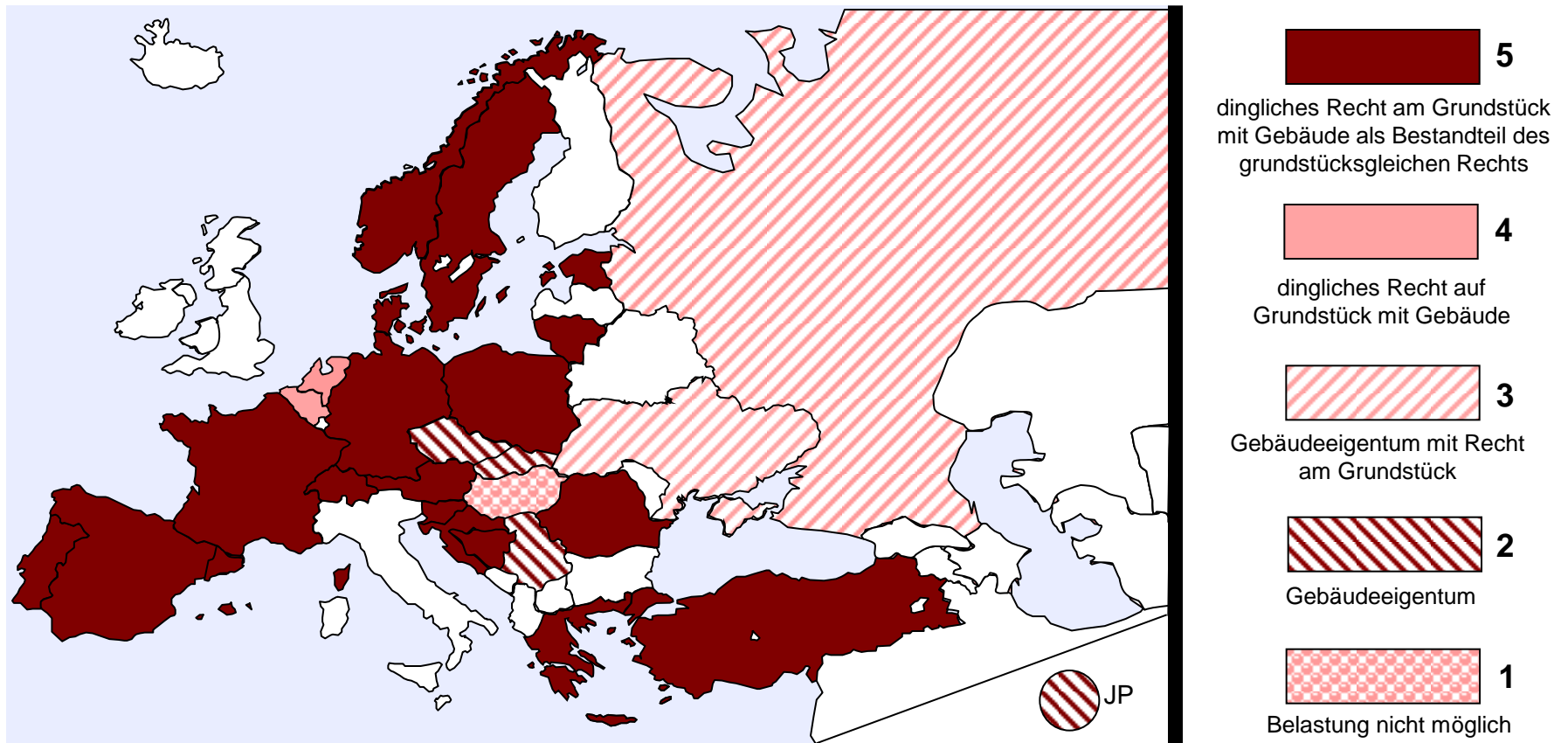
Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

I.1 a) Welche rechtliche Gestalt hat die vom Grundstückseigentum getrennte Rechtsinhaberschaft?



I.1 Bestand des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

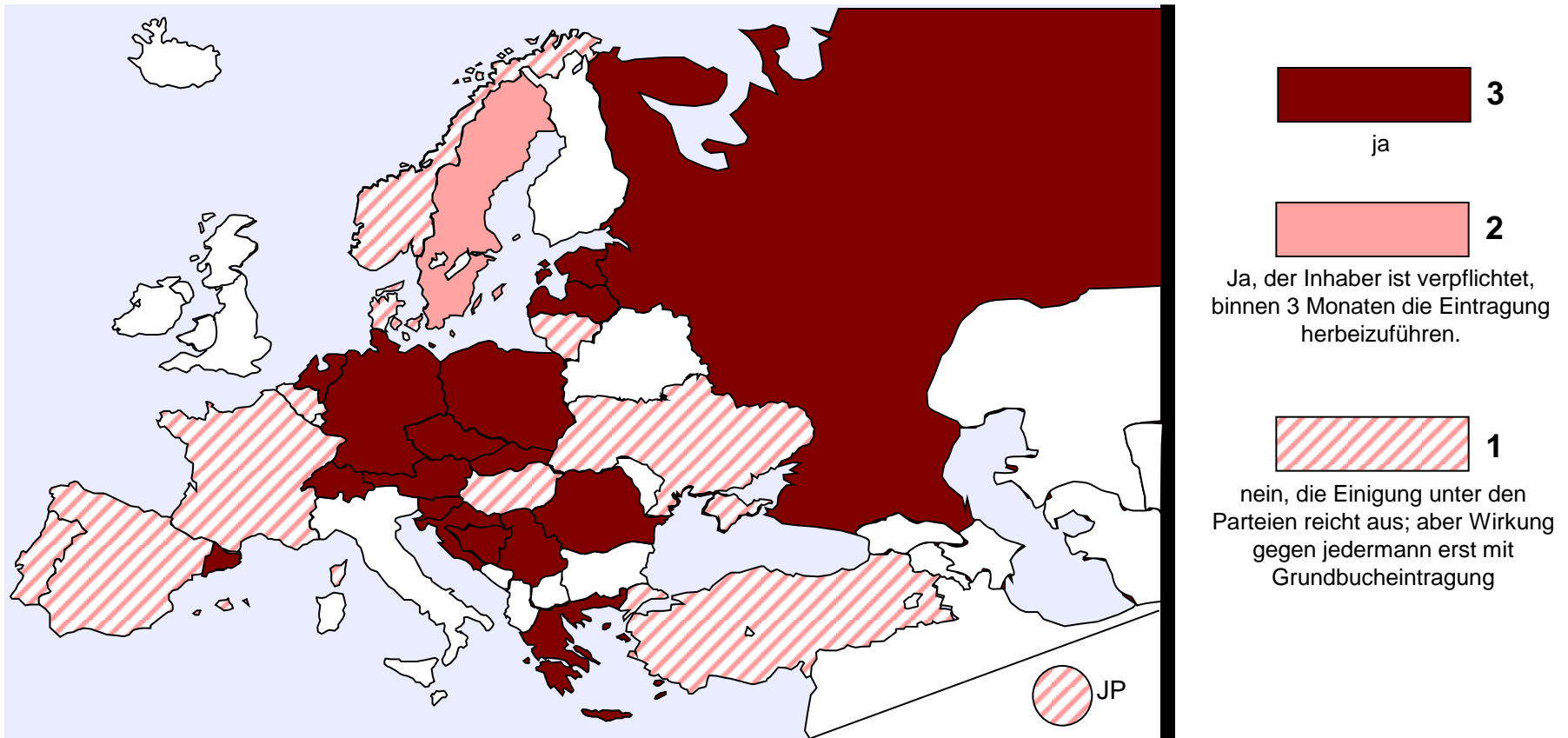
I.1 b) Was wird mit dem Grundpfandrecht belastet?



I.1 Bestand des Rechts

Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

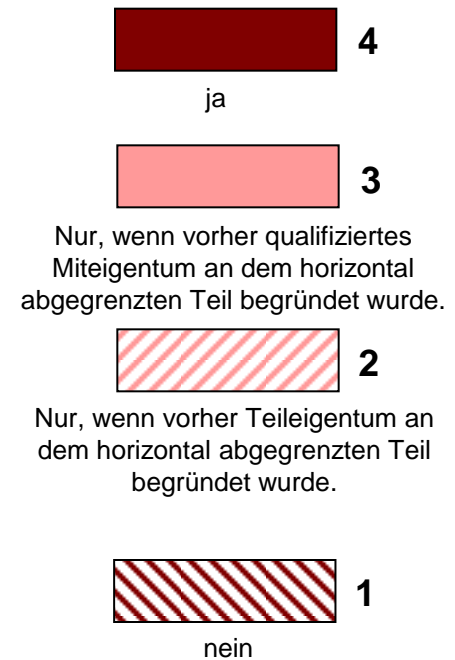
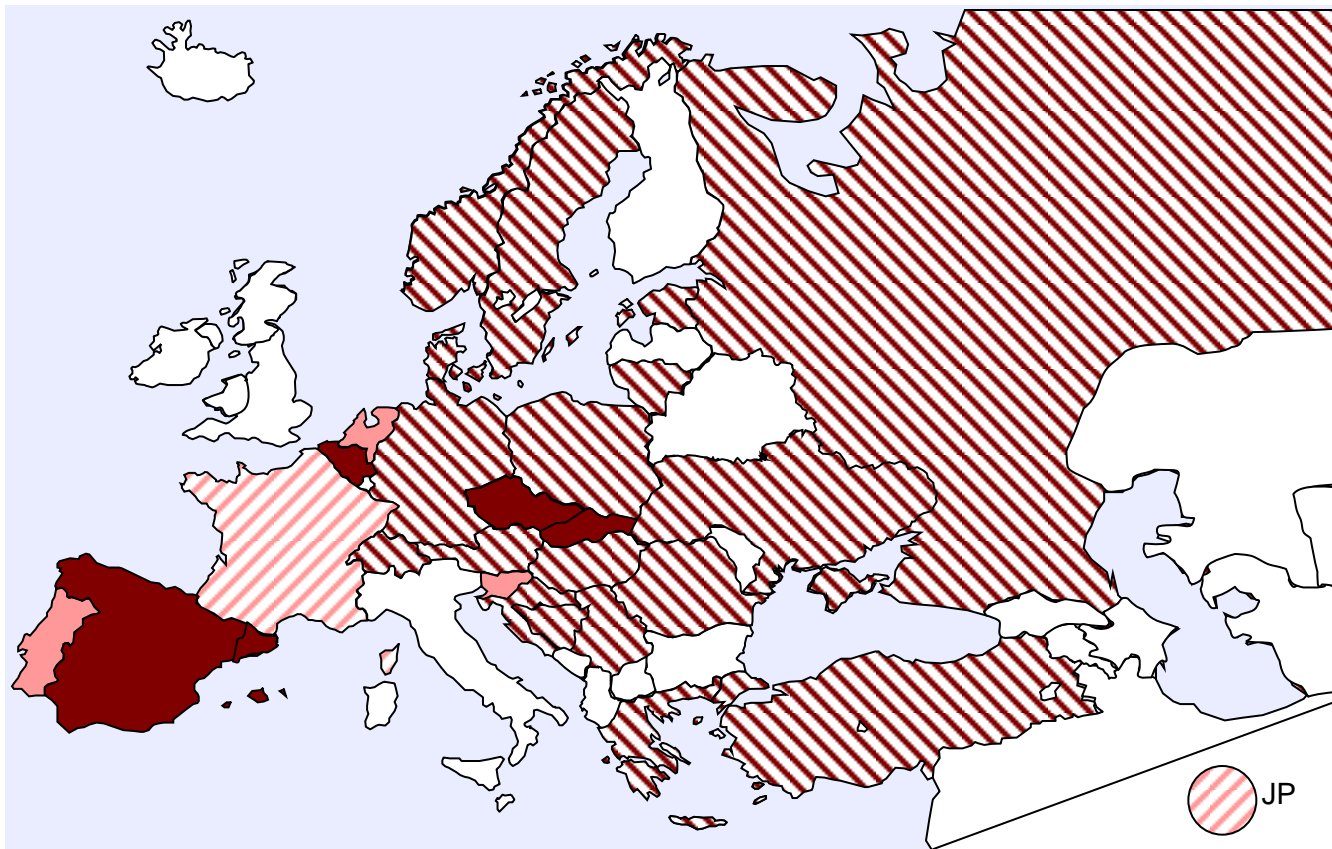
I.1 c) Ist für die Wirksamkeit des Baurechts die Eintragung in das Grundbuch erforderlich?



I.1 Bestand des Rechts

Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

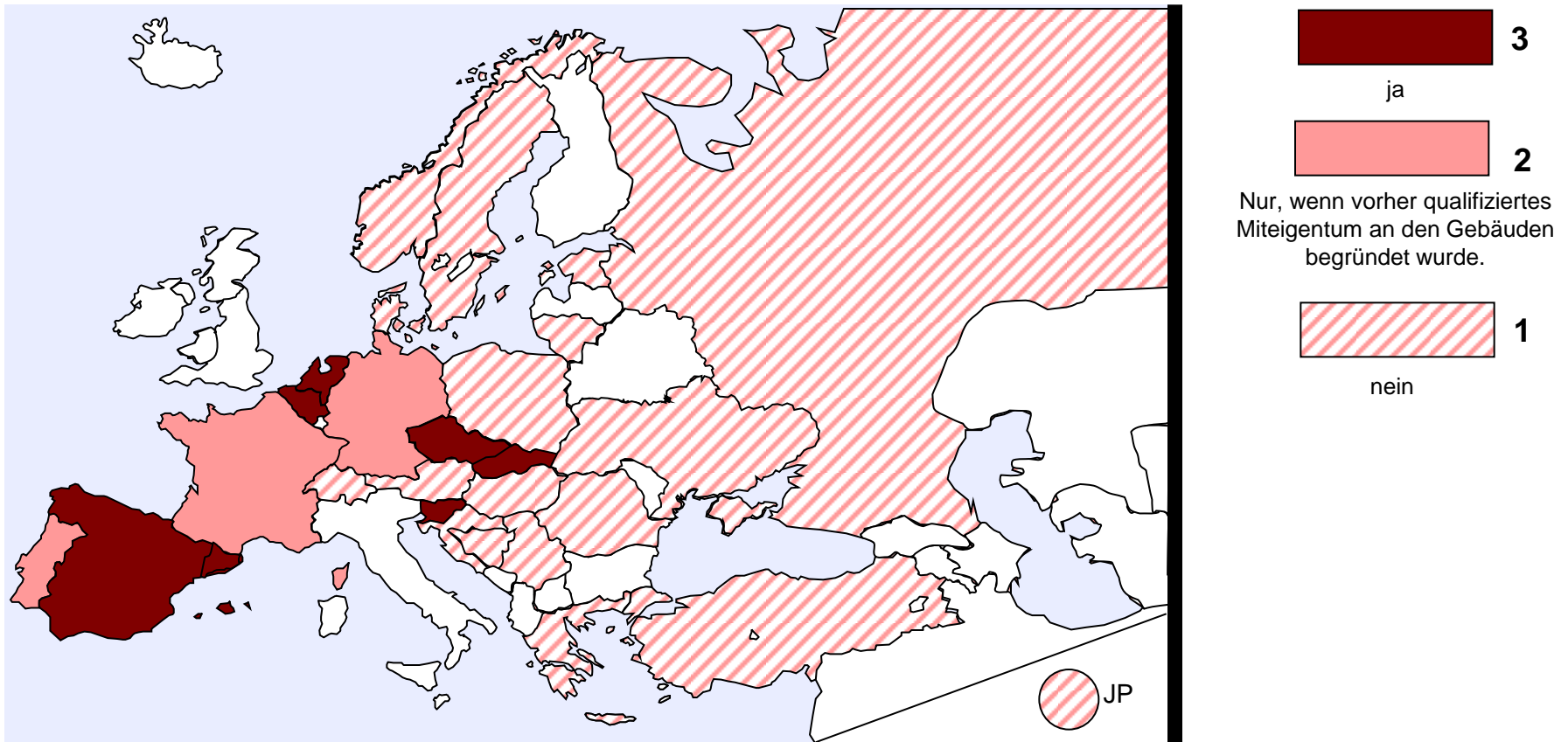
I.1 d) Ist die Beschränkung des Baurechts auf einen horizontal abgegrenzten Teil eines Gebäudes, z. B. Stockwerk, Etage, möglich?



I.1 Bestand des Rechts

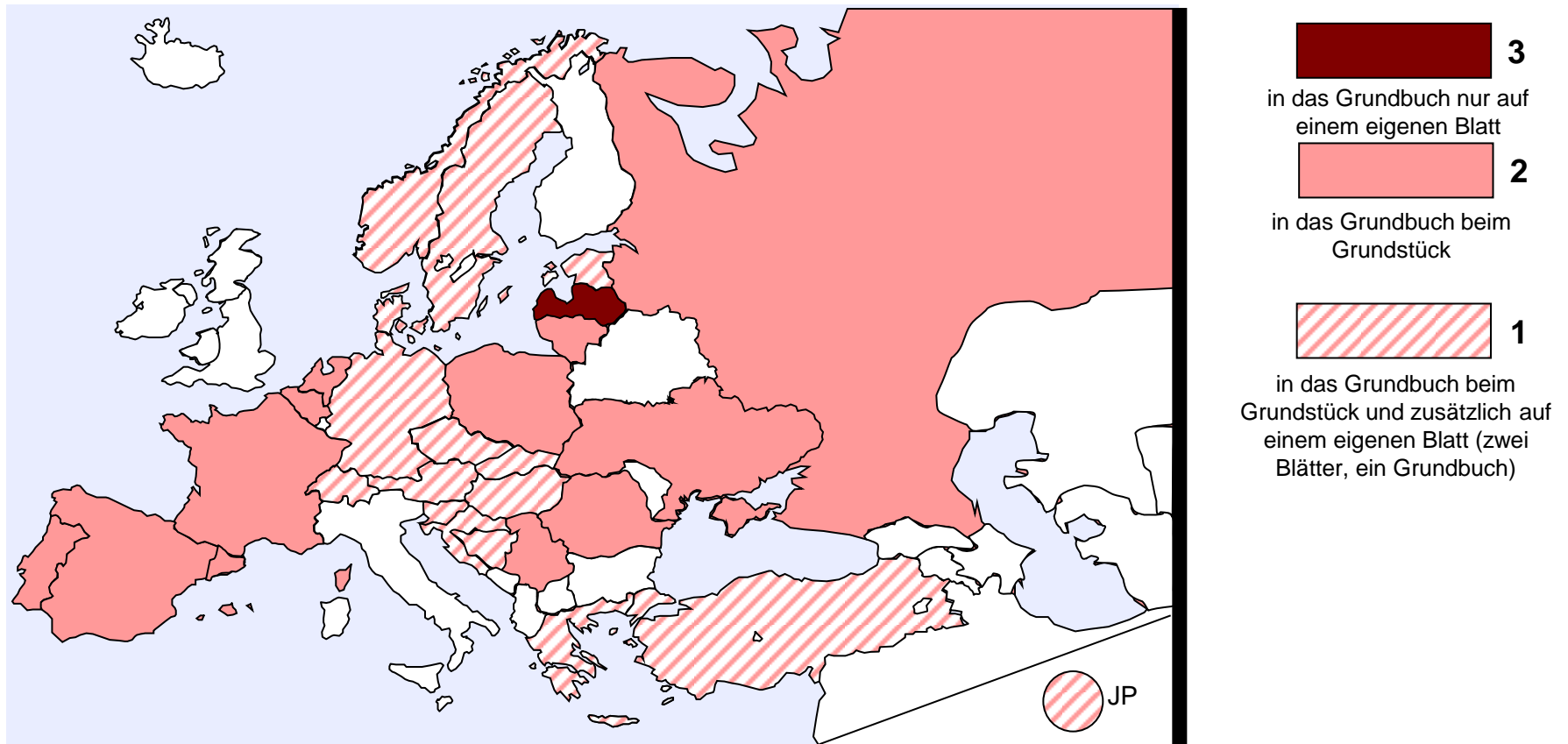
Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

I.1 f) Ist die Beschränkung des Baurechts auf einen vertikal abgegrenzten Teil eines nicht grenzüberschreitenden, einheitlichen G e b ä u d e s möglich?



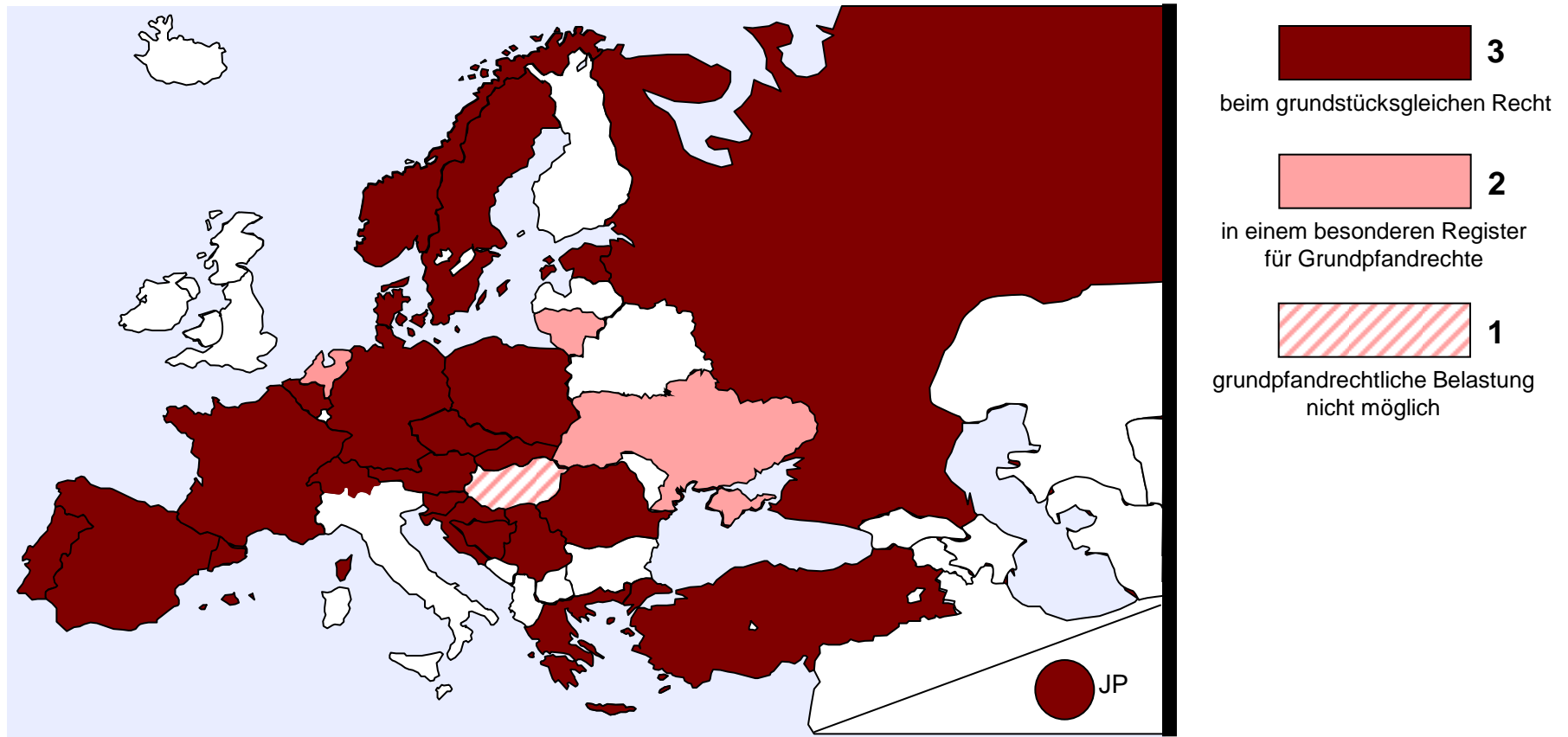
I.2 Eintragung des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

I.2 a) Wo wird das Baurecht eingetragen?



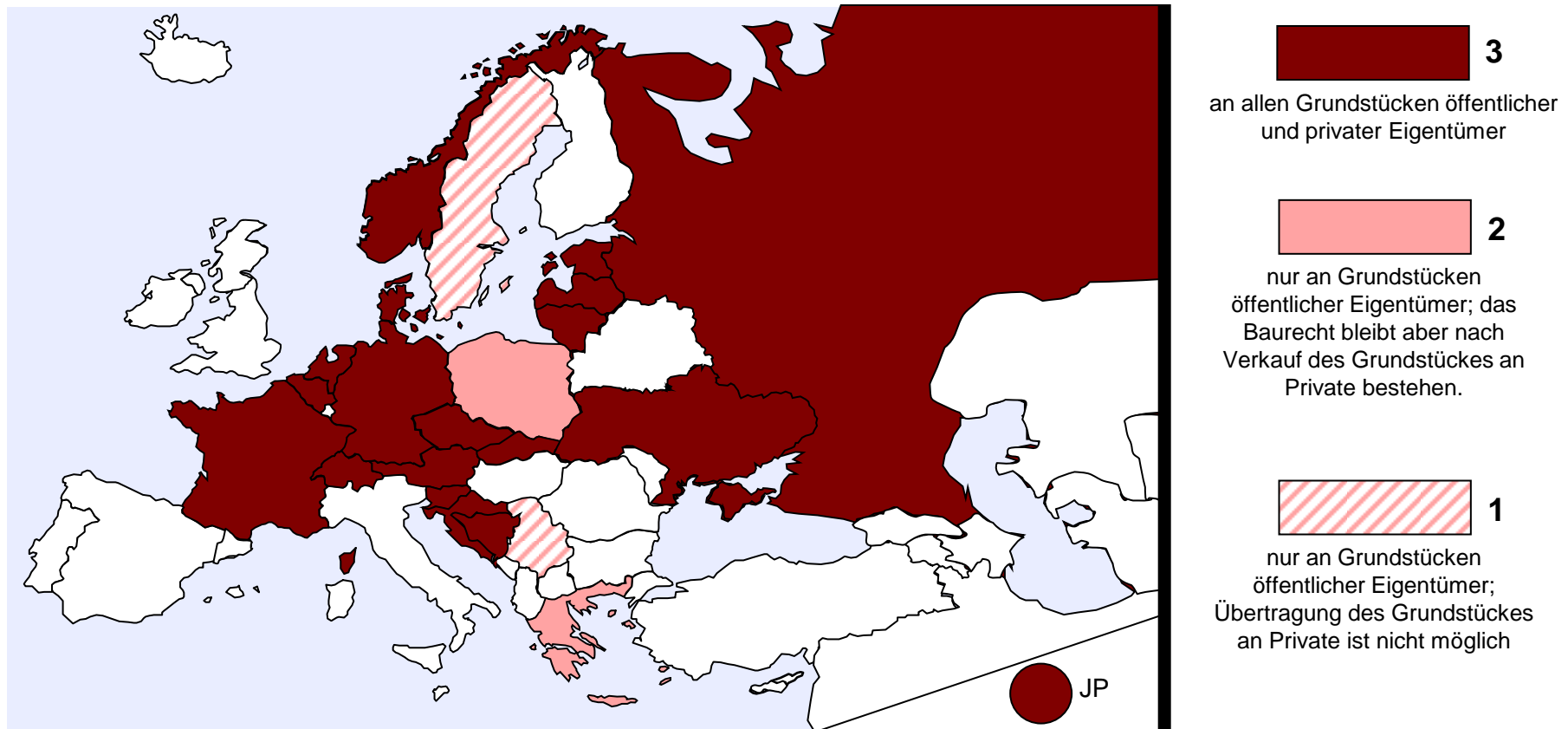
I.2 Eintragung des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

I.2 b) Wo wird das Grundpfandrecht am Baurecht eingetragen?



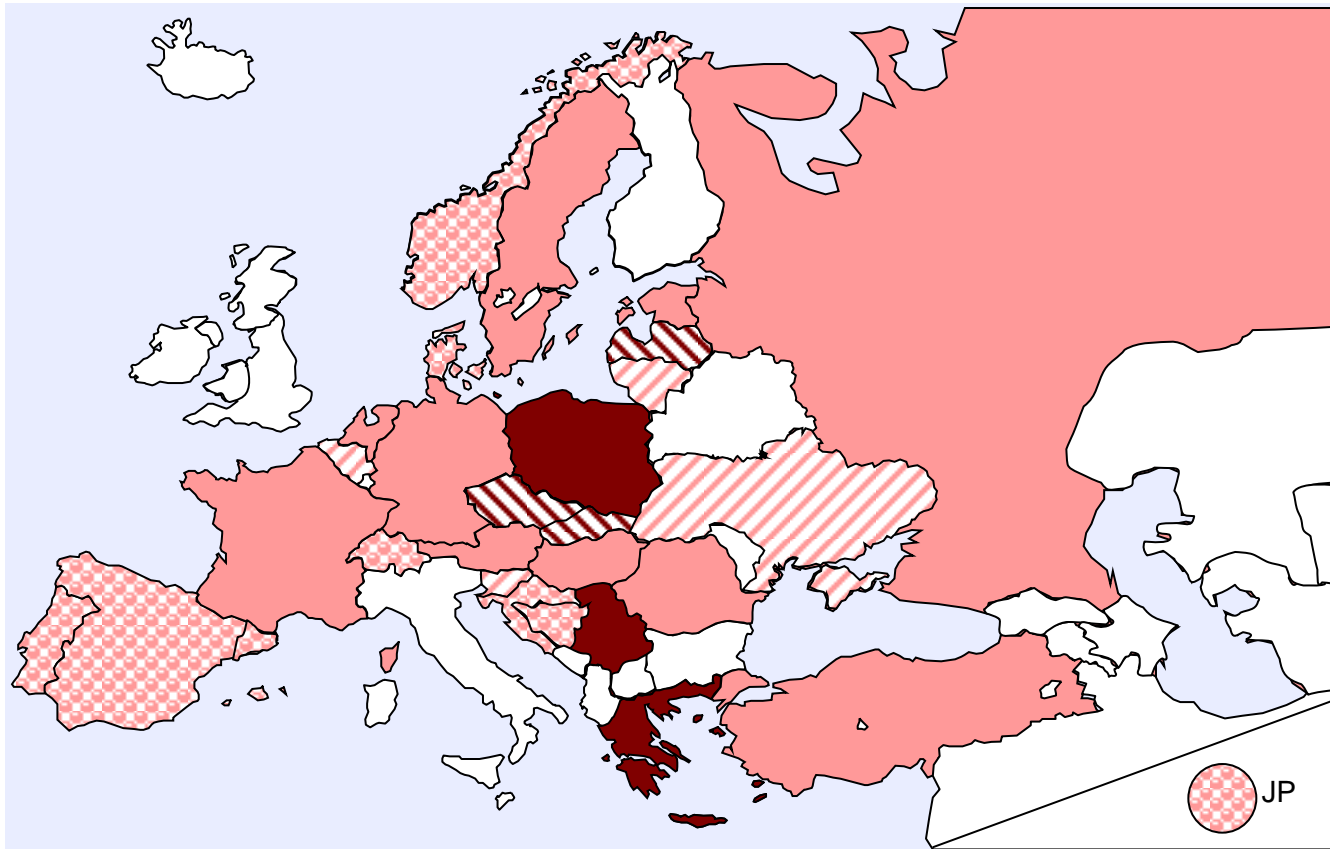
I.2 Eintragung des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

I.2 c) An welchen Grundstücken kann das Baurecht bestellt werden?



I.3 Vorrang anderer Rechte Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

I.3 Können andere Rechte am Grundstück dem Baurecht im Rang vorgehen? (z. B. Grundpfandrechte am Grundstück)



6

Nein, denn das Grundstück ist immer unbelastet, weil es in Staatseigentum ist.



5

nein, das Recht kann nur erstrangig bestellt werden oder ist wie ein erstrangiges Recht zu behandeln



4

Nein, denn das Eigentumsrecht ist das Recht am Gebäude, aber beim Vorgehen aus einem vorrangigen Recht am Grundstück kann das Baurecht/Nießbrauch unberechtigt werden.



3

ja, andere vorher oder später einverständlich bestellte Rechte können vorgehen



2

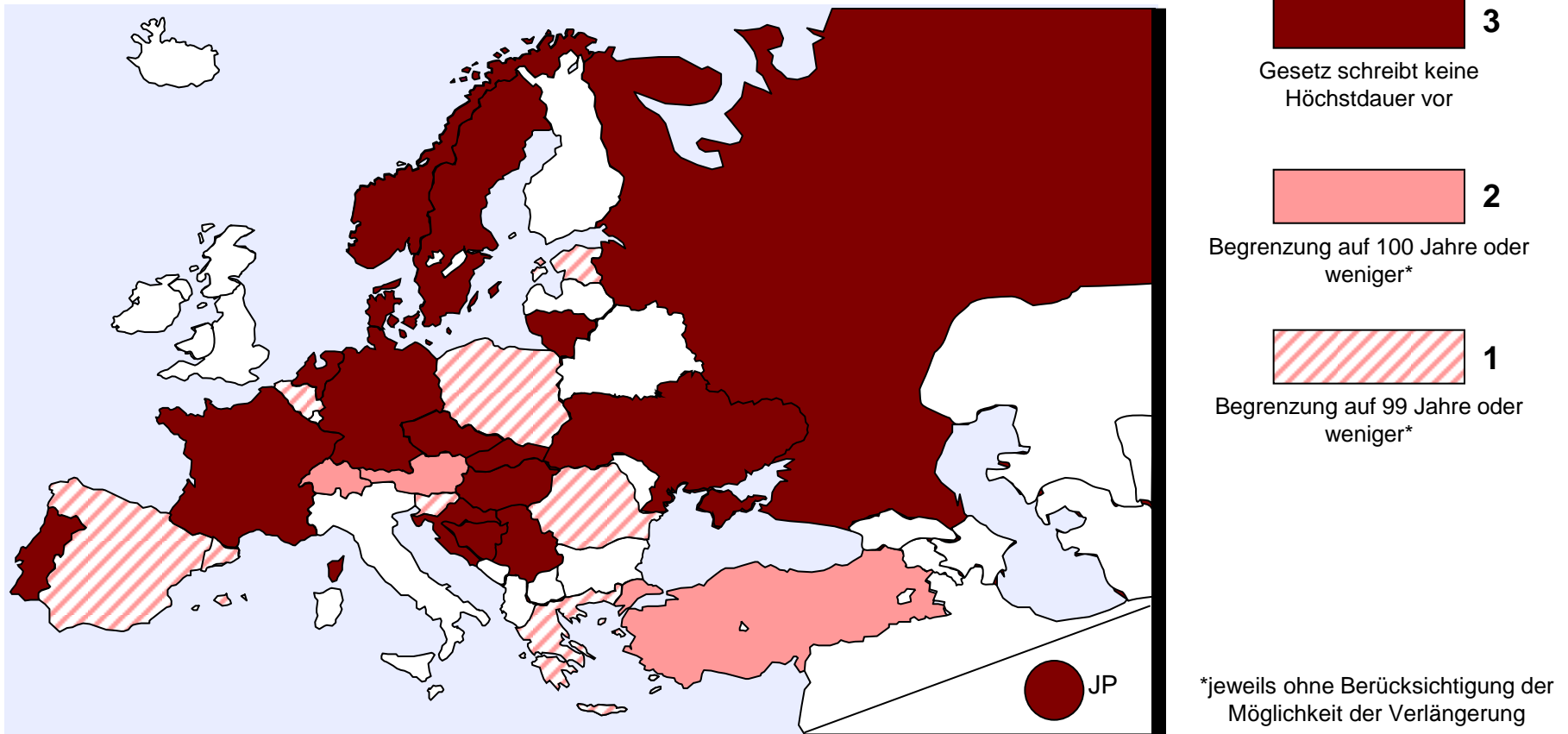
vorher bestellte Rechte



1

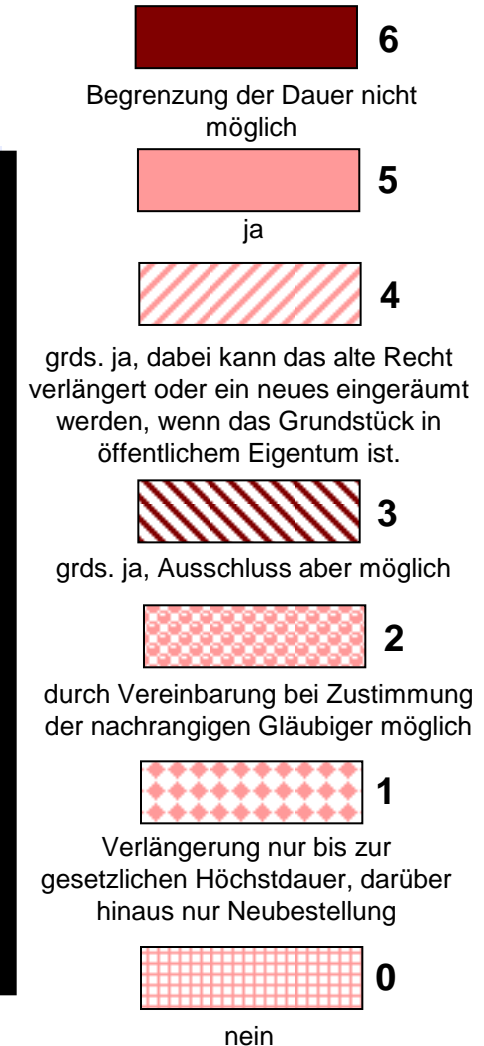
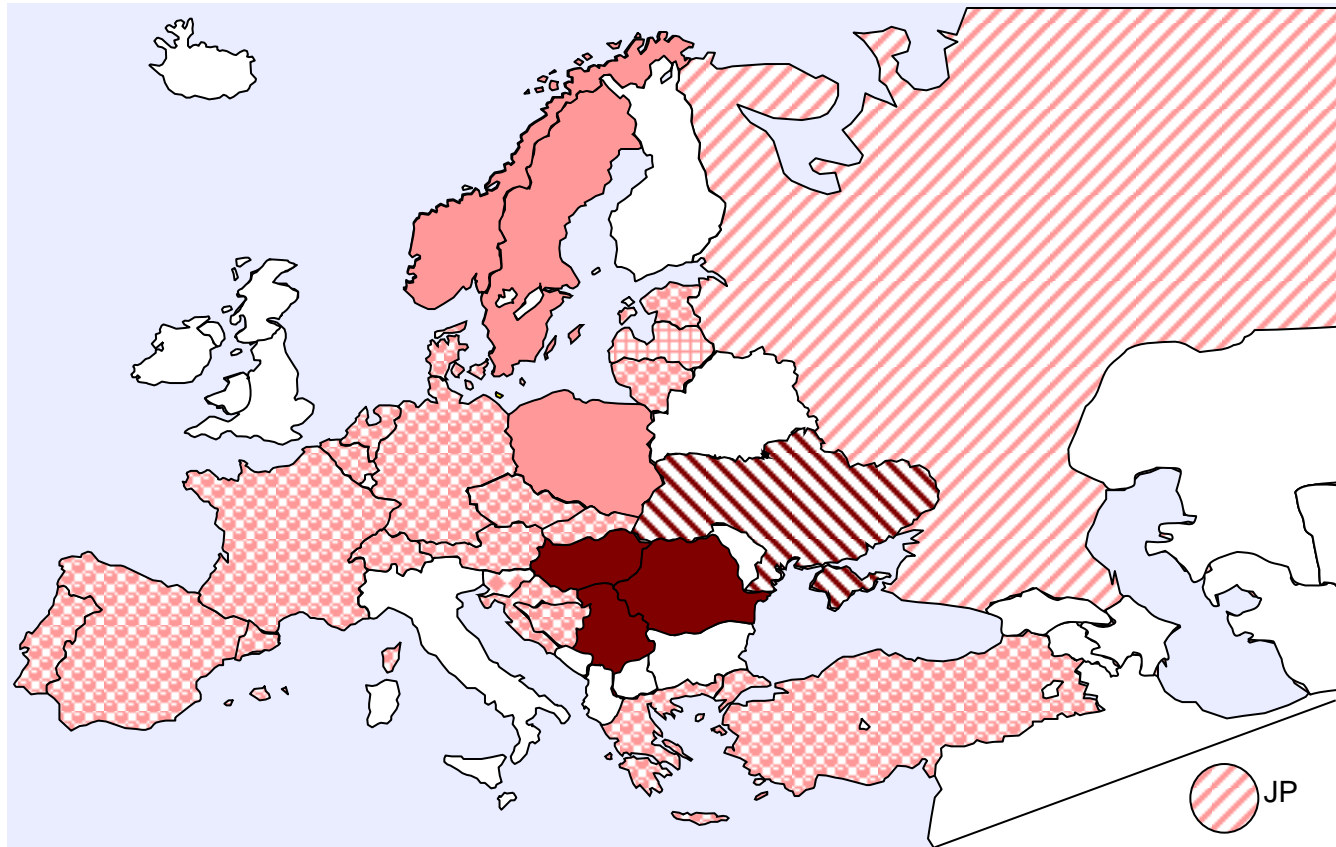
ja, auch später entstehende Rechte können vorgehen

I.4 a) Welche gesetzlichen Fristen gelten für die Höchstdauer des Baurechts?



