

2. Grundlagen der Immobilienübertragung

2.1. Lehre von Titel und Modus

Immobilienübertragungen sind, der römisch-rechtlichen Tradition entsprechend, von der Lehre von Titel und Modus geprägt. Neben einem Titel (= einem Rechtsgrund/tauglichen Erwerbsgrund) bedarf es für die Übertragung der Immobilien überdies des Modus (= der Eigentumsübertragung), der Eintragung im Grundbuch.

Man unterscheidet zwischen originärem und derivativem Eigentums-Erwerb, wobei für die gegenständlichen Zwecke (= Grundstücksverträge) der derivative Eigentumserwerb von Relevanz ist. Beim derivativen/abgeleiteten Rechtserwerb wird sohin das Eigentumsrecht von einem Vorberechtigten abgeleitet; wobei nie mehr Rechte erworben werden können, als der Vorberechtigte besaß („Nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet.“).

Der Titel stellt sohin (lediglich) den Rechtsgrund dar, aus welchem heraus Eigentum übertragen werden soll; also Kauf, Schenkung, Tausch etc. Der Kauf-/Schenkungs- oder Tauschvertrag etc überträgt selbst noch nicht Eigentum, verpflichtet aber dazu. Der Modus/die sachenrechtliche Übereignung ist der Erfüllungs- und Vollzugsakt der schuldrechtlichen Verpflichtung und hängt mit dem Rechtsgrund generisch zusammen.

Abschließend kann daher festgehalten werden, dass der Grundstücksvertrag (etwa der Kaufvertrag) den Titel darstellt; die folgende Eintragung im Grundbuch den Modus.

2.2. Titel/Vertrag

Das Titelgeschäft benennt den Rechtsgrund. Grundsätzlich ist zu sagen, dass die Parteien eines Rechtsgeschäfts Eigentum nie „abstrakt“, also nicht ohne Grund übertragen, sondern stets aus einem ganz bestimmten rechtlichen und wirtschaftlichen Grund. Wichtig ist sohin die Kausalität, der Rechtsgrund.

Mit dem Titel/Rechtsgeschäft wird ein bestimmter rechtlich-wirtschaftlicher Zweck verfolgt. Der Rechtsgrund ist im Titel (zB im Kauf- oder Schenkungsvertrag) beinhaltet und begründet den (schuld)rechtlichen Anspruch auf Übereignung.

Da die Grundstücksverträge, sohin der Titel, im gegenständlichen Skript noch näher dargelegt werden sollen, wird hierauf an gesonderter Stelle noch näher eingegangen.

2.3. Modus/Grundbuch

2.3.1. Allgemeines

Das Grundbuch ist ein öffentliches, von jedermann einsehbares Verzeichnis, welches von den Bezirksgerichten geführt wird und in welchem die Grundstücke und hieran bestehenden dinglichen Rechte eingetragen sind. Das Grundbuch kann entweder „vor Ort“ oder – praktisch wichtiger – digital über eine entsprechende Software (wie etwa ADVOKAT) eingesehen werden. Über diverse Internet-Plattformen (wie etwa www.grundbuchsauszug-online.at oder www.registerauszug.at) können Rechtsuchende auch unkompliziert einen tagesaktuellen Grundbuchs-auszug abfragen.

Besondere Relevanz kommt bei Grundbuchsangelegenheiten der sogenannten „TZ“ (= Tagebuchzahl zu). Für jeden Geschäftsfall wird eine solche Tagebuchzahl vergeben, die zunächst als Plombe im Grundbuch ersichtlich gemacht ist (= anhängiger Antrag) und nachher mit derselben Zahl eingetragen wird. Die Plombe ist am Grundbuchsauszug einer Immobilie immer oben links ersichtlich gemacht, die TZ dann in weiterer Folge bei der jeweiligen Eintragung (etwa bei der Eintragung des Eigentumsrechts im B-Blatt).

2.3.2. Relevanz/Bedeutung für die Vertragserstellung

Neben einer „normalen“, tagesaktuellen Grundbuchsabfrage eines „Grundbuchs-körpers“/einer Immobilie kann auch ein sogenannter historischer Grundbuchs-auszug abgefragt werden.

