



ÖFFENTLICHER NOTAR

Dr. Wolfgang Bäuml

Rangordnung bei Pfandrechten

Ein im Grundbuch eingetragenes Pfandrecht bedeutet, dass die Liegenschaft als Pfand für einen Kredit dient. Der Kreditnehmer haftet zwar auch mit seinem übrigen Vermögen, doch ist dies den Banken meist zu wenig Sicherheit, denn dieses kann sich aus verschiedenen Gründen verringern. Eine Liegenschaft behält jedoch normalerweise ihren Wert. Deshalb ist eine Pfandrechtseintragung (Hypothek) die übliche Form der Absicherung eines Kreditinstitutes.

Eine Liegenschaft kann auch mehrmals und an verschiedene Gläubiger verpfändet werden. Im Zuge einer Zwangsversteigerung kommt es jedoch zur Abdeckung aller pfandrechtiglich sichergestellten Forderungen auf die Reihenfolge der Eintragung der Pfandrechte im Grundbuch, an. Diese nennt man grundbücherliche Rangordnung.

Aus dem Versteigerungserlös werden die Pfandrechte entsprechend dieser Rangordnung befriedigt. Wenn zum Beispiel an erster Stelle ein Pfandrecht von € 100.000 an zweiter Stelle eines von € 50.000 und an dritter Stelle eines von € 70.000 eingetragen ist und der Versteigerungserlös € 130.000 beträgt, wird die durch das erste Pfandrecht abgesicherte Forderung zur Gänze und die durch das zweite Pfandrecht abgesicherte Forderung mit € 30.000 befriedigt. Die durch das dritte Pfandrecht gesicherte Forderung wird nicht mehr berücksichtigt und ist somit wertlos.

Aus diesem Grund legen Kreditinstitute und andere Gläubiger besonderes Augenmerk darauf, in welchem Rang ein Pfandrecht eingetragen wird.

Autor: Dr. Wolfgang Bäuml
Bezirksblätter Korneuburg KW 48/2013, Rechtsberatung