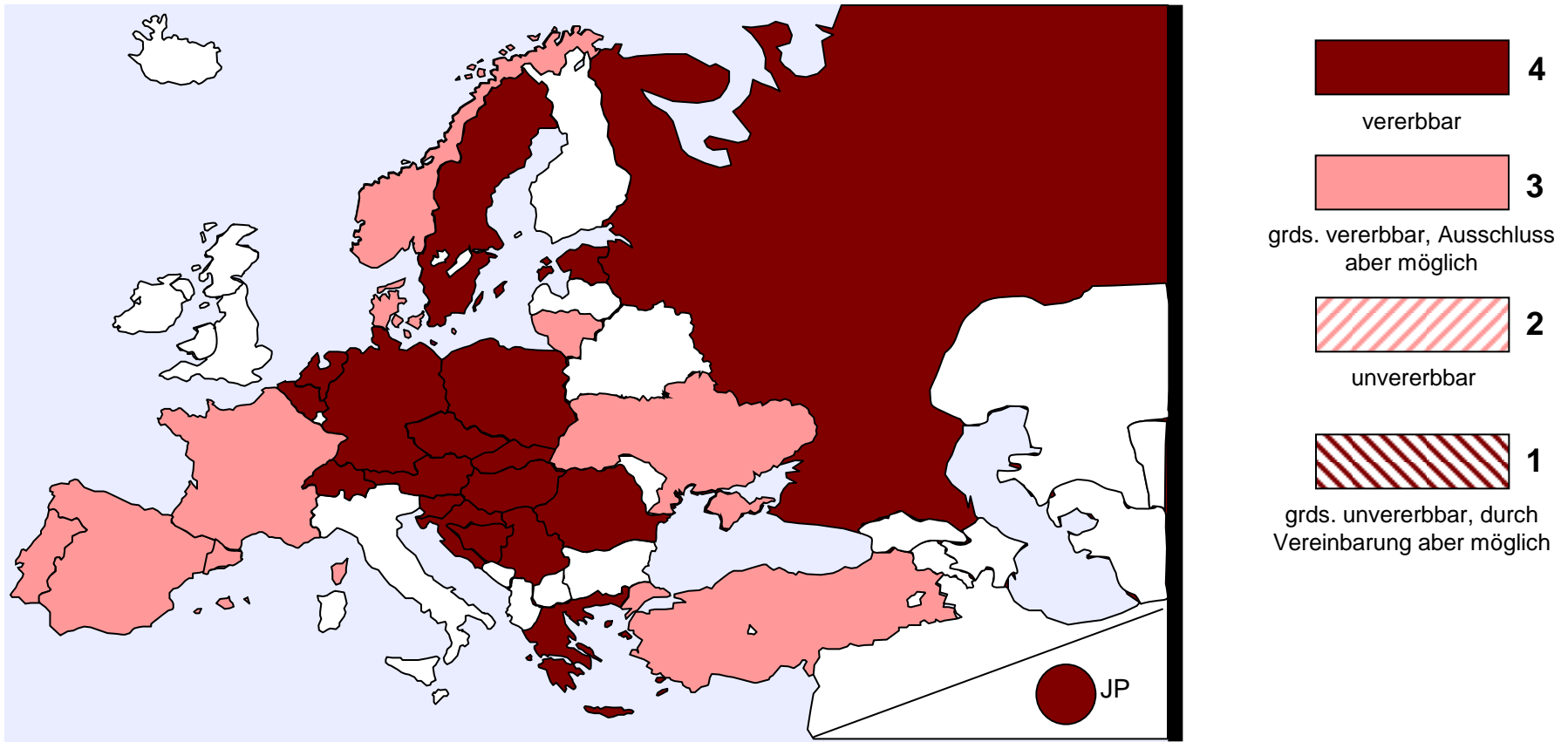
I.4 Dauerhaftigkeit und Vererbbarkeit des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

I.4 b) Hat der Inhaber des Baurechts gegen den Grundstückseigentümer einen Anspruch auf Verlängerung des grundstücksgleichen Rechts (losgelöst von einer gesetzlichen Begrenzung der Laufzeit dieses Rechts, z.B. auf maximal 99 Jahre)?



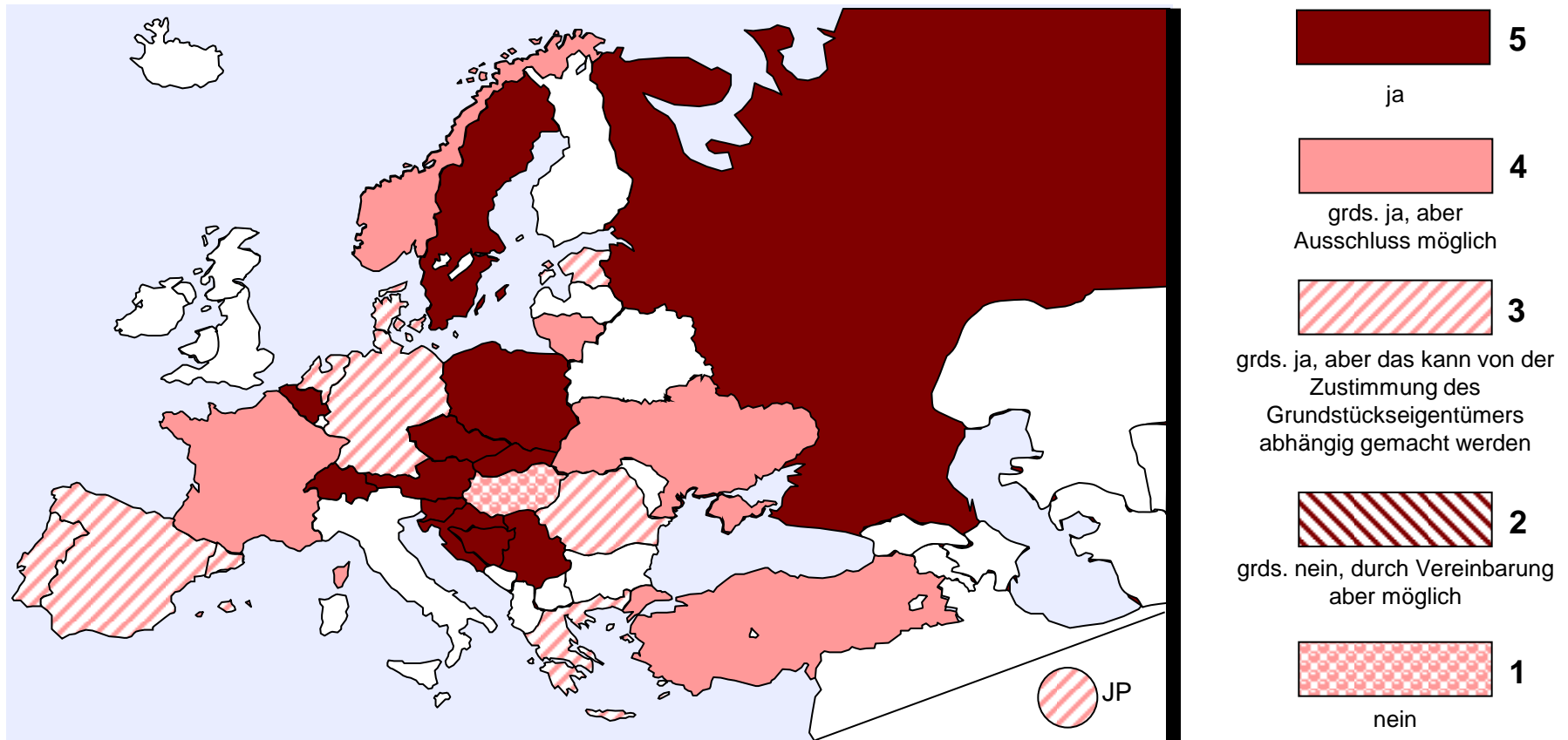
I.4 Dauerhaftigkeit und Vererbbarkeit des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

I.4 c) Ist das Baurecht vererbbar?



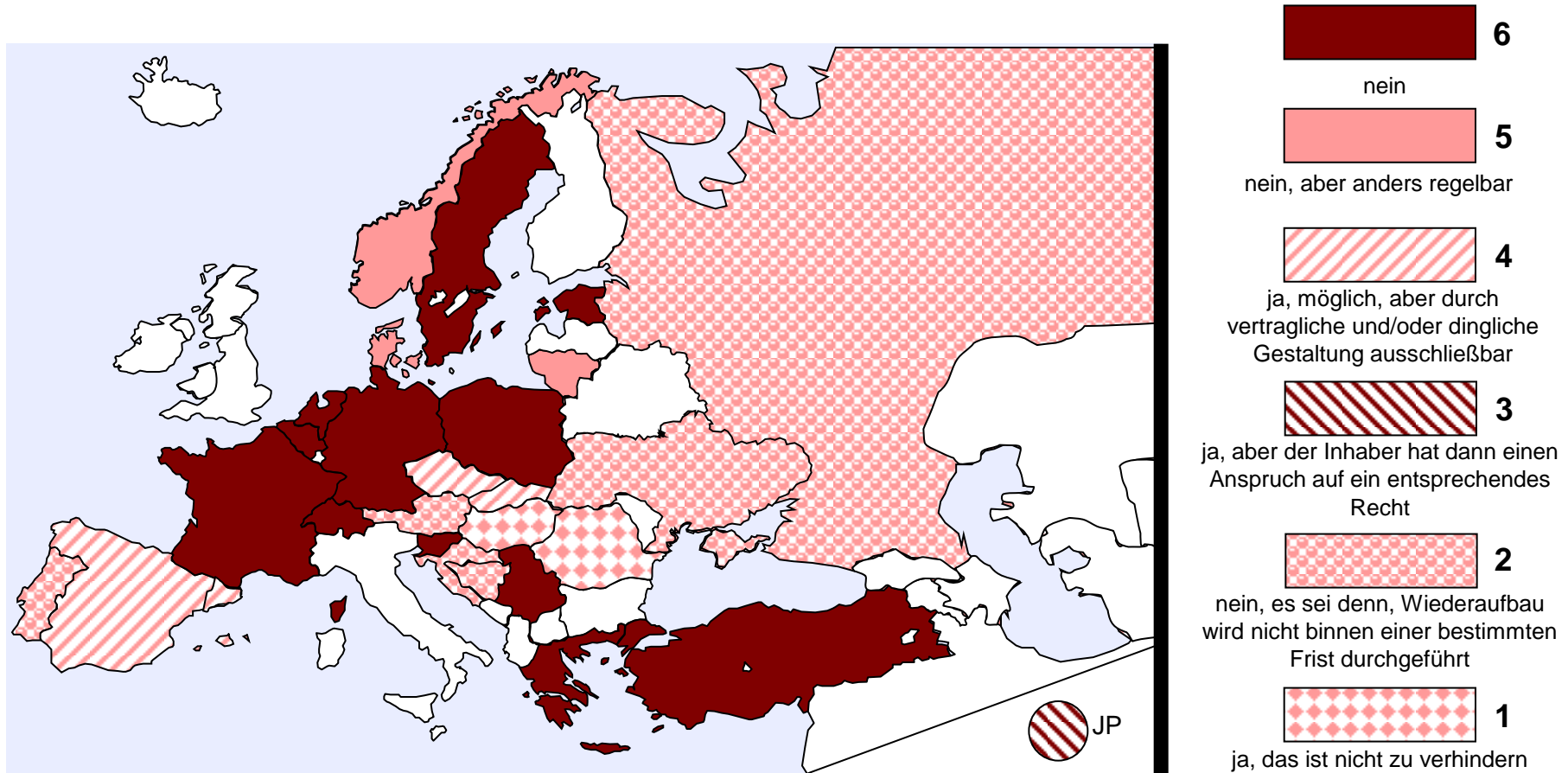
I.5 Rechte des Inhabers des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

I.5 a) Ist das Baurecht durch Rechtsgeschäft veräußerbar ? (hier: Betrachtung mit Gebäude;
es geht um den wirtschaftlichen Wert)



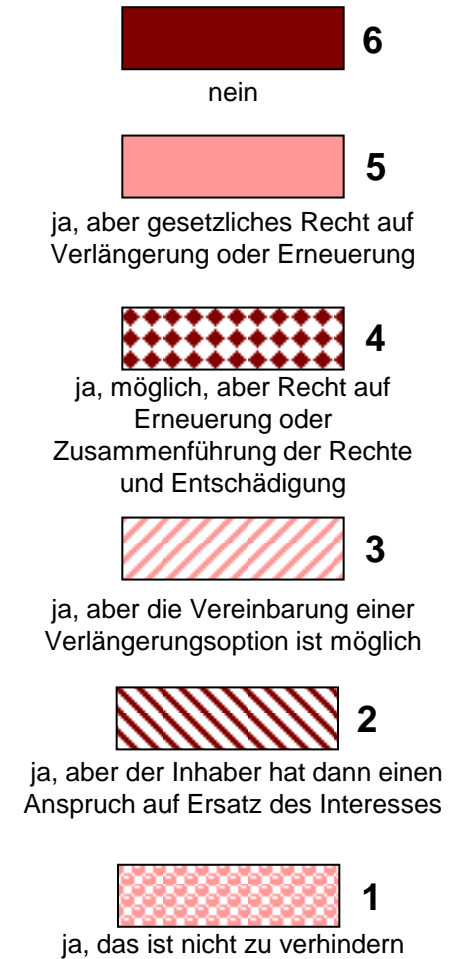
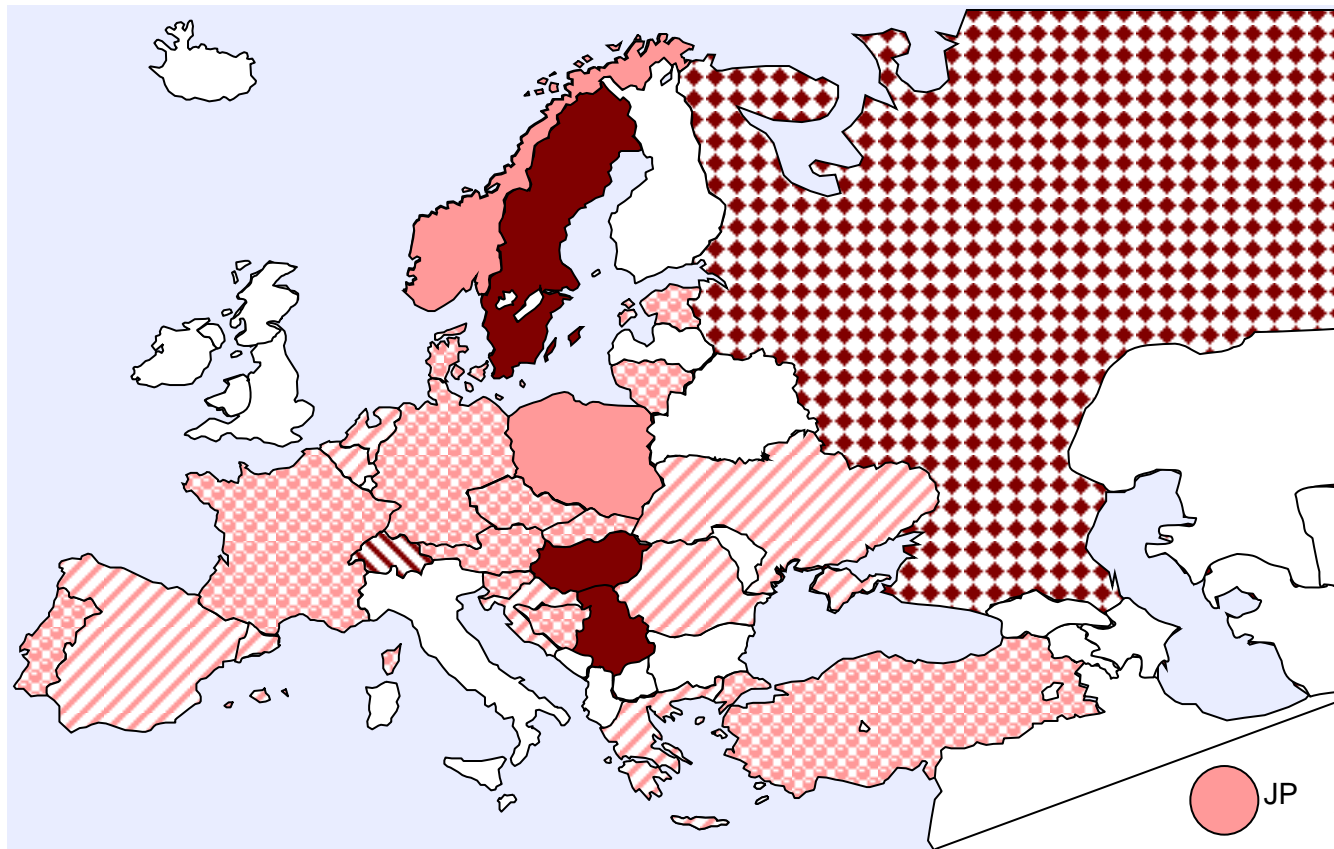
I.5 Rechte des Inhabers des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

I.5 b) Kann das Baurecht im Falle des vollständigen Untergangs des Gebäudes fortfallen?



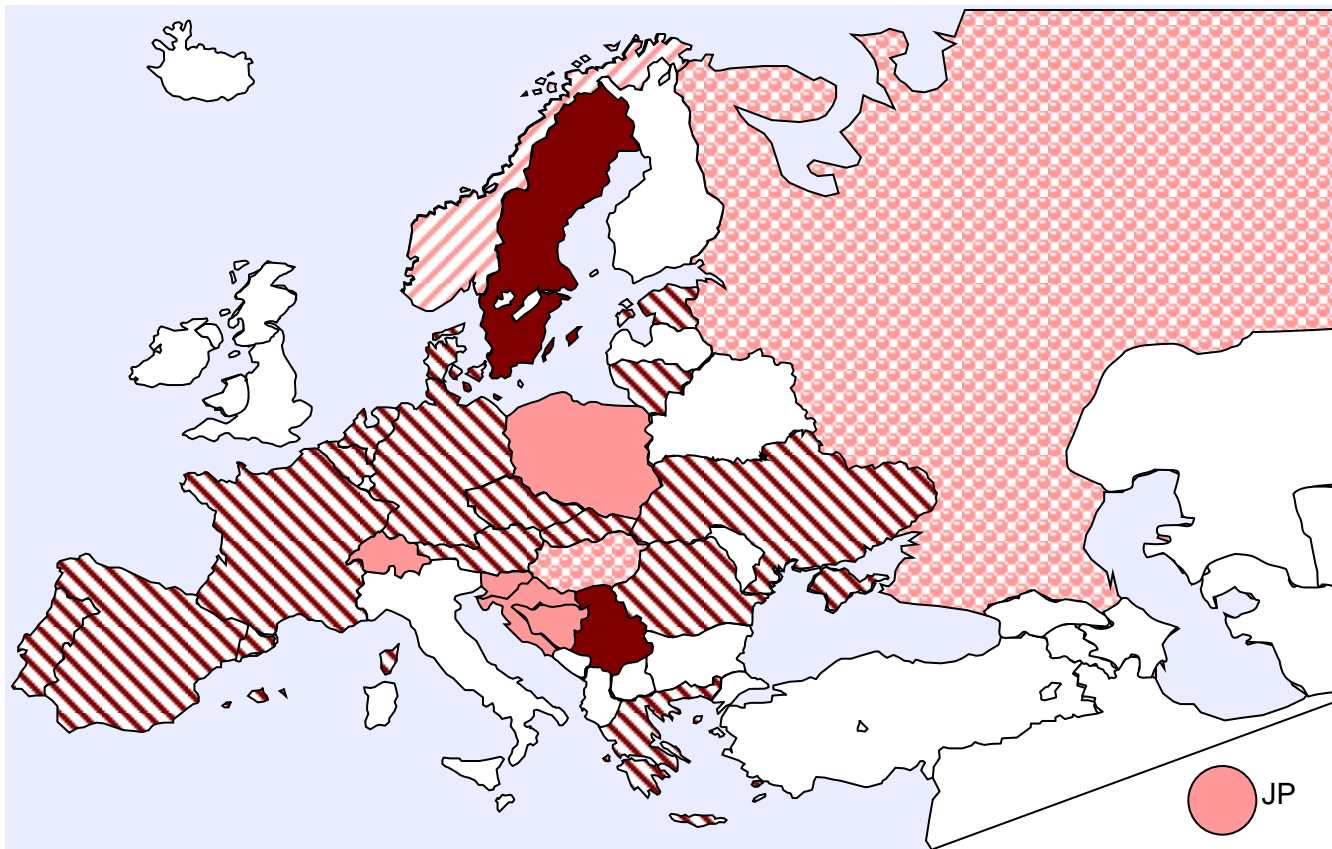
I.5 Rechte des Inhabers des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

I.5 c) Kann das Baurecht durch vertragsgemäßen Ablauf erlöschen?



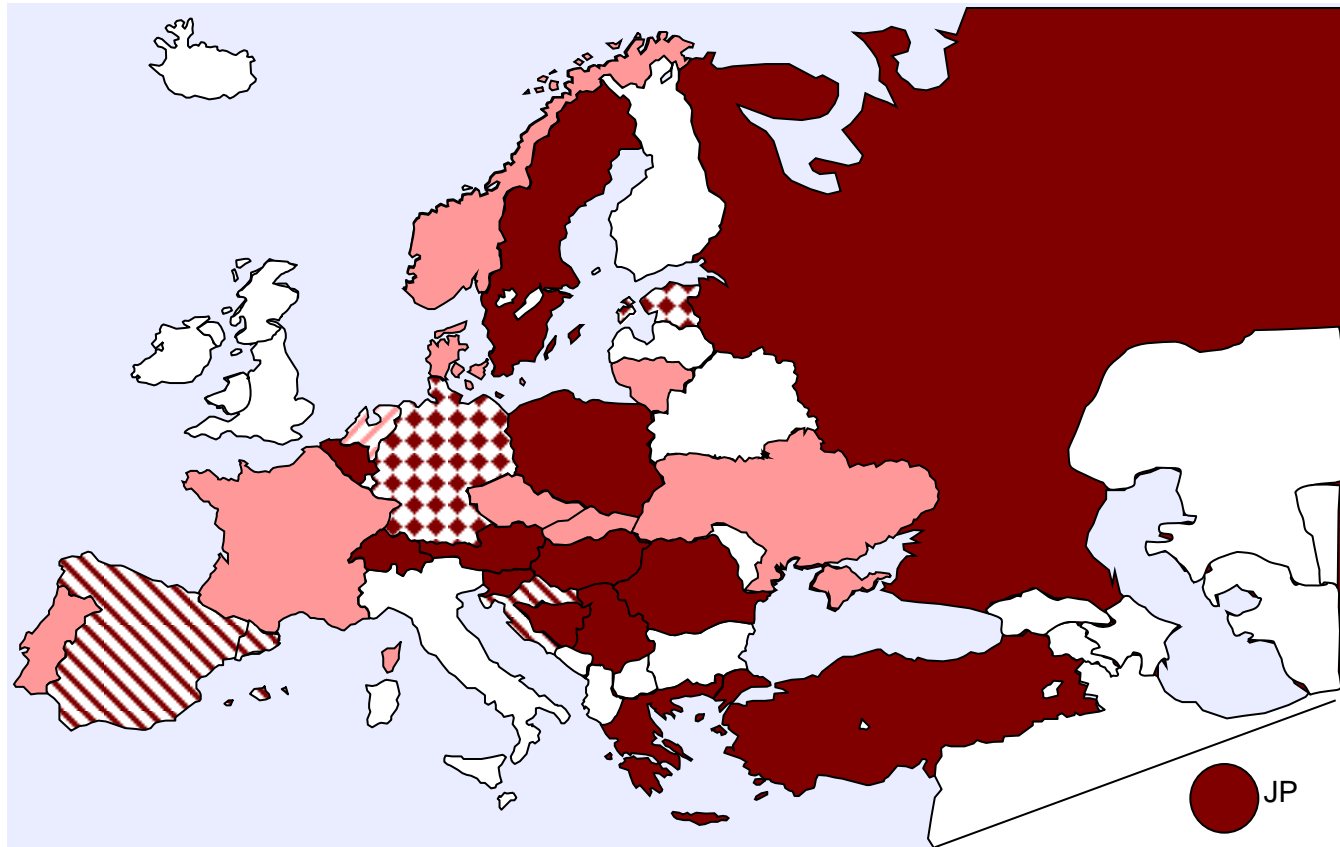
I.5 Rechte des Inhabers des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht








I.5 d) Wenn das Baurecht durch vertragsgemäßen Ablauf erlischt, hat dann der Inhaber Anspruch auf eine Entschädigung?



I.5 Rechte des Inhabers des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

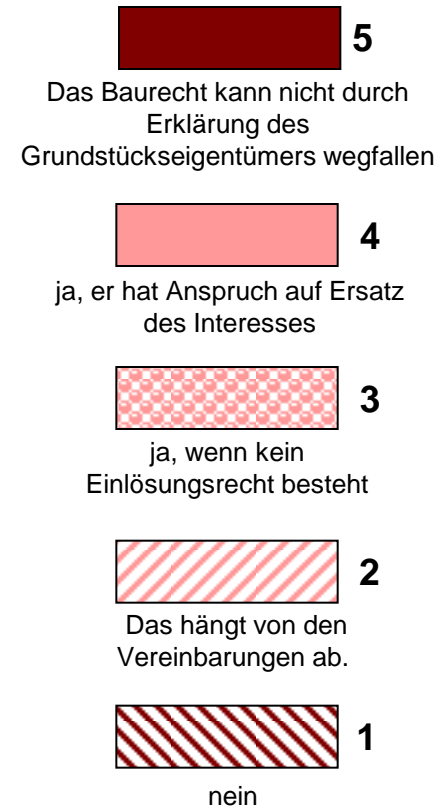
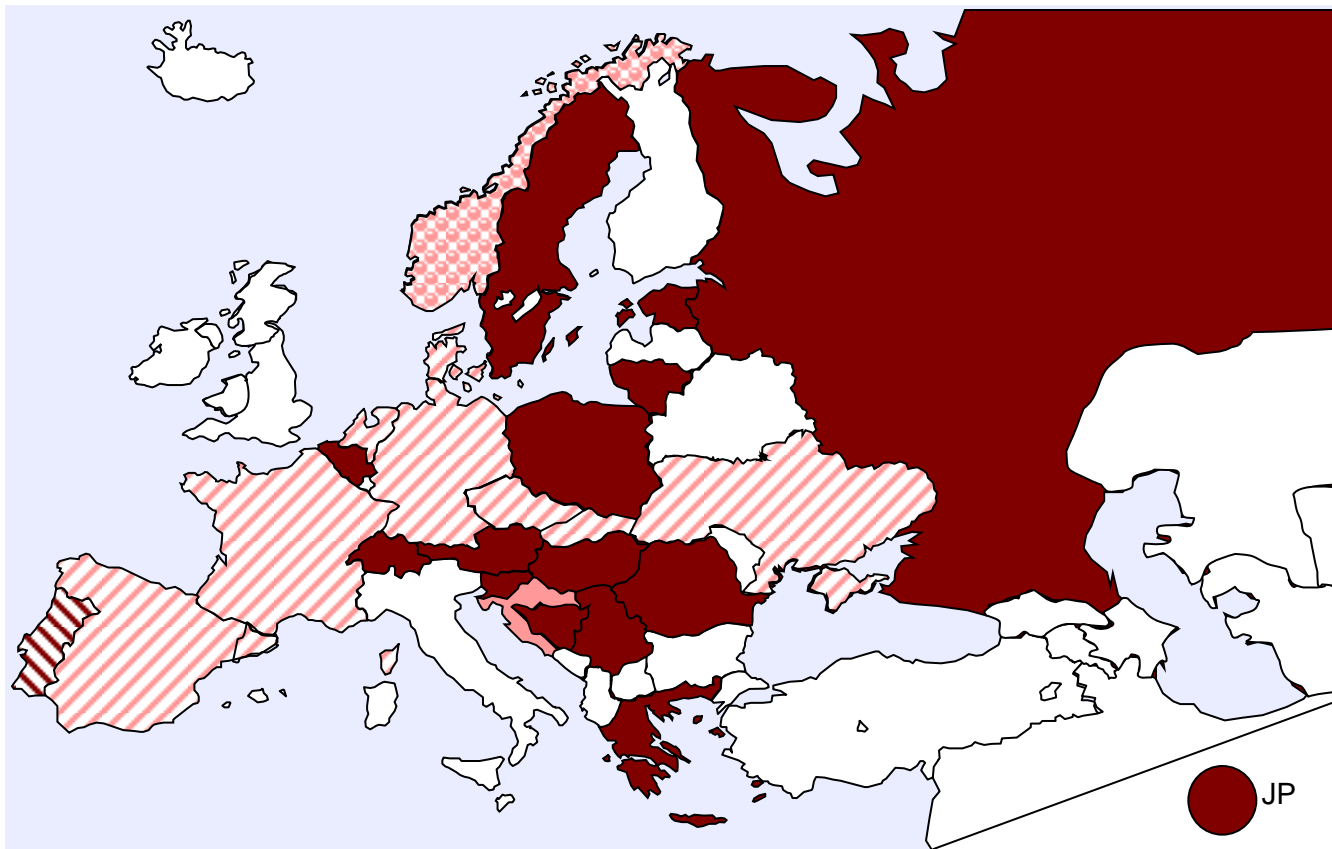
I.5 e) Kann das eingetragene Baurecht durch Erklärung des Grundstückseigentümers vorzeitig wegfallen? (Der Grundstückseigentümer hat ein einseitiges Gestaltungsrecht. Es liegt kein Fall der Pflichtverletzung durch den Inhaber des Baurechts vor.)



-  **7**
nein
-  **6**
nein, es kann nur vereinbart werden,
dass das Baurecht auf den
Eigentümer übergeht
-  **5**
grds. nein, aber durch vertragliche
und/oder dingliche Gestaltung möglich
-  **4**
Das Eigentum am Gebäude bleibt
bestehen, aber das Nutzungsrecht
am Grundstück dazu kann wegfallen
-  **3**
ja, möglich, aber durch
vertragliche und/oder dingliche
Gestaltung ausschließbar
-  **2**
ja, aber der Inhaber hat dann
einen Anspruch auf ein
entsprechendes Recht
-  **1**
ja, das ist nicht zu verhindern

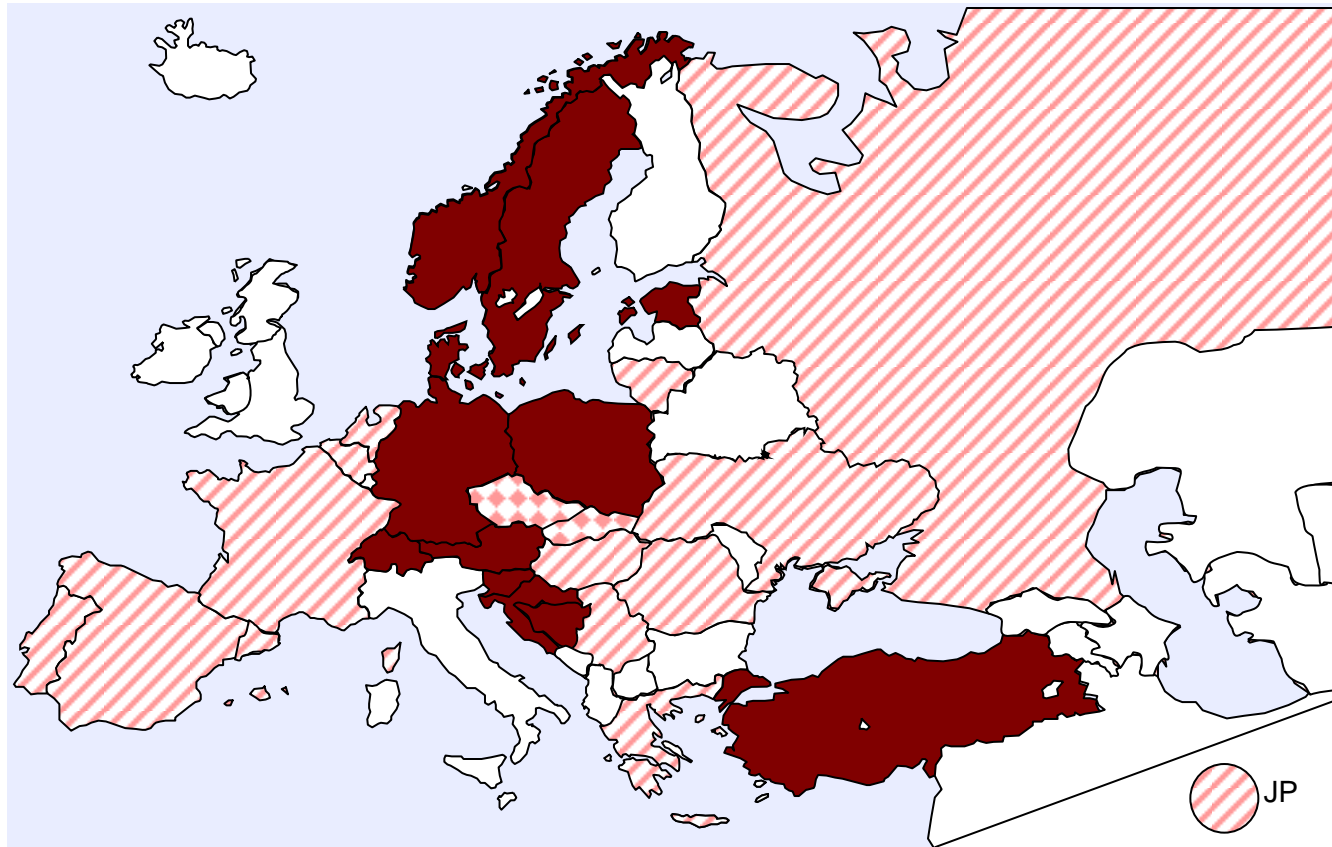
I.5 Rechte des Inhabers des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

I.5 f) Wenn das Baurecht durch Erklärung des Grundstückseigentümers wegfällt, hat dann der Inhaber einen Anspruch auf Entschädigung?



I.5 Rechte des Inhabers des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

I.5 g) Kann das Baurecht des Inhabers durch den Erwerb des Eigentums am Grundstück durch ihn selbst vorzeitig fortfallen (Fälle der Konsolidation)?



4

nein

3

Das Gebäudeeigentum bleibt bestehen, aber die rechtliche Grundlage erlischt.