Überdies ist es möglich, einzelne Urkunden (für den Zeitraum ab 2005) elektronisch auszuheben. Es macht in der Praxis insbesondere für die Vertragserstellung Sinn, den historischen/vorangegangenen Kaufvertrag auszuheben und diesen zu sichten, oft ergeben sich hieraus bereits relevante Themen/„Stolpersteine“.

Beispiel

Aus dem vorangegangenen, historischen Kaufvertrag kann sich etwa ergeben, dass ein Zubau zum bestehenden Haus baubehördlich nicht genehmigt wurde und hierfür keine Gewährleistung/Haftung übernommen wird. Im Rahmen der nunmehrigen Vertragserstellung kann dieser Punkt daher gezielt aufgenommen und geprüft werden, ob mittlerweile Baukonsens vorliegt oder nicht etc.

Auch bei Wohnungseigentumsobjekten zahlt sich eine „Urkundenabfrage“ im Grundbuch aus, da neben dem Wohnungseigentumsvertrag in der Regel etwa auch das Nutzwertgutachten ausgehoben (und in weiterer Folge geprüft) werden kann.

3. Die wichtigsten Grundstücksverträge

Wie dargelegt, stellen Grundstücksverträge bei der Immobilienübertragung den Titel dar. Im Zuge dieses Kapitels sollen die wichtigsten Grundstücksverträge behandelt werden, wobei der Schwerpunkt auf Kauf, Schenkung und Tausch liegt.

Die nachfolgenden Kapitel (Kauf, Tausch und Schenkung) sind, dem Anspruch eines Praxishandbuchs entsprechend, in drei Teile gegliedert:

1. konzise theoretische Ausführungen,
2. Formulierungsbeispiele sowie
3. Praxistipps.

3.1. Kaufvertrag

Der Kaufvertrag stellt in der Praxis den wichtigsten Grundstücksvertrag dar, weshalb dieser auch den Schwerpunkt dieses Handbuchs bildet. Eingangs wird auf die Grundlagen und Formerfordernisse eingegangen, ehe die inhaltlichen Elemente behandelt werden.

3.1.1. Zustandekommen und Formerfordernis

3.1.1.1. Einleitendes

Grundsätzlich kann ein Immobilien-Kaufvertrag iSd Formfreiheit auch mündlich zustande kommen, sofern hinsichtlich der essentialia negotii (Kaufgegenstand und Kaufpreis) Einigung vorliegt. In der Praxis ist dem Kaufvertrag ein verbindliches Kaufangebot vorgelagert, welches die Einigung der Parteien bereits beinhaltet. Der Kaufvertrag stellt in diesem Fall lediglich die – für das Grundbuch erforderliche – Ausführungsurkunde dar.

Wie oben ausgeführt, stellt der Kaufvertrag selbst aber nur den Titel dar. Die Eintragung im Grundbuch (Modus) knüpft hieran an und bedarf, aufgrund der „Aufsandungserklärung“ (Anm: hierzu später mehr), der beglaubigten Unterfertigung durch die Parteien. Hiervon bestehen aber einige, praxisrelevante Ausnahmen.

Da der Kaufvertrag also, um die Eintragung im Grundbuch sicherzustellen, regelmäßig durch die Parteien beglaubigt unterfertigt wird, ist es wesentlich sicherzustellen, dass die Namen und Geburtsdaten der Parteien (= Verkäufer und Käufer) richtig im Kaufvertrag wiedergegeben sind, um Probleme bei der Beglaubigung zu vermeiden. Diese Daten sind auch für die „Reparatur-Vollmacht“ zu Gunsten des Vertragserrichters wichtig, ein Fehler bei diesen Daten hätte die Unwirksamkeit der Vollmacht zu Folge. Wichtig ist, auf die korrekte Schreibweise im Reisepass Rücksicht zu nehmen. So ist insbesondere bei Doppelnamen darauf zu achten,

Grundsätzlich wird ein Kaufangebot vom Käufer/Anbotsteller an den Verkäufer als anbietende Partei gelegt; eine umgekehrte Konstellation ist aber möglich, wenngleich nicht häufig anzutreffen. Ganz besonderes Augenmerk sollte bei der Erstellung des Kaufangebots auf die Verbindlichkeit und allfällige Vorbehalte gelegt werden. Nachstehend das Muster eines Kaufangebots:

Formulierungsbeispiel

Verkäufer:

[...]

geb. am [...]

