



CENTER OF LEGAL COMPETENCE
Verein zur Förderung der rechtlichen Ostkompetenz Österreichs

Band 8

**Grundeigentum und
Sicherheiten in
Lettland**



Recht

Unter der wissenschaftlichen Leitung von
Martin Schauer

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	7
Abkürzungsverzeichnis	17
I Schuld- und sachenrechtliche Aspekte des Liegenschaftsrechts.....	19
A Rechtliche und wirtschaftliche Bedeutung des Liegenschaftseigentums	19
1 Entwicklung des Liegenschaftseigentums	19
a Ursprung des Liegenschaftseigentums.....	19
b Entstehung der Grundbücher.....	20
c Die erste Republik Lettland (1918–1940).....	20
d Stellung von Immobilien zwischen 1940 und 1990	21
e Entwicklungen nach 1990	22
ea Allgemeines	22
eb Bodenreform	23
ec Privatisierung von Wohnhäusern	25
ed Wiederherstellung des Grundbuchs.....	25
ee Merkmale der Reform	26
2 Wirtschaftliche Bedeutung des Liegenschaftseigentums.....	27
3 Rechtliche Bedeutung des Liegenschaftseigentums	28
B Rechtsgrundlagen und Struktur	29
1 Materielle Bestimmungen	29
2 Verfahrensrechtliche Bestimmungen.....	30
3 Inhalt materieller Ansprüche.....	32
C Immobilien.....	33
1 Eigentum an Immobilien	33
a Elemente des Eigentums	35
b Beschränkungen des Eigentumsrechts.....	36
ba Gründe für eine Beschränkung	36
bb Arten der Beschränkungen	36
bc Zwangsverpachtung im Falle von getrennten Liegenschaften und Gebäuden	37
bd Beschränkung durch Miteigentümerschaft und Vorkaufsrecht des Miteigentümers.....	38
be Vorkaufsrecht.....	39
bf Ehegatteneigentum als Miteigentum.....	41
bg Dienstbarkeiten	45
bh Grenzen der Beschränkungen	46
c Eintragung der Sachen im Grundbuch.....	47
2 Wechsel des Liegenschaftseigentümers	48

a	Grundsätze des originären Eigentumserwerbs	49
aa	Eigentumserwerb durch Zueignung	49
ab	Eigentumserwerb durch Zuwachs	50
ac	Eigentumserwerb durch Ersitzung	53
b	Arten des derivativen Eigentumserwerbs	56
ba	Eigentumserwerb durch Übereignung	56
bb	Eigentumserwerb durch Erbschaft	57
bc	Eigentumserwerb im Zuge der Restitution von eingezogenem und verstaatlichtem Vermögen	58
bd	Eigentumserwerb durch Privatisierung von staatlichem oder kommunalem Vermögen	62
3	Hauptsachen und ihr Zubehör	63
D	Begründung und Übertragung dinglicher Rechte	64
1	Allgemeines	64
2	Eigentumserwerb als Ergebnis der Veräußerung	64
3	Rechtsgeschäftliche Übertragung von Eigentumsrechten	65
a	Kauf	66
b	Schenkung	67
c	Tausch	67
d	Unterhalt	67
4	Rechtsübergang	68
5	Gefahrenübergang	69
a	Gefahrenübergang bei Kauf- und Tauschverträgen	69
b	Gefahrenübergang beim Schenkungsvertrag	70
c	Gefahrenübergang beim Unterhaltsvertrag	70
6	Hauptprobleme bei Rechtsgeschäften über Immobilien	70
E	Besicherung der Erfüllung von Forderungen aus Immobilienengeschäften	72
1	Allgemeines	72
2	Angeld	72
3	Bürgschaft	73
4	Vertragsstrafe	73
5	Abschluss eines Vorvertrags	73
6	Andere Arten der Sicherung des Rechtsgeschäfts	74
a	Schutz des Erwerbers	74
b	Schutz des derzeitigen Eigentümers	76
II	Grundbuch	79
A	Einführung	79
B	Aufbau des Grundbuchs	79
1	Inhalt des Grundbuchs	79
2	Grundbuchsabteilungen	81