2

ja, möglich, aber durch vertragliche und/oder dingliche Gestaltung ausschließbar

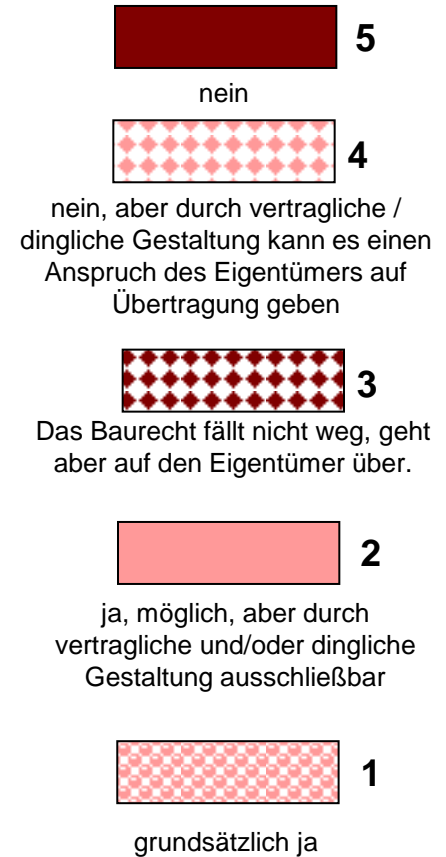
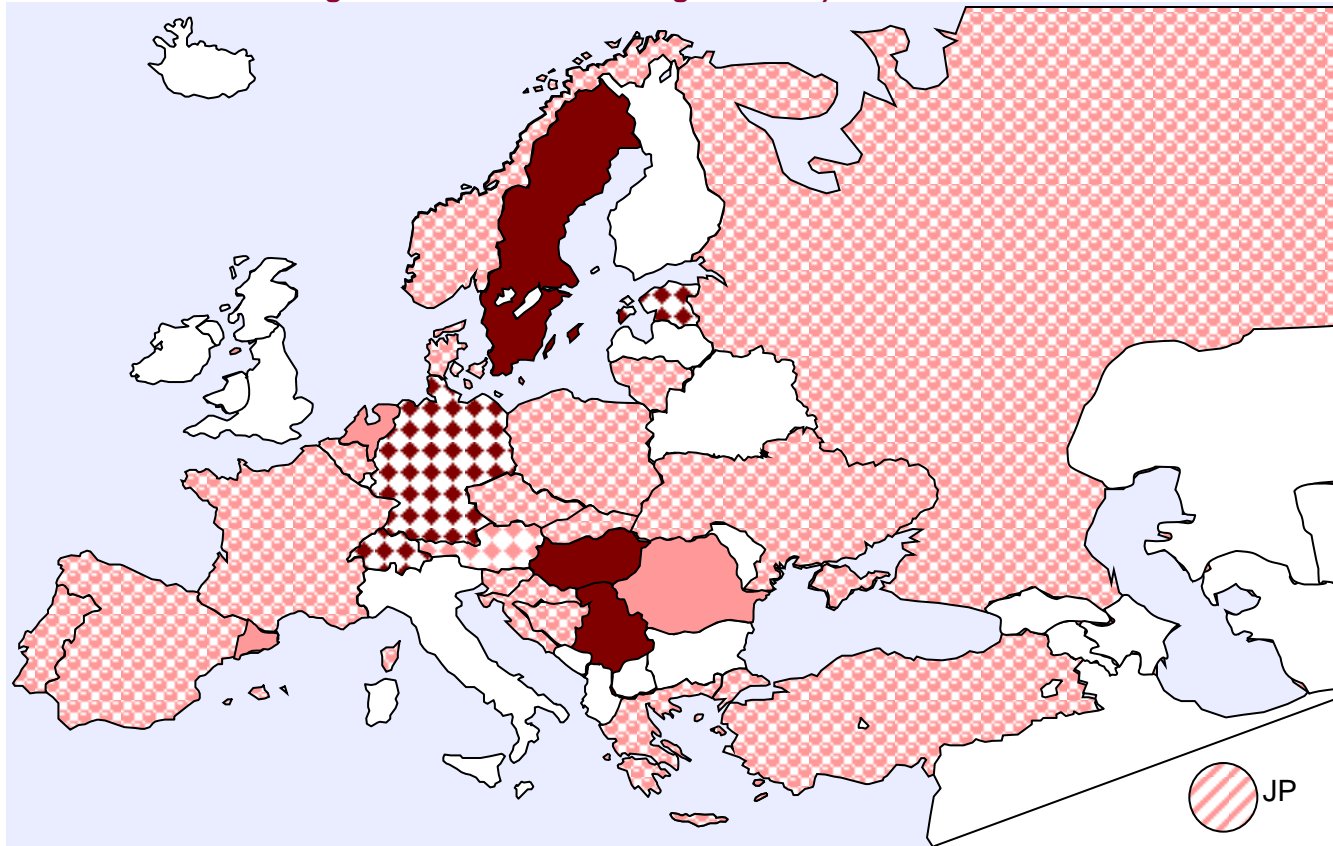
1

ja, der Baurechtsinhaber kann dies nicht verhindern

JP

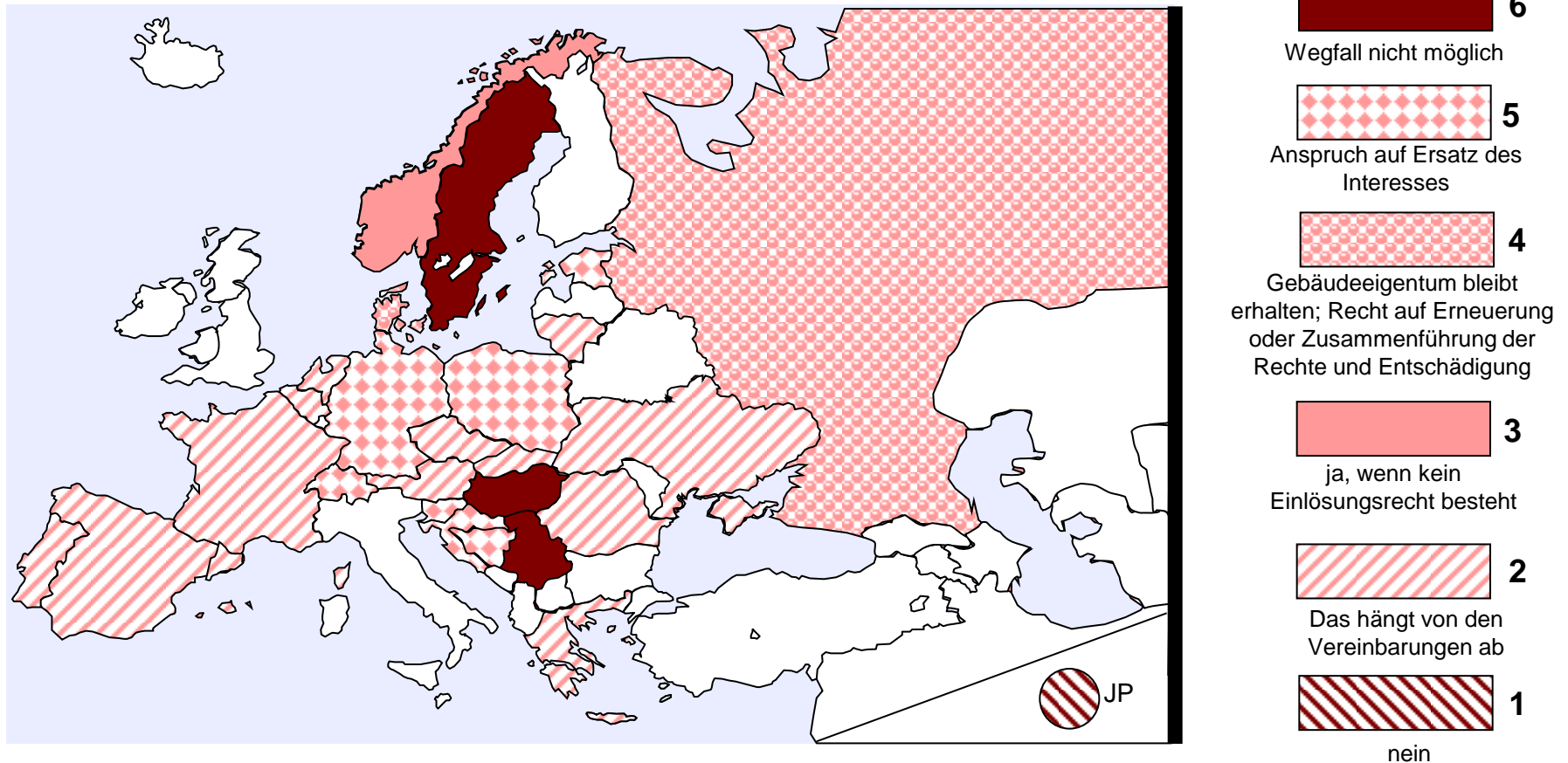
I.5 Rechte des Inhabers des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

I.5 h) Kann das Baurecht durch den Eintritt bestimmter, zwischen Grundstückseigentümer und Inhaber des Baurechts zu Anfang definierter, verdinglichter Voraussetzungen vorzeitig fortfallen (z.B. Fälle von Pflichtverletzung: Nichterrichtung des Gebäudes, Zahlungsverzug, Vernachlässigung etc.; sonstige Gründe wie z.B. Insolvenz des Erbbauberechtigten, Zwangsverwaltung/-versteigerung des Erbbaurechts, Tod des Erbbauberechtigten oder Grundstückseigentümers)?



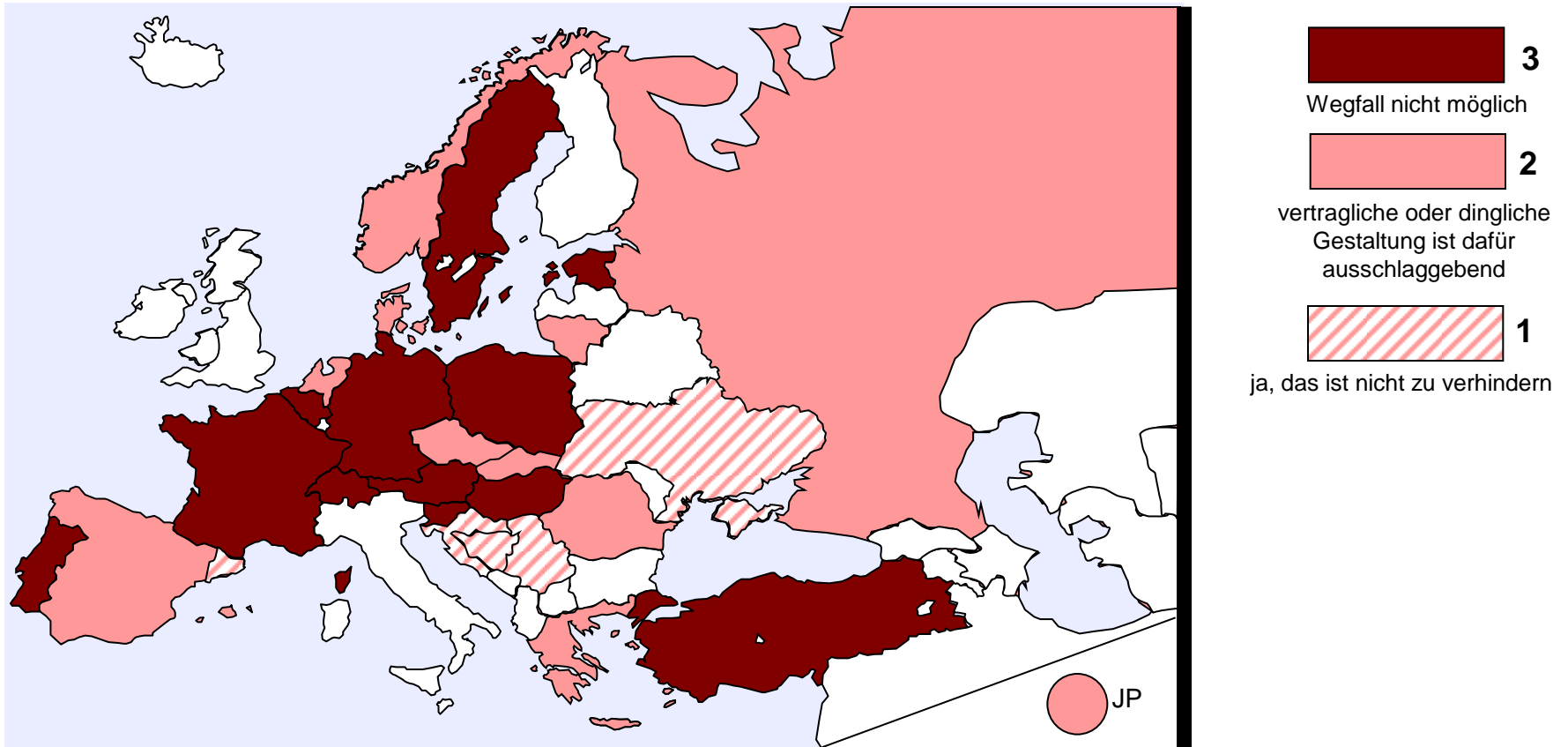
I.5 Rechte des Inhabers des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

I.5 i) Wenn das Baurecht durch Eintritt bestimmter zwischen Eigentümer und Inhaber vereinbarter Voraussetzungen vorzeitig wegfällt oder heimfällt, hat dann der Inhaber einen Anspruch auf Entschädigung?



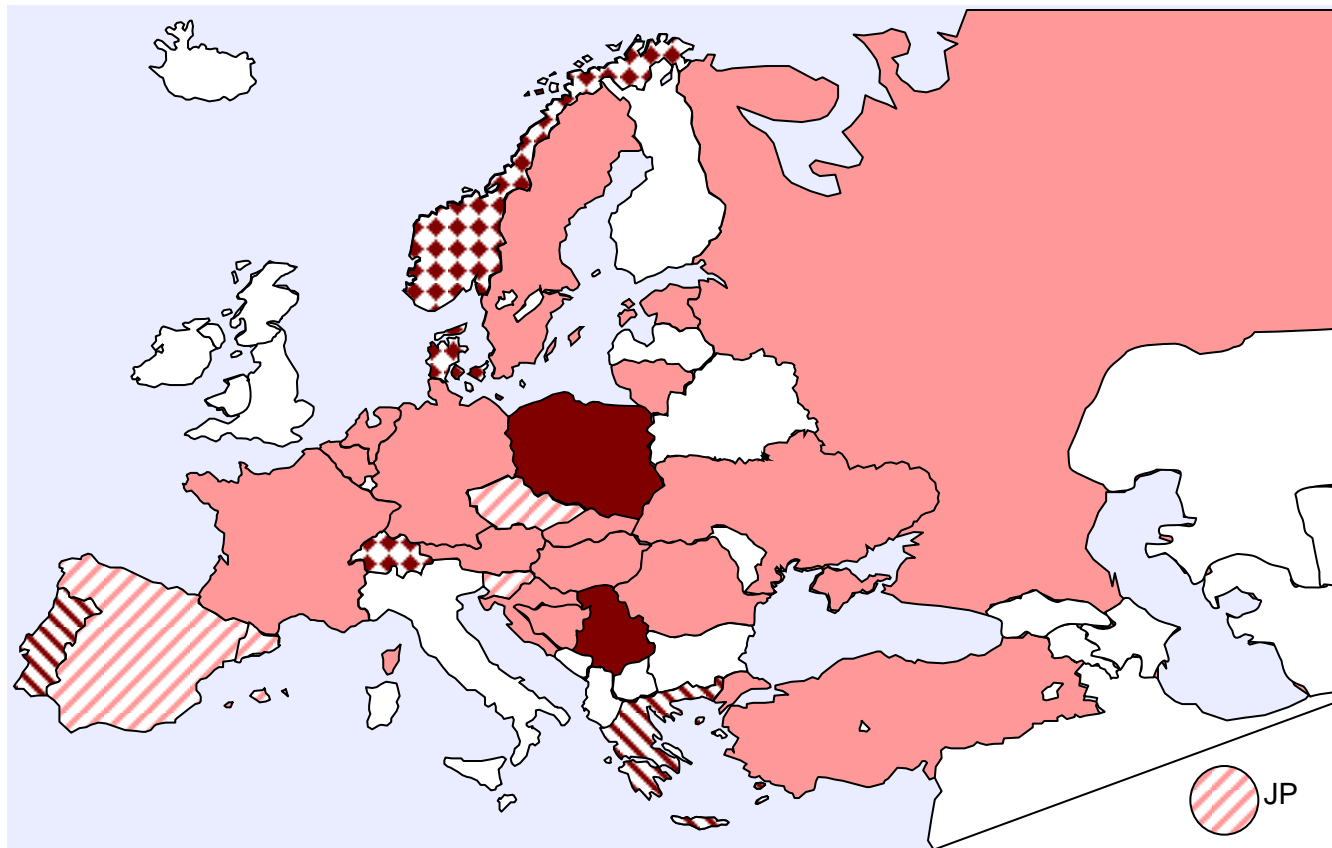
1.5 Rechte des Inhabers des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht


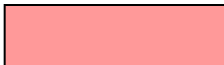



1.5 j) Kann das Baurecht durch einseitigen Verzicht des Inhabers wegfallen (Fälle der Dereliktion)?



I.5 Rechte des Inhabers des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

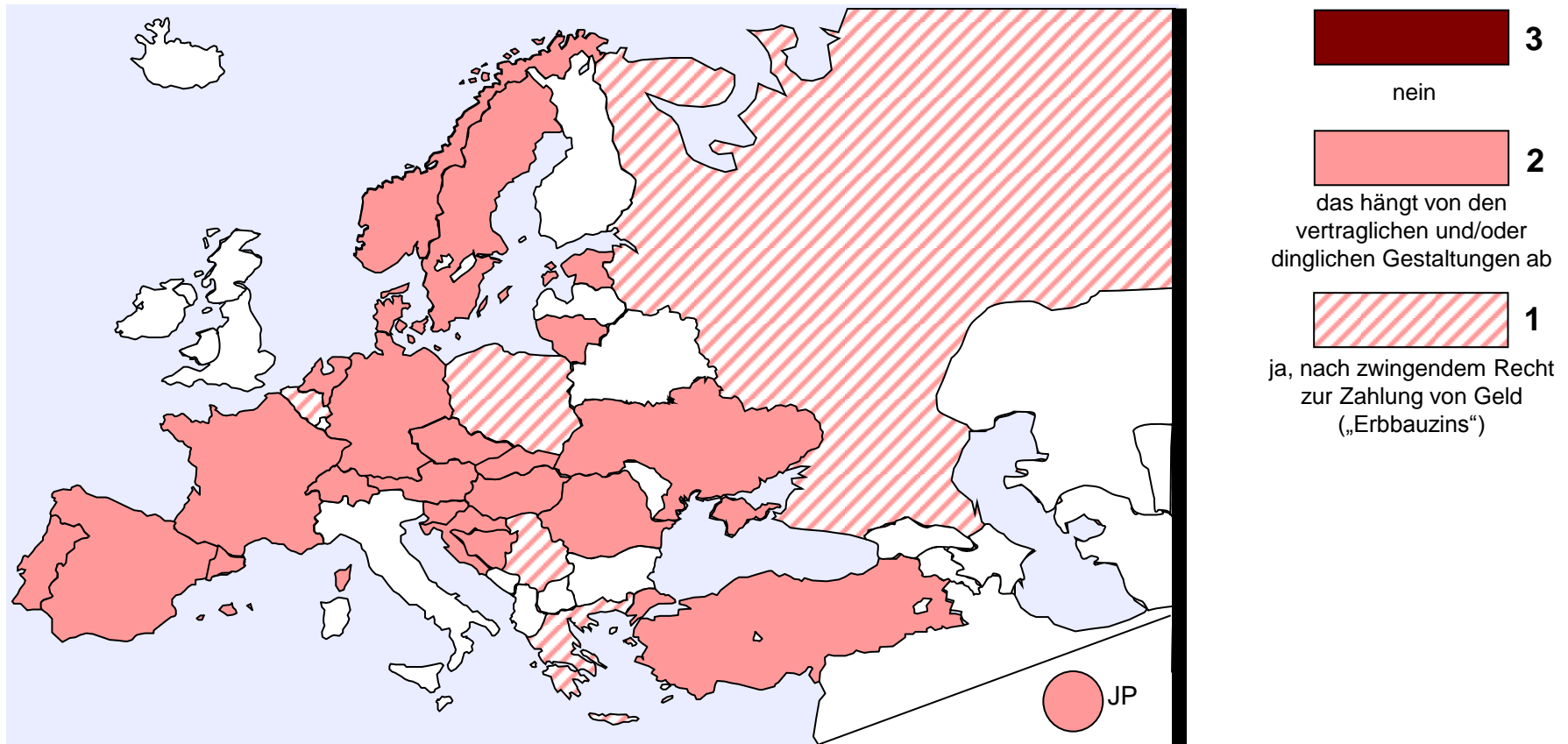
I.5 k) Wie wirkt sich der Zuschlag in der Zwangsversteigerung des Grundstücks auf das Bestehen des Baurechts aus? (Zwangsversteigerung aus einem Grundpfandrecht)



-  **5**
Zwangsversteigerung nicht möglich, denn das Grundstück steht im Eigentum des Staates
-  **4**
gar nicht
-  **3**
Wird die Zwangsversteigerung aus einem vorrangigen Recht betrieben, fällt das Baurecht nur weg, wenn der Erlös nicht das vorrangige Recht abdeckt; Zwangsversteigerung aus nachrangigem Recht ist ohne Einfluss.
-  **2**
Wird die Zwangsversteigerung aus einem vorrangigen Recht betrieben, kann das Recht wegfallen, wenn der Inhaber sein Ablösungsrecht nicht ausschöpft.
-  **1**
Wird die Zwangsversteigerung vorrangig betrieben, fällt das Recht weg, weil der Inhaber kein Ablösungsrecht hat.

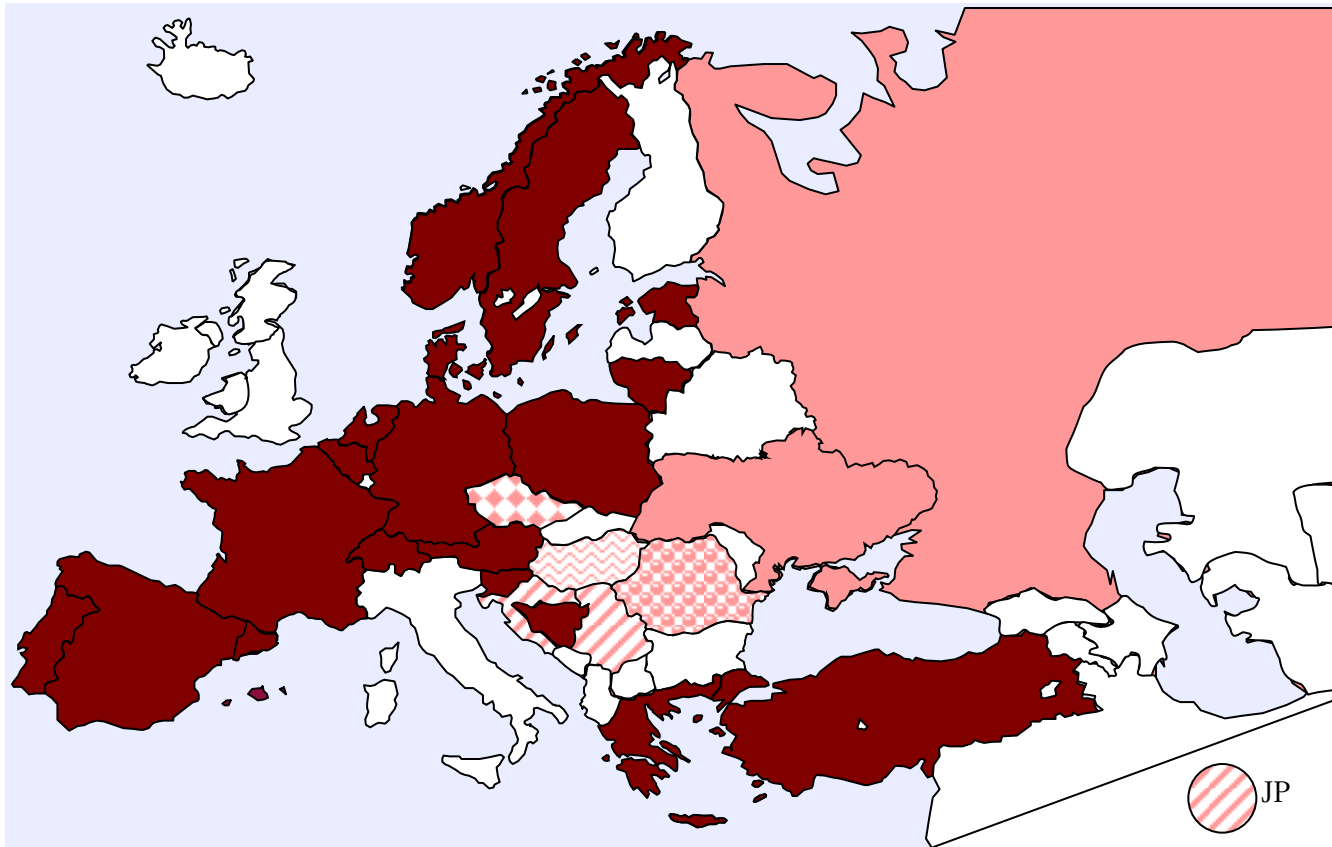
I.6 Leistungen durch den Inhabers des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht







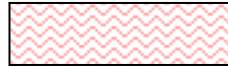
I.6 Ist der Inhaber des Baurechts dem Grundstückseigentümer ggü. zu einmaligen oder regelmäßigen Leistungen verpflichtet?



I.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

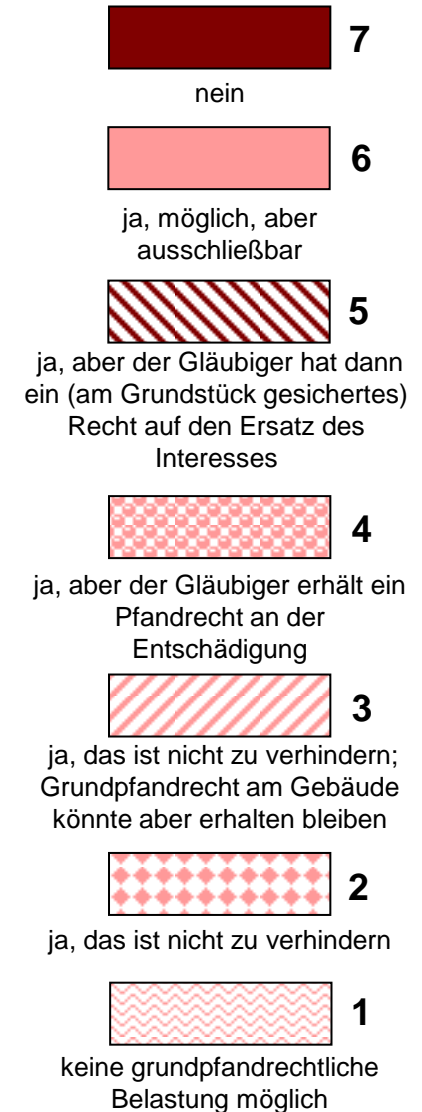
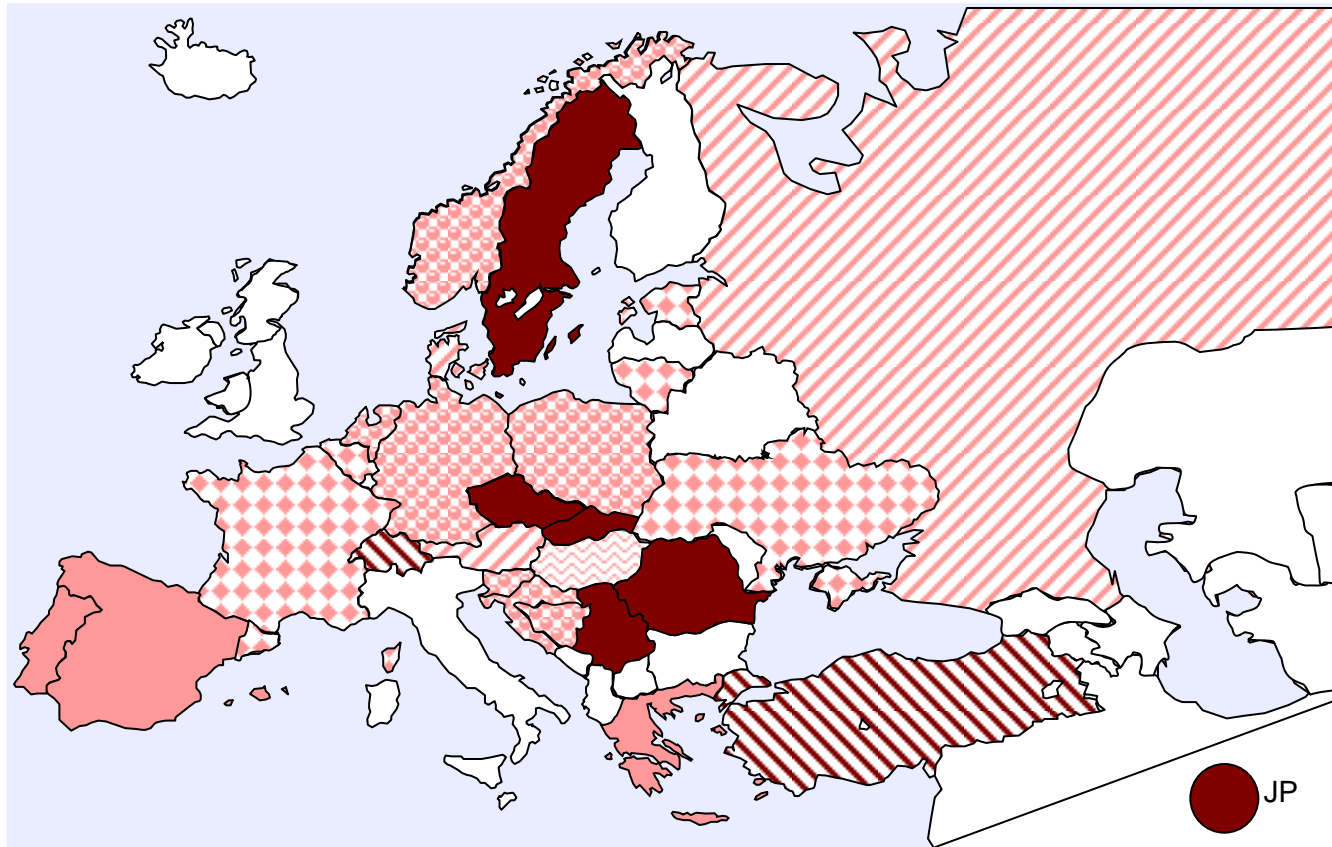
I.7 a) Kann das Recht des Grundpfandrechtsgläubigers am Baurecht im Falle des vollständigen Untergangs des Gebäudes fortfallen?



-  **7**
nein
-  **6**
ja, möglich, aber ausschließbar
-  **5**
ja, aber der Gläubiger hat dann ein (am Grundstück gesichertes) Recht auf den Ersatz des Interesses
-  **4**
ja, aber der Gläubiger erhält ein Pfandrecht an der Entschädigung
-  **3**
ja, das ist nicht zu verhindern; Grundpfandrecht am Gebäude könnte aber erhalten bleiben
-  **2**
ja, das ist nicht zu verhindern
-  **1**
keine grundpfandrechtliche Belastung möglich

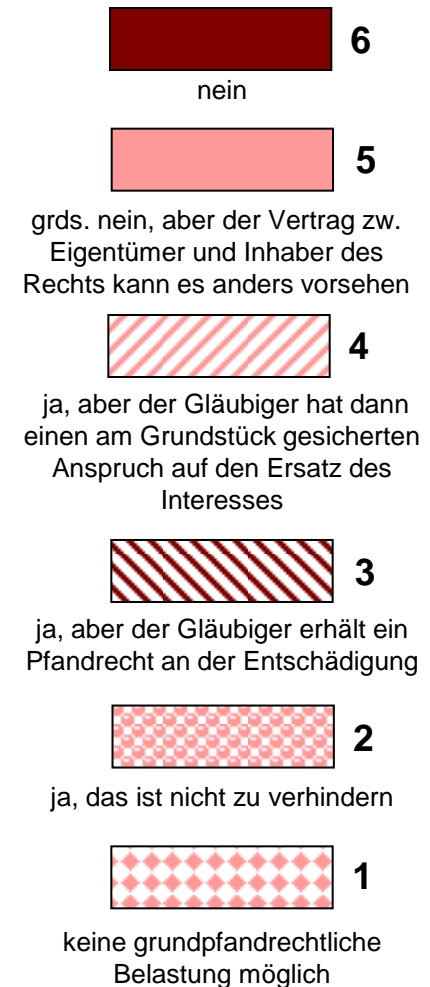
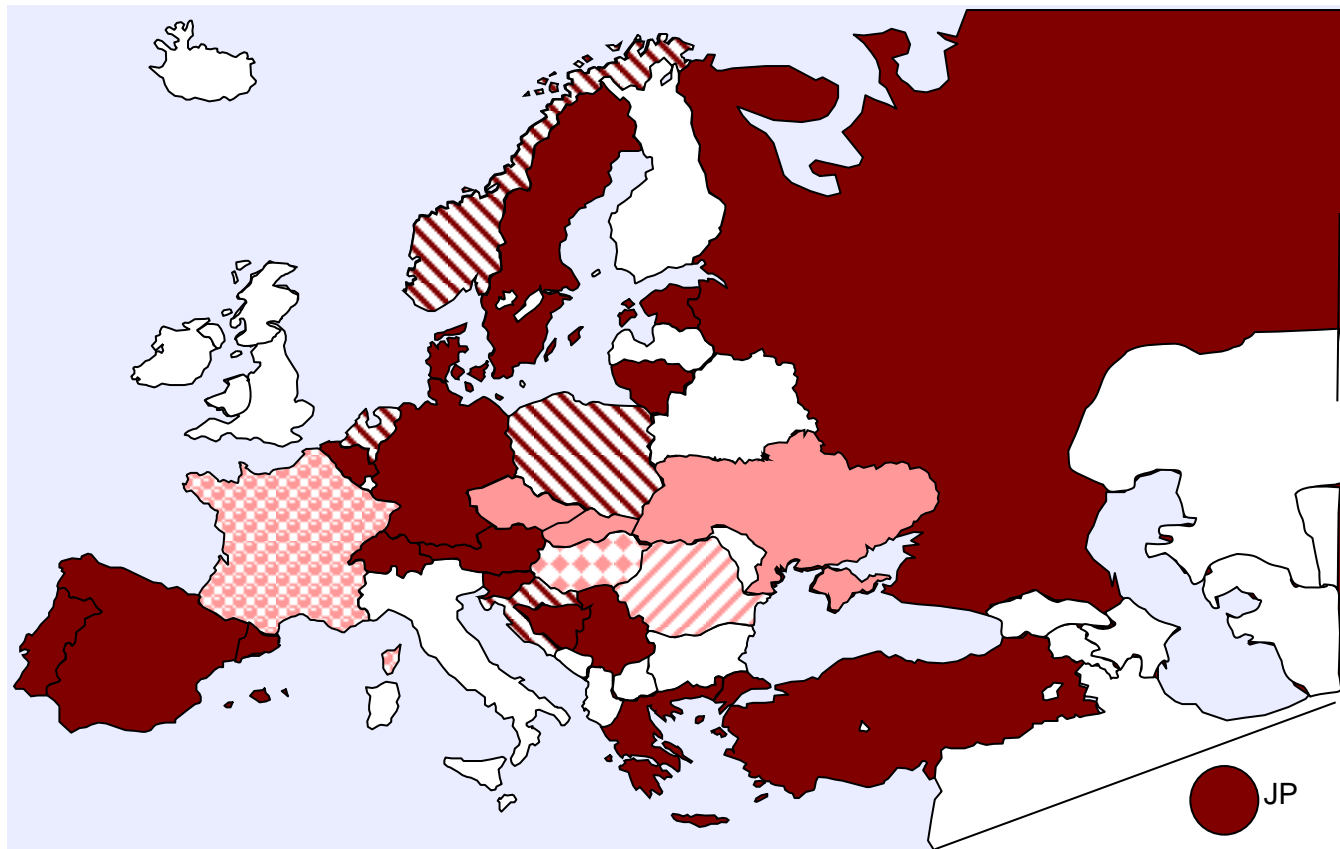
I.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

I.7 b) Kann das Recht des Grundpfandrechtsgläubigers am Baurecht durch vertragsgemäßen Ablauf des grundstücksgleichen Rechts fortfallen?



I.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

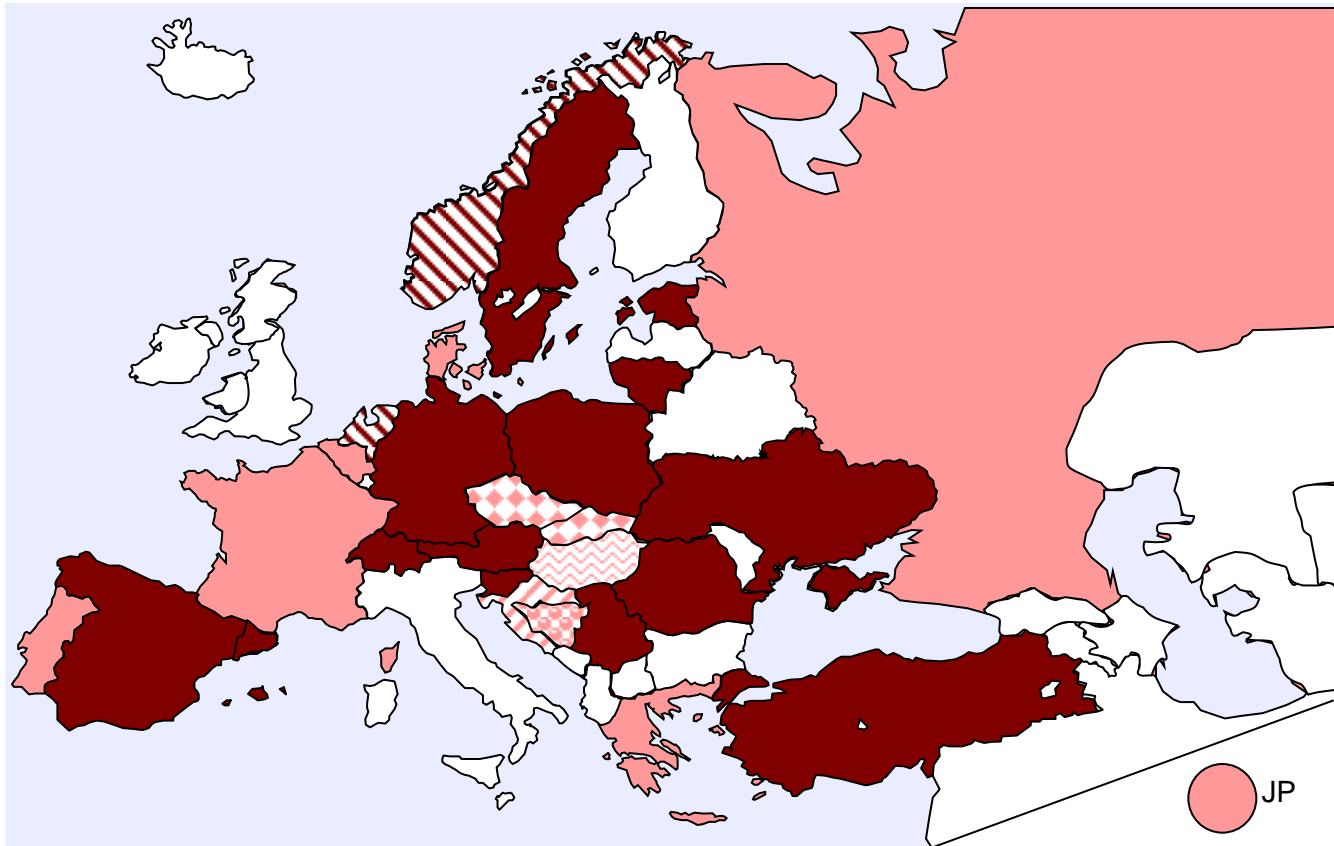
I.7 c) Kann das Grundpfandrecht am eingetragenen Baurecht wegfallen, wenn der Eigentümer das Baurecht durch einseitige Erklärung zum Wegfall bringt?*











* Gestaltungsrecht des Grundstückseigentümers und kein Fall der Pflichtverletzung durch den Inhaber des grundstücksgleichen Rechts

I.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

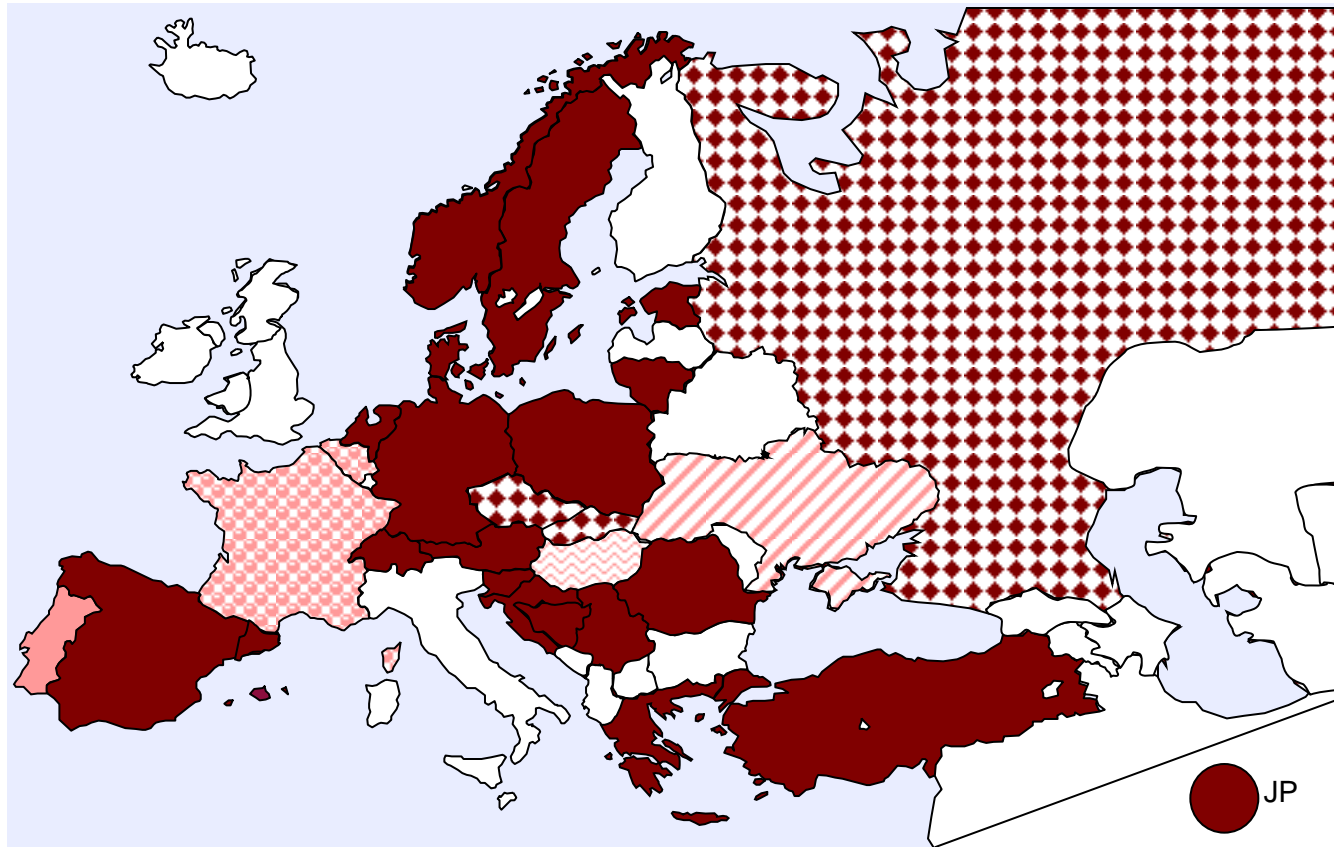
I.7 d) Kann das Recht des Grundpfandrechtsgläubigers am Baurecht durch den Eintritt bestimmter, zwischen Grundstückseigentümer und Inhaber des Baurechts zuvor definierter, verdinglichter Voraussetzungen vorzeitig fortfallen ?









