

100 Rechts-Begriffe verständlich erklärt

Eine Information
der Notariatskammer
für Tirol und Vorarlberg





Viele Gründe sprechen für uns:

- Sicherheit für den Klienten
- Sicherheit für die notarielle Abwicklung
- Hohe EDV-Sicherheit
- Sicherheit und volle Transparenz für das Treuhandkonto
- Marktkonforme Verzinsung und "Kapital bleibt Kapital"

Das Vertrauen geht auf unser Konto.

Ihr Notar ist Partner der NOTARTREUHANDBANK AG

Verlangen auch Sie bei Ihrem Notar die Abwicklung über die
NOTARTREUHANDBANK AG, BLZ 31500

100 Rechts-Begriffe verständlich erklärt

**Eine Information der Notariatskammer
für Tirol und Vorarlberg**

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber:

Ögizin GmbH, 1010 Wien, Landesgerichtsstraße 20,

Tel.: 01 402 45 09-0, Fax: 01 406 34 75, E-mail: kammer@notar.or.at, www.notar.at

Fotos: Bilderbox, Cromalin, Fotolia, Notariatskammer, Pando Hall, Pixelio, Photodisc

Urheberrechtshinweis

Diese Broschüre ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und der Verbreitung sowie der Übersetzung vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form, in welchem Verfahren auch immer, ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, bearbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Haftungshinweis

Alle Texte, die Sie in dieser Broschüre finden, sind lediglich allgemeine Informationen. Jede Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität ist ausgeschlossen.

Diese Broschüre kann und soll eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen. Eine Rechtsberatung würde voraussetzen, dass alle Umstände des Einzelfalles bekannt sind. Wenn Sie eine Rechtsberatung wünschen, dann wenden Sie sich an einen Notar Ihres Vertrauens!

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde im Text bei personenbezogenen Formulierungen ausschließlich die männliche Form verwendet, die stellvertretend für beide Geschlechter steht. Wir bitten alle Leserinnen und Leser um ihr Verständnis.

Ihr Wissensvorsprung in Rechtsfragen



Dr. Philipp Schwarz
Präsident der Notariatskammer
für Tirol und Vorarlberg

Sei es der Kauf einer Immobilie, ein Ehevertrag oder ein unerwarteter Todesfall: Der Alltag kann uns sehr schnell mit Situationen konfrontieren, in denen man unbedingt einen Rechtsexperten zu Rate ziehen sollte. Umso besser, wenn man sich rechtzeitig über rechtliche Fragen informiert – und nicht erst dann, wenn man unmittelbar betroffen ist. Damit die juristische Fachsprache dabei nicht zu einer unüberwindbaren Hürde wird, können Sie im vorliegenden Ratgeber der Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg die 100 gängigsten Rechts-Begriffe nachschlagen. Anhand von lebensnahen Fallbeispielen werden Ihnen Sachverhalte von A wie „Adoption“ bis Z wie „Zug-um-Zug-Geschäft“ einfach und verständlich erklärt. Dieser wertvolle Wissensvorsprung soll Sie dafür sensibilisieren, in welchen Fällen Sie unbedingt den professionellen juristischen Rat von Notarinnen und Notaren in Ihrer Nähe einholen sollten.

Eine interessante Lektüre und wertvolle Anregungen wünscht

A stylized, handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long tail, representing the name Philipp Schwarz.

Dr. Philipp Schwarz
Präsident der Notariatskammer
für Tirol und Vorarlberg

Inhalts- verzeichnis

Adoption	8
Amtssiegel	9
Aufsandungserklärung	10
Aufschiebende Bedingung	11
Ausstattung (Heiratsgut)	12
Baufortschrittszahlung	13
Belastungs- und Veräußerungsverbot	14
Dienstbarkeit (Servitut)	15
Dingliche Wirkung	16
Ehegattenerbrecht	17
Eheliche Ersparnisse / Eheliches Gebrauchsvermögen	18
Ehevertrag	19
Eigentümerpartnerschaft	20
Einantwortungsbeschluss	21
Einberufung Verlassenschaftsgläubiger	22
Einheitswert	23
Elektronisches Urkundenregister (cyberDOC)	24
Enterbung	25
Erbantrittserklärung	26
Erbvertrag	27
Erbverzicht	28
Ersitzung	29
Firmenbuch	30
Freilassungserklärung	31
Fruchtgenuss	32
Geh- und Fahrtrecht	33
Gemeinsame Obsorge	34
Gemeinschaftliches Eigentum an Liegenschaften	35
Gerichtskommissär	36
Gesellschaftsformen	37
Gesellschaftsvertrag	38
Gesetzliche Erbfolge	39
Großjährigkeit (Volljährigkeit)	40
Grundbuch	41
Grundbuchsgebühren	42
Grundbuchssperre	43
Grunderwerbsteuer	44
Grundverkehrsgesetz	45
Hälfteigentum (Schlichtes Miteigentum)	46
Hypothek	47
Immobilienvertragssteuer (ImmoEST)	48
Kaufanbot	49
Kaufpreishöhe	50
Kaufvertrag	51
Kollisionskurator	52
Konsumentenschutz	53
Lebensgemeinschaft	54
Legat (Kodizill)	55
Leibrentenvertrag	56
Mediation	57
Miterbe	58
Nachbarrecht	59