[...]

[...]

Käufer:

[...]

geb. am [...]

[...]

[...]

beide gemeinsam Vertragsparteien

Kaufangebot

1. Präambel

[...], geb. am [...], (Käufer) ist am Erwerb von [...]/[...] -Anteilen an der Liegenschaft EZ [...], KG [...], bestehend aus dem Grundstück GST-NR [...], mit welchen Wohnungseigentum an W [...] untrennbar verbunden ist (Wohnung) interessiert.

Vor diesem Hintergrund wird nachstehendes verbindliches und unwiderrufliches Kaufangebot gestellt:

2. Kaufpreis

Der Käufer bietet hiermit den Ankauf der Wohnung zum lastenfreien (Gesamt-)Kaufpreis von EUR [...] (in Worten: Euro [...]) an. Der Kaufpreis beinhaltet keine Umsatzsteuer. Nicht enthalten sind die mit der Kaufvertragsabwicklung verbundenen Gebühren und Steuern sowie die Nebenkosten. Vielmehr trägt der Käufer die Kosten der Vertragserrichtung, die Grunderwerbsteuer und gerichtliche Eintragungsgebühr aus Eigenem. Der Verkäufer hat nur die Kosten der Lastenfreistellung und eine allfällige Immobilienenertragsteuer zu tragen.

3.2.1. Die „Arten“ der Schenkung

3.2.1.1. Unterschied Schenkung und Übergabe

Die beiden Begriffe Schenkung und Übergabe werden zwar oft synonym gebraucht, jedoch besteht ein gewichtiger Unterschied. Der Unterschied liegt darin, dass bei der Schenkung die Liegenschaft ohne jegliche Gegenleistung im Schenkungswege übertragen wird. Bei der Übergabe wird im Unterschied dazu – zusätzlich zur Schenkung – eine Gegenleistung (wie etwa ein Wohn- oder Fruchtgenussrecht) vereinbart. Schenkung und Übergabe sind sinnvolle Alternativen zum Vererben und vermeiden Erbrechtsstreitigkeiten im Nachgang. Bei der Durchführung einer Schenkung bzw. Übergabe sollten aber pflichtteilsrechtliche sowie sozialrechtliche Aspekte stets mitberücksichtigt werden.

Wie gesagt wird bei der Übergabe (im Gegensatz zur Schenkung) eine Gegenleistung gewährt. Bei der Übergabe erfolgt dabei häufig (i) die Einräumung eines Wohnrechts und/oder (ii) die Einräumung eines Fruchtgenussrechts und/oder (iii) die Einräumung eines Belastungs- und Veräußerungsverbots und/oder (iv) die Übernahme von bestehenden Schulden durch den Übernehmer der Liegenschaft. Daneben kann es aber etwa auch zur Einräumung eines Vorkaufsrechts oder Ähnlichem kommen.

3.2.1.2. Die wichtigsten Rechte im Übergabevertrag

Wie gesagt wird bei der Übergabe von Liegenschaften (im Gegensatz zur reinen Schenkung) dem Übergeber ein Recht gewährt. Die wichtigsten Rechte sind:

Wohnungs(gebrauchs)recht

Dies ist das Recht, auf Lebzeiten im übergebenen Haus oder in der verschenkten Wohnung weiter zu wohnen. Es handelt sich beim Wohnrecht um eine persönliche Dienstbarkeit, die regelmäßig grundbücherlich eingetragen wird. Das Wohnrecht ist (im Gegensatz zum Fruchtgenussrecht) ein sogenanntes Gebrauchsrecht: Das heißt der Berechtigte hat das Nutzungsrecht an der gegenständlichen Immobilie. In der Regel ist es persönlich, kann also nur von der jeweils begünstigten Person ausgeübt werden, unter bestimmten Umständen kann es aber ausgedehnt werden, etwa auf nahe Angehörige, Pflegepersonal etc. Die Betriebskosten sind vom Berechtigten zu tragen sowie kleinere Reparaturen, die der Instandhaltung dienen. Das Wohnrecht kann (in der Praxis häufiger) entweder lebenslang eingeräumt (es endet dann mit dem Tod und kann nicht an die Nachkommen vererbt werden) oder befristet werden (es verfällt dann mit Ablauf der Frist). Das Wohnrecht kann nicht gekündigt werden, der Berechtigte kann aber darauf – etwa gegen Leistung einer Zahlung – verzichten. Selbiges gilt auch bei Scheidung. Ein einmal im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht gibt dem Begünstigten sehr viel Sicherheit, es kann lediglich im Fall einer „untragbar gewordenen Lage“ verloren gehen.