-  **8**
nein
-  **7**
ja, möglich, aber durch vertragliche und/oder dingliche Gestaltung ausschließbar
-  **6**
ja, aber der Gläubiger hat dann einen Anspruch auf ein entsprechendes Recht
-  **5**
ja, aber der Gläubiger kann die Gründe für den Rechtewegfall heilen
-  **4**
ja, aber der Gläubiger hat dann ein Pfandrecht am Wertersatz
-  **3**
ja, aber der Gläubiger erhält ein Pfandrecht an der Entschädigung
-  **2**
Das Grundpfandrecht bleibt bestehen, kann aber durch den Wegfall der rechtlichen Grundlage des Eigentums beeinträchtigt sein.
-  **1**
keine grundpfandrechtliche Belastung möglich

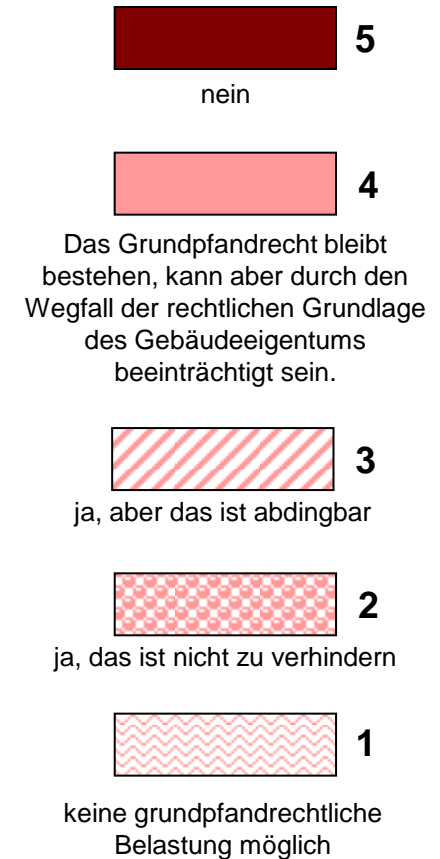
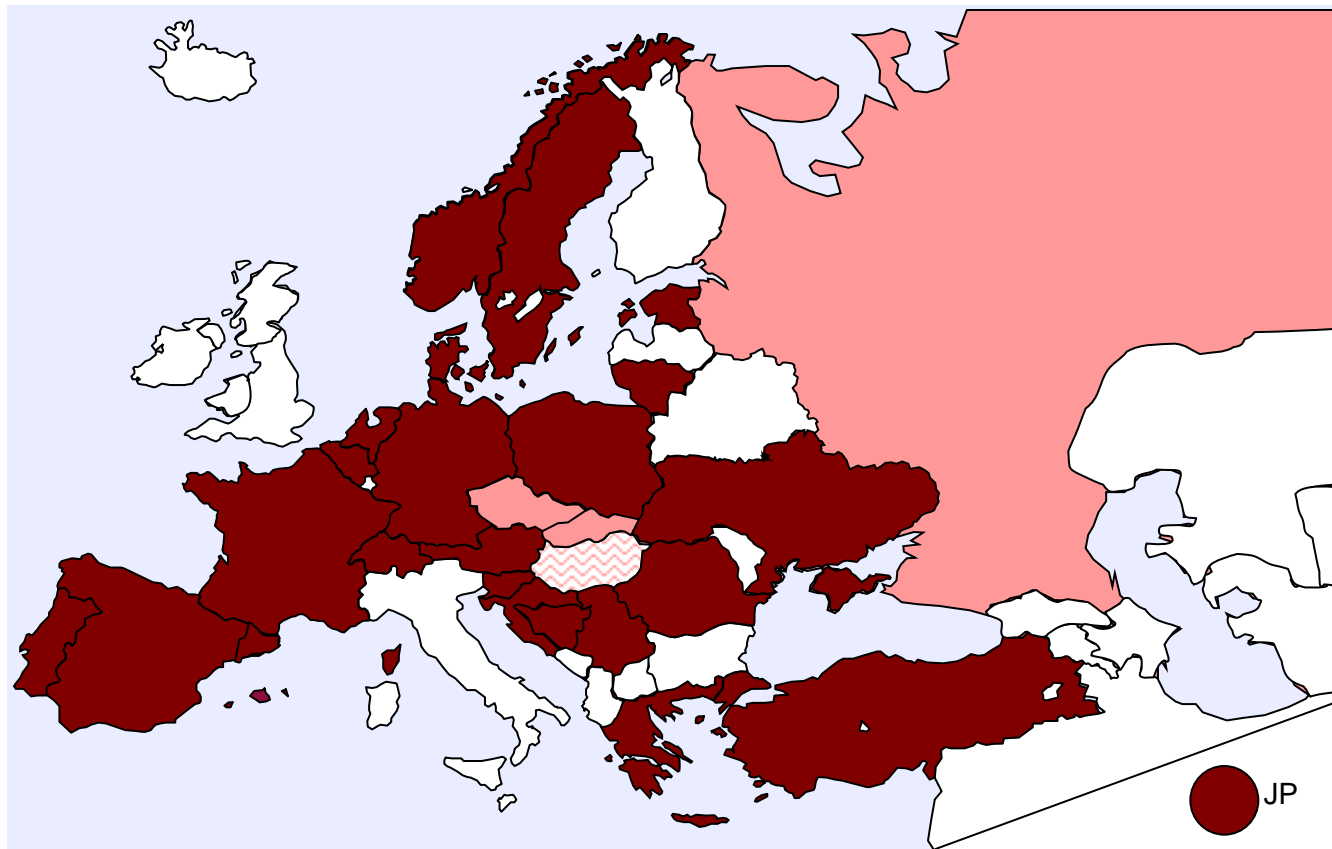
I.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

I.7 e) Kann das Recht des Grundpfandrechtsgläubigers am Baurecht durch die Vereinigung des Eigentums am Grundstück und der Inhaberschaft des grundstücksgleichen Rechts fortfallen (Fälle der Konsolidation), wenn der Eigentümer erwirbt?



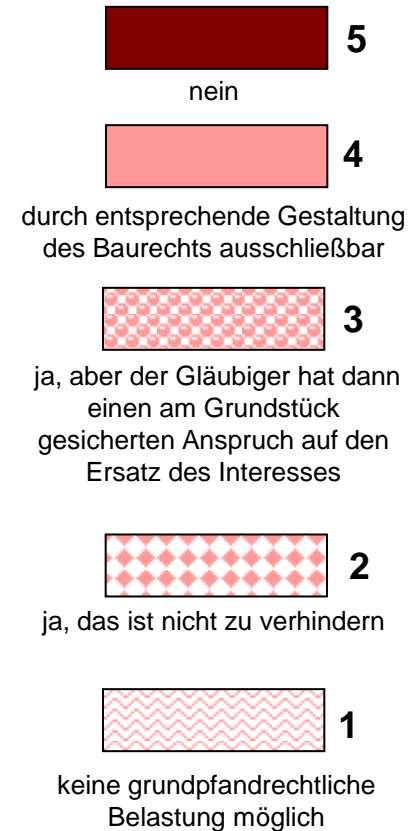
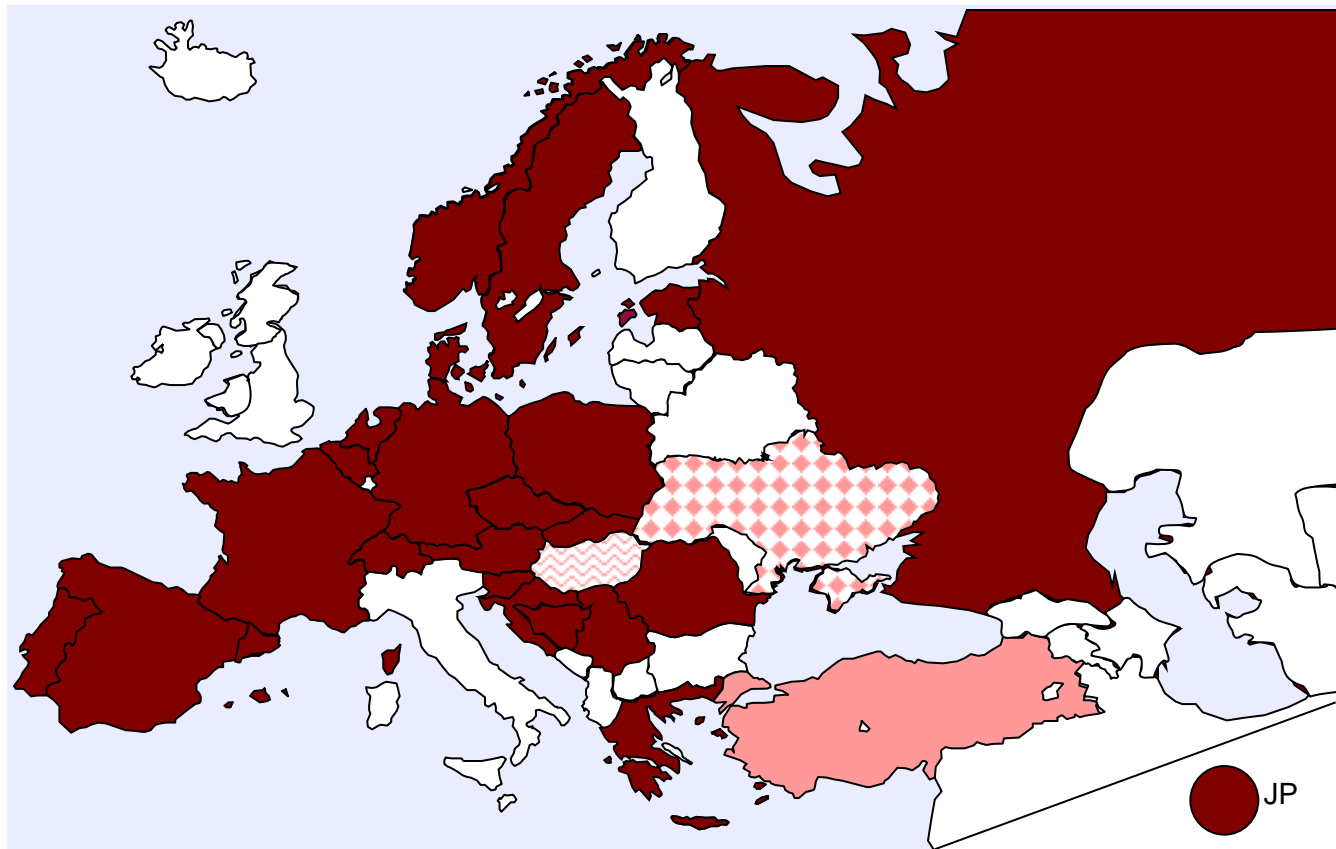
-  **6**
nein
-  **5**
ja, möglich, aber durch vertragliche und/oder dingliche Gestaltung ausschließbar
-  **4**
ja, aber der Gläubiger hat dann einen Anspruch auf ein entsprechendes Recht
-  **3**
Das Grundpfandrecht am Gebäude bleibt bestehen. Das Grundstück muss in das Grundpfandrecht einbezogen werden.
-  **2**
ja, das ist nicht zu verhindern
-  **1**
keine grundpfandrechtliche Belastung möglich

I.7 f) Kann das Recht des Grundpfandrechtsgläubigers am Baurecht durch die Vereinigung des Eigentums am Grundstück und der Inhaberschaft des grundstücksgleichen Rechts fortfallen (Fälle der Konfusion, Konsolidation, wenn der Inhaber erwirbt)?



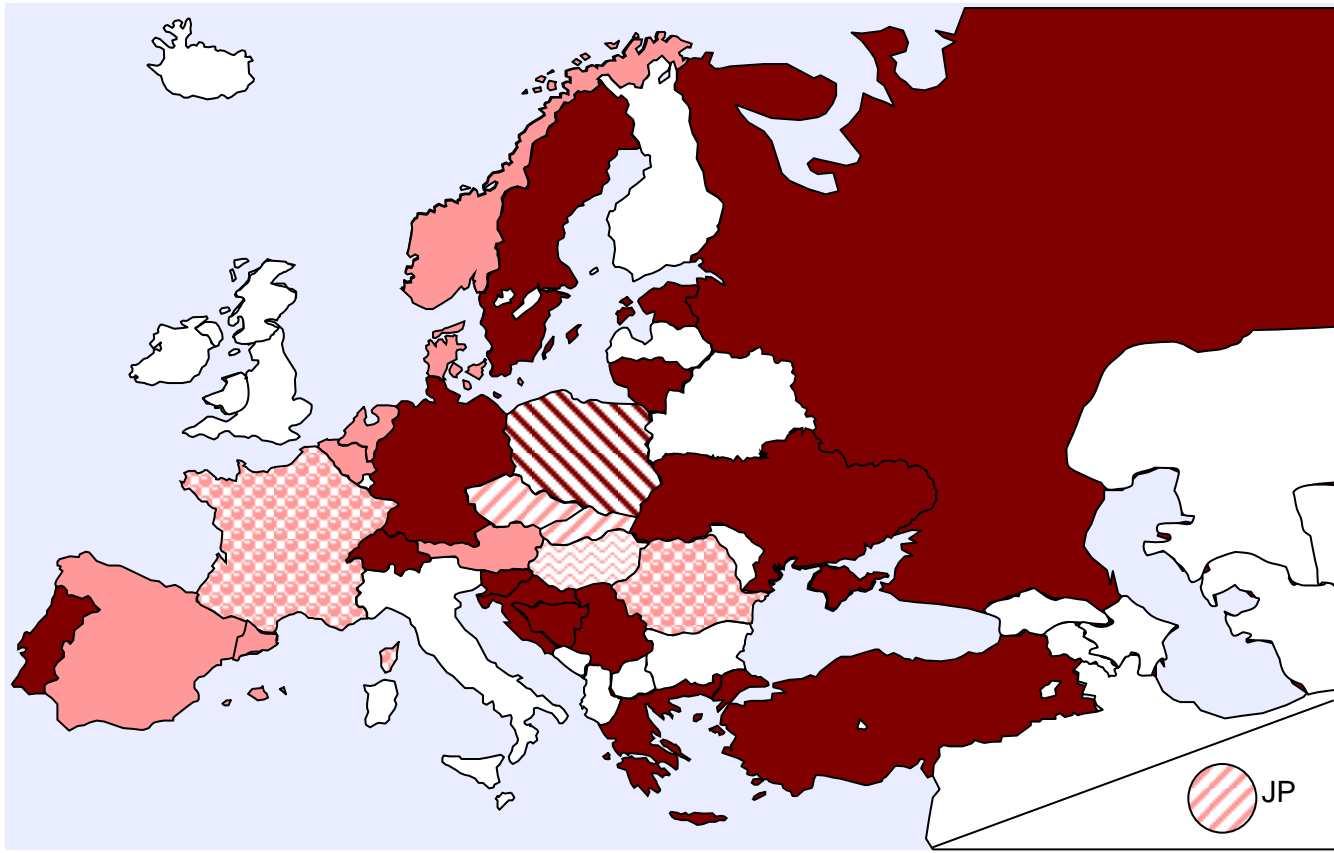
I.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht








I.7 g) Kann das Recht des Grundpfandrechtsgläubigers am Baurecht durch Wegfall des Inhabers des grundstücksgleichen Rechts als juristische Person ohne Nachfolger fortfallen (Fälle der Löschung)?



I.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

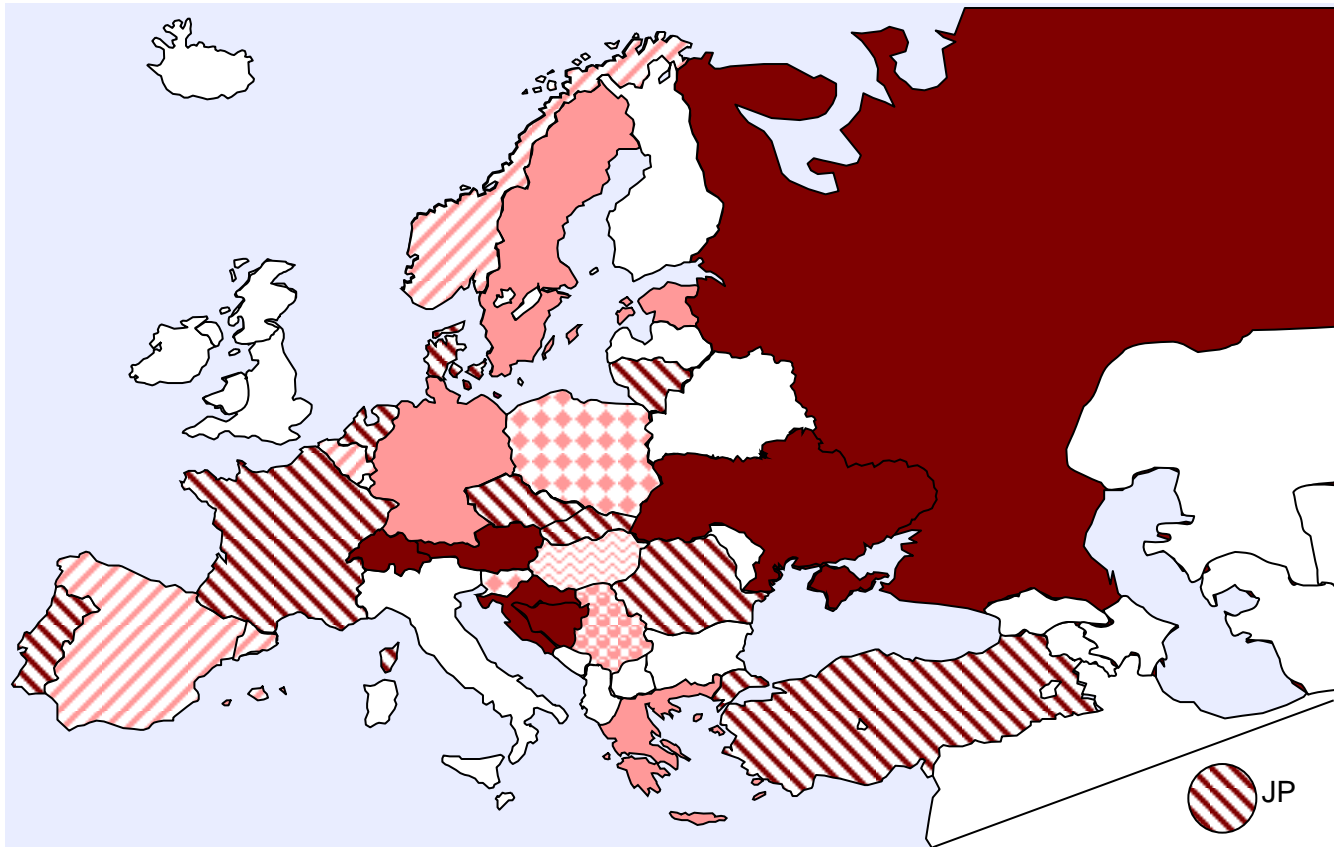
I.7 h) Kann das Baurecht durch einverständliche Erklärungen des Inhabers und des Grundstückseigentümers ohne Zustimmung des Grundpfandrechtsgläubigers aufgehoben werden?



-  **7**
nein
-  **6**
dem Gläubiger ggü. relativ unwirksam
-  **5**
ja, möglich, aber durch vertragliche und/oder dingliche Gestaltung ausschließbar
-  **4**
ja, aber der Gläubiger hat dann einen Anspruch auf ein entsprechendes Recht
-  **3**
ja, aber der Gläubiger hat dann einen am Grundstück gesicherten Anspruch auf den Ersatz des Interesses
-  **2**
ja, das ist nicht zu verhindern
-  **1**
keine grundpfandrechtliche Belastung möglich

I.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

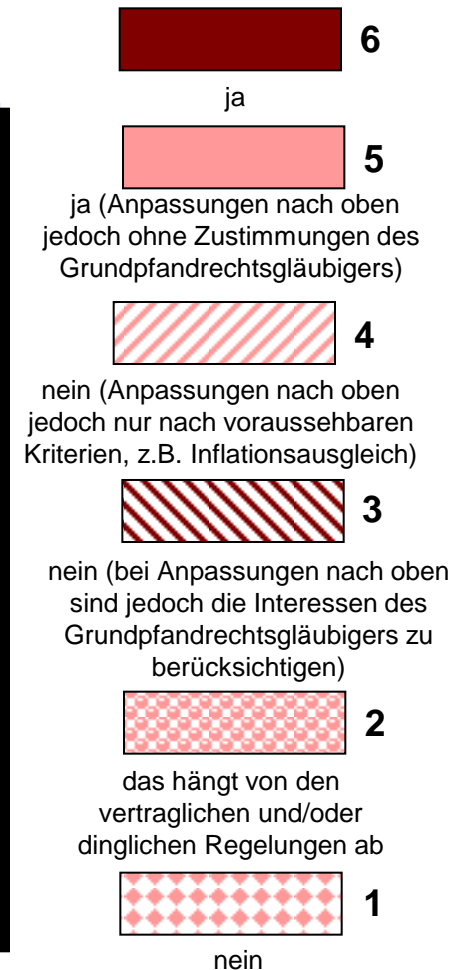
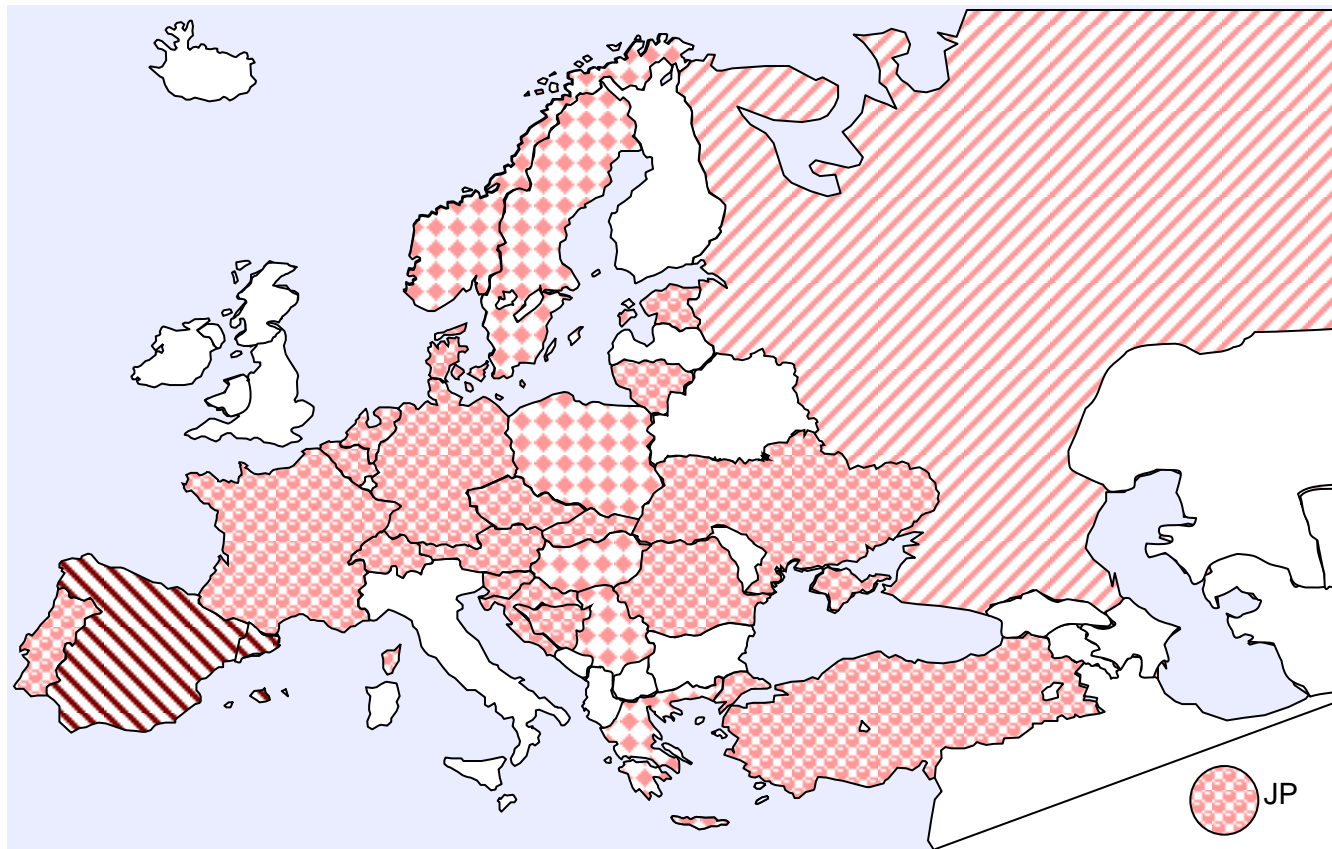
I.7 i) Kann der Inhalt des Baurechts durch einverständliche Erklärungen des Inhabers und des Grundstückseigentümers ohne Zustimmung des Grundpfandrechtsgläubigers geändert werden?



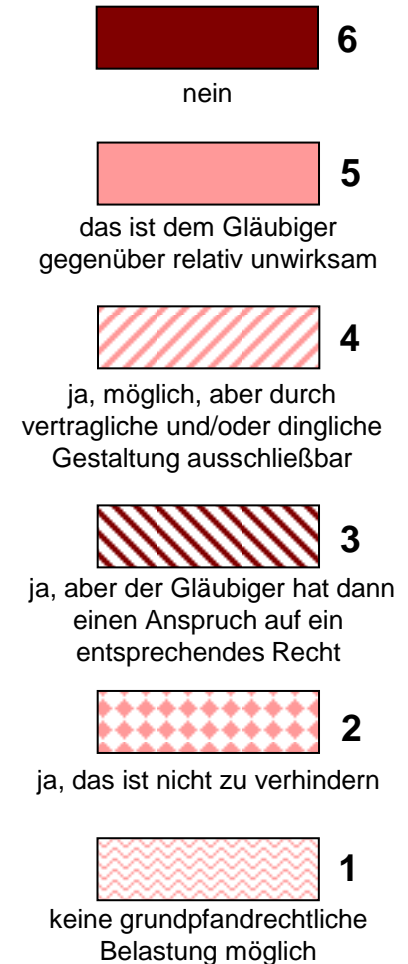
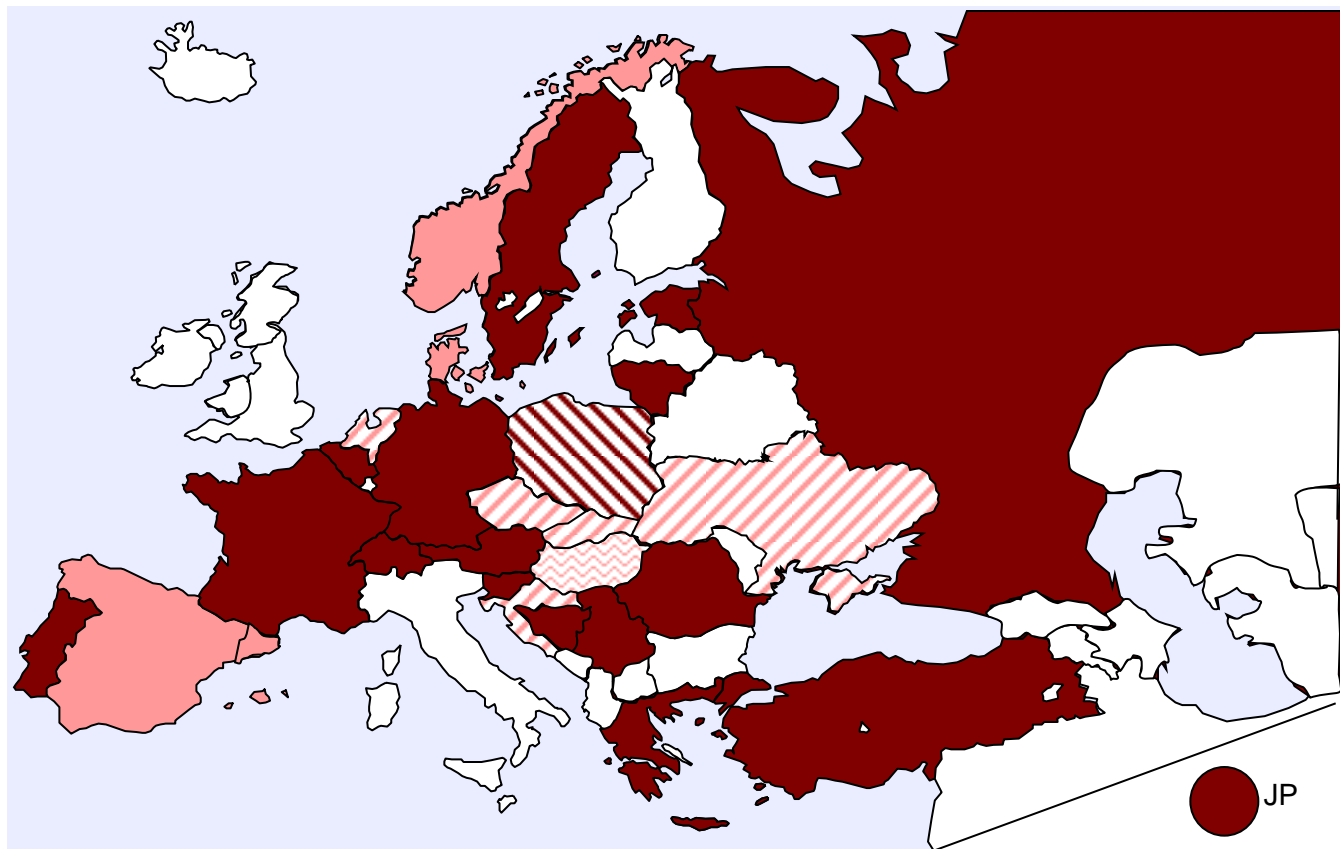
- 7**
nein, stets nur mit Zustimmung des Grundpfandrechtsgläubigers
- 6**
nein, nur mit Zustimmung des Gläubigers, wenn ein Nachteil zu seinen Lasten eintreten würde
- 5**
ja, aber es bleibt dem Grundpfandrechtsgläubiger gegenüber unwirksam
- 4**
das Recht kann vertraglich und/oder dinglich so gestaltet werden, dass das nicht möglich ist
- 3**
nein, aber Nutzungsregelungen können geändert werden
- 2**
ja, jederzeit
- 1**
keine grundpfandrechtliche Belastung möglich

I.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

I.7 j) Sind Veränderungen der Leistungen an den Grundstückseigentümer von der Zustimmung des Grundpfandrechtsgläubigers abhängig?

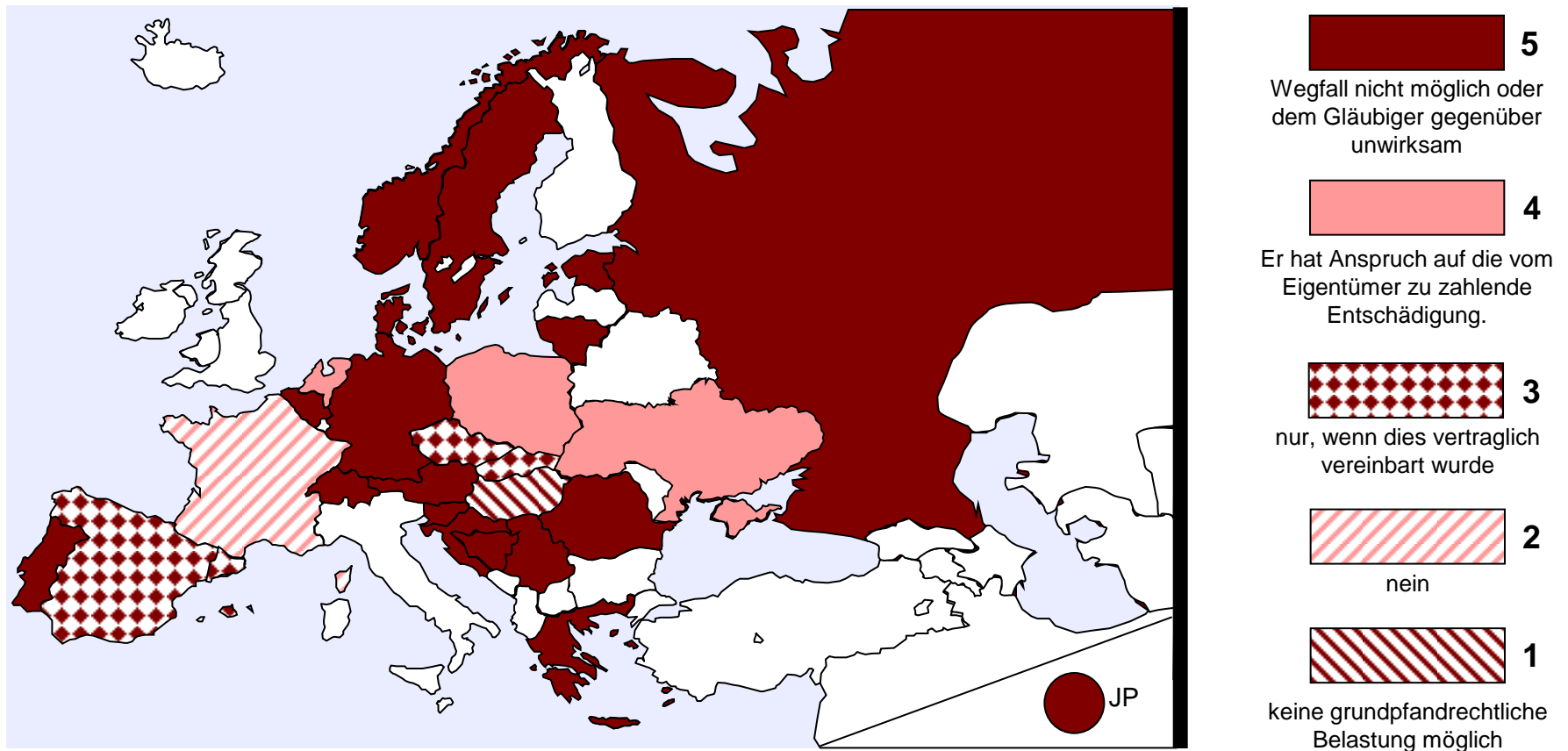


I.7 k) Kann das Recht des Grundpfandrechtsgläubigers am Baurecht durch einseitigen Verzicht des Inhabers des Baurechts fortfallen (Fälle der Dereliktion)?



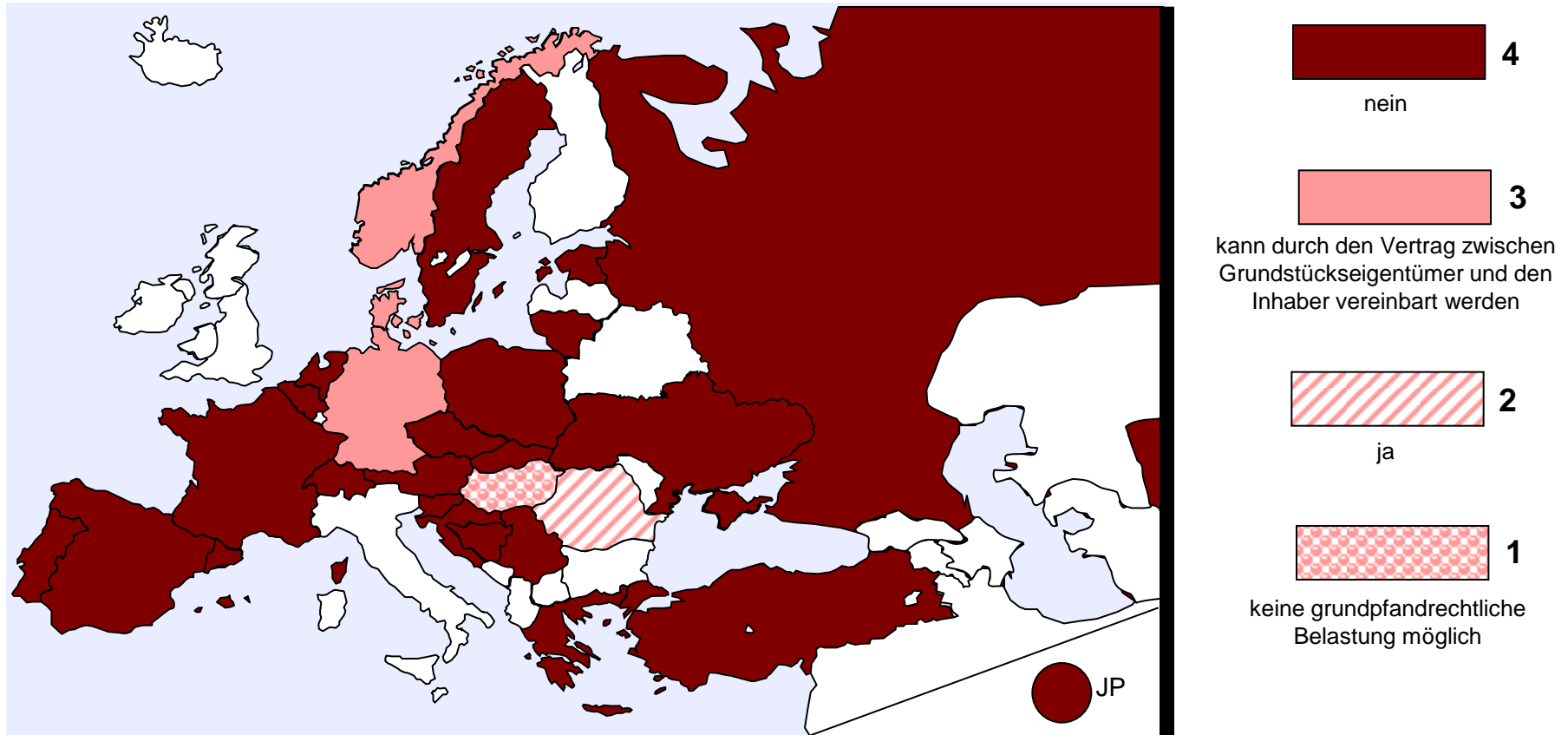
I.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

I.7 I) Wenn das Grundpfandrecht am Baurecht durch Dereliktion wegfällt, erhält dann der Grundpfandrechtsgläubiger einen Ersatz?



