© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at

Hypothekar- bzw Pfandrechtsklage

Vorbemerkungen
Wurde für eine Forderung ein Pfandrecht eingeräumt, kann der Hypothekarschuldner klagsweise in Anspruch genommen werden. Wie dabei vorzugehen ist, wird anhand des nachstehenden Musters gezeigt.

Gebühreneinzug:
Über Konto: …
Bei der … Bank

Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Schöberl
Universitätsstraße 11
1010 Wien

per WebERV

An das
Landesgericht Eisenstadt
Wiener Straße 9
7000 Eisenstadt

Wien, am …

Klagende Partei:	Georg Gläubiger Alte Straße 15 1230 Wien
Vertreten durch:	Dr. Wolfgang Schöberl Universitätsstraße 11 1010 Wien AVR Code: R… unter Berufung auf die erteilte Vollmacht gem § 30 Abs 2 ZPO
Beklagte Partei:	Richard Realschuldner Alte Straße 10 1230 Wien
Wegen:	Hypothekarklage (Streitwert: EUR 50.000,– gem JN, GGG und RATG)

I. Klage

II. Antrag auf Klagsanmerkung

2-fach
3 Beilagen

I. Klage

Zuständigkeit

Wie in den nachfolgenden Ausführungen detailliert vorgebracht und unter Beweis gestellt wird, hat der Beklagte dem Kläger ob der ihm grundbücherlich zugeschriebenen Liegenschaft EZ 1234 Katastralgemeinde 56789 Neusiedl am See ein Pfandrecht für den Höchstbetrag von EUR 50.000,– eingeräumt, und wird der Beklagte nun daraus in Anspruch genommen. Diese Liegenschaft ist im Sprengel des angerufenen Gerichtes gelegen. Dieses ist daher gem § 81 JN örtlich zuständig, da durch die Klage ein dingliches Recht an dieser Liegenschaft, nämlich das Pfandrecht, geltend gemacht wird. Die sachliche Zuständigkeit folgt aus §§ 49 Abs 1 iVm 50 JN (Wertzuständigkeit).

Sachverhalt

Der Kläger hat Herrn Sigurd Schuldner ein Darlehen über EUR 150.000,– gewährt, welches bis 31.12.2014 zur Rückzahlung fällig war. Zur Besicherung dieser Darlehensforderung wurde dem Kläger unter anderem vom Beklagten ein Pfandrecht ob dessen Liegenschaft EZ 1234 Katastralgemeinde 56789 Neusiedl am See für den Höchstbetrag von EUR 50.000,– eingeräumt, welches ob der vorgenannten Liegenschaft im Lastenblatt zu C-LNR 1 einverleibt ist.

Dieses Darlehen haftet vollkommen unberichtigt aus.

Beweis: PV des Klägers
Darlehensvertrag (Beilage ./A)
Grundbuchsauszug EZ 1234 KG 56789 Neusiedl am See (Beilage ./B)
weitere Beweise vorbehalten

Rechtliche Würdigung

Der Beklagte hat dem Kläger ein Pfandrecht für den Höchstbetrag von EUR 50.000,– eingeräumt, welches zur Besicherung der Darlehensforderung des Klägers gegenüber Herrn Sigurd Schuldner dient. Diese Forderung haftet trotz Fälligkeit unberichtigt aus, sodass der Beklagte zur Zahlung bei sonstiger Exekution in den Pfandgegenstand, worauf das Klagebegehren gerichtet ist, verpflichtet ist.

Die Bewertung des Streitgegenstandes erfolgt gem § 57 JN, wonach der Wert des Pfandgegenstandes, wenn dieser einen geringeren Wert hat als die zugrunde liegende Forderung, wie es hier der Fall ist, heranzuziehen ist.

Klagebegehren

Der Kläger beantragt zu erlassen das nachstehende

Urteil

Der Beklagte ist schuldig, dem Kläger den Betrag von EUR 50.000,– binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution in die Liegenschaft EZ 1234 KG 56789 Neusiedl am See zu bezahlen, sowie die Kosten dieses Rechtsstreits binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution unter Anwendung des § 19a RAO zu ersetzen.

II. Antrag auf Klagsanmerkung

In Verbindung mit der Hypothekarklage erstattet der Kläger den nachstehenden

Antrag:

Aufgrund der zu GZ … des Landesgerichtes Eisenstadt anhängigen Hypothekarklage des Klägers wider den Beklagten wegen EUR 50.000,– sA wird gem § 60 GBG ob der dem Beklagten grundbücherlich zugeschriebenen Liegenschaft EZ 1234 KG 56789 Neusiedl am See im Lastenblatt bei dem zu C-LNR 1 einverleibten Pfandrecht die Anmerkung der Hypothekarklage bewilligt.

Als Grundbuchsgericht hat das Bezirksgericht Neusiedl am See einzuschreiten und die Beteiligten zu verständigen.