3	Einrichtungen des Grundbuchs	82
a	Bestehende Grundbuchseinrichtungen	82
aa	Grundbücher	83
ab	Verbücherungsjournale	83
ac	Immobilienakten	83
ad	Personenverzeichnis	84
ae	Immobilienverzeichnis	84
b	Elektronisches Grundbuch	84
4	Kataster	86
a	Inhalt des Katasters	86
b	Aufgaben des Katasters	88
c	Grundsätze des Katasterwesens	89
d	Aufbau des Katasters	90
da	Beschreibungen	90
db	Karten	90
e	Katasterinformationen	90
C	Grundbuchseintragungen	91
1	Blätter, Einverleibungen und Anmerkungen	91
a	Einverleibungen	91
b	Anmerkungen	94
ba	Allgemeine Informationen	94
bb	Arten von Anmerkungen	94
bc	Anmerkung der Insolvenz	95
2	Aufbau und Inhalt der Blätter	96
D	Grundbuchsprinzipien	98
1	Eintragungsgrundsatz	99
2	Antragsgrundsatz	99
3	Grundsatz der Gesetzmäßigkeit	100
a	Allgemeines	100
b	Öffentliche Urkunden	101
4	Spezialitätsgrundsatz	102
5	Grundsatz des Grundbuchsrichters	102
6	Formelles Publizitätsprinzip (Öffentlichkeitsprinzip)	103
7	Materielles Publizitätsprinzip (öffentliches Vertrauen)	103
8	Prioritätsprinzip	104
E	Berichtigung von Grundbuchseintragungen	106
1	Allgemeines	106
2	Abweichen der Eintragung von der Entscheidung	106
3	Fehler in der Entscheidung über die Verbücherung	107
F	Grundbuchsverfahren	109
1	Zuständigkeit der Beamten der Grundbuchsabteilung	109

2	Antrag auf Verbücherung und beizulegende Dokumente	110
a	Allgemeine Bestimmungen	110
b	Formulare für Anträge auf Verbücherung	113
c	Eintragung von Immobilien im Grundbuch	113
ca	Eintragung von Liegenschaften im Grundbuch	113
cb	Eintragung von Gebäuden (Bauwerken) im Grundbuch	113
d	Eintragung rechtsgeschäftlich erworbener Rechte.....	116
4	Behandlung des Antrags auf Verbücherung und Entscheidungsfindung	117
5	Bekanntmachung und Vollzug der Entscheidung	119
6	Fristen	120
7	Berufung gegen Grundbuchsentscheidungen	120
a	Allgemeine Informationen	120
b	Einbringen einer Berufung	122
c	Prüfung von Berufungen durch die Kammer für Zivilrechtssachen des Obersten Gerichts	123
d	Berufung gegen eine Entscheidung der Kammer für Zivilrechtssachen des Obersten Gerichts	123
8	Kosten der Eintragung und der Rechtsübertragung	124
a	Eintragungsgebühr.....	124
b	Verfahrensgebühr	126
9	Aufgabenbereich der Grundbuchsrichter.....	126
III Finanzierungsformen und Kreditsicherheiten.....		127
A	Einführung.....	127
B	Darlehen.....	127
1	Elemente und Form eines Rechtsgeschäfts	127
2	Allgemeines	128
3	Parteien des Darlehensvertrags	129
4	Rechtsstellung des Darlehensnehmers	130
5	Rechtsstellung des Darlehensgebers.....	130
6	Zweck des Darlehensvertrags	131
7	Gegenstand des Darlehensvertrags	132
8	Willenserklärung (Angebot) und Übergabe der Sache	132
9	Rückzahlung des Darlehens.....	133
C	Kredit.....	135
1	Kreditvertrag als entgeltlicher Vertrag	136
2	Schriftform des Kreditvertrags	137
a	Form der Verbraucherkredite	138
b	Elemente eines Verbraucherkredits	138
c	Erfüllung der Form des Verbraucherkredits in der Praxis	140
3	Gegenstand des Kreditvertrags und Übergabe	140