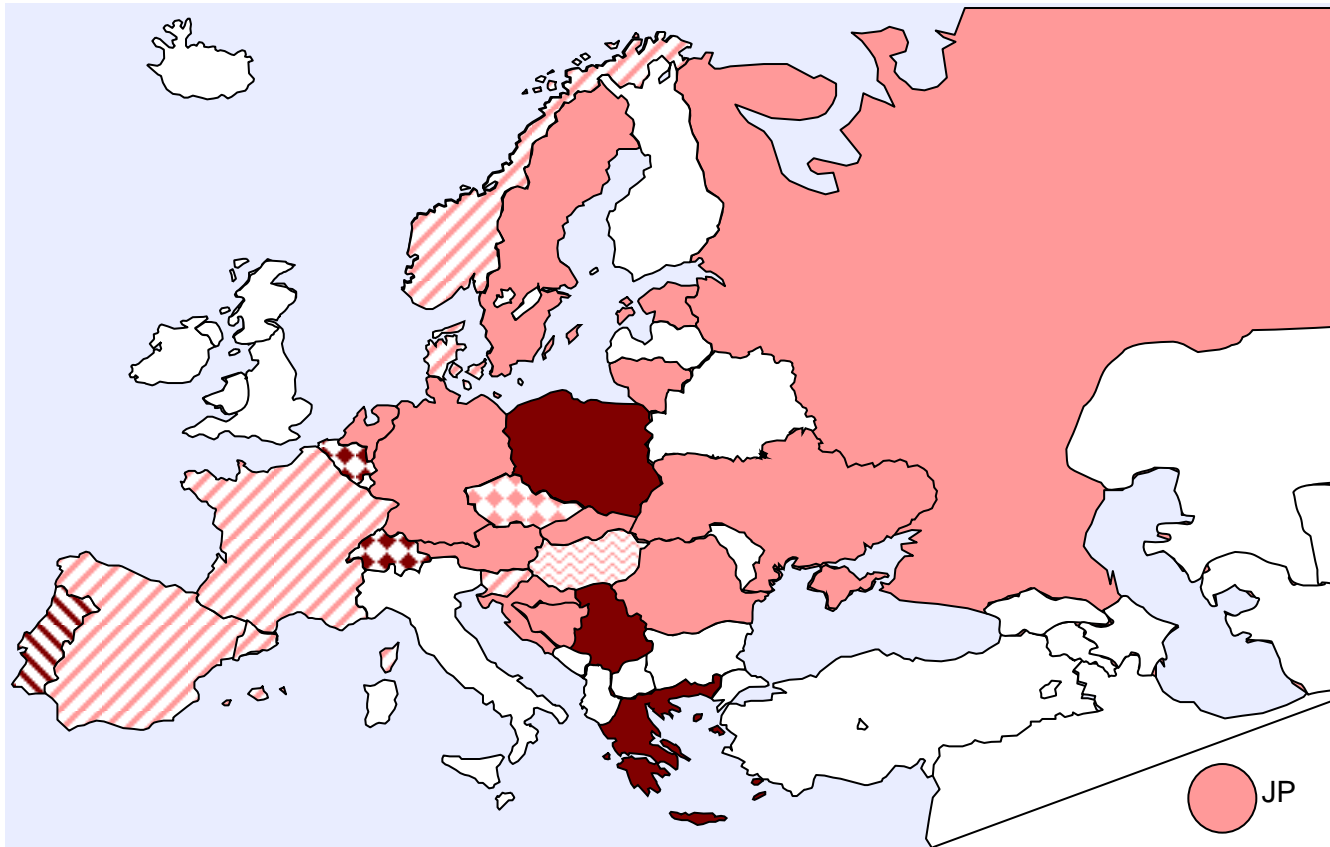
I.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

I.7 m) Ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich, wenn das Baurecht in der durch den Grundpfandrechtsgläubiger betriebenen Zwangsversteigerung durch Zuschlag auf den Ersteher übergehen soll?



I.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

I.7 n) Wie wirkt sich der Zuschlag in der Zwangsversteigerung des Grundstücks auf das Bestehen des Grundpfandrechts am Baurecht aus?

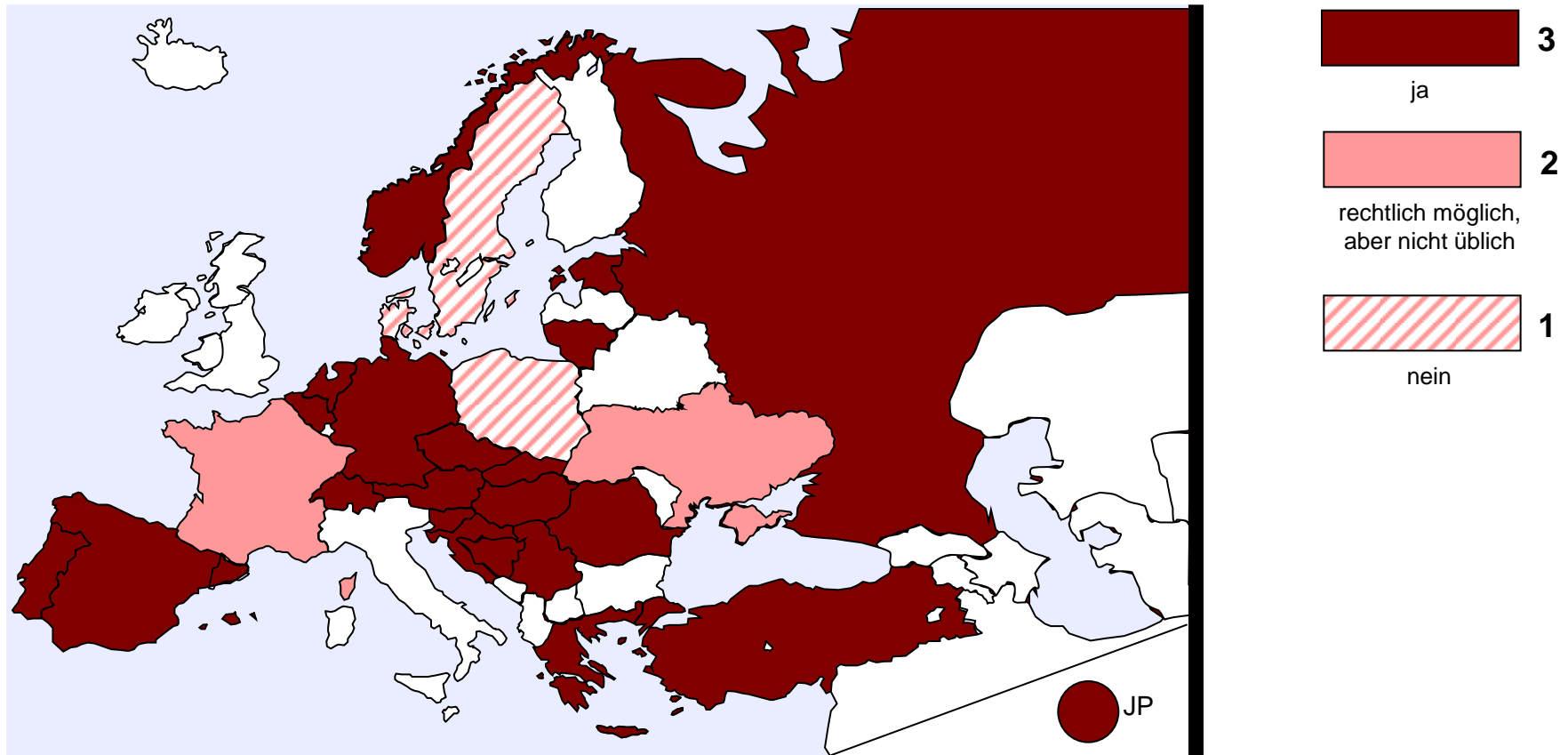


- 7**
Zwangsversteigerung nicht möglich, denn das Grundstück steht im öffentlichen Eigentum
- 6**
gar nicht
- 5**
wird die Zwangsversteigerung vorrangig vor dem Baurecht betrieben, kann die Belastung wegfallen, wenn der Gläubiger sein Ablösungsrecht nicht ausschöpft, Versteigerung aus nachfolgendem Recht ist ohne Einfluss
- 4**
wird die Zwangsversteigerung vorrangig vor dem Baurecht betrieben, fällt die Belastung weg, wenn die Forderung, aus der vollstreckt wird, nicht voll befriedigt wird.
- 3**
wird die Zwangsversteigerung vorrangig vor dem Baurecht betrieben, fällt die Belastung weg, weil der Gläubiger kein Ablösungsrecht hat; Versteigerung aus nachfolgendem Recht ist ohne Einfluss
- 2**
Nein, aber die rechtliche Grundlage des Gebäudeeigentums kann bei Zwangsversteigerung aus einem am Nießbrauch vorrangigen Recht wegfallen.
- 1**
keine grundpfandrechtliche Belastung möglich

I.8 Kombination von Qualifiziertem Miteigentum und Baurecht

Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

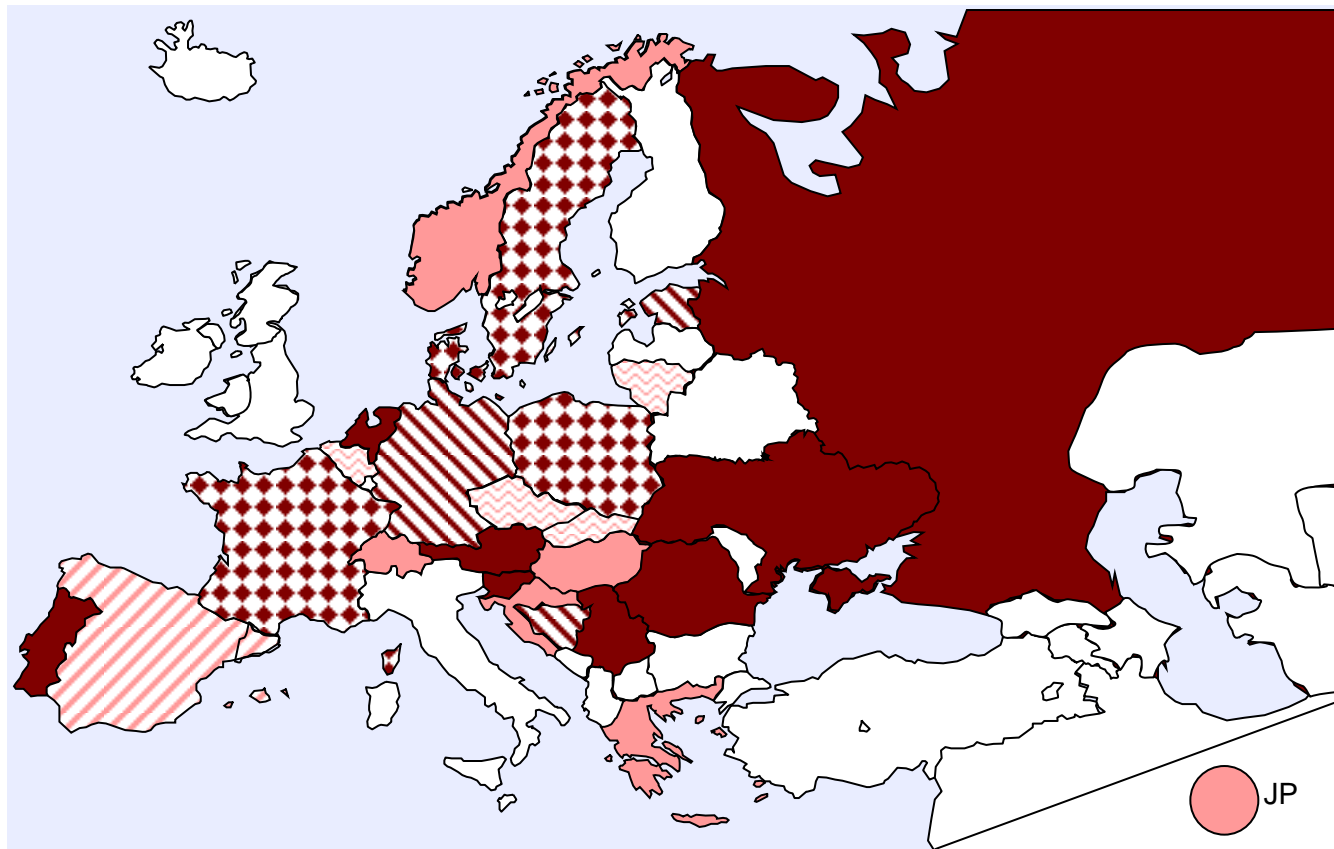
- I.8 a) Kann an einem Gebäude, das mehrere gemeinschaftlich nach Bruchteilen auf Basis eines Baurechts errichtet haben, für jeden Einzelnen ein Teil-Baurecht für einen Raum in dem Gebäude in der Weise bestellt werden, dass ein jeder zu seinem Bruchteil mitberechtigter bzw. Miteigentümer am Gebäude wird und ein Sonderrecht (Nutzungs- oder Eigentumsrecht) an bestimmtem Raum erwirbt?



I.8 Kombination von Qualifiziertem Miteigentum und Baurecht

Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

I.8 b) Wo wird das Teil-Baurecht eingetragen?

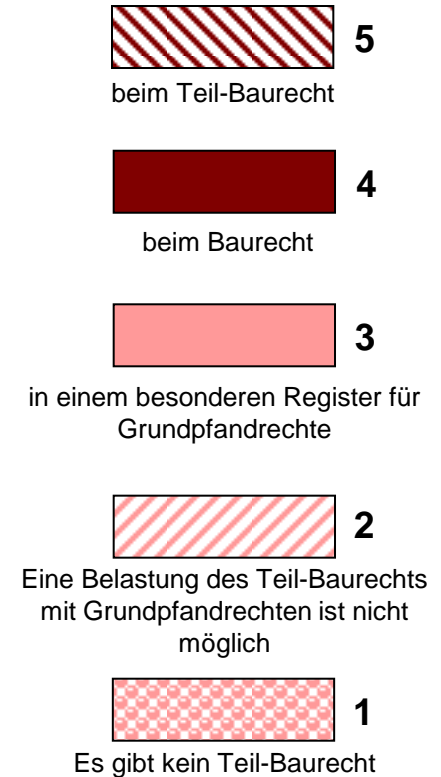
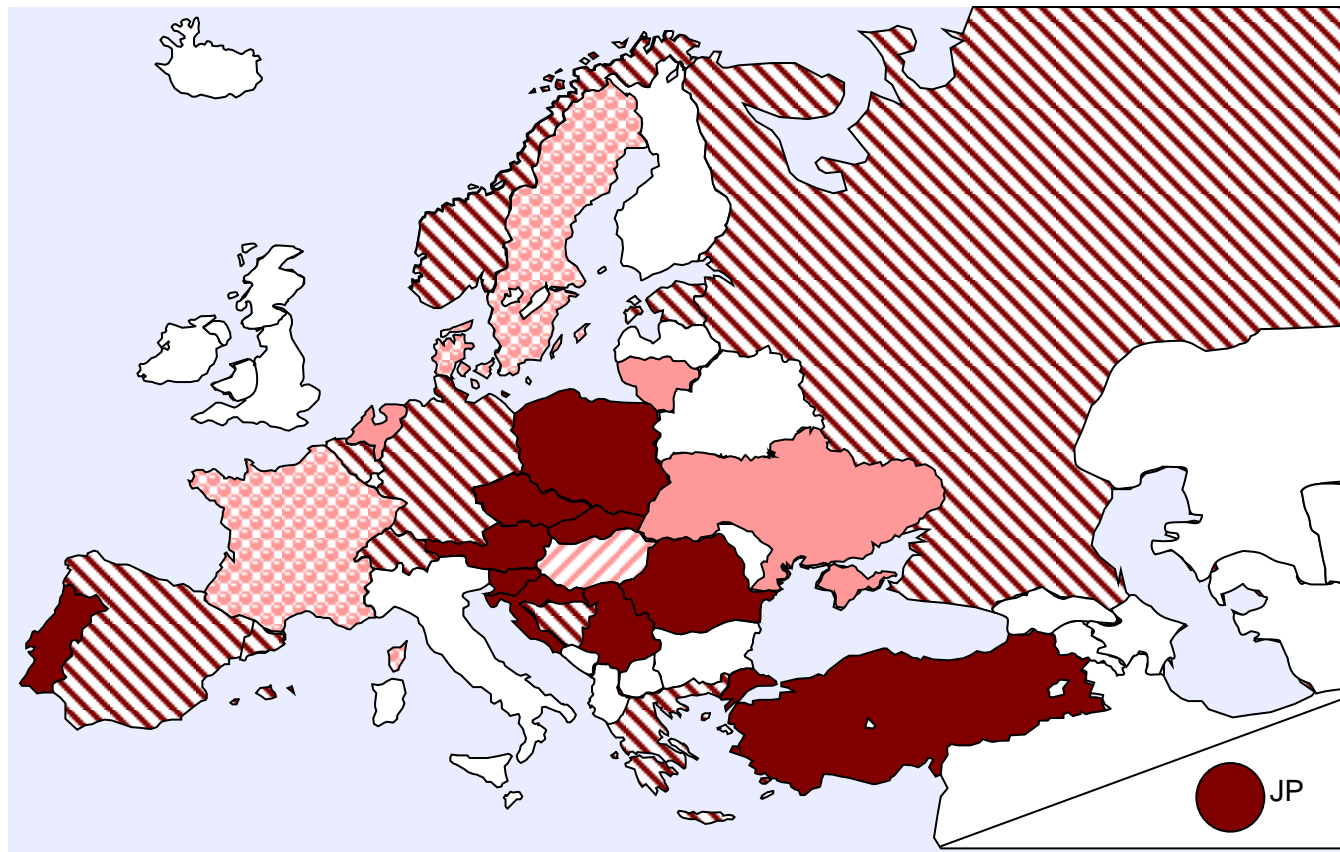


- 8**
nur in das Grundbuch für das Grundstück
- 7**
in einem eigenen Grundbuch; das Grundbuch für das Baurecht wird unter Hinweis auf das neue Grundbuch geschlossen.
- 6**
in das Grundbuch für das Baurecht, zusätzlich auf einem eigenen Blatt
- 5**
in das Grundbuch für das Baurecht, und zwar nur auf einem eigenen Blatt
- 4**
in ein anderes öffentliches Register
- 3**
in ein privates Register
- 2**
in das Grundbuch für das Gebäude; Grundbuchblatt für das Grundstück besteht getrennt
- 1**
Teil Baurecht / Teil Nießbrauch nicht möglich

I.8 Kombination von Qualifiziertem Miteigentum und Baurecht

Grundstücksgleiche Rechte – Baurecht

I.8 c) Wo wird das Grundpfandrecht am Teil-Baurecht eingetragen?



1. „Baurecht“

2. Qualifiziertes Miteigentum

3. Konzession

„II. Qualifiziertes Miteigentum“

1. Bestand des Rechts
2. Eintragung des Rechts
3. Vorrang anderer Rechte
4. Dauerhaftigkeit und Vererbbarkeit des Rechts
5. Rechte des Inhabers des Rechts
6. Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers
7. Entziehung des Qualifizierten Miteigentums
8. Verwaltung und Haftung

In den Schaubildern dieses Abschnitts wird für die folgenden Länder jeweils das gebräuchlichste grundstücksgleiche Recht betrachtet:

Belgien	Miteigentum	<i>copropriété - medeigendom</i>
Bosnien-Herzegowina	Eigentum am Sonderteil eines Grundstücks / Stockwerkseigentum	<i>pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine/etažno vlasništvo</i>
Deutschland	Raumeigentum (Wohnungseigentum / Teileigentum)	
Dänemark	Wohnungseigentum	<i>ejerlejlighed</i>
Estland	Wohnungseigentum	<i>korteriomand</i>
Frankreich	Raumeigentum	<i>division en volume (droit de volume immobilier, lot de volume)</i>

Griechenland	Stockwerkseigentum bzw. horizontales Miteigentum vertikales Miteigentum	<i>orizontia idioktisia / οριζόντια ιδιοκτησία katheti idioktisia / κάθετη ιδιοκτησία</i>
Japan	Teileigentum	<i>kubun shoyu ken</i>
Kroatien	Stockwerkseigentum Eigentum an besonderen Teilen der Liegenschaft	<i>etažno vlasništvo vlasništvo posebnog dijela nekretnine</i>
Lettland	Wohnungseigentum	<i>dzīvokļa īpašums</i>
Litauen	Wohnungseigentum	<i>butu ir kitu patalpu bendroji dalinė nuosavybė</i>
Niederlande	Wohnungsrecht	<i>appartementsrecht</i>

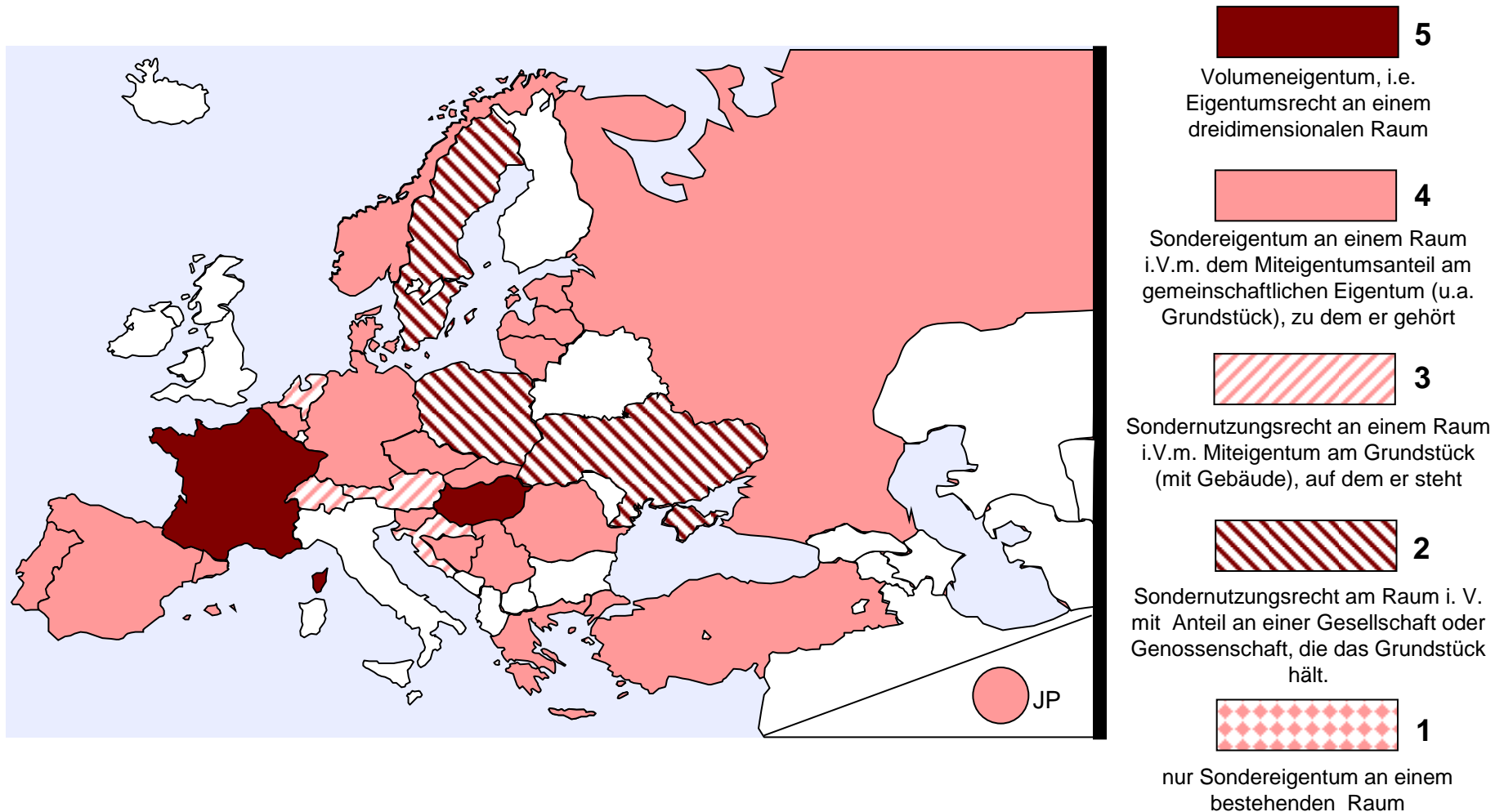
Norwegen	Wohnungseigentum	<i>eierseksjon</i>
Österreich	Wohnungseigentum	
Polen	genossenschaftliches Eigentumsrecht am Raum	<i>własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu</i>
Portugal	Wohnungseigentum	<i>propriedade horizontal</i>
Rumänien	Miteigentum Wohnungseigentum	<i>coproprietate proprietate de apartamente</i>
Russland	Wohnungseigentum	<i>sobstvennost' na žiloe pomeščenje / собственность на жилое помещение</i>
Schweden	Wohnungsrecht	<i>bostadsrätt</i>

Schweiz	Stockwerkeigentum	
Serbien	Stockwerkseigentum	<i>etažna svojina</i>
Slowakei	Eigentum an Wohn- und Nichtwohngebäude	<i>vlastníctvo bytov a nebytových priestorov</i>
Slowenien	Stockwerkseigentum	<i>etažna lastnina</i>
Spanien Katalonien	Wohnungs- und Teileigentum	<i>propiedad horizontal propietat horitzontal</i>
Tschechien	Eigentum an Wohn- und Nichtwohngebäude	<i>vlastnictví bytů a nebytových prostor</i>
Türkei	Stockwerkeigentum	<i>kat mülkiyeti</i>
Ukraine		
Ungarn	Wohnungseigentum	<i>társasház tulajdon</i>

II.1. Bestand des Rechts

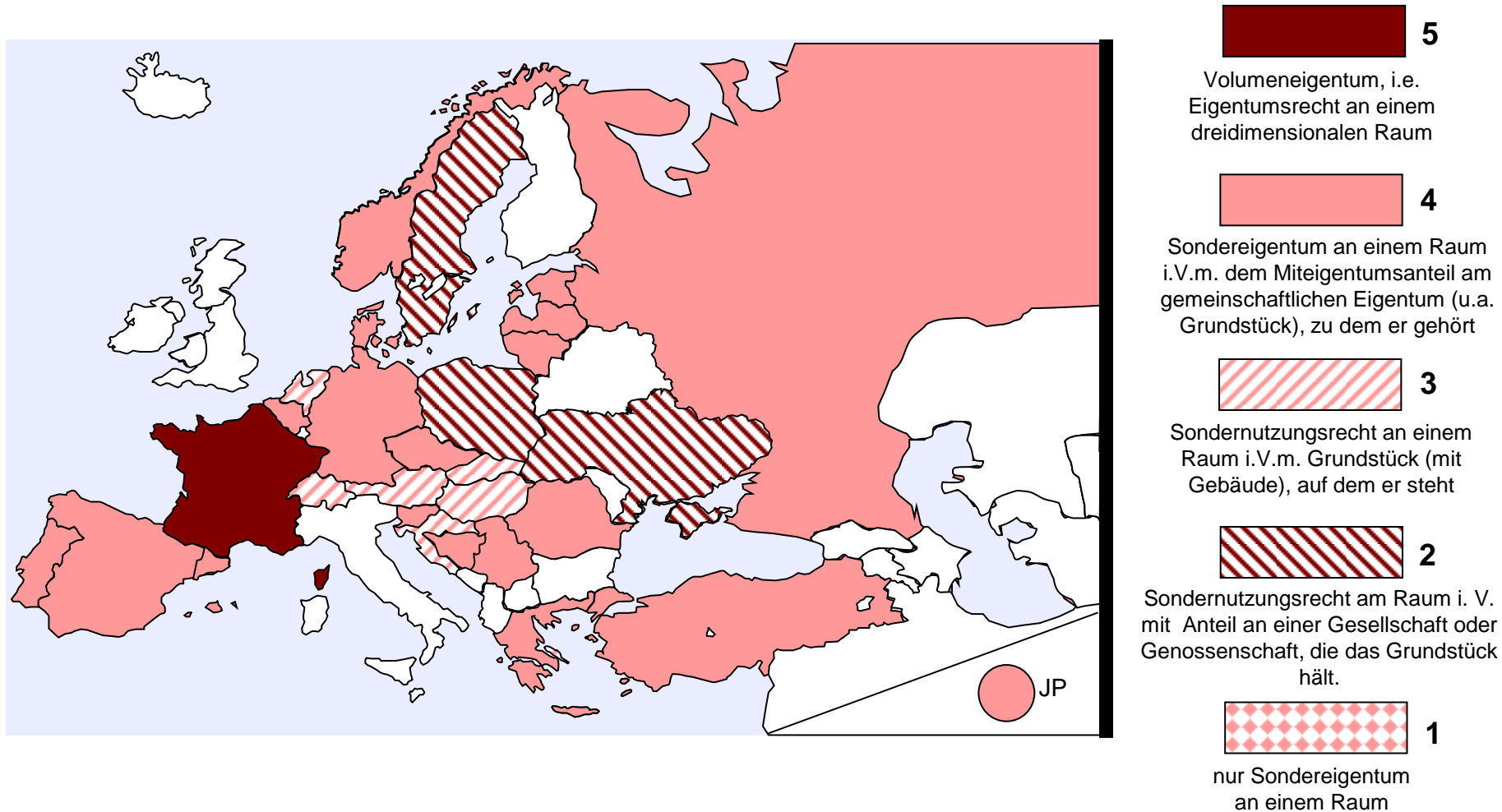
II.1 Bestand des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Qualifiziertes Miteigentum

II.1 a) Welche rechtliche Gestalt hat das Qualifizierte Miteigentum?



II.1 Bestand des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Qualifiziertes Miteigentum

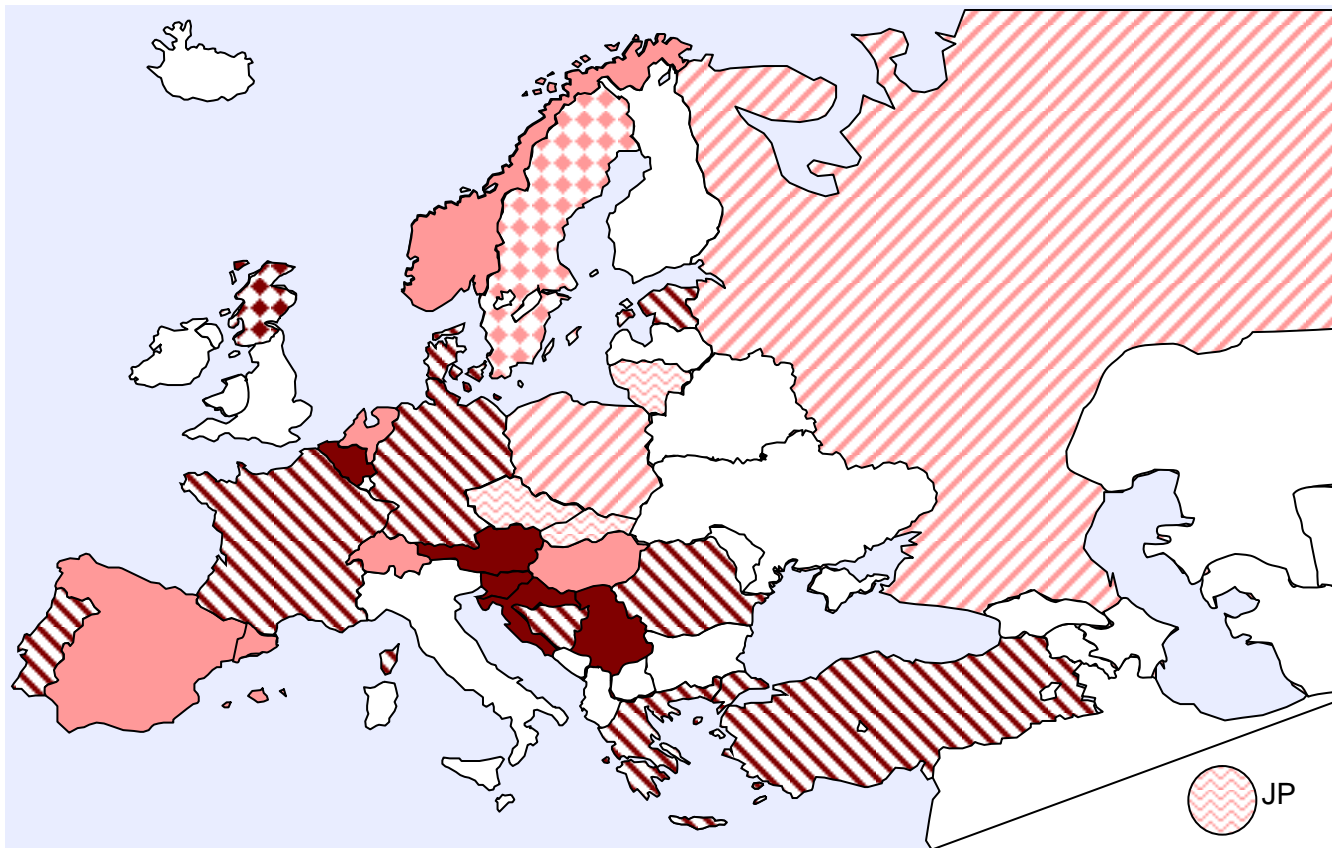
II.1 b) Was wird mit dem Grundpfandrecht belastet?



II.2 Eintragung des Rechts

II.2 Eintragung des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Qualifiziertes Miteigentum

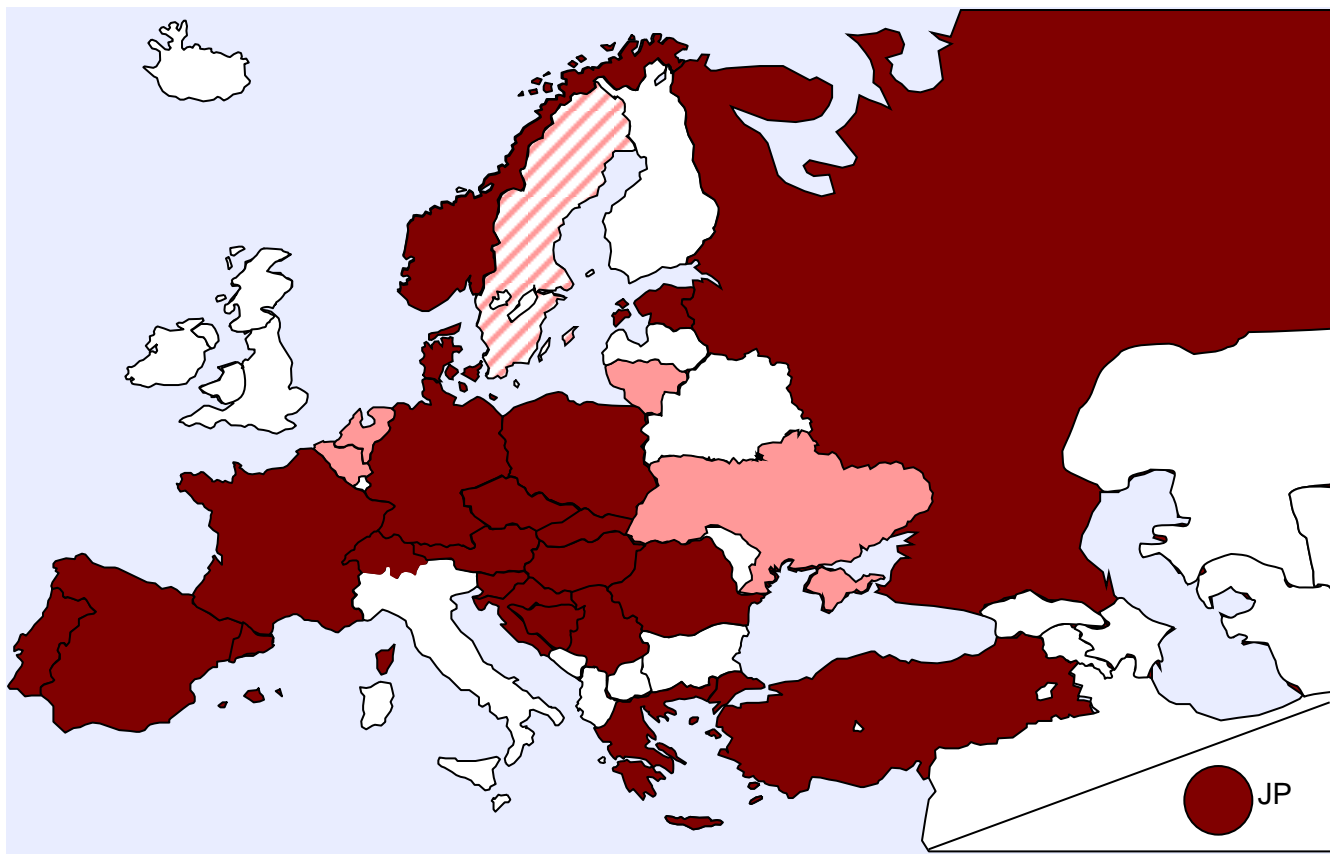
II.2 a) Wo wird das Qualifizierte Miteigentum eingetragen?






- 8**
 in das Grundbuch für das Grundstück
- 7**
 in das Grundbuch für das Grundstück,
 zusätzlich auf einem eigenen Blatt
- 6**
 in das Grundbuch für das
 Grundstück, und zwar nur auf
 einem eigenen Blatt
- 5**
 Schließung des Grundbuchblatts
 des Grundstücks und Anlage eines
 eigenen Grundbuchblattes für
 qualifiziertes Miteigentum
- 4**
 in ein anderes öffentliches
 Register
- 3**
 in ein privates Register
- 2**
 in ein eigenes Grundbuchblatt für
 das qualifizierte Miteigentum;
 Grundbuch für das Gebäude besteht
 getrennt.
- 1**
 in das Grundbuch für das Gebäude;
 Grundbuchblatt für das Grundstück
 besteht getrennt

II.2 Eintragung des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Qualifiziertes Miteigentum

II.2 b) Wo wird das Grundpfandrecht am Qualifizierten Miteigentum eingetragen?