Anmerkungen:

1 Mit der Hypothekarklage wird der Eigentümer einer Liegenschaft, auf der eine Hypothek zugunsten des Klägers einverleibt ist, als Realschuldner in Anspruch genommen. Daher muss das Vorbringen einerseits den Bestand, die Höhe und die Fälligkeit der pfandrechtlich sichergestellten Forderung und andererseits die genaue Anführung des Pfandgegenstandes, also die Liegenschaft mitsamt den grundbücherlichen Daten, umfassen. Zweckmäßig ist es, einen Grundbuchsauszug anzuschließen.

2 Für Pfandrechtsklagen besteht die ausschließliche örtliche Zuständigkeit jenes Gerichtes, in dessen Sprengel die Liegenschaft, an der das Pfandrecht bestellt wurde, befindlich ist (§ 81 JN). Es handelt sich bei der Pfandrechtsklage nämlich um die Geltendmachung des dinglichen Rechtes auf ein unbewegliches Gut, wie es § 81 Abs 1 JN vorsieht. Für die sachliche Zuständigkeit (BG oder LG) ist hingegen der Streitwert maßgeblich. Ist der Realschuldner gleichzeitig auch Personalschuldner, und wird er auch in dieser Funktion in Anspruch genommen, kann die Klage auf Zahlung der pfandrechtlich gesicherten Forderung, verbunden mit der Pfandrechtsklage, beim Gerichtsstand der gelegenen Sache (§ 91 JN) eingebracht werden.

3 Für die Streitwertbemessung gilt § 57 JN: Hat die Streitigkeit ein Pfandrecht zum Gegenstand, ist der Betrag der Forderung, wenn der Pfandgegenstand aber einen niedrigeren Wert hat, dessen Wert für die Bewertung des Streitgegenstandes maßgeblich. Im Musterbeispiel wurde ein Pfandrecht für den Höchstbetrag von EUR 50.000,– eingeräumt, während die pfandrechtlich gesicherte Forderung EUR 150.000,– beträgt, sodass der niedrigere Wert des Pfandrechtes heranzuziehen ist. Diese Streitwertbemessung gilt zwingend auch für RATG und GGG.

4 Mit der Klage wird die Sachhaftung des Beklagten als Pfandschuldner geltend gemacht. Daher kann Exekution lediglich in die pfandgegenständliche Liegenschaft geführt werden, was im Klagebegehren entsprechend zum Ausdruck kommen muss. Für die aus der Pfandrechtsklage resultierenden Prozess- und Exekutionskosten haftet der Pfandschuldner jedoch ohne Einschränkung auf die Sachhaftung (so *Hinteregger* in *Schwimann*, ABGB³ II § 285 Rz 9).

5 Ist der Besteller des Pfandrechtes auch Schuldner der Forderung, so kann die Klage auf Zahlung der Forderung mit der Pfandrechtsklage verbunden werden. Zu beachten ist, dass die Sachhaftung mit dem Betrag des Pfandrechtes beschränkt ist, was im Klagebegehren zum Ausdruck kommen muss. Die ausdrückliche Anführung des Pfandgegenstandes ist deshalb notwendig, damit auch in diesem Fall die Klagsanmerkung erfolgen kann (siehe hiezu noch Anm 7). Hypothekarklage und Schuldklage können aber auch unabhängig voneinander erhoben werden, und begründen wechselseitig keine Streitanhängigkeit; die Pfandrechtsklage ist gegenüber der Schuldklage ein aliud (vgl *Hinteregger* in *Schwimann*, ABGB³ II § 285 Rz 3 mwN).

6 Nach der Entscheidung 10 Ob 26/03 a ist die Einbringung der Hypothekarklage als Mahnklage lediglich dann zulässig, wenn neben der Sachhaftung auch die persönliche Haftung des Beklagten in Anspruch genommen wird (kritisch *Kodek* in *Fasching/Konecny²* III § 244 ZPO Rz 43, der dafür plädiert, dass auch eine reine Hypothekarklage als Mahnklage eingebracht werden kann). Zu beachten ist jedenfalls, dass eine Hypothekarklage, die mit der Schuldklage verbunden wird, demgemäß bei einem Streitwert bis EUR 75.000,– zwingend im Mahnverfahren einzubringen ist. Auch im Mahnverfahren kann die Klagsanmerkung erfolgen (so zutreffend *Kodek* aaO, Rz 44, was auch der herrschenden Praxis bei der Anmerkung des Vorzugspfandrechts nach § 27 Abs 2 WEG 2002 entspricht).

7 Die Anmerkung der Hypothekarklage findet ihre gesetzliche Grundlage in § 60 GBG. Sie ist vom Prozessgericht zu bewilligen und hat die rangwahrende Wirkung auch gegen jeden späteren Eigentümer der Liegenschaft zur Folge.