a	Vertragsgegenstand: Geld oder andere Sachen.....	140
b	Verfahren der Kreditvergabe.....	141
4	Verfügungsrecht des Kreditnehmers an der übertragenen Sache....	142
5	Pflicht zur Rückgabe des Geldes oder anderer Sachen an das Kreditinstitut bei Fälligkeit und in vereinbarter Weise	144
6	Schuldnerverzeichnis der Kreditinstitute.....	145
D	Vergleich von Kredit- und Darlehensvertrag	145
E	Kreditkauf.....	147
F	Andere Formen der Finanzierung	148
1	Leasing.....	148
a	Finanzierungsleasing	149
b	Vergleich zwischen Kreditkauf (Ratenkauf) und Finanzierungsleasing.....	150
2	Kontokorrentkredit	151
3	Konsortialfinanzierungen	152
4	Wohnbaudarlehen	153
G	Kreditsicherheiten	154
1	Dingliche Sicherheiten.....	155
a	Gesetzliche Regelung des Pfandrechts in Lettland.....	155
b	Arten von Pfandrechten	156
ba	Hypothek.....	156
bb	Handelspfand.....	156
bc	Faustpfand.....	157
bd	Nutzungspfand.....	159
2	Persönliche Sicherheiten.....	159
a	Bürgschaft.....	159
aa	Definition der Bürgschaft.....	159
ab	Arten von Bürgschaften	160
ac	Bürgschaft als Nebenverpflichtung	160
ad	Parteien des Bürgschaftsvertrags	160
ae	Gegenstand der Bürgschaft	161
af	Wesentliche Elemente der Bürgschaft.....	161
ag	Besonderheiten bei Bürgschaften von Kreditinstituten.....	162
ah	Rechte des Bürgen gegenüber dem Gläubiger.....	163
ai	Rechte des Bürgen gegenüber dem Hauptschuldner	164
aj	Erlöschen der Bürgschaft.....	165
ak	Sonderbestimmungen bei der Übernahme von Bürgschaftsverpflichtungen.....	165
b	Garantie	168
IV	Hypothekenrecht	171
A	Einführung.....	171

B	Begriff und Wesen	171
1	Hypothek als Pfandrecht	172
2	Hypothek als dingliches Recht.....	172
3	Immobilien als Gegenstand der Hypothek.....	173
4	Eintragung im Grundbuch als Voraussetzung für die Hypothekenbegründung	174
5	Begründung der Hypothek und Rechtsgrundlage.....	174
6	Zweck einer Hypothek: Besicherung einer Forderung.....	174
7	Hypothek als Nebenverpflichtung	175
8	Hypothek als Recht an einer fremden Sache	175
C	Grundsätze des Hypothekenrechts	176
1	Spezialitätsgrundsatz	177
2	Grundsatz der Gesetzmäßigkeit	178
3	Unteilbarkeitsgrundsatz	179
4	Akzessorietätsprinzip.....	180
5	Eintragungsgrundsatz.....	181
a	Begründung durch Rechtsgeschäft.....	181
b	Begründung durch Gerichtsentscheidung.....	185
D	Besicherte Forderung.....	186
E	Gegenstand der Hypothek	189
1	Immobilienhypothek.....	189
2	Hypothek an Bestandrechten an einer Immobilie	191
3	Hypothek an einem ideellen Anteil (Miteigentum) an einer Immobilie	192
4	Nachrangige Hypothek	192
5	Werterhalt der Hypothek.....	193
F	Begründung und Arten von Hypotheken	194
1	Vertragliche Hypothek	194
2	Gesetzliche Hypothek.....	194
3	Gerichtliche Hypothek	195
G	Rechtsgeschäfte über Hypotheken	196
1	Verpfändung und Abtretung der Hypothekarforderung.....	196
2	Verpfändung der Forderung	196
3	Abtretung der Forderung	196
H	Hypothek und Vollstreckung	197
1	Stellung des Pfandes bei Forderungen nicht besicherter Gläubiger an verpfändeten Immobilien	197