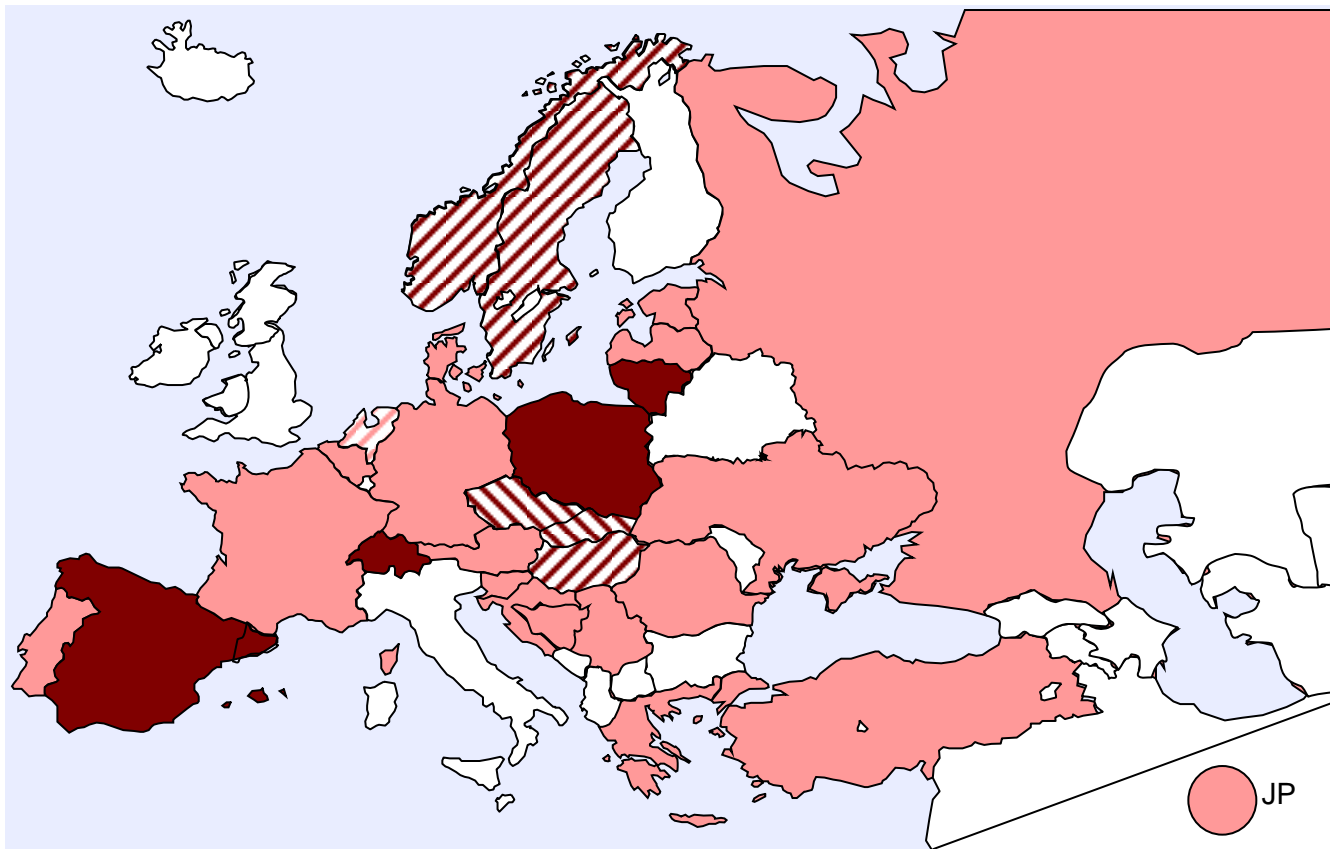


-  **3**
beim grundstücksgleichen Recht
-  **2**
in einem besonderen Register für
Grundpfandrechte
-  **1**
Es wird nicht eingetragen; die
Gemeinschaft des qualifizierten
Miteigentums wird benachrichtigt.

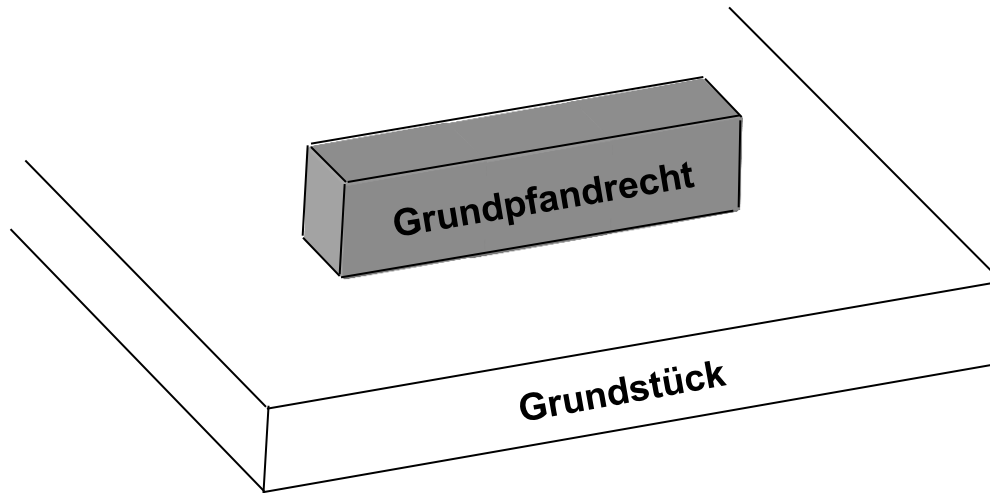
II.3 Vorrang anderer Rechte

II.3 Vorrang anderer Rechte Grundstücksgleiche Rechte – Qualifiziertes Miteigentum

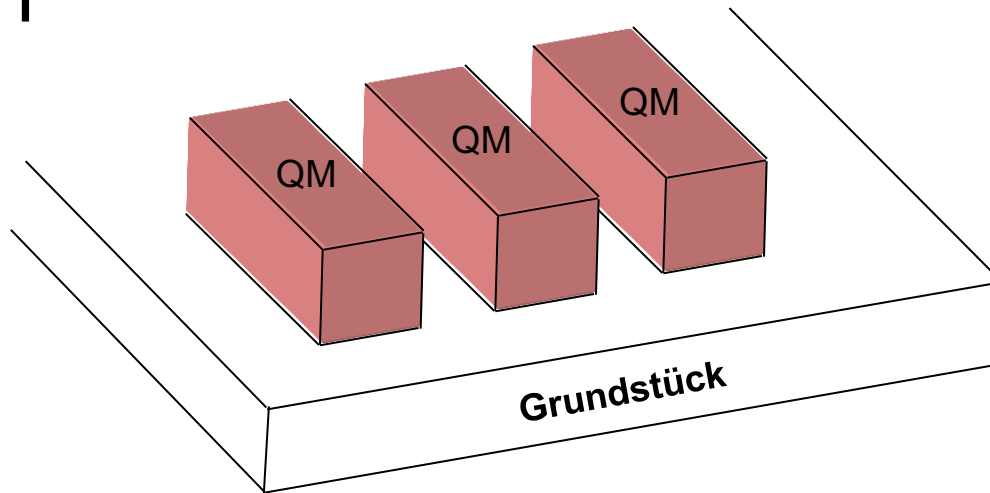
II.3 a) Was geschieht bei der Schaffung von qualifiziertem Miteigentum mit den bestehenden Grundpfandrechten? Was haftet fortan?



- 3**
die zuvor am Grundstück eingetragenen Rechte setzen sich am Qualifizierten Miteigentum fort/werden übernommen, anteilig auf die Miteigentumsanteile aufgeteilt
- 2**
die zuvor am Grundstück eingetragenen Rechte setzen sich am Qualifizierten Miteigentum fort/werden übernommen; volle Haftung jedes Anteils für alles
- 1**
die bei der Teilung auf dem Grundstück lastenden Grundpfandrechte bleiben bestehen; Vollstreckung nur in das Grundstück möglich

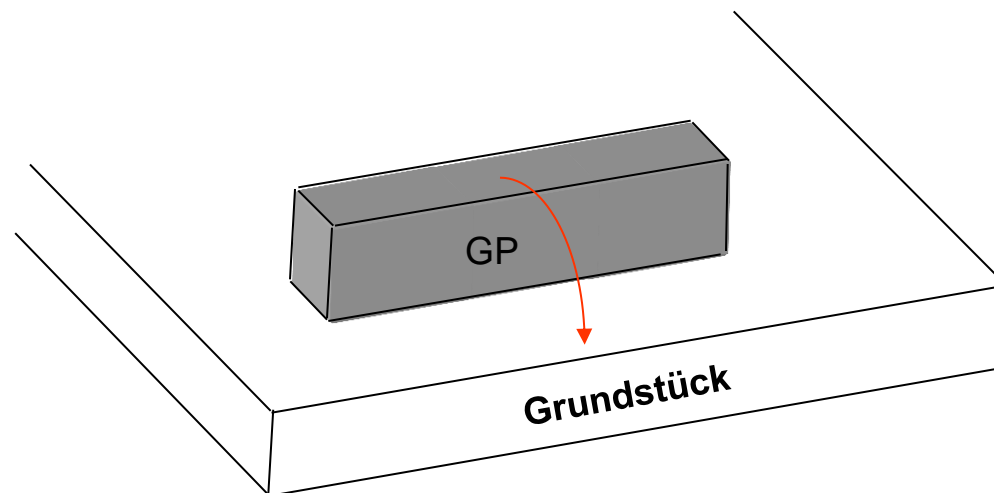


Antwort 1



QM = Qualifiziertes
Miteigentum

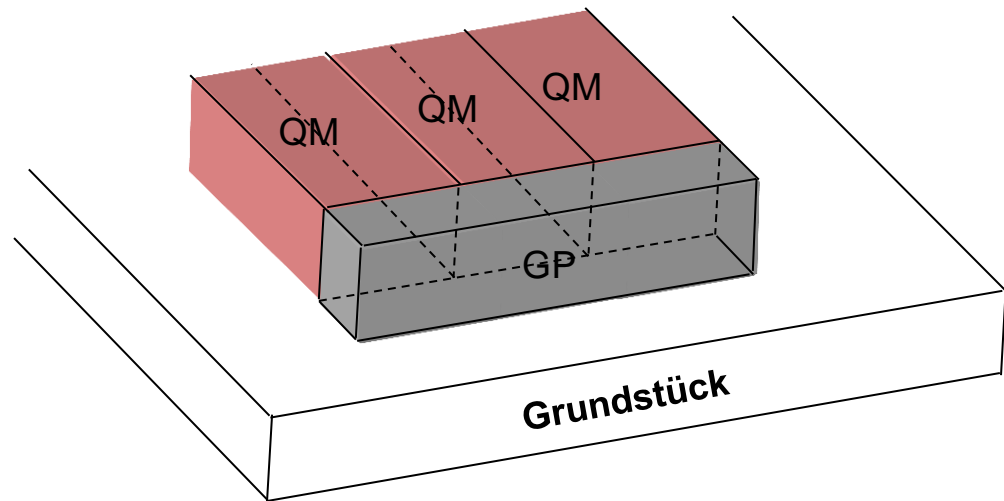
GP = Grundpfandrecht



Antwort 2

QM = Qualifiziertes
Miteigentum

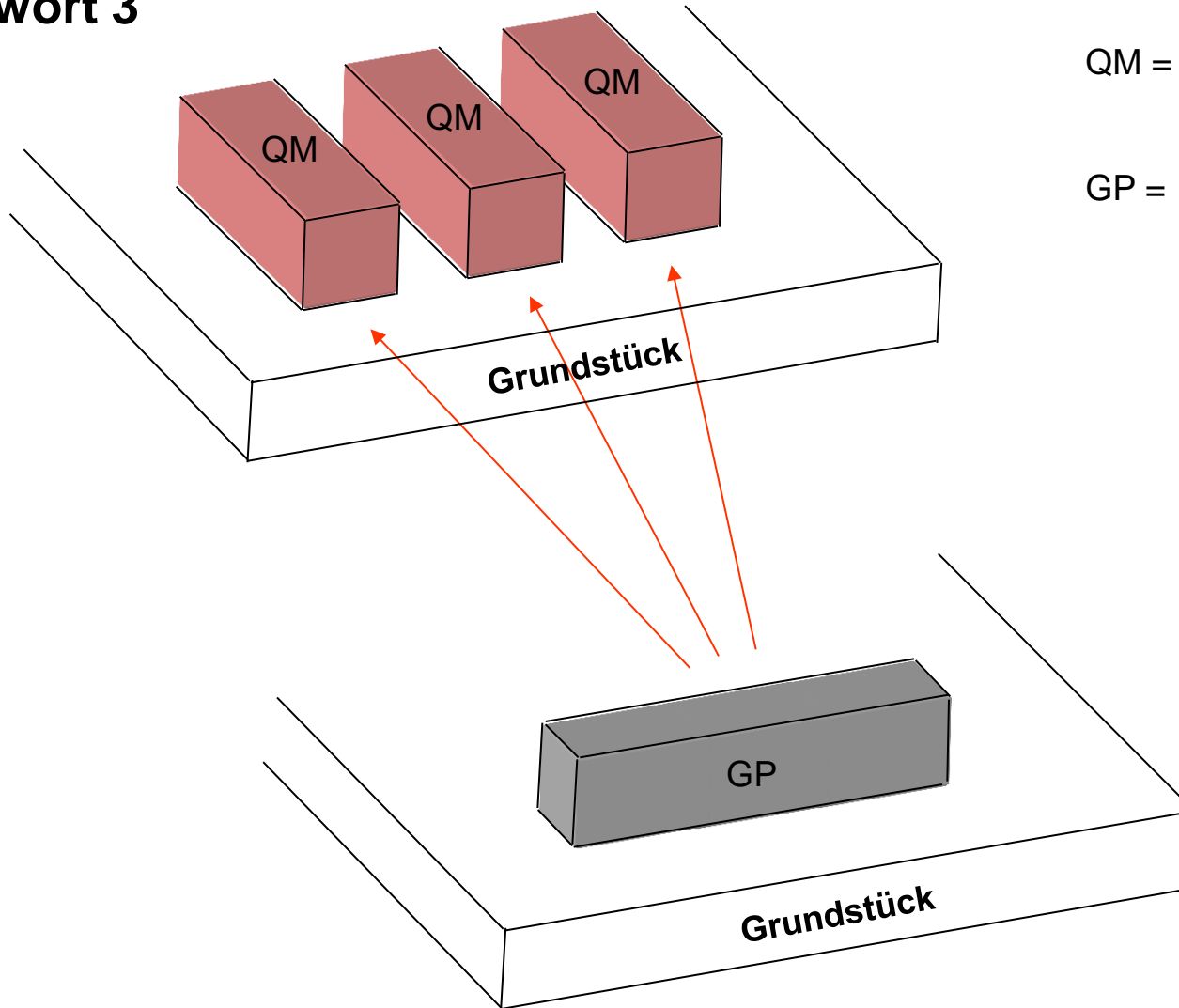
GP = Grundpfandrecht



oder

wie zuvor

Antwort 3

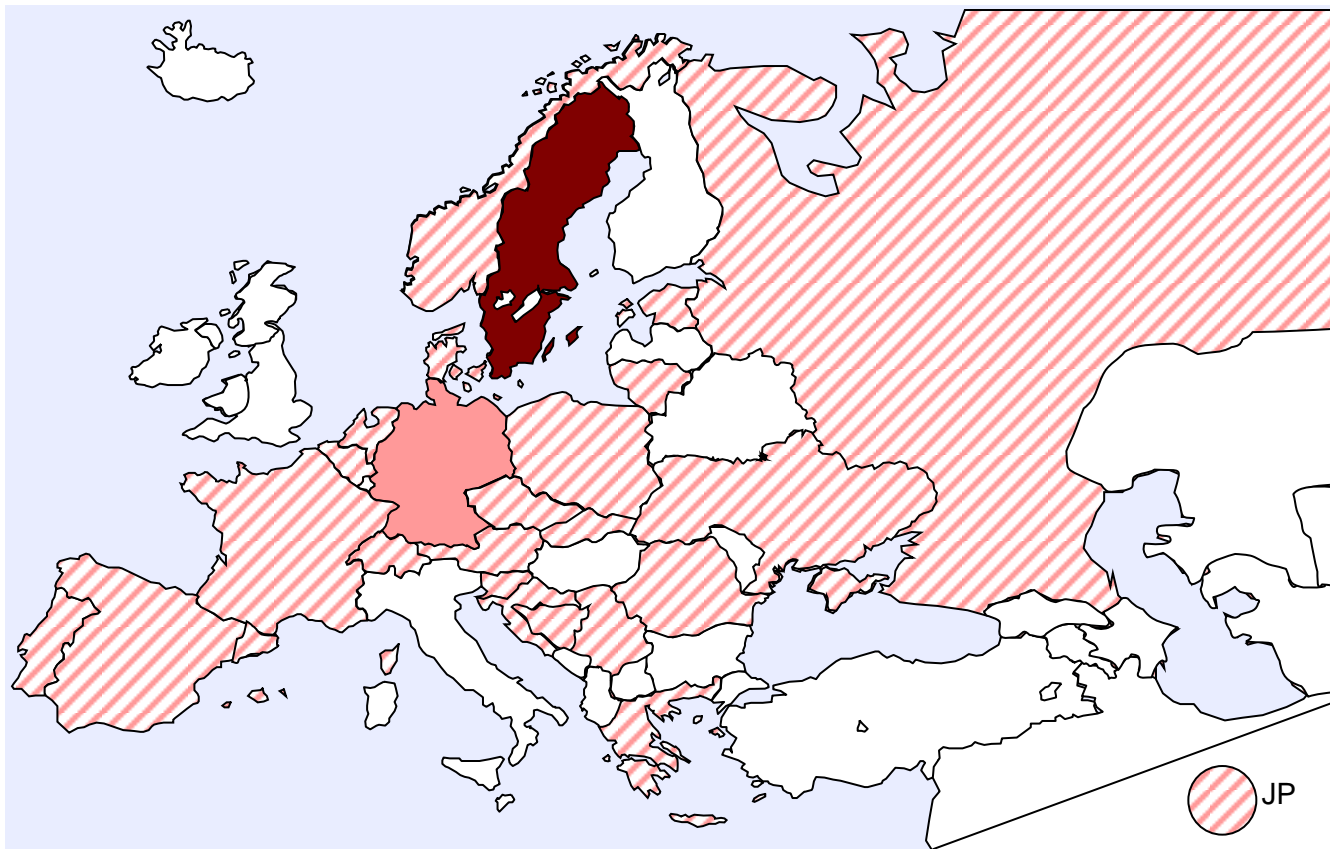


QM = qualifiziertes
Miteigentum

GP = Grundpfandrecht

II.3 Vorrang anderer Rechte Grundstücksgleiche Rechte – Qualifiziertes Miteigentum

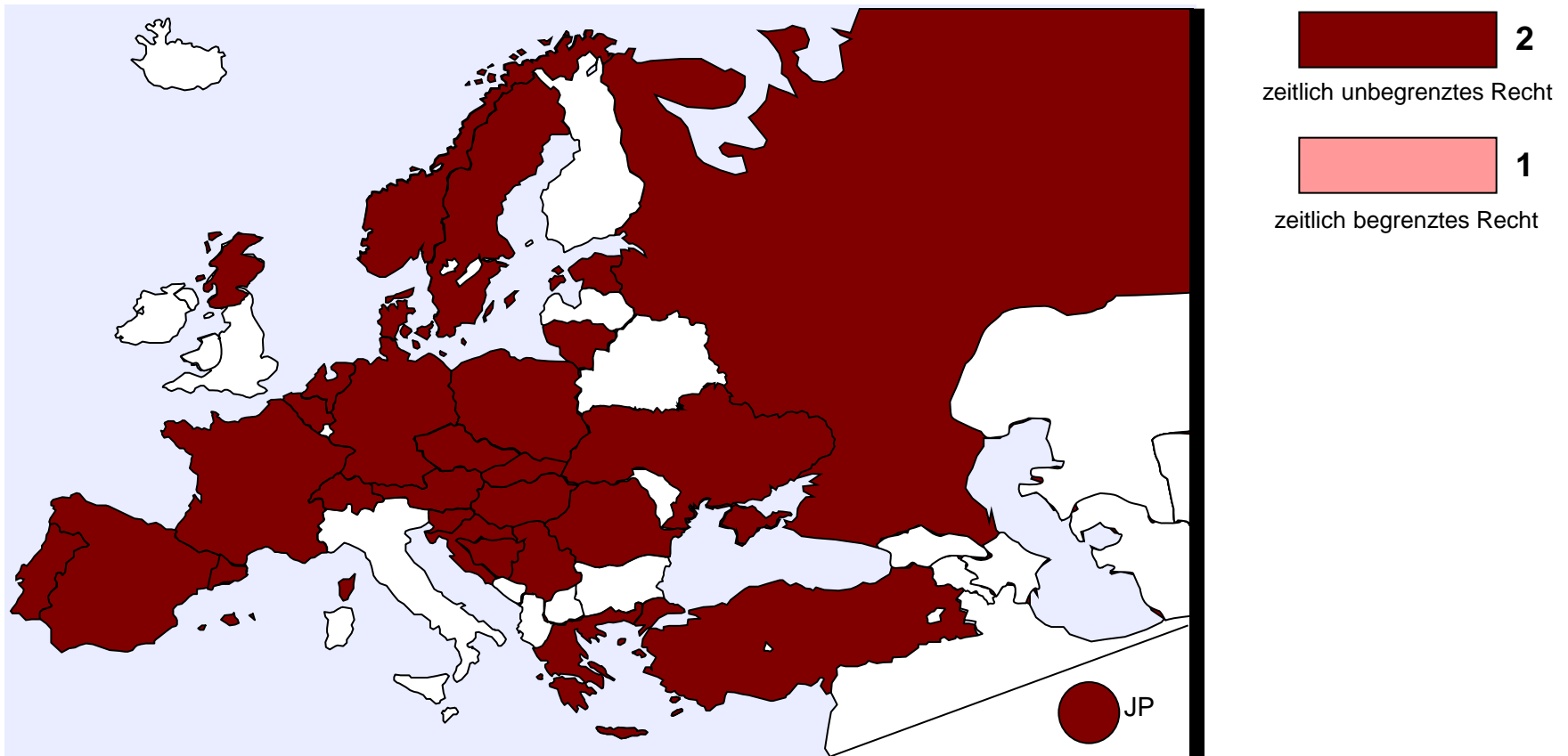
II.3 b) Können auch Rechte, die nach Aufteilung und Bildung des qualifizierten Miteigentums begründet werden, dem einzelnen am Qualifizierten Miteigentum begründeten Grundpfandrechten im Rang vorgehen?



II.4 Dauerhaftigkeit und Vererbbarkeit des Rechts

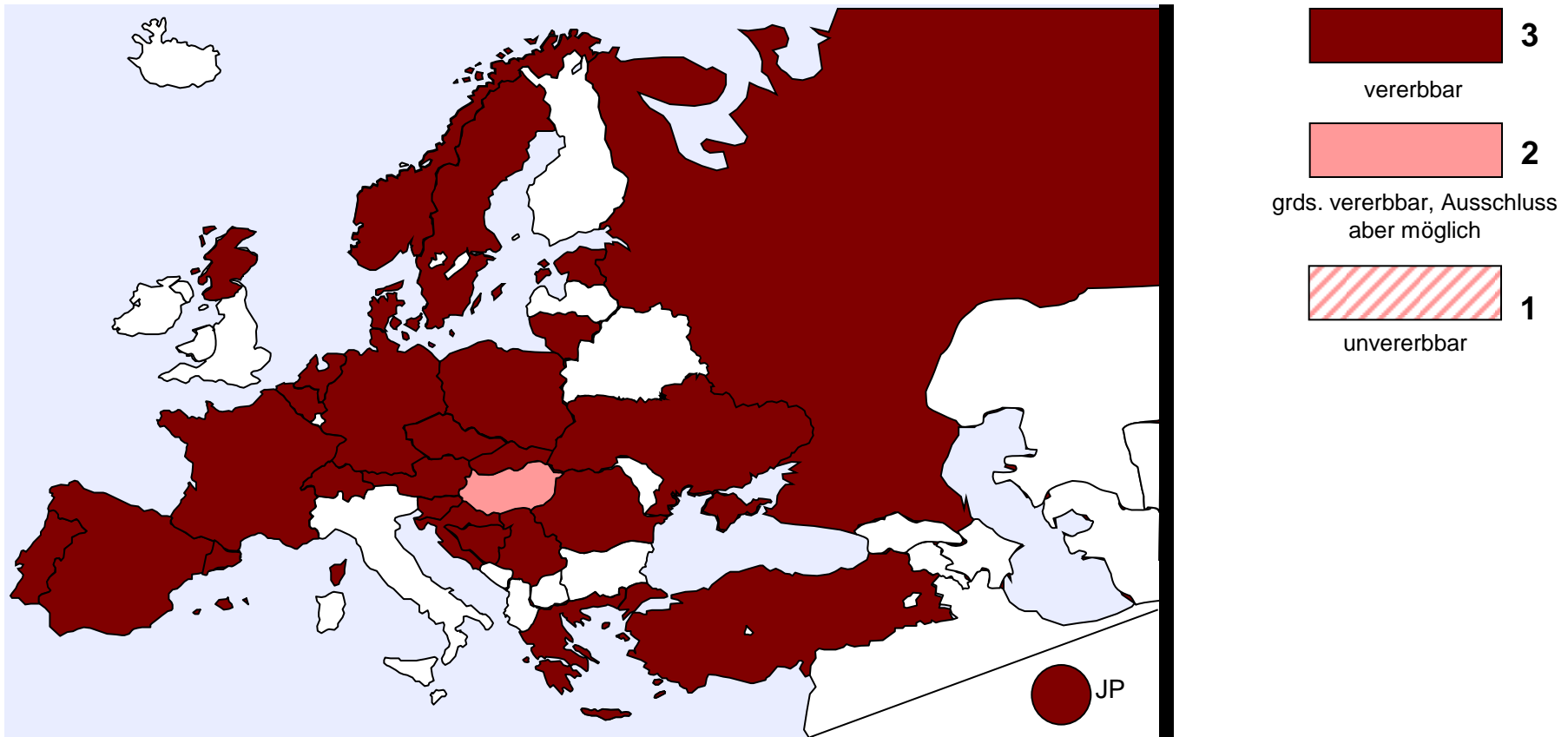
II.4 Dauerhaftigkeit und Vererbbarkeit des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Qualifiziertes Miteigentum

II.4 a) Welche gesetzlichen Fristen gelten für die Höchstdauer des Qualifizierten Miteigentums?



II.4 Dauerhaftigkeit und Vererbbarkeit des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Qualifiziertes Miteigentum

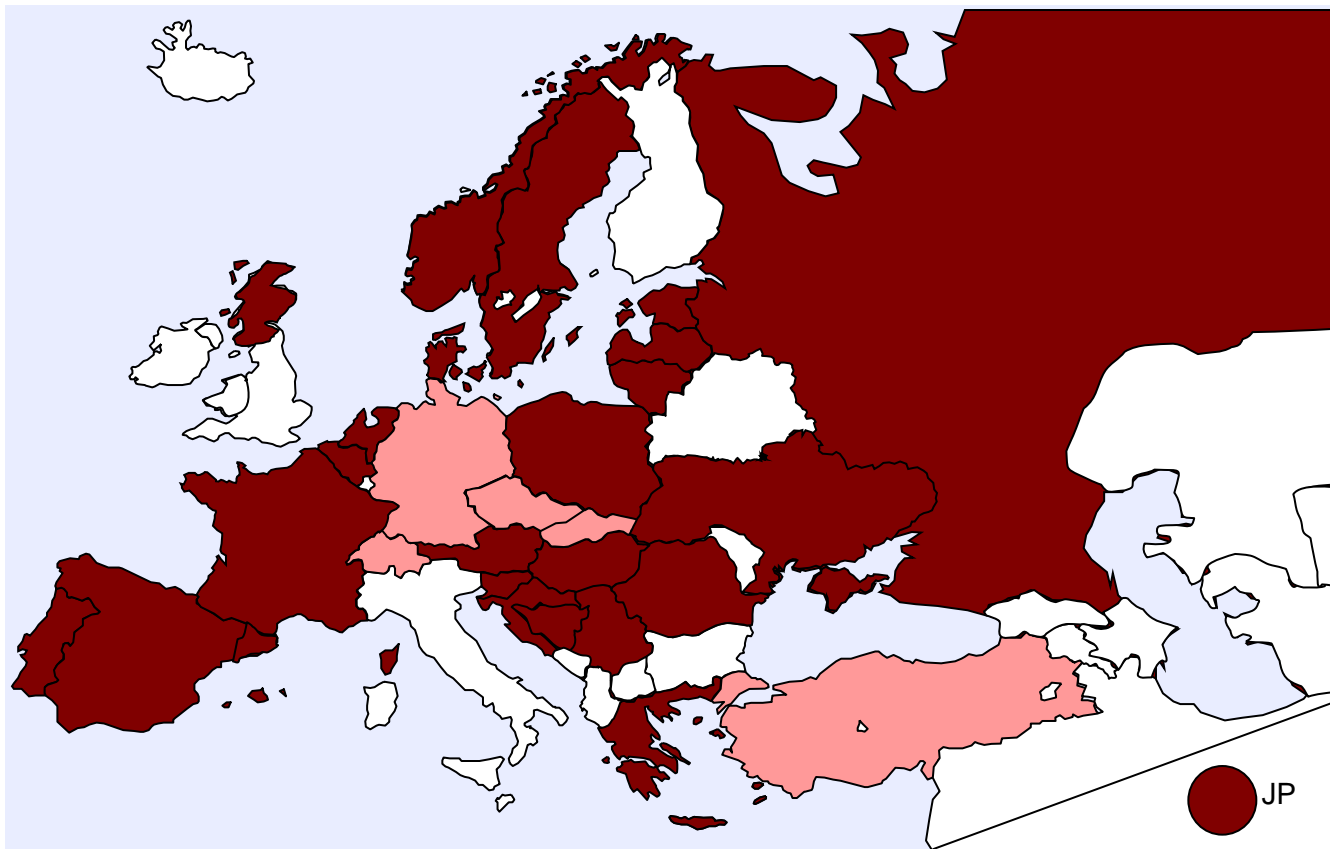
II.4 b) Ist das Qualifizierte Miteigentum vererbbar?



II.5 Rechte des Inhabers des Rechts

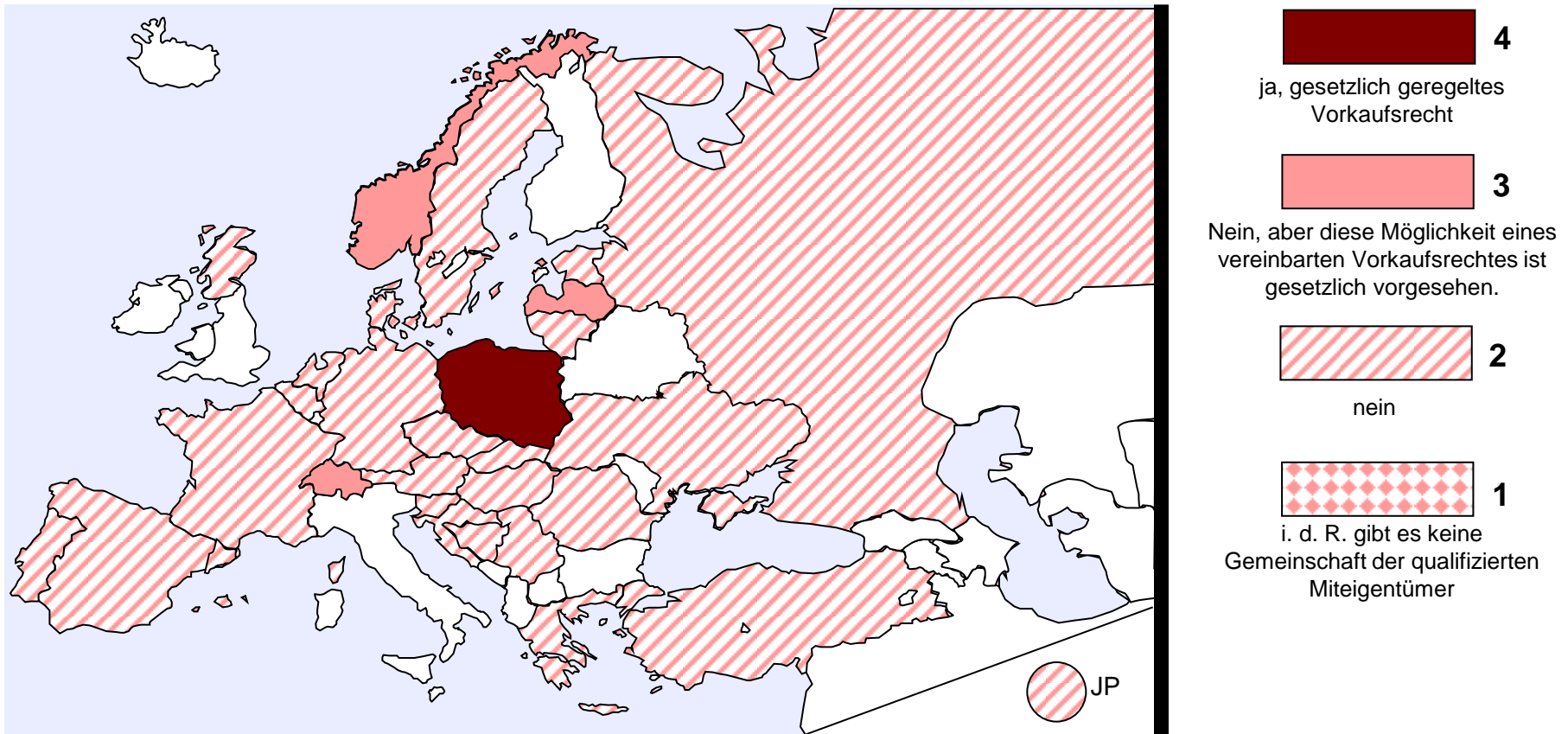
II.5 Rechte des Inhabers des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Qualifiziertes Miteigentum

II.5 a) Ist die dingliche Übertragung des Qualifizierten Miteigentums von der Zustimmung Dritter abhängig? (ohne Betrachtung allgemeiner Sozialschutzvorschriften und ohne vertragliche Veräußerungsverbote)



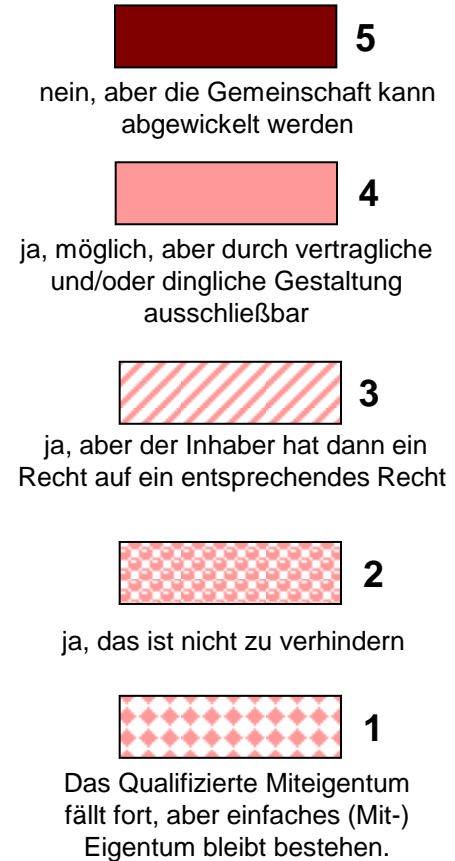
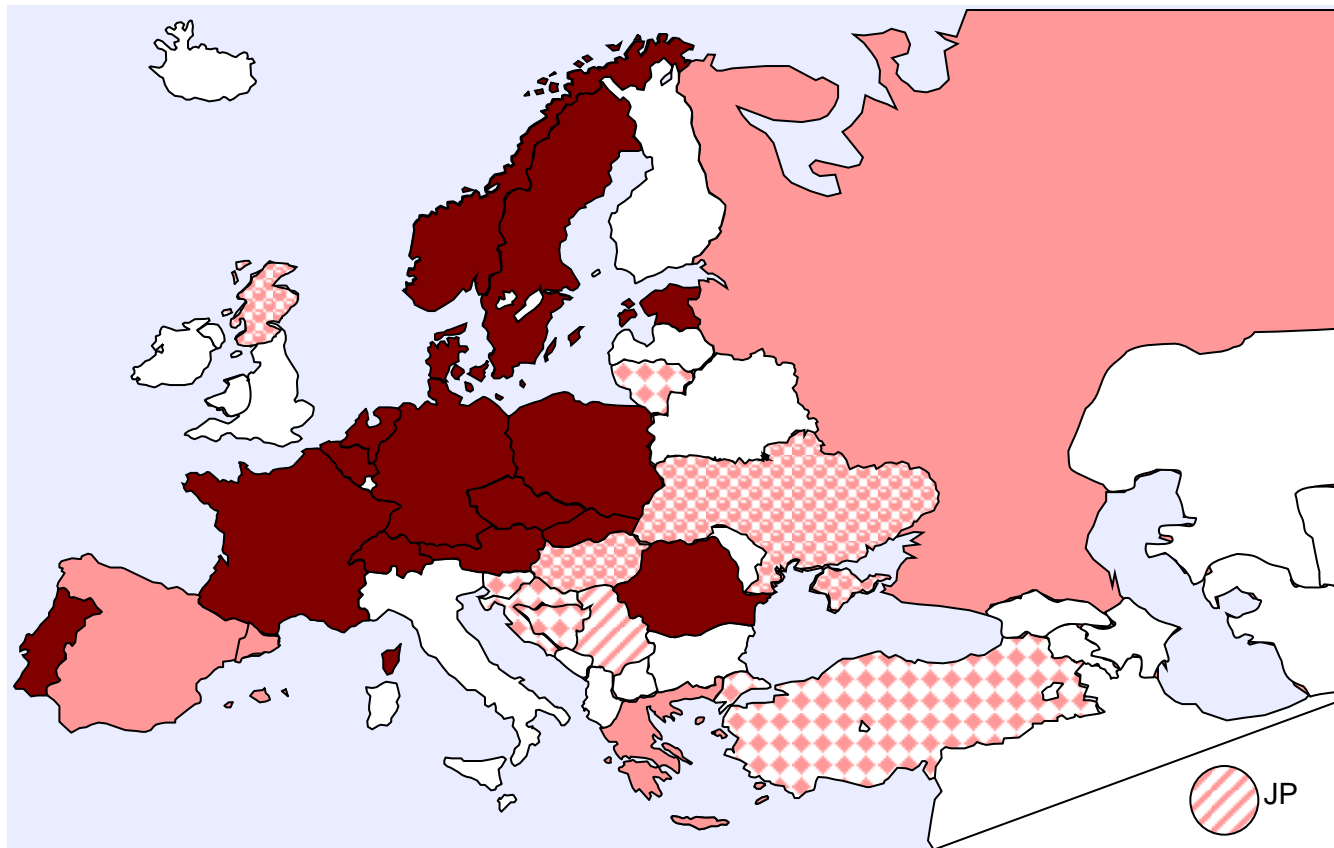
II.5 Rechte des Inhabers des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Qualifiziertes Miteigentum

II.5 b) Hat die Gemeinschaft der Qualifizierten Miteigentümer ein gesetzliches Vorkaufsrecht, wenn eines der Qualifizierten Miteigentumsrechte verkauft wird?