Nacherbschaft	60
Nachlass ohne Erbe	61
Nachlassabsonderung	62
Nebenkosten beim Immobilienkauf	63
Notar	64
Notariatsakt	65
Notariatsprüfung	66
Notarsubstitut	67
Öffentliche Urkunde	68
Parentel	69
Partnerschaftsverträge	70
Patientenverfügung	71
Pfandrecht	72
Pflegeheimkosten	73
Pflichtteilsregelung zu Lebzeiten	74
Präambel	75
Privatstiftung	76
Reallast	77
Sachwalter	78
Schenkung auf den Todesfall	79
Schenkungs meldegesetz	80
Simultanpfandrecht	81
Stempelmarken	82
Superädifikat	83
Testament	84
Testamentsauflage	85
Testamentszeuge	86
Testamentum Ruptum	87
Testierfähigkeit	88
Todesfallaufnahme	89
Überbeglaubigung (Apostille)	90
Übergabe	91
Überschuldete Erbschaft	92
Uneheliches Kind	93
Unternehmensvorsorge	94
Unterschriftsbeglaubigung	95
Verjährung	96
Verlassenschaftskurator	97
Vorkaufsrecht	98
Vorsorgevollmacht	99
Wegerhaltungspflicht	100
Weichende Kinder	101
Wohnungseigentumsvertrag	102
Wohnungseigentumszubehör	103
Wohnungsgebrauchsrecht	104
Zentrales Testamentsregister	105
Zivilteilung	106
Zug-um-Zug-Geschäft	107
Notariatsverzeichnis Tirol	108

Adoption

Eine Frau hat ein uneheliches Kind aus einer früheren Beziehung und keinen Kontakt mehr zum Vater des Kindes. Ihr zukünftiger Ehemann fühlt sich diesem Kind verbunden, als wäre es sein eigenes, und möchte daher die Vaterrolle mit allen Pflichten übernehmen. Was kann er tun?

Unter Adoption – auch Annahme an Kindes statt genannt – versteht man einen schriftlichen Vertrag zwischen mindestens zwei Personen, wonach eine Wahlkindschaft begründet wird. Dabei muss zwischen Adoptivkind und Adoptivelternteil ein Altersunterschied von mindestens 18 Jahren bestehen. Der Vertrag bedarf der Bewilligung durch das Bezirksgericht.

Voraussetzung für die Genehmigung ist ein entsprechendes Verhältnis zwischen Eltern und Kindern, insbesondere das Vorliegen einer häuslichen Gemeinschaft oder einer ähnlichen Situation. Sollen minderjährige Kinder adoptiert werden, bedarf dies der Zustimmung der leiblichen Eltern. Weiters bedürfen Adoptionen der Zustimmung der jeweiligen Ehegatten des Adoptivkindes und des Adoptivelternteiles.

Durch die Adoption entsteht eine rechtliche Beziehung zwischen der Person, die annimmt, sowie deren Nachkommen einerseits und dem Wahlkind und dessen minderjährigen Nachkommen andererseits, als ob eine eheliche Abstammung vorliegen würde. Gewisse Rechte und Verpflichtungen der leiblichen Eltern bleiben jedoch aufrecht, wie Unterhaltsverpflichtung, Anspruch auf Ausstattung, aber auch Teilbereiche des Erbrechts.

Wenn ausländische Staatsbürger adoptiert werden sollen, muss auch im Hinblick auf das jeweilige Recht des Heimatlandes des Adoptivkindes überprüft werden, ob diese Adoption zulässig ist.

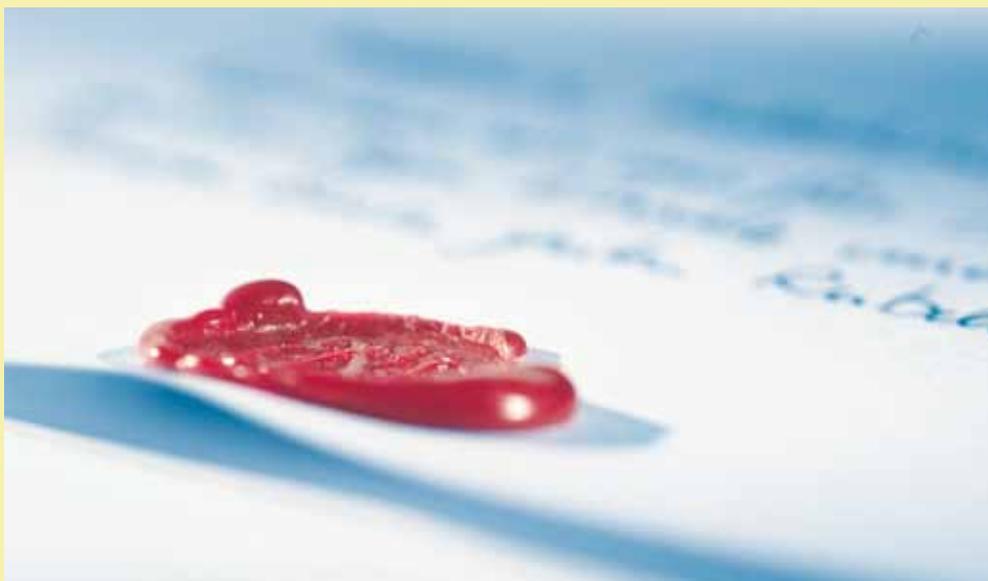
Ein adoptiertes Kind hat die gleichen Rechte und Pflichten wie ein Kind aus ehelicher Abstammung.