„Eine ‚wirkliche Übergabe‘ liegt vor, wenn neben dem Schenkungsvertrag ein anderer, von diesem verschiedener und als Übergabe erkennbarer Akt gesetzt wird, der nach außen in Erscheinung tritt und geeignet ist, dem Willen des Geschenkgebers Ausdruck zu verleihen, das Schenkungsobjekt aus dessen Gewahrsame in die des Beschenkten zu übertragen.“ (OGH 4 Ob 228/09i)

Schenkung auf den Todesfall

Der OGH hat die Voraussetzungen für die Gültigkeit einer Schenkung auf den Todesfall präzisiert:

„Der Schenkungsvertrag auf den Todesfall setzt zu seiner Gültigkeit die Annahme des Geschenkes durch den Beschenkten, die ausdrückliche Erklärung des Geschenkgebers, auf den (freien) Widerruf der Schenkung zu verzichten und die Errichtung eines Notariatsaktes voraus.“ (OGH 2 Ob 200/01m)

3.3. Tauschvertrag

3.3.1. Begriff und Formerfordernis

Bei einem Tauschvertrag werden, dem Erfordernis des Synallagma gemäß, in der Regel Immobilien wechselseitig getauscht. Da diese wechselseitige Übertragung auch im Grundbuch eingetragen werden soll, ist die notarielle Beglaubigung erforderlich.

3.3.2. Eigentumsverschaffung/Besonderheiten

Tauschverträge ähneln Kaufverträgen, wobei darauf zu achten ist, ob die Liegenschaften gleichwertig sind oder nicht. Sollten die Liegenschaften nicht gleichwertig ein, sind auch Aufzahlungen möglich. Ganz generell kennt der Tauschvertrag eine sogenannte „Tauschabrede“, so wie der oben skizzierte Schenkungsvertrag die „Schenkungsabrede“.

Formulierungsbeispiele

Tauschvorgang

[...] vertauscht und übergibt nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Tauschvertrags an [...] und dieser übernimmt im Tauschweg von [...] den in ihrem Alleineigentum stehenden Liegenschaftsanteil (i.e. 1/3-tel Anteil an der Liegenschaft EZ [...], KG [...], einverleibt zur B-LNR [...]).

Im Gegenzug hierzu vertauscht und übergibt [...] nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Tauschvertrags an [...] und diese übernimmt im Tauschweg von [...] das in seinem Alleineigentum stehende Kleingartengrundstück (i.e. [...] / [...] -tel Anteile an der Liegenschaft EZ [...], KG [...], einverleibt zur B-LNR [...]).

Die beiden auszutauschenden Leistungen sind in der Regel gleichwertig; andernfalls kann es zu entsprechenden Aufzahlungen kommen. Der Tauschvertrag sollte hierzu jedenfalls eine Regelung treffen, welche auch die Selbstberechnung entsprechend erleichtert.

Formulierungsbeispiele

Gleichwertigkeit

Die Vertragsparteien erklären, den Tauschgegenstand (sohin den Liegenschaftsanteil und das Kleingartengrundstück) als monetär gleichwertig anzusehen und wechselseitig keine Aufzahlungen zu leisten oder zu fordern. Die Vertragsparteien erklären darüber hinaus, den wahren Wert der jeweils von ihnen geschuldeten Leistung zu kennen.

Die Vertragsparteien bewerten den Liegenschaftsanteil und das Kleingartengrundstück jeweils mit EUR [...] (in Worten: Euro [...]), den Tauschgegenstand sohin einvernehmlich mit EUR [...] (in Worten: Euro [...]).