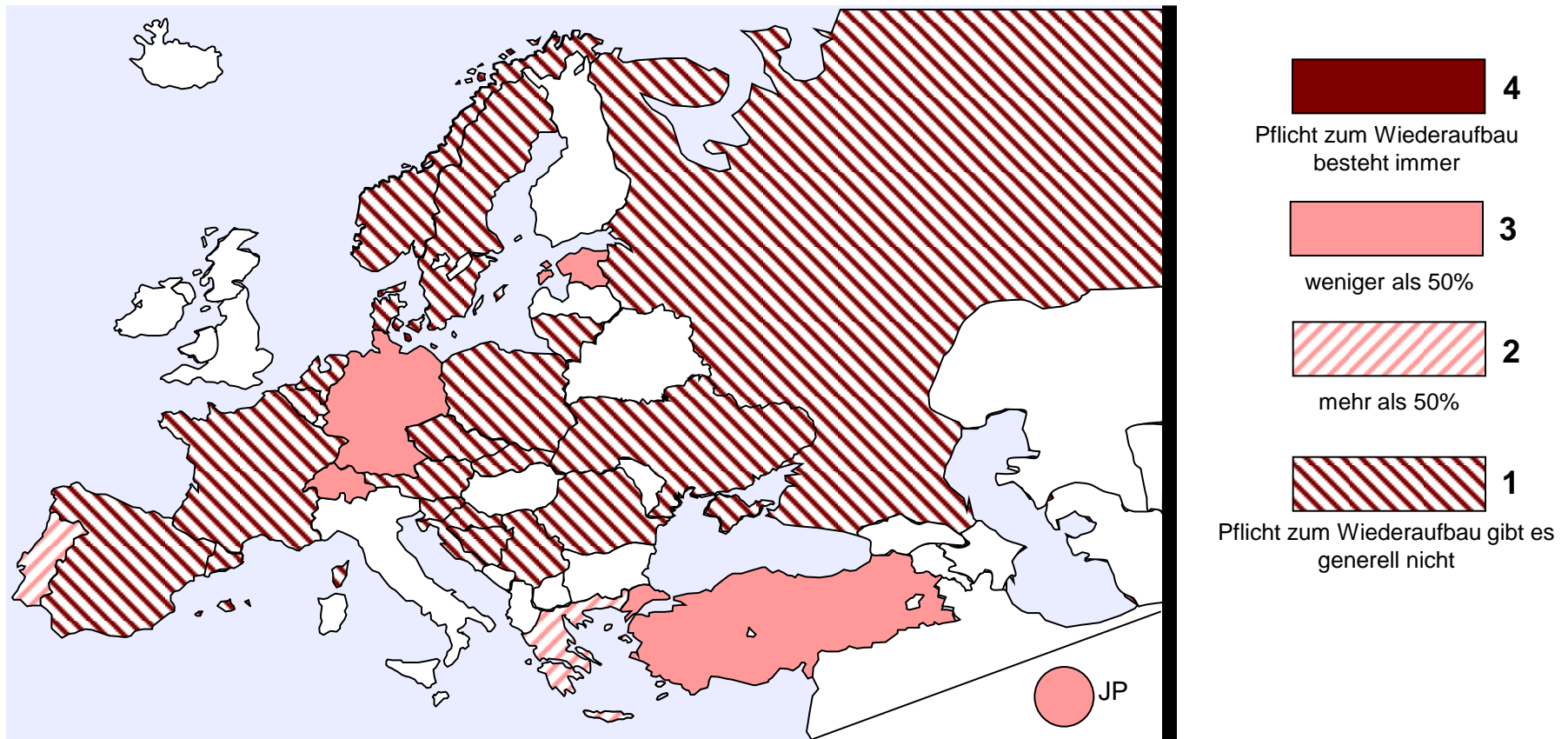
II.5 Rechte des Inhabers des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Qualifiziertes Miteigentum

II.5 c) Kann das Qualifizierte Miteigentum des Inhabers im Falle des vollständigen faktischen Untergangs des Gebäudes fortfallen?



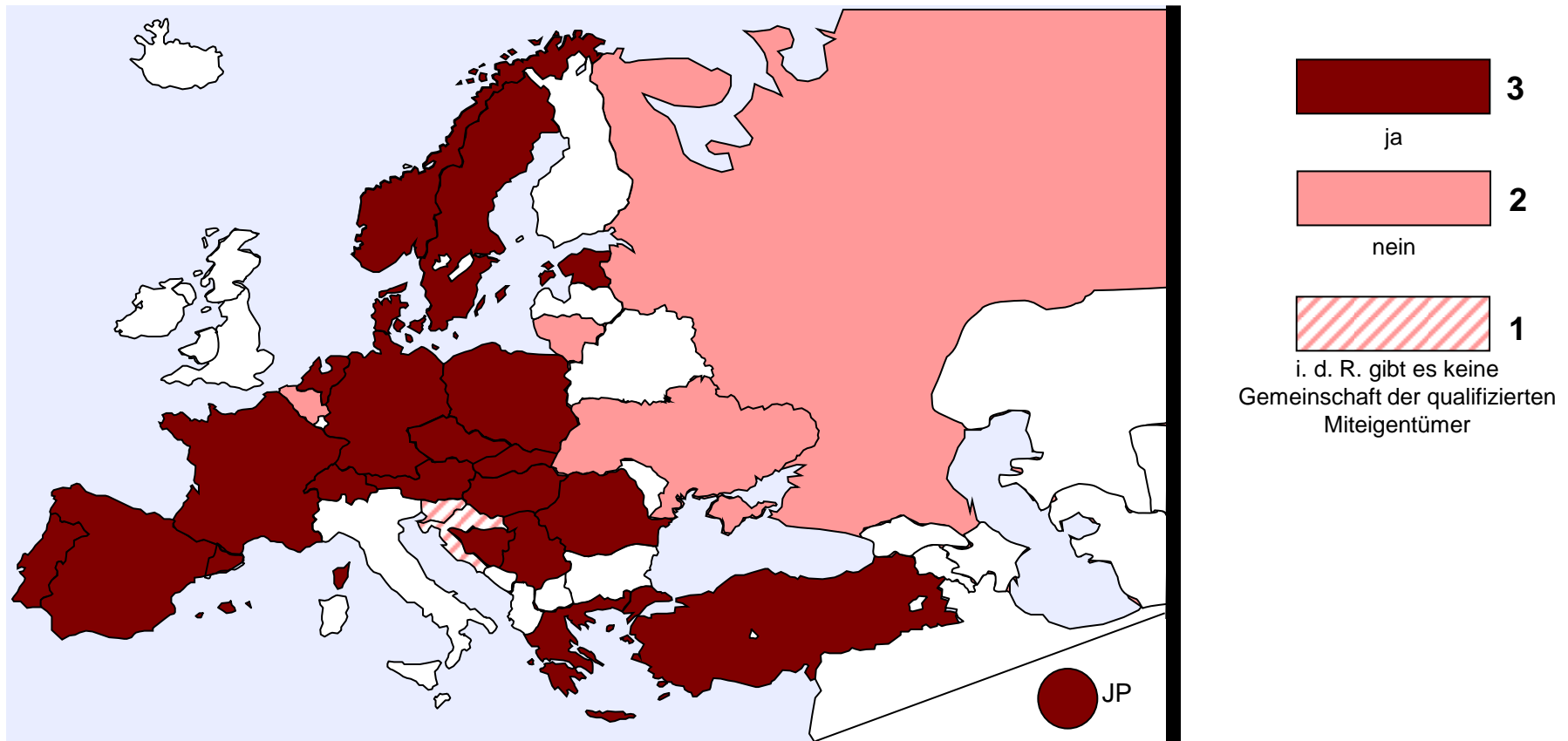
II.5 Rechte des Inhabers des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Qualifiziertes Miteigentum

II.5 d) Bis zu welchem prozentualen Grad der Zerstörung des Wertes des Gebäudes kann ein Raum-/ Miteigentümer qua Gesetz die Zustimmung zum Wiederaufbau des Gebäudes von den anderen Mitgliedern einer Gemeinschaft der Qualifizierten Miteigentümer verlangen?



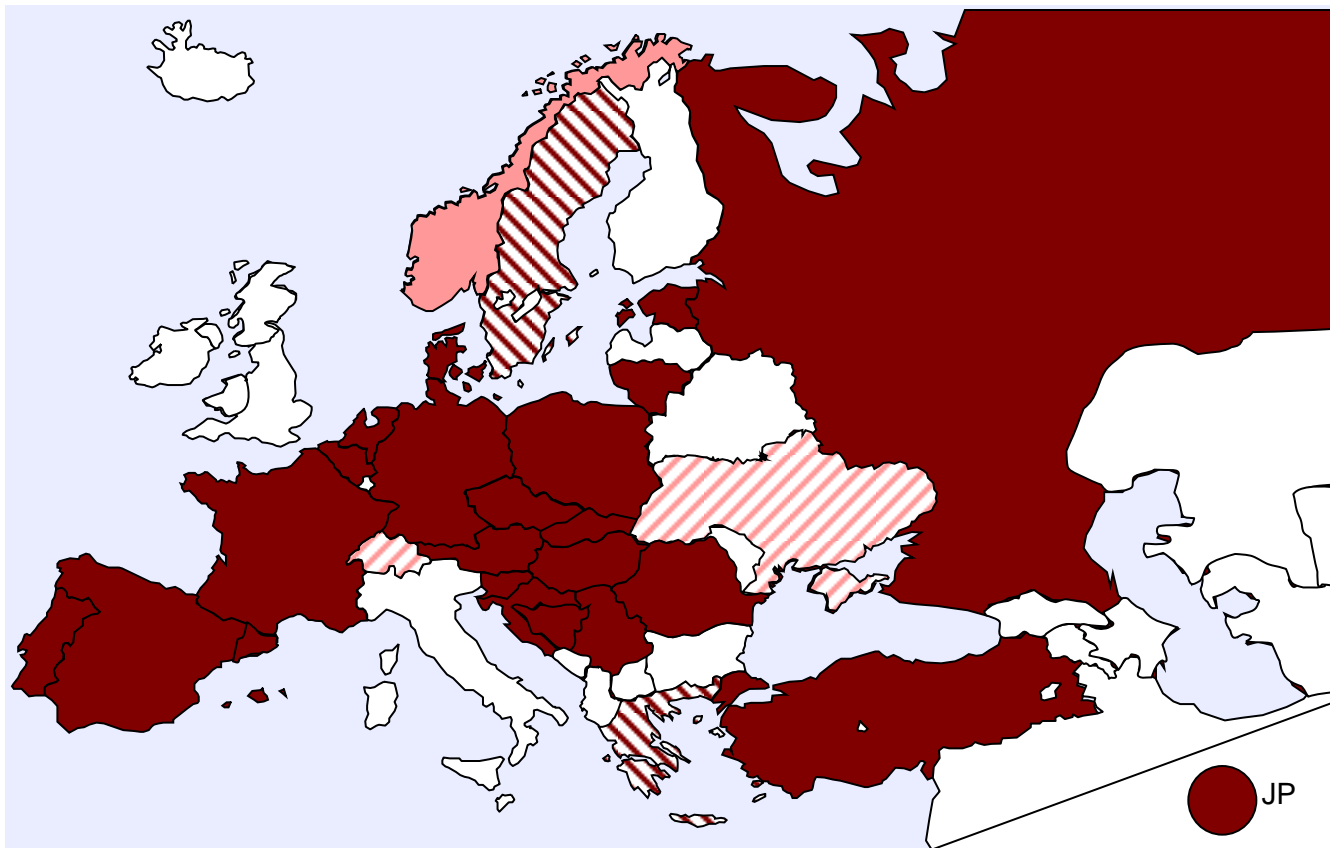
II.5 Rechte des Inhabers des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Qualifiziertes Miteigentum

II.5 e) Ist eine Regelung über die Pflicht zum Wiederaufbau zwischen den Mitgliedern einer Gemeinschaft der Qualifizierten Miteigentümer in der Satzung der Gemeinschaft möglich?



II.5 Rechte des Inhabers des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Qualifiziertes Miteigentum

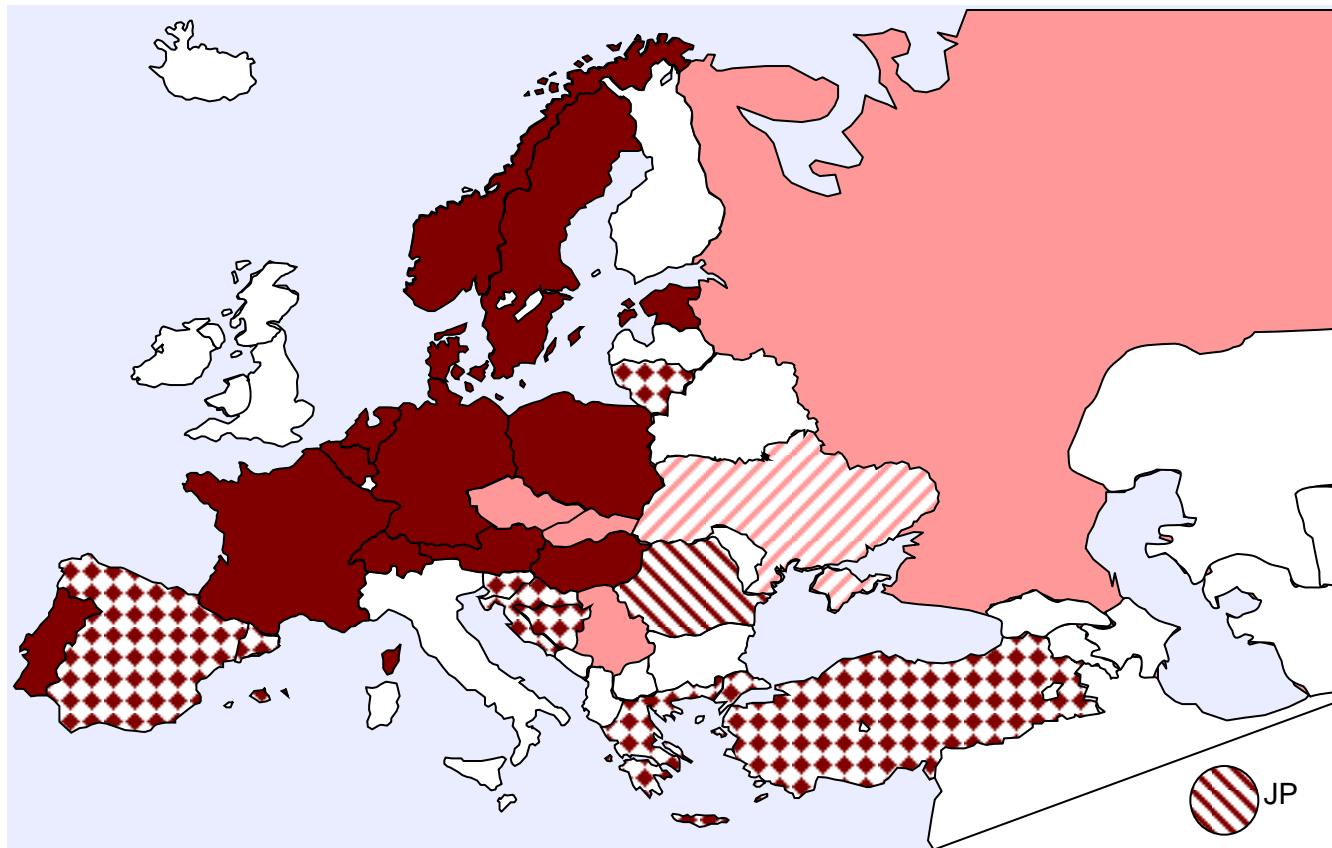
II.5 f) Wie wirkt sich der Zuschlag in der Zwangsversteigerung des Grundstücks (aus einem Grundpfandrecht) auf das Bestehen des Qualifizierten Miteigentums aus?



II.6 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers

II.6 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers Grundstücksgleiche Rechte – Qualifiziertes Miteigentum

II.6 a) Kann das Recht des Grundpfandrechtsgläubigers am Qualifizierten Miteigentum im Falle des vollständigen Untergangs des Gebäudes fortfallen?



6
nein

5

Nein, es setzt sich an den Miteigentumsanteilen der früheren Qualifizierten Miteigentümer fort.

4

ja, möglich, aber Gläubiger hat Anspruch auf Ersatzpfandgegenstand

3

ja, möglich, aber durch vertragliche und/oder dingliche Gestaltung ausschließbar

2

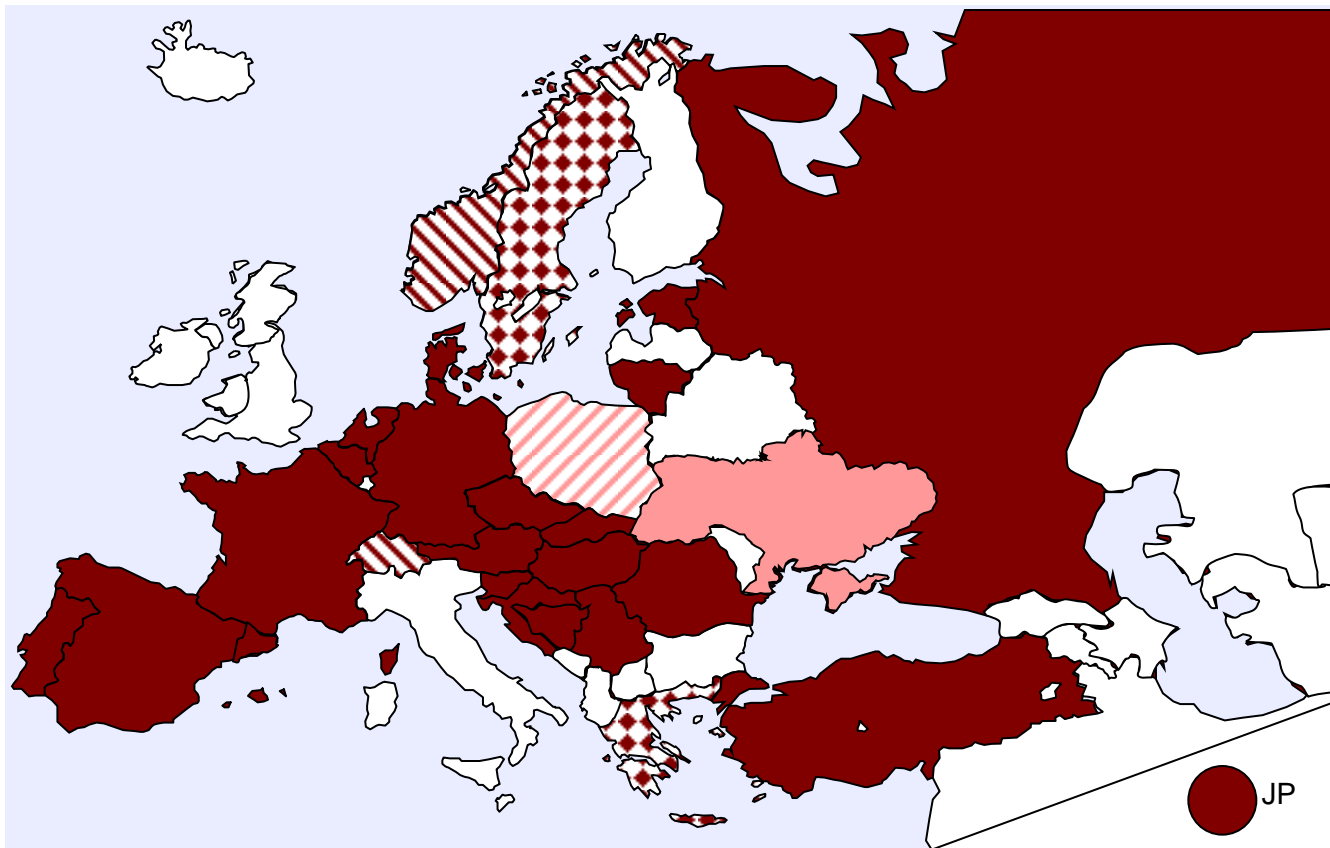
ja, aber der Gläubiger hat dann ein (am Grundstück gesichertes) Recht auf den Ersatz des Interesses

1

ja, das ist nicht zu verhindern

II.6 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers Grundstücksgleiche Rechte – Qualifiziertes Miteigentum

II.6 b) Wie wirkt sich der Zuschlag in der Zwangsversteigerung des Grundstücks aus einem Grundpfandrecht im Range vor dem qualifizierten Miteigentum auf das Bestehen des Grundpfandrechts am Qualifizierten Miteigentum aus?

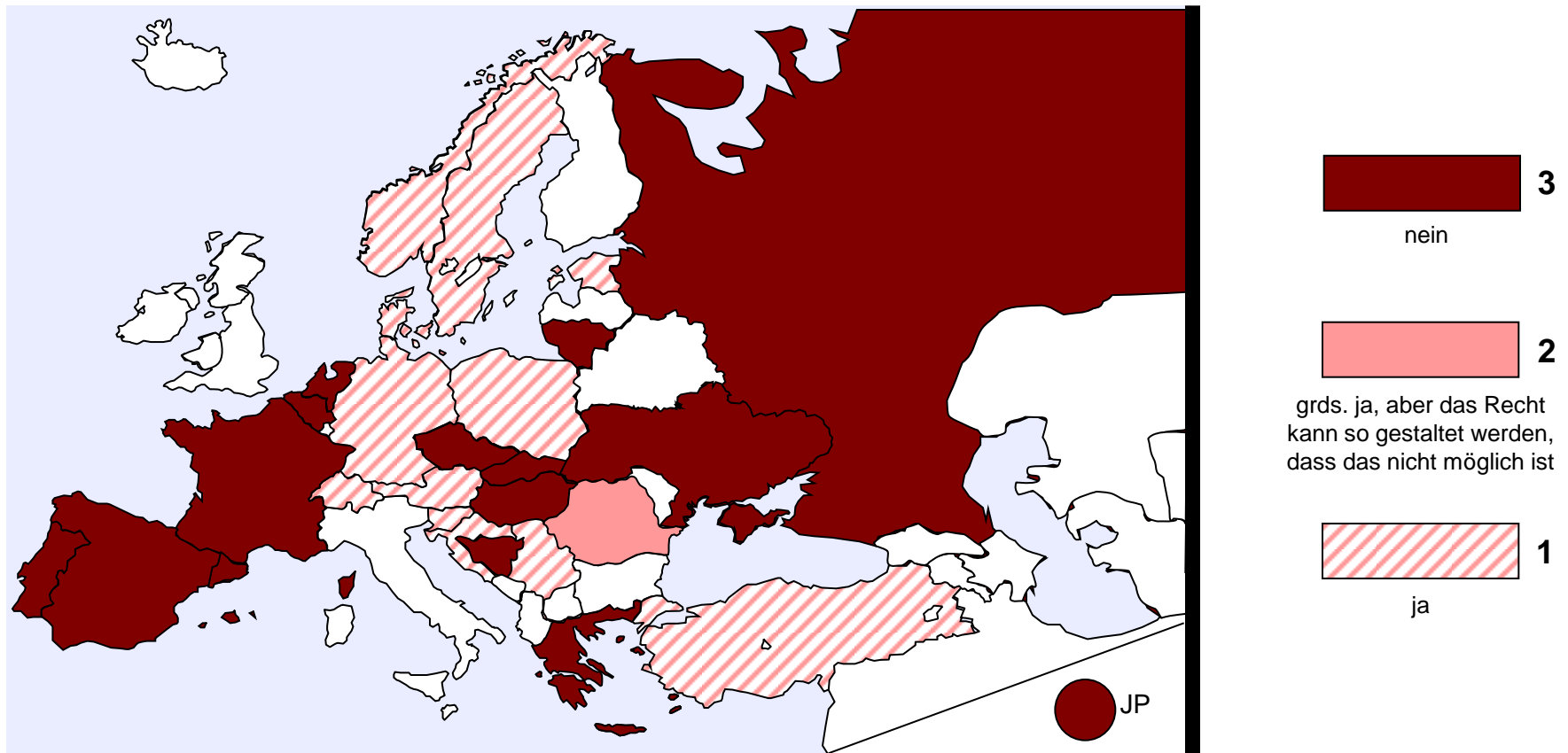


- 5**
gar nicht, denn eine Zwangsversteigerung (nur) des Grundstücks ist nicht möglich
- 4**
Die Belastung bleibt bestehen.
- 3**
Die Belastung bleibt bestehen, aber der neue Eigentümer hat einen Anspruch auf Verzicht.
- 2**
Die Belastung kann wegfallen, wenn der vorrangige Gläubiger nicht voll befriedigt wird
- 1**
Die Belastung fällt weg, weil der Gläubiger kein Ablösungsrecht hat

II.7 Entziehung des Qualifizierten Miteigentums

II.7 Entziehung des qualifizierten Miteigentums Grundstücksgleiche Rechte – Qualifiziertes Miteigentum

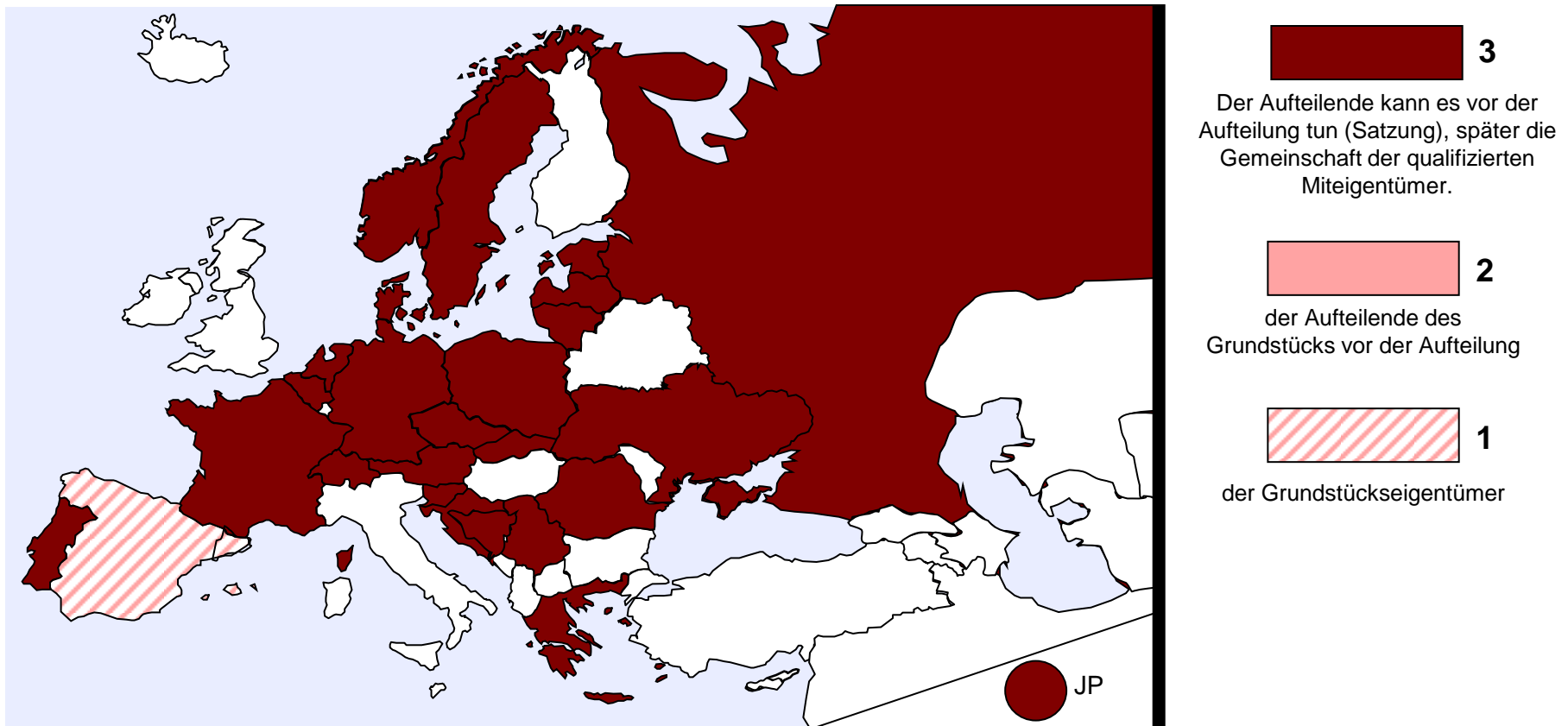
II.7 Können die anderen Miteigentümer von einem Miteigentümer verlangen, den qualifizierten Miteigentumsanteil ohne Zustimmung seines Grundpfandrechtsgläubigers zu veräußern?
(i.F.v. Pflichtverletzungen ggü. der Raum-/Miteigentümergeinschaft)



II.8 Verwaltung und Haftung

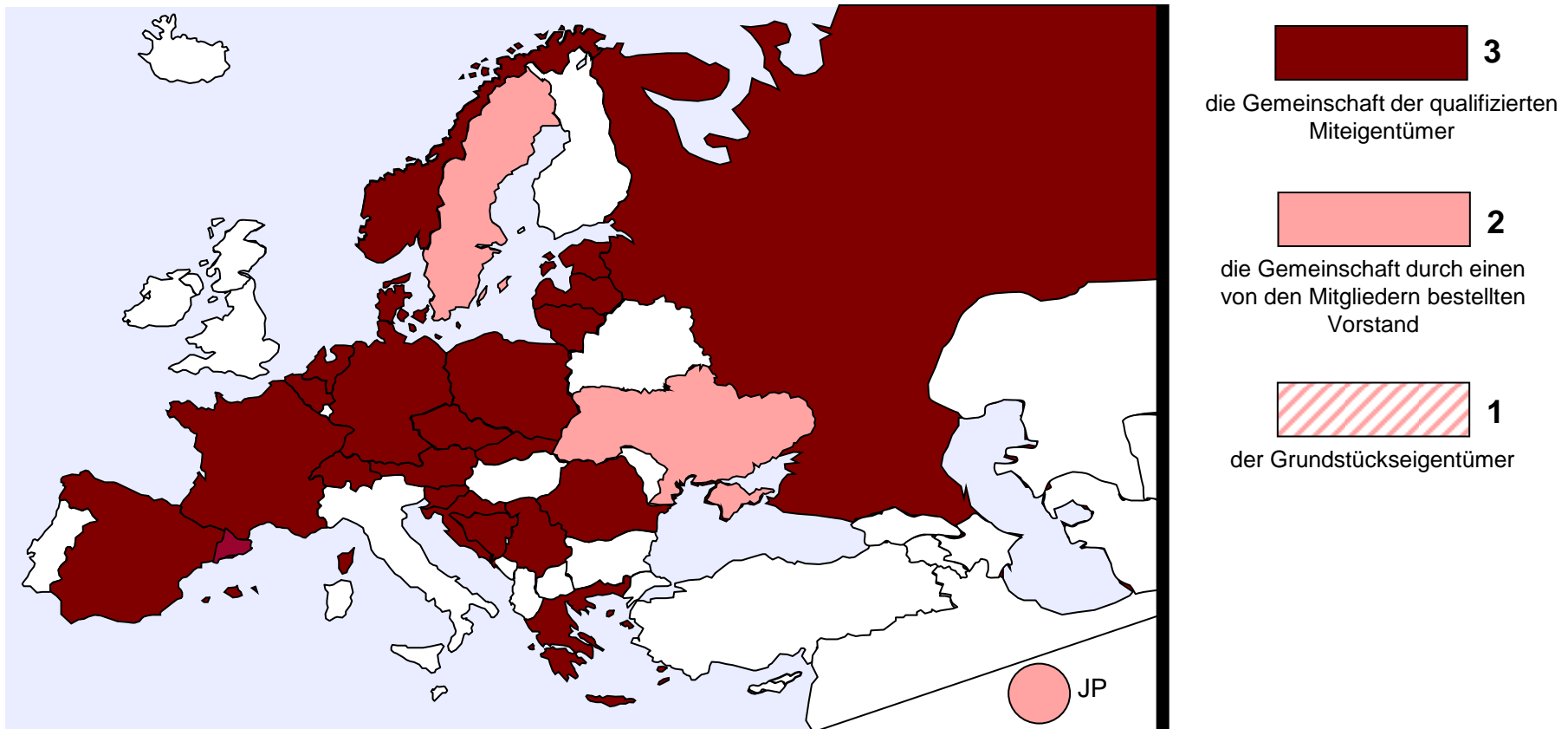
II.8 Verwaltung und Haftung Grundstücksgleiche Rechte – Qualifiziertes Miteigentum

II.8 a.1) Wer stellt die Regeln auf, nach denen dann die fortlaufende Verwaltung des Grundstücks vorgenommen wird?

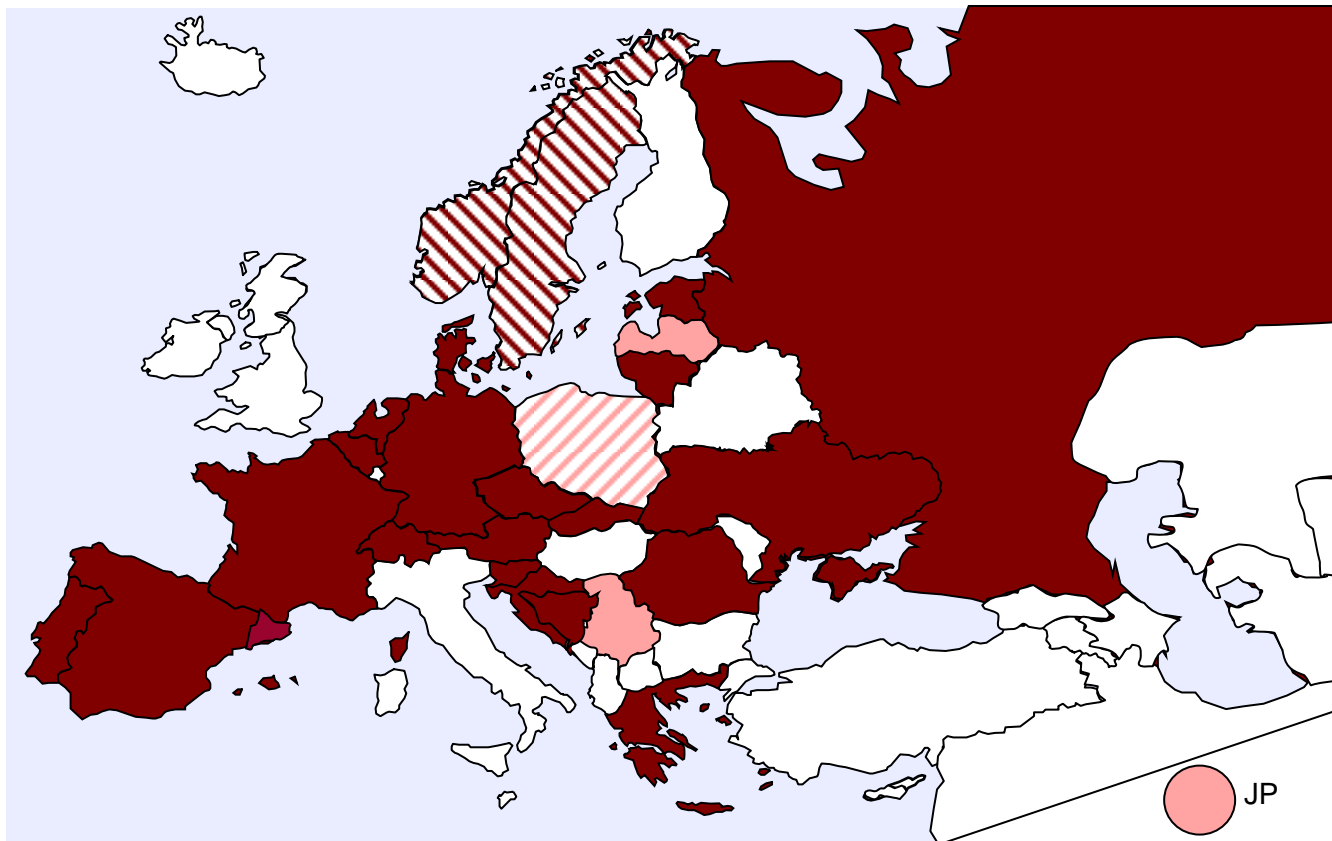









II.8 Verwaltung und Haftung Grundstücksgleiche Rechte – Qualifiziertes Miteigentum

II.8 a.2) Wer trifft die Entscheidungen für die (ordentliche) laufende Verwaltung des Grundstückes und des Gebäudes?

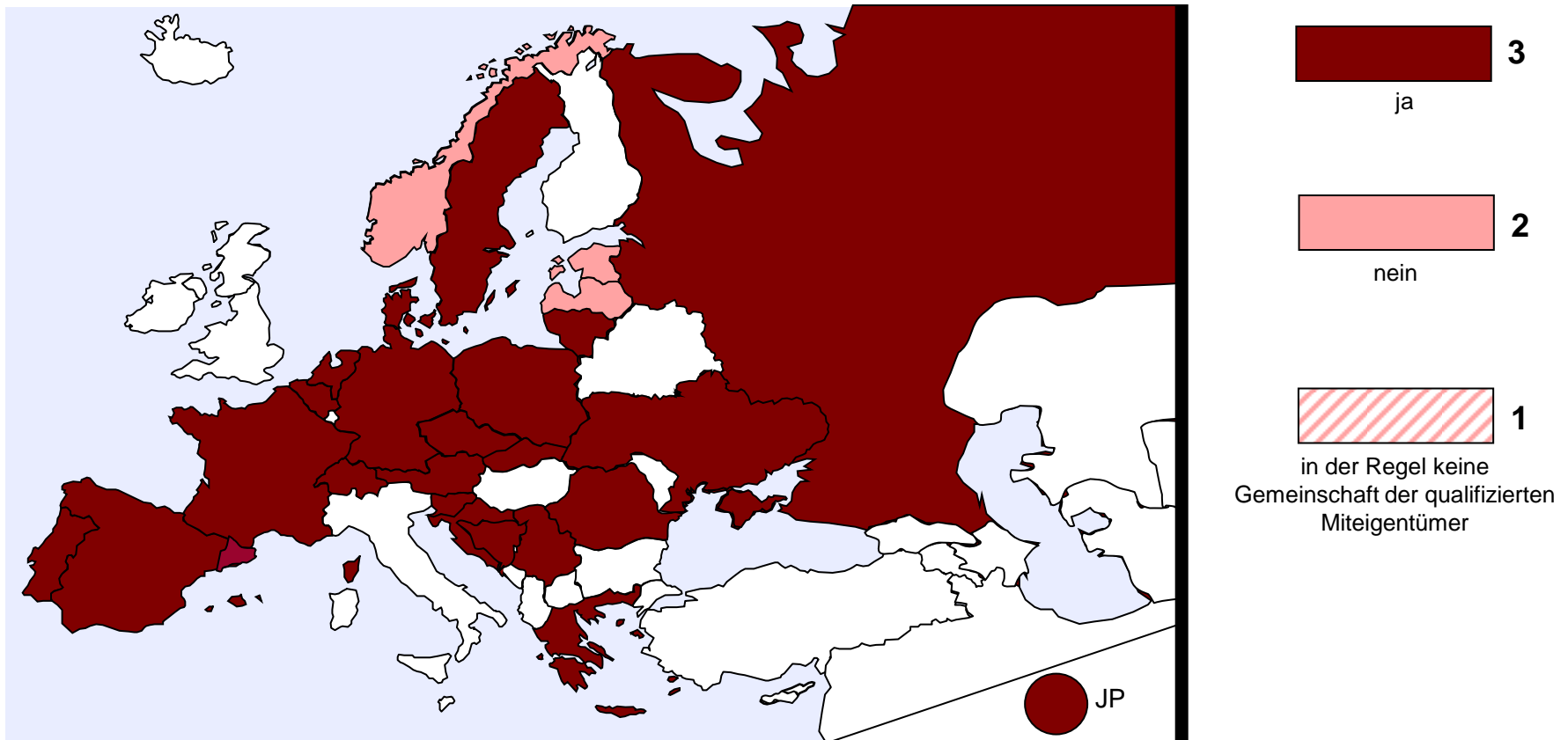


II.8 a.3) Wer nimmt die laufenden Maßnahmen vor?