2	Geltendmachung des Pfandrechts	199
3	Fälligkeit der Schuld	201
4	Versteigerung	202
5	Verkauf durch freiwillige Versteigerung	203
	a Beizulegende Dokumente	204
	b Prüfung des Antrags und Bestätigung der Versteigerungshandlungen	205
	c Versteigerungsverfahren	205
6	Verkauf der verpfändeten Sache im Rahmen der Zwangsvollstreckung	206
	a Allgemeines	206
	b Vorteile der Zwangsvollstreckung	207
	c Rechte des betreibenden Gläubigers	209
	d Vorlage und Prüfung der Anträge, Entscheidungsfindung	209
	e Verwertung von Immobilien	210
	ea Benachrichtigung und Arrest	210
	eb Pflichten des Schuldners	211
	ec Ankündigung der Immobilienversteigerung	212
	ed Durchführung der Versteigerung	212
	ee Wiederversteigerung	213
	ef Folgen der Versteigerung	213
	eg Erfolgreiche Versteigerung	214
	eh Verteilung des erzielten Erlöses	214
7	Praktische Probleme	215
	a Vermeiden von Versteigerungen	215
	b Probleme bei Übernahme der Sache	216
	c Versteigerungserlös	217
I	Hypothek und Insolvenzverfahren	224
1	Beschränkungen von Gläubigerrechten bei Insolvenz einer juristischen Person	224
	a Allgemeines	224
	b Eröffnung von Insolvenzverfahren	224
	c Merkmale der Insolvenz	225
	d Verwalter	225
	e Die Stellung besicherter Gläubiger	225
	f Anfechtung von Pfandverträgen	226
	g Verwertung verpfändeter Sachen	227
	h Befriedigungsrangfolge unbesicherter Gläubiger	227
2	Privatinsolvenz in Lettland	228
J	Erlöschen der Hypothek	229
	1 Verfahren	229
	2 Voraussetzungen	230
	Tabellenverzeichnis	231
	Anhang 1: Vollständiger Auszug aus dem Immobilienkataster	245

Inhaltsverzeichnis

Anhang 2: Muster eines Grundbuchsblattes	251
Anhang 3: Entscheidung des Nationalen Bodenamtes über die Rückübergang von Grundeigentumsrechten	255
Anhang 4: Entscheidung des Nationalen Bodenamtes über die Zuweisung von Grund ins Eigentum gegen Bezahlung.....	257
Anhang 5: Grenzkarte	259
Anhang 6: Bestätigung des Katasters über das Eigentum und den Inhalt der Immobilie	261
Anhang 7: Muster von Grundbuchsbestätigungen	263
Anhang 8: Musterkreditvertrag mit einer lettischen Handelsbank	267
Anhang 9: Musterbürgschaftserklärung	277
Anhang 10: Musterbankgarantie	279
Anhang 11: Musterpfandvertrag mit einer lettischen Handelsbank	281
Literaturverzeichnis	285
Rechtsquellenverzeichnis.....	289
Judikatur.....	299
Stichwortverzeichnis	303

Band 8:
Grundeigentum und Sicherheiten in Lettland
(2003)

Das Werk bietet eine Untersuchung der rechtlichen Regelungen über Immobilien und deren praktische Anwendung in Lettland, mit besonderem Augenmerk für die Funktionsweise des Grundbuchsystems und für das Hypothekenrecht. Nach einem Überblick über jene Aspekte des Schuld- und Sachenrechts, die auf Immobilien anwendbar sind, wird das Grundbuchssystem aus rechtlicher und praktischer Sicht beschrieben. An die Darstellung der Rechtsbeziehungen bei Darlehen und Krediten, wobei auch auf Kreditkaufvereinbarungen, Kontokorrentkredite und das Leasing eingegangen wird, wird schließlich ein tiefgehender Einblick in das Hypothekenrecht gewährt. Grundprinzipien, rechtliche Bedeutung der Hypothek sowie praktische Fragen, wie etwa im Zusammenhang mit der Begründung einer Hypothek oder der Vollstreckung, werden beschrieben.