3.3.3. Gewährleistungsbestimmungen

Der Tauschvertrag ist, da hier ja im Kern zwei Erwerbsvorgänge vorliegen, vor allem hinsichtlich der Gewährleistungsbestimmungen interessant. Die Herausforderung liegt darin, die Besonderheiten der beiden Immobilien herauszuarbeiten und entsprechend einfließen zu lassen. Da gewisse Standardzusagen wohl wechselseitig abgegeben werden, bietet es sich an, eine Aufteilung der Gewährleistungszusagen vorzunehmen. So können die gemeinsamen Zusagen vorangestellt werden, ehe die Vertragsparteien jeweils individuelle Zusagen abgeben.

Formulierungsbeispiele

Die Vertragsparteien leisten einander wechselseitig Gewähr, dass der Tauschgegenstand (a) leerstehend ist, im jeweiligen alleinigen und unbeschränkten Eigentum steht, (b) nicht streitverfangen ist und auch kein Verfahren, welcher Art auch immer, anhängig oder drohend ist, (c) bis zum Stichtag jeweils alle Steuern, Rechtsgeschäftsgebühren und sonstigen öffentlichen Abgaben entrichtet wurden und (d) ihnen keine verdeckten Mängel sowie Kontaminierungen und Altlasten bekannt sind.

Die Vertragsparteien übernehmen darüber hinaus allerdings hinsichtlich des Tauschgegenstandes keine Gewähr für eine besondere Eigenschaft, Beschaffenheit, Bebaubarkeit, Lage oder einen bestimmten Ertrag des Kaufobjektes.

4. Digitalisierung und E-Treuhandabwicklung

4.1. Einleitung

Die Digitalisierung hat die Abwicklung von Grundstücksverträgen wesentlich verändert. Die anwaltliche Praxis hat sich durch die neuen elektronischen Kommunikations- und Abwicklungsformen maßgeblich geändert und ist im stetigen Wandel. So haben sich bislang bereits das elektronische anwaltliche Treuhandbuch (eATHB) der Rechtsanwaltskammer Wien und die digitale Beglaubigung etabliert. Aufgrund des zunehmenden Fortschritts der Digitalisierung und der künstlichen Intelligenz ist davon auszugehen, dass es hier in den nächsten Jahren zu weiteren massiven Fortschritten kommen wird.

4.2. Das elektronische Treuhandbuch (eATHB)

Das eATHB ist eine digitale Plattform der Rechtsanwaltskammer Wien zur transparenten und sicheren Abwicklung von Treuhandschaften (insbesondere bei Immobilientransaktionen). Es bietet:

- Transparenz über sämtliche Zahlungseingänge und -ausgänge,
- Rückverfolgbarkeit der Mittelverwendung,
- Schutz des Treuhandkontos durch Notifikationen und Freigabemechanismen,
- Versicherungsschutz für die Parteien.

In Wien ist, wie bereits dargelegt, die Verwendung des eATHB seit 2000 verpflichtend, sofern die Parteien hiervon Abstand nehmen wollen, ist eine entsprechende Untersagungserklärung zu unterfertigen. Bevor von einer solchen Gebrauch gemacht werden kann, ist jedoch eine umfassende Aufklärung der Parteien über die Vorteile (wie etwa das Vier-Augen-Prinzip und die Vertrauensschadenversicherung) erforderlich.

Das Treuhandmodul folgt einem benutzerfreundlichen Aufbau und ermöglicht es dem Vertragserrichter/Treuhänder, Schritt für Schritt eine Treuhandschaft korrekt zu erfassen. Ergebnis dieses Prozesses ist die sogenannte Treuhandmeldung, welche folgende Daten wiedergibt:

- Treugeber (Geldgeber),
- Treuhandkonto (Bankverbindung),
- Höhe des Treuhanderlags (regelmäßig der Kaufpreis),
- Anspruchsberechtigte aus dem Treuhanderlag,
- weitere Begünstigte (zB Pfandgläubiger, Finanzamt).

Das Treuhandmodul ist übersichtlich aufgebaut und zeigt mittels Pfeilen die Reihenfolge der zu erledigenden Schritte bzw zu erfassenden Daten an.