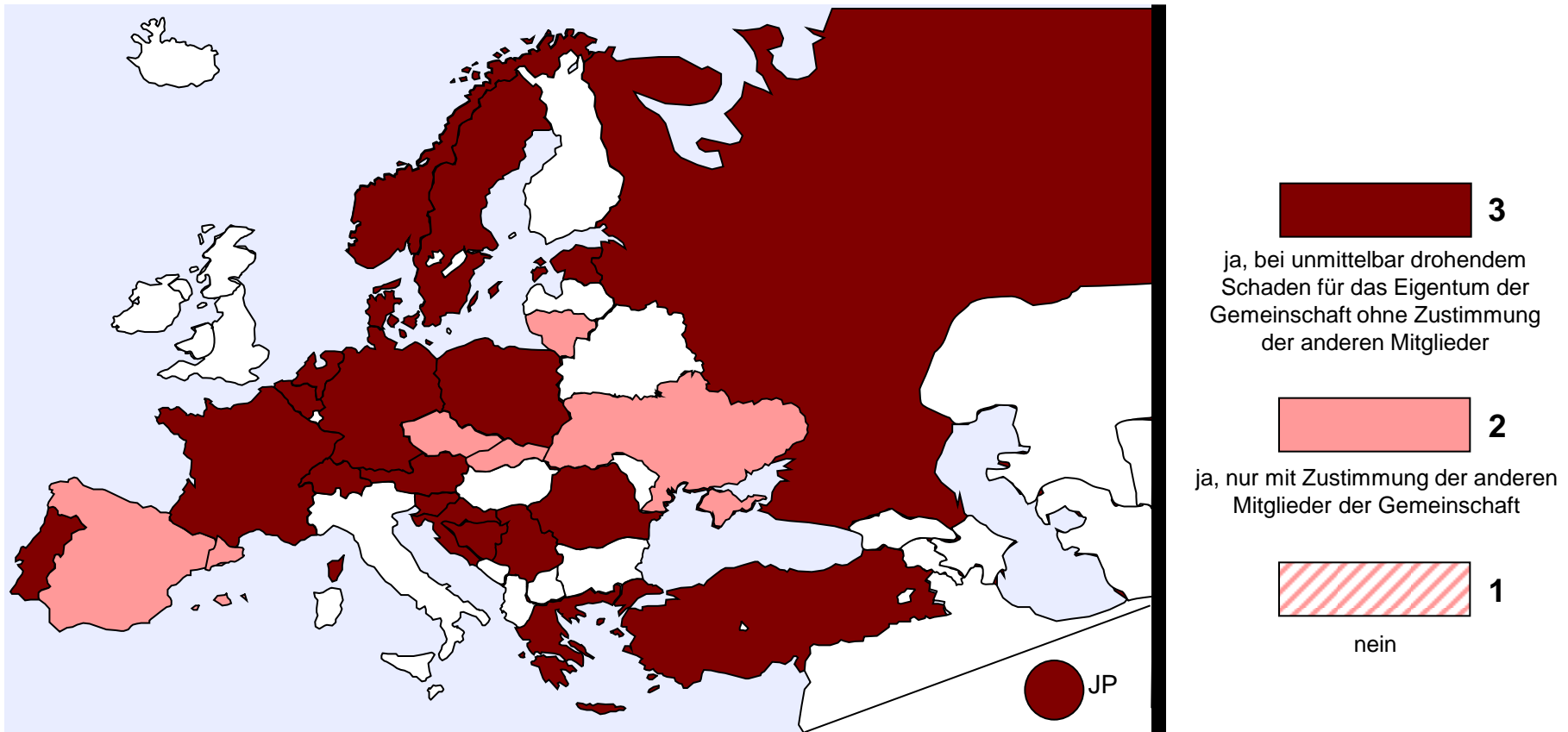


-  **7**
ein von der Gemeinschaft der qualifizierten Miteigentümer bestimmter Verwalter
-  **6**
Der Gemeinschaft oder ein von ihr bestellter Verwalter
-  **5**
Der vom Vorstand bestellte Verwalter
-  **4**
Der Vorstand der Gemeinschaft der Qualifizierten Miteigentümer
-  **3**
ein vom Grundstückseigentümer bestimmter Verwalter
-  **2**
die Gemeinschaft der Miteigentümer selbst
-  **1**
der Grundstückseigentümer

II.8 b) Gibt es ein haftendes Vermögen der Gemeinschaft der qualifizierten Miteigentümer?

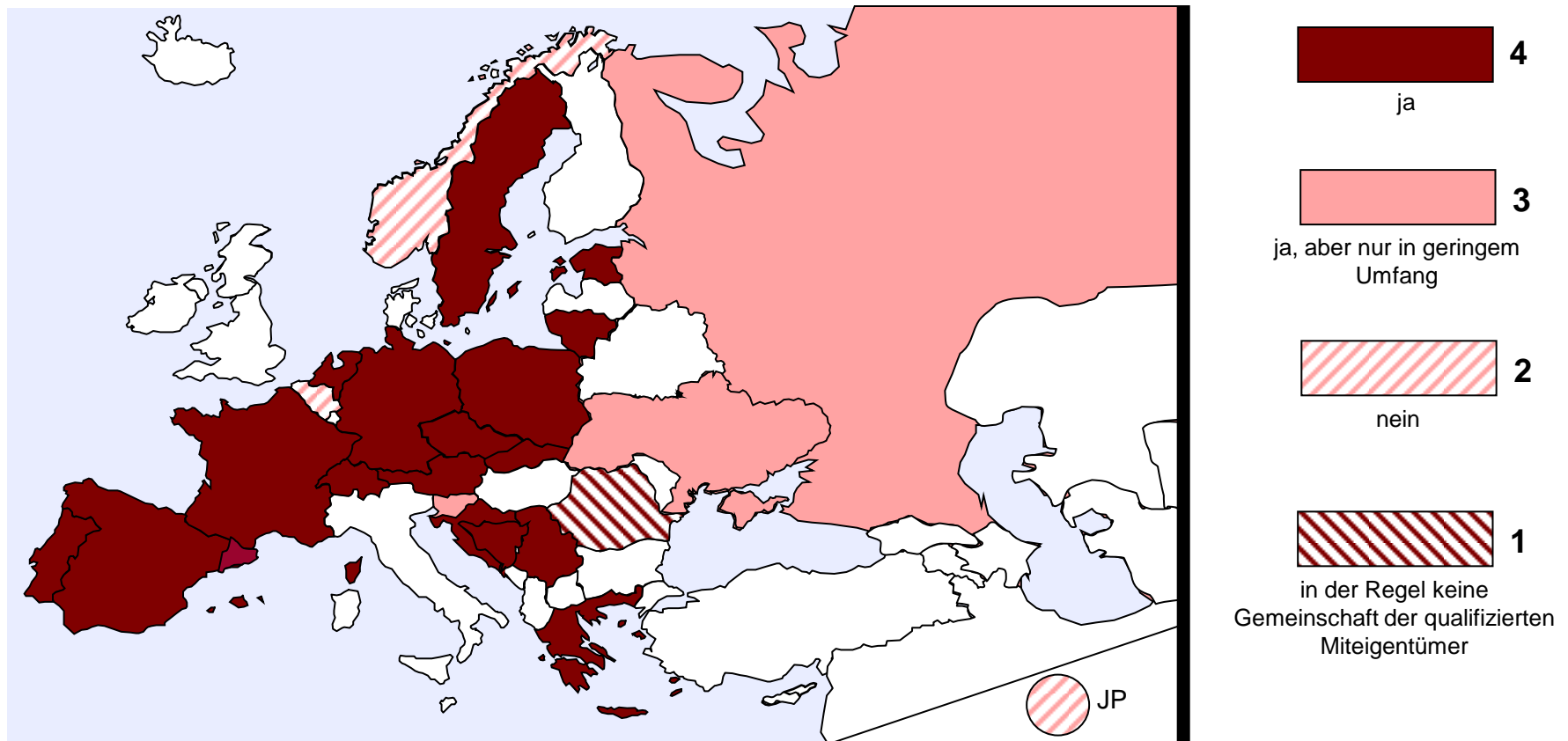


II.8 c) Gibt es die Möglichkeit einer Notverwaltung und Notvertretung durch einzelne Mitglieder der Gemeinschaft der Qualifizierten Miteigentümer?



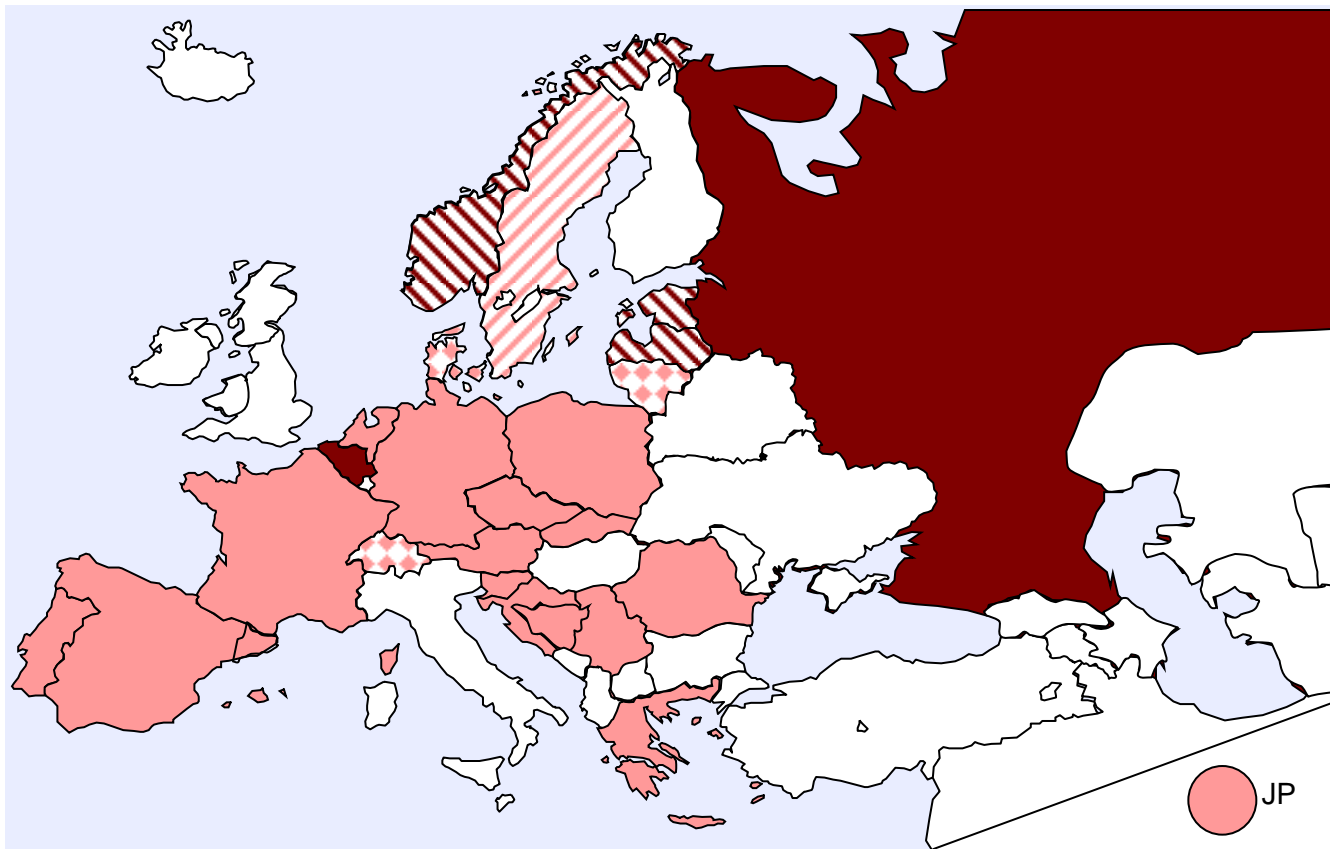
II.8 Verwaltung und Haftung Grundstücksgleiche Rechte – Qualifiziertes Miteigentum

II.8 c.1) Sind die qualifizierten Miteigentümer verpflichtet, einen Fonds des Verwaltungsvermögens aufzubauen (z. B. Rücklagen für Reparaturen)?



II.8 Verwaltung und Haftung Grundstücksgleiche Rechte – Qualifiziertes Miteigentum

II.8 c.2) Wer haftet für Verbindlichkeiten, die die Gemeinschaft der Qualifizierten Miteigentümer im Rahmen der Verwaltung eingegangen ist (z.B. Darlehen) ?



7

Haftung jedes Qualifizierten Miteigentümers im Außenverhältnis als Gesamtschuldner

6

unbegrenzte Haftung des Verwaltungsvermögens der Gemeinschaft + Haftung jedes Qualifizierten Miteigentümers im Außenverhältnis gemäß seinem Qualifizierten Miteigentumsanteil

5

unbegrenzte Haftung des Verwaltungsvermögens der Gemeinschaft, auch der Immobilie

4

nur Haftung des Verwaltungsvermögens der Gemeinschaft der Qualifizierten Miteigentümer

3

Haftung jedes Qualifizierten Miteigentümers im Außenverhältnis im Verhältnis zu seinem Qualifizierten Miteigentumsanteil

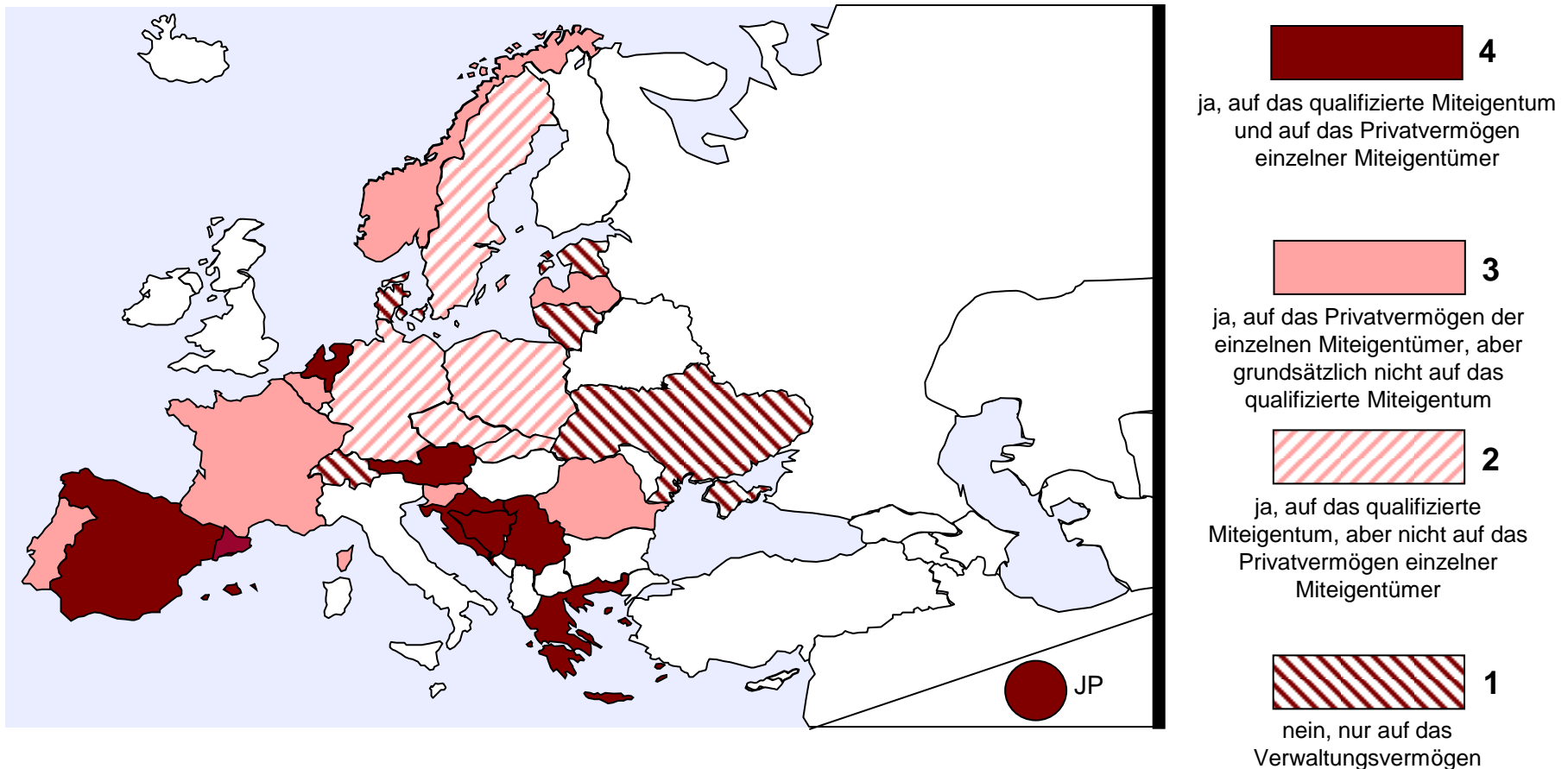
2

Unbegrenzte Haftung jedes qualifizierten Miteigentümers, aber durch Vereinbarung/Satzung der Gemeinschaft kann die Haftung begrenzt werden.

1

i. d. R. gibt es keine Gemeinschaft der qualifizierten Miteigentümer

II.8 c.3) Kann ein Gläubiger der Gemeinschaft der qualifizierten Miteigentümer auf das Privatvermögen der einzelnen qualifizierten Miteigentümer oder auf das Grundstück zugreifen?



1. „Baurecht“

2. Qualifiziertes Miteigentum

3. Konzession

„III. Konzession“

1. Bestand des Rechts
2. Eintragung des Rechts
3. Vorrang anderer Rechte
4. Dauerhaftigkeit und Vererbbarkeit des Rechts
5. Rechte des Inhabers des Rechts
6. Leistungen durch den Inhaber des Rechts
7. Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers
8. Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers – Änderung des Rechts

In den Schaubildern dieses Abschnitts wird für die folgenden Länder jeweils das gebräuchlichste, mit Grundpfandrechten belastbare, grundstücksgleiche Recht betrachtet:

Kroatien	Konzession	<i>koncesija</i>
Spanien	Verwaltungskonzession	<i>concesión administrativa</i>

III.1 Bestand des Rechts

III.1 Bestand des Rechts

Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

III.1 b) Wie ist die Konzession geregelt?



III.1 Bestand des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

III.1 c) Was wird mit einem Grundpfandrecht belastet?



III.2 Eintragung des Rechts

III.2 Eintragung des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

III.2 a) Wo wird die Konzession eingetragen?



- 4**
in das Grundbuch beim Grundstück
- 3**
in das Grundbuch beim Grundstück und zusätzlich auf einem eigenen Blatt
- 2**
in das Grundbuch beim Grundstück, und zwar nur auf einem eigenen Blatt
- 1**
in ein anderes öffentliches Register

III.2 Eintragung des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

III.2 b) Wo wird das Grundpfandrecht an der Konzession eingetragen?



III.2 Eintragung des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

III.2 c) An welchen Grundstücken kann die Konzession bestellt werden?



III.3 Vorrang anderer Rechte

III.4 Dauerhaftigkeit und Vererbbarkeit des Rechts

III.4 a) Welche gesetzlichen Fristen gelten für die Höchstdauer der Konzession?



6

Gesetz schreibt keine Höchstdauer vor

5

Begrenzung auf 100 Jahre oder weniger*

4

Begrenzung auf 99 Jahre oder weniger*

3

Begrenzung auf 70 Jahre oder weniger*

2

Begrenzung auf 50 Jahre oder weniger*

1

Begrenzung auf 30 Jahre oder weniger*

*jeweils ohne Berücksichtigung der Möglichkeit der Verlängerung

III.4 Dauerhaftigkeit und Vererbbarkeit des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

III.4 b) Hat der Inhaber der Konzession einen Anspruch auf Erneuerung des grundstücksgleichen Rechts (losgelöst von einer gesetzlichen Begrenzung der Laufzeit dieses Rechts, z.B. auf maximal 99 Jahre)?



III.4 Dauerhaftigkeit und Vererbbarkeit des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

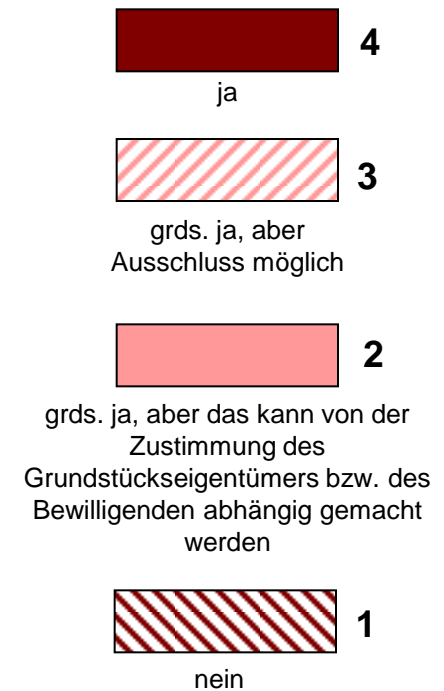
III.4 c) Ist die Konzession vererbbar?



III.5 Rechte des Inhabers des Rechts

III.5 Rechte der Inhaber des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

III.5 a) Ist die Konzession durch Rechtsgeschäft übertragbar? (Hier: Betrachtung mit Gebäude; es geht um den wirtschaftlichen Wert)



III.5 b) Kann die Konzession im Falle des vollständigen Untergangs des Gebäudes fortfallen?



- 6**
nein
- 5**
ja, möglich, aber durch vertragliche und/oder dingliche Gestaltung ausschließbar
- 4**
ja, aber der Inhaber hat durch ius cogens, vertragliche und/oder dingliche Gestaltung dann ein Recht auf ein entsprechendes Recht
- 3**
ja, aber der Inhaber kann die Gründe für den Rechtewegfall heilen
- 2**
ja, aber der Inhaber hat durch ius cogens, vertragliche und/oder dingliche Gestaltung dann ein (am Grundstück gesichertes oder gegen den Staat gerichtetes) Recht auf den Ersatz des Interesses
- 1**
ja, das ist nicht zu verhindern

III.5 c) Kann die Konzession des Inhabers durch Ablauf der Konzession entsprechend ihren Bedingungen fortfallen?



6
nein

5

ja, möglich, aber durch vertragliche und/oder dingliche Gestaltung ausschließbar

4

ja, aber der Inhaber hat durch ius cogens, vertragliche und/oder dingliche Gestaltung dann ein Recht auf ein entsprechendes Recht

3

ja, aber der Inhaber kann die Gründe für den Rechtewegfall heilen

2

ja, aber der Inhaber hat durch ius cogens, vertragliche und/oder dingliche Gestaltung dann ein (am Grundstück gesichertes oder gegen den Staat gerichtetes) Recht auf den Ersatz des Interesses

1

ja, das ist nicht zu verhindern

III.5 d) Wenn die Konzession entsprechend ihren Bedingungen erlischt, hat dann der Inhaber Anspruch auf eine Entschädigung?









- 5**
Erlöschen ist nicht möglich
- 4**
ja, er hat Anspruch auf Ersatz des Interesses
- 3**
ja, wenn kein Einlösungsrecht besteht
- 2**
Das hängt von den Vereinbarungen ab.
- 1**
nein

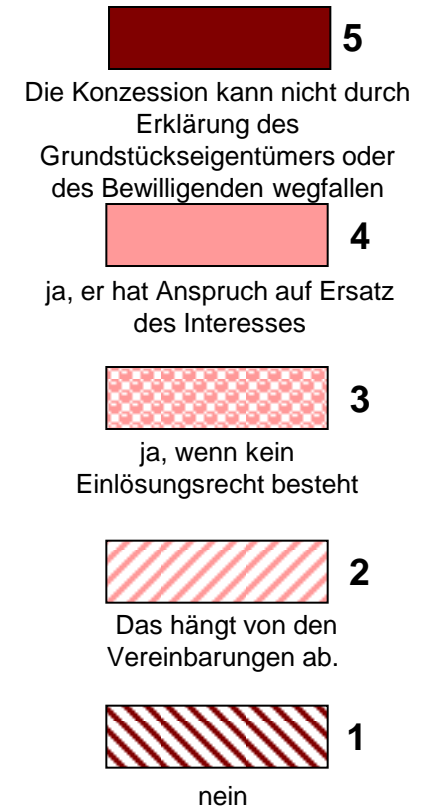
III.5 Rechte der Inhaber des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

III.5 e) Kann die Konzession des Inhabers Erklärung des Grundstückseigentümers oder des Bewilligenden vorzeitig fortfallen? (Einseitiges Gestaltungsrecht; es liegt keine Pflichtverletzung durch den Inhaber der Konzession vor)



-  **6**
nein
-  **5**
ja, möglich, aber durch Gestaltung (Konzessionsbedingungen) ausschließbar
-  **4**
ja, aber der Inhaber hat dann ein Recht auf ein entsprechendes Recht
-  **3**
ja, aber der Inhaber kann die Gründe für den Rechtewegfall heilen
-  **2**
ja, aber der Inhaber hat dann ein (am Grundstück gesichertes oder gegen den Staat gerichtetes) Recht auf den Ersatz des Interesses
-  **1**
ja, das ist nicht zu verhindern

III.5 f) Wenn die Konzession durch Erklärung des Grundstückseigentümers oder des Bewilligenden wegfällt, hat dann der Inhaber einen Anspruch auf Entschädigung?



III.5 g) Kann die Konzession durch den Erwerb des Eigentums am Grundstück durch den Inhaber der Konzession selbst vorzeitig fortfallen (Fälle der Konsolidation)?



4
nein

3

Die Konzession bleibt bestehen, aber die rechtliche Grundlage erlischt.

2

ja, möglich, aber durch Gestaltung (Konzessionsbedingungen) ausschließbar

1

ja, das ist nicht zu verhindern

III.5 h) Kann die Konzession durch den Eintritt bestimmter zu Anfang definierter Voraussetzungen vorzeitig fortfallen (z.B. Fälle von Pflichtverletzung: Nichterrichtung des Gebäudes, Zahlungsverzug, Vernachlässigung etc.; sonstige Gründe wie z.B. Insolvenz des Inhabers, Zwangsverwaltung/-versteigerung, Tod des Inhabers)?

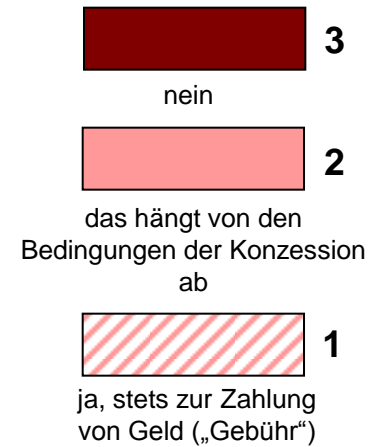


- 6**
nein
- 5**
ja, möglich, aber durch Gestaltung (Konzessionsbedingungen) ausschließbar
- 4**
ja, aber der Inhaber hat dann ein Recht auf ein entsprechendes Recht
- 3**
ja, aber der Inhaber kann die Gründe für den Rechtewegfall heilen
- 2**
ja, aber der Inhaber hat dann ein (am Grundstück gesichertes oder gegen den Staat gerichtetes) Recht auf den Ersatz des Interesses
- 1**
ja, das ist nicht zu verhindern

III.6 Leistungen durch den Inhaber des Rechts

III.6 Leistungen durch den Inhaber des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

III.6 a) Ist der Inhaber der Konzession dem Grundstückseigentümer oder Bewilligenden gegenüber zu einmaligen oder wiederkehrenden Leistungen verpflichtet?



III.6 Leistungen durch den Inhaber des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

III.6 b) Ist der Inhaber der Konzession zu einmaligen oder wiederkehrenden Leistungen Dritten gegenüber gesetzlich verpflichtet (ohne Berücksichtigung hoheitlicher Abgaben)?



III.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers – Fortfall des Rechts

III.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers – Fortfall des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

III.7 a) Kann das Recht des Grundpfandrechtsgläubigers an der Konzession im Falle des vollständigen Untergangs des Gebäudes fortfallen?



6

nein



5

ja, möglich, aber durch Konzessionsbedingungen ausschließbar



4

ja, aber der Gläubiger hat dann ein Recht am Ersatzgegenstand



3

ja, aber der Gläubiger kann die Gründe für den Rechtewegfall heilen



2

ja, aber der Gläubiger dann ein (am Grundstück gesichertes oder gegen den Staat gerichtetes) Recht auf den Ersatz des Interesses



1

ja, das ist nicht zu verhindern

III.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers – Fortfall des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

III.7 b) Kann das Recht des Grundpfandrechtsgläubigers an der Konzession durch Ablauf der Konzession entsprechend den Konzessionsbedingungen fortfallen?



6
nein

5
ja, möglich, aber durch Gestaltung der Konzessionsbedingungen ausschließbar

4
ja, aber der Gläubiger hat dann einen Anspruch an einem Ersatzpfandgegenstand

3
ja, aber der Gläubiger kann die Gründe für den Rechtewegfall heilen







2
ja, aber der Gläubiger hat dann ein (am Grundstück gesichertes oder gegen den Staat gerichtetes) Recht auf den Ersatz des Interesses

1
ja, das ist nicht zu verhindern

III.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers – Fortfall des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

III.7 c) Kann das Grundpfandrecht an der Konzession wegfallen, wenn der Grundstückseigentümer oder der Bewilligende die Konzession durch einseitige Erklärung zum Wegfall bringt? (Gestaltungsrecht des Eigentümers oder des Bewilligenden und kein Fall der Pflichtverletzung durch den Inhaber der Konzession)









-  **6**
nein
-  **5**
grds. nein, aber die Konzessionsbedingungen können es anders vorsehen
-  **4**
ja, aber der Gläubiger hat dann ein Recht auf ein entsprechendes Recht
-  **3**
ja, aber der Gläubiger kann die Gründe für den Rechtswegfall heilen
-  **2**
ja, aber der Gläubiger hat dann ein (am Grundstück gesichertes oder gegen den Staat gerichtetes) Recht auf den Ersatz des Interesses
-  **1**
ja, das ist nicht zu verhindern

III.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers – Fortfall des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

III.7 d) Kann das Recht des Grundpfandrechtsgläubigers an der Konzession durch Eintritt bestimmter Bedingungen, die gesetzlich oder in den Konzessionsbedingungen definiert sind, vorzeitig fortfallen?









-  **6**
nein
-  **5**
ja, möglich, aber ausschließbar
-  **4**
ja, aber der Gläubiger hat dann ein Recht auf ein entsprechendes Recht
-  **3**
ja, aber der Gläubiger kann die Gründe für den Rechtewegfall heilen
-  **2**
ja, aber der Gläubiger hat dann ein (am Grundstück gesichertes oder gegen den Staat gerichtetes) Recht auf den Ersatz des Interesses
-  **1**
ja, das ist nicht zu verhindern

III.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers – Fortfall des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

III.7 e) Kann das Recht des Grundpfandrechtsgläubigers an der Konzession durch eine Pflichtverletzung des Inhabers der Konzession vorzeitig fortfallen?









-  **6**
nein
-  **5**
ja, möglich, aber durch vertragliche und/oder dingliche Gestaltung ausschließbar
-  **4**
ja, aber der Gläubiger dann ein Recht auf ein entsprechendes Recht
-  **3**
ja, aber der Gläubiger kann die Gründe für den Rechtewegfall heilen
-  **2**
ja, aber der Gläubiger hat dann ein (am Grundstück gesichertes oder gegen den Staat gerichtetes) Recht auf den Ersatz des Interesses
-  **1**
ja, das ist nicht zu verhindern

III.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers – Fortfall des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

III.7 f) Kann das Recht des Grundpfandrechtsgläubigers an der Konzession durch die Vereinigung des Eigentums am Grundstück und Inhaberschaft der Konzession fortfallen (Fälle der Konsolidation), wenn der Eigentümer erwirbt?



-  **6**
nein
-  **5**
ja, möglich, aber durch die Konzessionsbedingungen ausschließbar
-  **4**
ja, aber der Gläubiger hat dann ein Recht auf ein entsprechendes Recht
-  **3**
ja, aber der Gläubiger kann die Gründe für den Rechtewegfall heilen
-  **2**
ja, aber der Gläubiger hat dann ein (am Grundstück gesichertes oder gegen den Staat gerichtetes) Recht auf den Ersatz des Interesses
-  **1**
ja, das ist nicht zu verhindern

III.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers – Fortfall des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

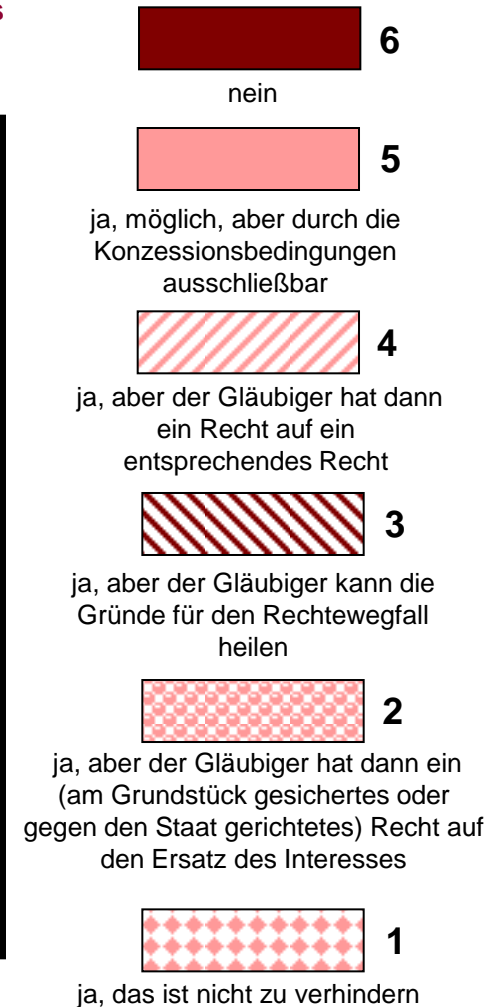
III.7 g) Kann das Recht des Grundpfandrechtsgläubigers an der Konzession durch die Vereinigung des Eigentums am Grundstück und Inhaberschaft der Konzession fortfallen (Fälle der Konsolidation), wenn der Inhaber der Konzession erwirbt?



- 6**
nein
- 5**
ja, möglich, aber durch die Konzessionsbedingungen ausschließbar
- 4**
ja, aber der Gläubiger hat dann ein Recht auf ein entsprechendes Recht
- 3**
ja, aber der Gläubiger kann die Gründe für den Rechtewegfall heilen
- 2**
ja, aber der Gläubiger hat dann ein (am Grundstück gesichertes oder gegen den Staat gerichtetes) Recht auf den Ersatz des Interesses
- 1**
ja, das ist nicht zu verhindern

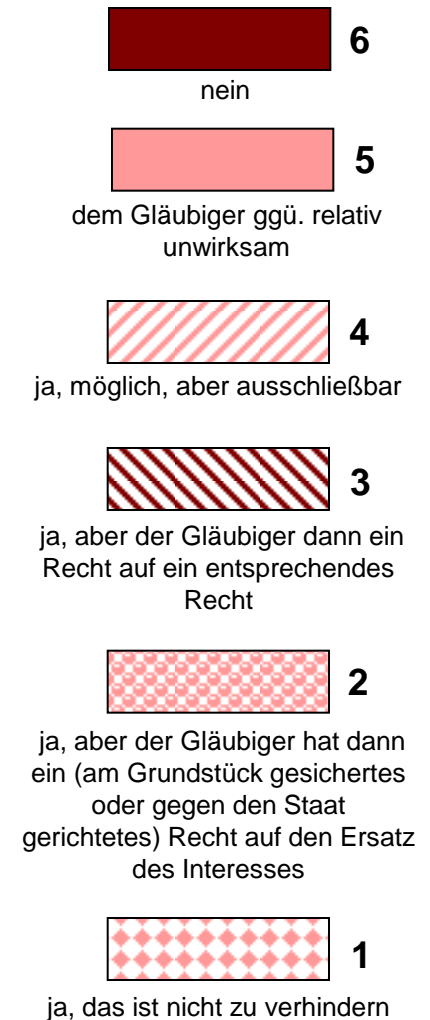
III.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers – Fortfall des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

III.7 h) Kann das Recht des Grundpfandrechtsgläubigers an der Konzession durch Wegfall des Inhabers der Konzession als juristische Person fortfallen (Fälle der Löschung)?



III.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers – Fortfall des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

III.7 i) Kann die Konzession durch einverständliche Erklärungen des Inhabers und des Grundstückseigentümers oder Bewilligenden ohne Zustimmung des Grundpfandrechtsgläubigers aufgehoben werden?



III.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers – Fortfall des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

III.7 j) Kann der Inhalt der Konzession durch einverständliche Erklärungen des Inhabers und des Grundstückseigentümers ohne Zustimmung des Grundpfandrechtsgläubigers geändert werden?



- 6**
nein, stets nur mit Zustimmung des Grundpfandrechtsgläubigers
- 5**
nein, nur mit Zustimmung des Gläubigers, wenn ein Nachteil zu seinen Lasten eintreten würde
- 4**
ja, aber es bleibt dem Grundpfandrechtsgläubiger gegenüber unwirksam
- 3**
das Recht kann so gestaltet werden, dass das nicht möglich ist
- 2**
nein, aber Nutzungsregelungen können geändert werden
- 1**
ja, jederzeit

III.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers – Fortfall des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

III.7 k) Sind Veränderungen der Leistungen an den Grundstückseigentümer oder Bewilligenden von der Zustimmung des Grundpfandrechtsgläubigers abhängig?



ja



ja (Anpassungen nach oben jedoch ohne Zustimmungen des Grundpfandrechtsgläubigers)



nein



nein (Anpassungen nach oben jedoch nur nach voraussehbaren Kriterien, z.B. Inflationsausgleich)



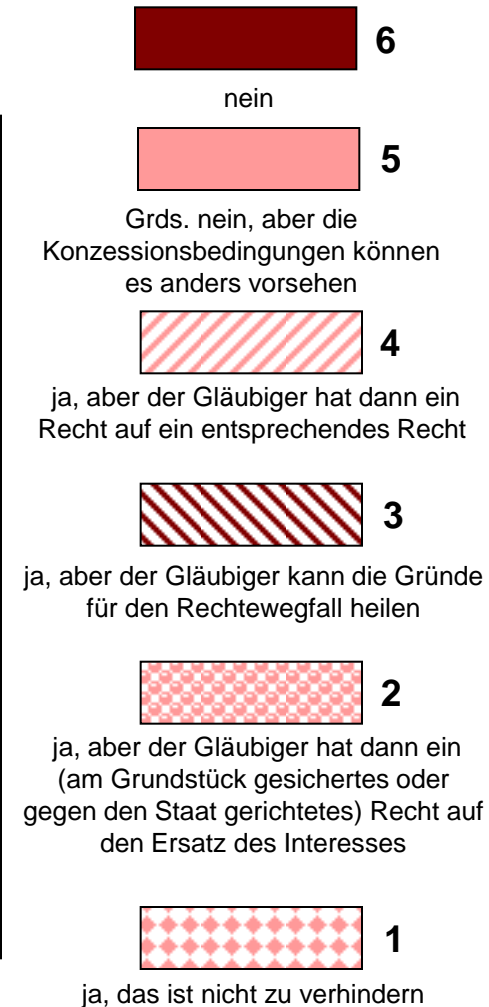
nein (bei Anpassungen nach oben sind jedoch die Interessen des Grundpfandrechtsgläubigers zu berücksichtigen)



das hängt von Konzessionsbedingungen ab

III.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers – Fortfall des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

III.7 I) Kann das Grundpfandrecht an der Konzession wegfallen, wenn der Inhaber der Konzession die Konzession durch einseitige Erklärung zum Wegfall bringt?



III.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers – Fortfall des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

III.7 m) Wenn das Grundpfandrecht an der Konzession durch einseitige Erklärung des Inhabers der Konzession wegfällt, erhält dann der Grundpfandrechtsgläubiger einen Ersatz?



- 5**
Wegfall nicht möglich oder dem Gläubiger gegenüber unwirksam
- 4**
Er hat Anspruch auf die vom Eigentümer zu zahlende Entschädigung.
- 3**
nur, wenn dies vertraglich vereinbart wurde
- 2**
nein
- 1**
keine grundpfandrechtliche Belastung möglich

III.7 Schutz des Grundpfandrechtsgläubigers – Fortfall des Rechts Grundstücksgleiche Rechte – Konzession

III.7 n) Kann der Grundpfandrechtsgläubiger eine Zwangsversteigerung der Konzession erreichen?



3
ja, daran kann er nicht gehindert werden.

2
ja, möglich, aber es kann durch die Konzessionsbedingungen ausgeschlossen sein.

1
nein

Verband deutscher Pfandbriefbanken
Association of German Pfandbrief Banks

Georgenstraße 21

10117 Berlin

Phone +49 30 20915-100

Fax +49 30 20915-101

E-Mail: info@pfandbrief.de

Internet: <http://www.pfandbrief.de>

<http://www.pfandbrief.org>