Amtssiegel

Für die Beantragung einer Wohnbauförderung benötigt ein junges Ehepaar eine von einem Notar beglaubigte Schuld- und Pfandurkunde. Woran erkennt man, dass das Paar auch wirklich bei einem Notar war?

Die Beurkundung oder Beglaubigung eines Notars erkennt man daran, dass seiner Unterschrift das Amtssiegel beigesetzt ist. Der Notar darf dieses Siegel nur für seine notariellen Amtsgeschäfte gebrauchen. Für die Errichtung elektronischer Urkunden steht dem Notar die elektronische Beurkundungssignatur zur Verfügung.

**Notariell beglaubigte Urkunden dienen
in erster Linie der Beweissicherung für
die „Echtheit“ des Dokuments und der Unterschrift.**



Aufsandungserklärung

Ein Ehepaar steht kurz vor dem Abschluss eines Kaufvertrages über eine Immobilie. Bevor sie den Kaufvertrag jedoch beim Notar unterschreiben, lesen sie diesen noch einmal aufmerksam durch. Dabei stoßen sie auf den Begriff „Aufsandungserklärung“. Was bedeutet dies?

Die Aufsandungserklärung beim Kaufvertrag ist die ausdrückliche, schriftliche Erklärung des derzeitigen Eigentümers und des Erwerbers der Immobilie, dass diese damit einverstanden sind, wenn der Erwerber der Immobilie im Grundbuch eingetragen wird. Mit dieser „ausdrücklichen Erklärung“ macht der Verkäufer den juristischen Weg frei zur Übertragung des Eigentums an den Käufer. Sie ist neben dem beglaubigten Kaufvertrag eine unbedingte Voraussetzung zur Einverleibung im Grundbuch, die das Eigentum an einer Immobilie erst voll wirksam macht. Deshalb ist diese Erklärung bei allen Immobilienübertragungen zwingend notwendig. Ohne Aufsandungserklärung mit beglaubigter Unterschrift ist eine Eintragung des Eigentums des Erwerbers der Immobilie im Grundbuch nicht möglich. Meist ist die Aufsandungserklärung bereits im Kaufvertrag enthalten.



Aufschiebende Bedingung

Eine Frau beabsichtigt, ihre Eigentumswohnung zu verkaufen. Sie möchte dabei sicher gehen, dass die Schlüsselübergabe aber erst dann erfolgt, wenn der Käufer den Kaufpreis auch tatsächlich bezahlt hat. Welche Möglichkeit zur Absicherung hat sie?

Durch eine aufschiebende Bedingung bewirkt man, dass ein Vertrag erst dann in Kraft tritt, wenn eine bestimmte Bedingung – zum Beispiel die treuhändige Hinterlegung des Kaufpreises bei einem Notar – erfüllt ist. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass die Erfüllung dieser Bedingung Voraussetzung für den Vertrag ist. Wenn die Bedingung nicht erfüllt wird, kommt der Vertrag nicht zustande. Auf diese Art und Weise erhält eine bestimmte Leistung bei einem Vertrag eine besonders große Bedeutung. Diese Tatsache wird damit für alle Vertragsparteien transparent dargestellt.

Eine Absicherung durch eine fachmännische Beratung ist in jedem Fall empfehlenswert.



Ausstattung (Heiratsgut)

Ein junges Paar will in Kürze heiraten. Der Mann weist seine zukünftige Braut darauf hin, dass ihre Eltern traditionsgemäß „Mitgift“ zahlen müssen. Hat der Bräutigam recht?

Sowohl Söhne als auch Töchter haben anlässlich der Eheschließung das Recht auf ein Heiratsgut gegenüber ihren Eltern. Dieses Recht – das nunmehr einheitlich „Ausstattung“ heißt – besteht nur einmal. Das heißt, der einmal geltend gemachte Anspruch besteht bei einer allfälligen weiteren Ehe nicht mehr.

Die Ausstattung kann nicht nur in Bargeld, sondern auch in anderen Vermögenswerten gegeben werden. Die Höhe der Ausstattung richtet sich nach dem Einkommen der Eltern. Die Judikatur sieht dabei einen Spielraum von 20 bis 30 % des Jahreseinkommens als angemessen vor. Die Ausstattung ist als Starthilfe zur ersten Gründung einer eigenen Familie gedacht. Damit ein Anspruch auf Ausstattung besteht, ist Voraussetzung, dass das jeweilige Kind kein so hohes eigenes Vermögen besitzt, dass kein Bedarf nach einer Starthilfe besteht. Kein Anspruch auf Ausstattung besteht dann, wenn das Kind ohne Wissen oder gegen den Willen seiner Eltern geheiratet hat. Dazu ist notwendig, dass das Gericht im Streitfall die Ursache der Nichtbilligung anerkennt.



Baufortschrittszahlung

Eine Wohnbaugesellschaft errichtet auf einem Grundstück ein neues Gebäude mit dreißig Eigentumswohnungen. Mit dem Bau wird erst begonnen, wenn alle Eigentumswohnungen mit schriftlichem Kaufvertrag veräußert sind. Mit den Geldern der Käufer wird das Wohnbauprojekt finanziert. Wie können die Käufer sichergehen, dass mit ihren Geldern die Wohnungen auch tatsächlich gebaut werden?

Um bei Wohnbauprojekten die einzelnen Käufer abzusichern, gibt es das Bauträgervertragsgesetz. Eines der Kennzeichen dieses Gesetzes ist die Regelung, dass die Käufer der einzelnen Wohnungen nur nach dem jeweiligen Baufortschritt Geld an die Wohnbaugesellschaft zahlen. Der jeweilige Baufortschritt wird dabei durch einen Sachverständigen festgestellt. Dadurch soll ein Missbrauch durch die Wohnbaugesellschaft verhindert werden, falls das Wohnbauprojekt nicht fertig gestellt wird.

In Kreditverträgen können Baufortschrittszahlungen ebenso vorkommen. Sie dienen als Sicherheit für den Kreditgeber, dass der materielle Gegenwert vorhanden ist.



Belastungs- und Veräußerungsverbot

Ein junger Mann hat von seinen Eltern ein Grundstück geschenkt bekommen. Auf diesem Grundstück wurde zugunsten der Eltern ein Belastungs- und Veräußerungsverbot eingetragen. Was bedeutet das?

Das Belastungs- und Veräußerungsverbot besteht in der Verpflichtung, eine Liegenschaft ohne Zustimmung eines anderen weder zu belasten noch zu veräußern. Grundsätzlich kann man eine solche Verpflichtung jeder beliebigen Person gegenüber eingehen. Wirklich Sinn ergibt das Belastungs- und Veräußerungsverbot allerdings erst dann, wenn es im Grundbuch eingetragen und damit gegen jeden Außenstehenden wirksam wird. Und da setzt das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch Schranken.

Verbücherungsfähig ist ein vertragliches Belastungs- und Veräußerungsverbot nur dann, wenn es zwischen Ehegatten, eingetragenen Partnern, Eltern und Kindern, Wahl- oder Pflegekindern oder deren Ehegatten oder eingetragenen Partnern vereinbart wird. Die Eintragung im Grundbuch ist für die Wirksamkeit gegen Dritte unbedingt erforderlich.

In der Wirkung haben Belastungs- und Veräußerungsverbote zwei Seiten. Die weniger angenehme für den Verpflichteten ist vielleicht die Tatsache, dass er für jede Art der Belastung und Veräußerung die (verbücherungsfähige, das heißt beglaubigt unterfertigte) schriftliche Zustimmung des oder der Berechtigten benötigt. Die „angenehme“, weil auch dem Verpflichteten Sicherheit bietende Seite liegt darin, dass – solange das Verbot besteht und im Grundbuch eingetragen ist – sehr schwer exekutive Pfandrechte bei der betroffenen Liegenschaft in das Grundbuch kommen können. Belastungs- und Veräußerungsverbote wirken auf Lebensdauer des Berechtigten und des Verpflichteten. Wenn also einer dieser beiden verstirbt, erlischt das Verbot und ist aufgrund von Gegenstandslosigkeit im Grundbuch zu löschen.

Damit ein Belastungs- und Veräußerungsverbot nach außen wirksam wird, ist es notwendig, dies im Grundbuch eintragen zu lassen.

Dienstbarkeit (Servitut)

Ein Landwirt möchte zur besseren Ausnützung seiner Maschinen zwei größere Wiesengrundstücke kaufen. Nach Einsicht im Grundbuch sagt ihm der Notar, dass diese Grundstücke mit Dienstbarkeiten belastet sind. Was bedeutet das?

Unter Dienstbarkeit oder Servitut versteht man ein beschränktes dingliches Nutzungsrecht an einer fremden Sache. Der Eigentümer dieser Sache ist verpflichtet, etwas zu dulden oder zu unterlassen. Der Berechtigte ist zu schonender Ausübung verpflichtet. Dienstbarkeiten können ersessen werden oder infolge der Nichtausübung verjähren.

Die Dienstbarkeit an einer Liegenschaft wird Grunddienstbarkeit genannt und dient der besseren Nutzung des begünstigten Grundstückes zu Lasten eines anderen Grundstückes. Beispiele: Bei der Dienstbarkeit der Benutzung einer Wasserquelle duldet der Eigentümer des Quellgrundstückes, dass der Eigentümer eines anderen Grundstückes das Wasser aus dieser Quelle für sich entnimmt. Bei der Felddienstbarkeit (oder Wegerecht) hat ein bestimmter Grundeigentümer das Recht, fremde Grundstücke zu überqueren, Vieh darüber zu treiben oder mit einem Fuhrwerk darüber zu fahren. Dienstbarkeiten können im Grundbuch eingetragen sein, können jedoch auch unabhängig von einer Grundbucheintragung bestehen.

Persönliche Dienstbarkeiten stehen ganz bestimmten Personen zu, denen ein Vorteil verschafft werden soll. Dieses Recht endet daher spätestens mit dem Tod des Berechtigten.



Dingliche Wirkung

Als Eltern ihr Haus an ihren Sohn übergeben, wird vereinbart, dass das Haus ohne Zustimmung der Eltern nicht veräußert werden darf. Einige Monate später verkauft der Sohn das Haus ohne Wissen der Eltern. Im Gerichtsverfahren sagt der Käufer, er habe von diesem Verkaufsverbot nichts gewusst. Wie hätte dies vermieden werden können?

Eintragungen im Grundbuch haben besonderen Rechtsschutz. Deshalb ist es wichtig, ein Veräußerungsverbot im Grundbuch einzutragen. Ein Käufer kann sich dann nicht darauf berufen, dass er vom Verkaufsverbot nichts gewusst hätte, weil es aus dem Grundbucheintrag eindeutig hervorgeht.

Dingliche Wirkung bedeutet dabei, dass die Eintragung im Grundbuch nicht nur zwischen den Beteiligten, sondern gegenüber jedermann gilt. Im Gegensatz dazu spricht man von obligatorischer Wirkung, wenn ein Recht nur zwischen den Vertragsparteien gelten soll.



Ehegattenerbrecht

Der Familienvater einer dreiköpfigen Familie stirbt. Neben seinen minderjährigen Kindern hinterlässt er seine Ehefrau. Diese bangt um das Erbrecht am Haus, das ihrem Mann allein gehört hat. Ist dieses Bangen begründet?

Der Ehegatte hat im Erbrecht insofern eine Sonderstellung als er kein Blutsverwandter ist, wie Kinder und Eltern. Wenn kein Testament vorhanden ist, richtet sich die gesetzliche Erbfolge des Ehegatten danach, wer die nächsten Verwandten des Verstorbenen sind. Hat der Verstorbene noch Kinder, dann beträgt die Erbquote des Ehegatten ein Drittel des Nachlassvermögens. Sind keine Kinder vorhanden, jedoch Eltern, Geschwister oder Großeltern, die den Verstorbenen überlebt haben, dann beträgt die Erbquote des Ehegatten zwei Drittel des Nachlassvermögens. Sind auch solche Verwandte nicht vorhanden, erhält der Ehegatte den gesamten Nachlass.

Darüber hinaus hat der Ehegatte neben der gesetzlichen Quote zusätzlich noch Anspruch auf das gesetzliche Vorausvermächtnis. Dieses umfasst neben der Erbquote das Recht, in der Ehwohnung weiter zu wohnen; weiters das Recht auf Erhalt der zum ehelichen Haushalt gehörenden Gegenstände, soweit sie zu dessen Fortführung entsprechend den bisherigen Lebensverhältnissen erforderlich sind. Dazu gehört unter Umständen auch das gemeinsame Auto der Ehegatten.

Das Ehegattenerbrecht gilt auch bei getrennt lebenden, nicht geschiedenen Ehepaaren.

Achtung!

Auch wenn der Ehegatte im Testament nicht berücksichtigt ist, hat er dennoch Anspruch auf den gesetzlichen Pflichtteil.

Eheliche Ersparnisse/ Eheliches Gebrauchsvermögen

Bei der Scheidung eines Ehepaares kommt es zu einem regelrechten Rosenkrieg, weil sich die Ehegatten nicht einigen können, wie das vorhandene Vermögen aufgeteilt werden soll. Was kann überhaupt aufgeteilt werden und wie hätte das im Vorfeld geregelt werden können?

Unter ehelichen Ersparnissen versteht man sämtliche Wertanlagen, die während aufrechter Ehe angesammelt wurden und die ihrer Art nach üblicherweise für eine Verwertung bestimmt sind. Das sind beispielsweise Sparbücher, Bausparverträge, Wertpapiere, aber auch eine Briefmarkensammlung. Diese sind bei der Scheidung vom Gericht nach Billigkeit aufzuteilen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, bereits im Voraus die Aufteilung ehelicher Ersparnisse in Form eines Notariatsaktes zu regeln. An diese Vereinbarung ist das Gericht im Regelfall gebunden.

Unter ehelichem Gebrauchsvermögen versteht man alle körperlichen und unkörperlichen Sachen, die während der Ehe für beide Ehegatten zur Benützung dienen. Dazu gehören auch der Hausrat, die eheliche Wohnung und eventuell auch der gemeinsame Pkw. Auch hier besteht die Möglichkeit, bereits im Voraus die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens für den Fall der Scheidung zu regeln. Für die Ehwohnung bedarf es hierzu eines Notariatsaktes, hinsichtlich des übrigen ehelichen Gebrauchsvermögens reicht ein schriftlicher Vertrag aus. Es bleibt in besonderen Fallkonstellationen jedoch die Prüfpflicht des Gerichts.



Ehevertrag

Ein äußerst vermögender Mann heiratet eine Frau aus eher bescheidenen Verhältnissen. Seine Freunde raten ihm zu einem Ehevertrag. Wozu dient ein Ehevertrag?

Unter Eheverträgen werden landläufig Vermögensregelungen für die Dauer der Ehe (Ehegüterverträge) oder für den Fall der Scheidung der Ehe (Vorwegvereinbarung) verstanden. Bei einer Scheidung ist oft nicht mehr feststellbar, welches Vermögen erst während der Ehe erstanden oder angespart wurde. Um einen Streit wegen der Aufteilung des ehelichen Vermögens zu vermeiden, kann der Abschluss eines Ehevertrages zweckmäßig sein. Diese Regelungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit teilweise der Form eines Notariatsaktes. Wichtig ist dabei die Tatsache, dass die bloße Eheschließung selbst an den Vermögensverhältnissen beider Ehegatten nichts ändert – also die Ehe nicht automatisch zu einer Aufteilung des bisherigen Vermögens auf beide Ehegatten führt. Beim Inhalt der Eheverträge wird unterschieden zwischen ehelichen Ersparnissen, ehelichem Gebrauchsvermögen, Hausrat und Ehewohnung. Dabei hat der Gesetzgeber gewisse Schranken bei der Aufteilung des Vermögens gesetzt.

Von der Aufteilung ausgenommen sind etwa Sachen, die

- von der Ehegattin/dem Ehegatten in die Ehe eingebracht, von Todes wegen erworben oder ihr/ihm von Dritten geschenkt wurden;
- dem persönlichen Gebrauch der Ehegattin/des Ehegatten allein (z. B. Schmuck) dienen,
- der Ausübung eines Berufes (z. B. Bücher, PC, Werkzeug) dienen,
- zu einem Unternehmen gehören bzw. Unternehmen als solche sowie Unternehmensanteile (außer bloße Wertanlagen).

Eheverträge sollten von Zeit zu Zeit auf die aktuellen Lebensumstände (Änderungen in der Berufstätigkeit, bei den Einkünften, des Familienstandes etc.) angepasst werden.

Eigentümerpartnerschaft

Lebensgefährten besitzen gemeinsam eine Eigentumswohnung. Eines Tages stirbt der eine von den beiden. Testament hatte er jedoch keines erstellt. Hat der überlebende Partner nun überhaupt einen Anspruch auf die Eigentumswohnung?

Bis vor wenigen Jahren war es nur Ehegatten möglich, eine Eigentumswohnung gemeinsam zu kaufen. Die 2002 eingeführte „Eigentümerpartnerschaft“ kann jedoch von zwei beliebigen Personen begründet werden. Lebenspartnern ist es daher möglich, gemeinsam eine Eigentumswohnung zu erwerben.

Im Todesfall haben Lebensgefährten grundsätzlich kein gesetzliches Erbrecht. Wenn jedoch zwei Personen gemeinsam eine Eigentumswohnung besitzen, gibt es eine Sonderregelung. Kraft Gesetzes fällt der Anteil des verstorbenen dem überlebenden Miteigentümer zu. Allerdings hat dieser eine Ausgleichszahlung an die Erben zu leisten, die durch letztwillige Verfügung des anderen Partners oder durch Schenkung auf den Todesfall erlassen werden kann. Die Höhe dieser Zahlung hängt von bestimmten rechtlichen Voraussetzungen ab.

Die verbundenen Anteile einer Eigentümerpartnerschaft dürfen nur mehr gemeinsam beschränkt oder belastet werden.

Tipp!

Bei bereits bestehendem Wohnungseigentum kann der im Grundbuch eingetragene Partner die Hälfte der Eigentumswohnung an seinen Partner übertragen.

Einantwortungsbeschluss

Eine ältere Frau setzt ihren Enkel zum Alleinerben ihres gesamten Vermögens ein. Nach ihrem Tod wird beim Notar ein Verlassenschaftsverfahren durchgeführt. Wie kommt der Enkel nun zum Vermögen?

Am Ende eines Verlassenschaftsverfahrens steht der Einantwortungsbeschluss. Dieses Dokument, das vom Bezirksgericht ausgestellt und persönlich zugestellt wird, dient dem Erben als Ausweis für seine Erbenstellung. Der Beschluss bezeichnet die näheren Daten des Verstorbenen sowie des Erben. Weiters ist dort angeführt, warum man Erbe geworden ist und ob es noch Miterben gibt. Fällt in das Nachlassvermögen auch eine Immobilie, wird diese ebenfalls zumeist angeführt. Mit dem Einantwortungsbeschluss erhält der Erbe bei allen Ämtern und Behörden, aber auch bei Bank- und Kreditinstituten den Zugang zum Vermögen des Verstorbenen.

Mit dem Einantwortungsbeschluss erhält der Erbe den Nachweis seiner Erbenstellung.



Einberufung Verlassenschaftsgläubiger

Als ein Unternehmer stirbt, wissen die Kinder nicht recht, ob und wie viel Schulden vorhanden sind. Wie können sie sich absichern?

Als Erbe hat man natürlich großes Interesse zu wissen, ob der Verstorbene Schulden gehabt hat, bevor man die Erbschaft antritt. Hierzu sieht das Gesetz vor, dass bei Gericht eine Einberufung der Verlassenschaftsgläubiger beantragt werden kann. Das hat zur Folge, dass in der elektronischen Ediktsdatei* der Gerichte eine Einschaltung erfolgt. Bei dieser Einschaltung werden alle Gläubiger aufgefordert, sich binnen einer bestimmten Frist zu melden. Wer sich nicht meldet, muss dann damit rechnen, dass er unter Umständen leer ausgeht.

** Die Ediktsdatei ist eine allgemein zugängliche Datenbank, zu deren Einrichtung der Justizminister gesetzlich verpflichtet ist. Sie muss die Daten jener gerichtlichen Bekanntmachungen enthalten, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften durch die Aufnahme in die Ediktsdatei bekannt zu machen sind.*



Einheitswert

Ein Vater möchte seinem Sohn ein Grundstück zur Errichtung eines Eigenheimes schenken. Wie wird der Wert dieser Schenkung bemessen?

Bei der Schenkung und Vererbung von Immobilien im engen Familienkreis (siehe auch Artikel „Grunderwerbsteuer“ ist der Einheitswert von großer Bedeutung, weil bei der Übertragung der Immobilie der jeweilige Geschenknahmer bzw. Erbe eine Grunderwerbsteuer einmalig zu entrichten hat.

Diese Steuer beträgt im engen Familienkreis und unter Lebensgefährten 2 % vom 3-fachen Einheitswert. Der Einheitswert ist ein vom Finanzamt festgesetzter Wert. Die Höhe dieses Einheitswertes ist in der Regel um ein Vielfaches niedriger als der tatsächliche Verkehrswert.

Der Einheitswert dient bei Schenkung und Vererbung von Immobilien im engen Familienkreis und unter Lebensgefährten der Berechnung der Grunderwerbsteuer und der Grundbuchsgebühr.



Elektronisches Urkundenregister (cyberDOC)

Eine Frau borgt ihrer Freundin 10.000 Euro. Zur Sicherheit lassen sie darüber eine Urkunde errichten. Als die Freundschaft in die Brüche geht, verlangt die Frau das Geld von ihrer Freundin zurück. Die Freundin bestreitet, dass sie ein Darlehen bekommen hat und will es nicht mehr zurückzahlen. Die Urkunde ist nicht mehr auffindbar. Wie hätte das vermieden werden können?

Der Vorteil einer schriftlichen Urkunde besteht darin, dass diese bei all-fälligen Streitigkeiten als Beweis herangezogen werden kann. Damit die Urkunde immer greifbar ist und nicht verloren gehen kann, besteht die Möglichkeit, dass diese im elektronischen Urkundenarchiv des österreichischen Notariats gespeichert wird. Dieses Urkundenarchiv mit dem Namen „cyberDOC“ wird von der Österreichischen Notariatskammer geführt. Bei Verlust der Papierurkunde kann aus diesem Archiv ein Auszug erstellt werden. Dieser Auszug der Urkunde vertritt das Original und hilft damit bei Verlust der Urkunde.



Enterbung

Ein älteres Ehepaar hat sich mit seinem Sohn wegen einer Lappalie zerstritten. Eine Versöhnung ist nicht sehr wahrscheinlich. Die Eltern möchten, dass ihr Sohn einmal nichts erbt. Kann das Ehepaar dem Sohn den Anspruch auf sein Erbe so einfach verwehren?

Unter Enterbung wird der Wunsch verstanden, dass bestimmte nahe Verwandte vom Erbrecht ausgeschlossen werden. Eine Enterbung ist nur durch letztwillige Anordnung gegenüber Nachkommen, Vorfahren oder Ehegatten denkbar, weil diese pflichtteilsberechtigt sind, das heißt Anspruch auf einen Mindestanteil am Vermögen des Verstorbenen haben.

Für eine Enterbung müssen jedoch schwerwiegende Gründe vorliegen, wie zum Beispiel:

- wenn der Sohn den Erblasser im Notstand hilflos gelassen hat,
- wenn er wegen einer oder mehrerer vorsätzlich begangener Straftaten zu lebenslanger oder 20 Jahren Freiheitsstrafe verurteilt wurde,
- wenn er eine gegen die öffentliche Sittlichkeit anstößige Lebensart führt.

Seltener oder fehlender Kontakt oder ein schlechtes Verhältnis zu einem Kind, unabhängig vom Beweggrund, reichen daher in der Regel nicht aus, um ein Kind zu enterben. Ein Kind kann in der Regel nur auf den Pflichtteil gesetzt werden.

Halbierung des Pflichtteils

Man kann testamentarisch verfügen, dass der Pflichtteil eines Kindes und/oder Elternteils auf die Hälfte gemindert wird, wenn die Eltern-Kind-Beziehung nie wirklich bestanden hat. Es sei denn, sie wurde vom zukünftigen Erblasser grundlos verweigert.

Erbantrittserklärung

Eine Frau erfährt, dass ihr leiblicher Vater, zu dem sie nie Kontakt hatte, gestorben ist und sie die einzige Erbin ist. Da die Frau ihren Vater nicht kannte, ist sie unsicher, was sie erwartet. Wie kann sie sich absichern?

Die Erbantrittserklärung ist die förmliche Erklärung im Verlassenschaftsverfahren, das Erbe anzunehmen. Bei dieser Erklärung ist auch anzugeben, worauf sich der Erbantritt stützt.

Dabei gibt es drei Möglichkeiten:

Erbe kann man sein aufgrund der gesetzlichen Erbfolge, aufgrund einer letztwilligen Anordnung oder aufgrund eines Erbvertrages. Als Erbe, der die Erbantrittserklärung abgeben will, hat man die Auswahl zwischen zwei verschiedenen Arten der Erbantrittserklärung: zwischen unbedingter oder bedingter Erbantrittserklärung. Bei der unbedingten Erbantrittserklärung übernimmt der Erbe den gesamten Nachlass mit allen Vermögenswerten, aber auch mit allen Schulden in unbeschränkter Höhe. Die bedingte Erbantrittserklärung hat den Vorteil, dass der Erbe ebenfalls das gesamte Nachlassvermögen erhält, er jedoch für die Schulden nur insofern eine Haftung übernimmt, als die Höhe des Nachlasses dafür ausreicht. Dies ist für den Erben die weniger riskante Lösung, ist aber unter Umständen mit höheren Kosten und auch längerer Dauer verbunden.

Achtung!

Die Abgabe der unbedingten Erbantrittserklärung ist wegen der drohenden Schuldenhaftung riskant. Sie ist nur zu empfehlen, wenn man die Lebensgewohnheiten und Vermögensverhältnisse des Verstorbenen genau kannte und sicher sein kann, dass später keine versteckten Schulden auftauchen.

Erbvertrag

Ein Ehepaar möchte eine Regelung treffen für den Fall, dass einer der Ehegatten verstirbt. Welche Möglichkeiten gibt es dafür?

Durch einen Erbvertrag haben Ehegatten die Möglichkeit, sich wechselseitig zum Erben einzusetzen. Allfällige Kinder oder Eltern werden dadurch auf den Pflichtteil beschränkt. Im Unterschied zum Testament kann ein Erbvertrag im Nachhinein nur mit Zustimmung beider Ehegatten abgeändert werden. Zur Gültigkeit eines solchen Vertrages bedarf es eines Notariatsaktes und der Anwesenheit von zwei Zeugen.

Ein Erbvertrag kann nur mit Zustimmung der Ehegatten geändert werden.



Erbverzicht

Kinder aus unehelichen Beziehungen sind nicht immer willkommen – insbesondere dann, wenn aus einer späteren Ehe mit einem anderen Partner eheliche Kinder entstammen. Wie kann mit den unehelichen Kindern bereits zu Lebzeiten eine Regelung getroffen werden, um die ehelichen Kinder abzusichern?

Unter Erbverzicht versteht man eine Erklärung zu Lebzeiten, im Voraus auf ein zukünftiges Erbrecht zu verzichten. Es handelt sich dabei um einen schriftlichen Vertrag. Zur Gültigkeit des Vertrages ist erforderlich, dass dieser als Notariatsakt oder gerichtliches Protokoll errichtet wird.

Ein Erbverzicht wird in der Praxis häufig zwischen Vätern einerseits und Kindern aus früheren Beziehungen andererseits abgeschlossen. Dieser Verzicht ist endgültig und gilt im Zweifel auch für die eigenen Nachkommen. In der Regel ist der Erbverzicht mit einer finanziellen Abfindung verbunden.

Achtung!

Ein Erbverzicht kann natürlich auch zwischen Eltern und Kindern aus früheren Ehen oder ehelichen Kindern abgeschlossen werden.



Ersitzung

Ein Wiesengrundstück wird seit jeher vom Nachbarn ab und zu als Fußweg benützt, weil er damit einfacher und schneller von seinem Haus in das Ortszentrum kommt. Der Wiesengrundstücksbesitzer erhebt dagegen Einspruch. Hat er damit eine Chance?

Immer wieder kommt es vor, dass man ein Recht seit Jahren ausübt, ohne zu wissen, wie dieses Recht eigentlich entstanden ist. Gerade bei Geh- und Fahrrechten ist es nicht selten der Fall, dass diese irgendwann entstehen, ohne dass der Grundstückseigentümer dagegen Einspruch erhebt. Spätestens wenn dieses Recht dreißig Jahre lang in gutem Glauben ausgeübt worden ist, ohne dass jemand dagegen Einspruch erhoben hat, spricht man von einem ersessenen Recht, also von einer Ersitzung. So kann es zum Beispiel auch vorkommen, dass man sich das Eigentum an einem Grundstück (steil) ersitzt, indem man diesen über einen langen Zeitraum (30 Jahre) in gutem Glauben – in der Meinung, man sei dazu berechtigt – benutzt hat. Die genauen Voraussetzungen sind im Einzelfall jedoch noch zu überprüfen.



Firmenbuch

Der Unternehmer Herr S. erhält ein Angebot über einen lukrativen Auftrag von einer ihm bisher unbekanntem Firma. Bevor er sich auf das Geschäft einlässt, möchte er Erkundigungen über diese Firma einholen. Wo erhält er die nötigen Informationen?

Das Firmenbuch ist ein zentrales, öffentliches EDV-Verzeichnis all jener Einzelunternehmer, die im Firmenbuch eingetragen sind, sowie jener Kapitalgesellschaften (GesmbH, AG), Personengesellschaften (OG, KG) und Genossenschaften, die in Österreich ihren Geschäftssitz haben. Weiters sind alle inländischen Zweigniederlassungen ausländischer Gesellschaften in das Firmenbuch einzutragen.

Das Firmenbuch wird von den Landesgerichten geführt und dient der Verzeichnung und Offenlegung von Tatsachen, die nach den unternehmensrechtlichen Vorschriften einzutragen sind.

Ein Firmenbuchauszug enthält:

- Firmenbuchnummer
- Firma
- Sitz und Geschäftsanschrift
- Geschäftszweig nach eigenen Angaben
- Zweigniederlassungen
- Datum des Abschlusses des Gesellschaftsvertrages
- Name und Geburtsdatum des Einzelunternehmers, der Gesellschafter sowie der Mitglieder des Aufsichtsrates, der Geschäftsführer sowie der Prokuristen (abhängig von der Rechtsform)
- Insolvenz (Konkurs, Nichteröffnung oder Aufheben des Insolvenzverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens)
- Liquidation
- Höhe der Einlagen, des Grund- oder Stammkapitals (abhängig von der Rechtsform)

Jedes Notariat verfügt über eine Einrichtung zur Abfrage der im Firmenbuch gespeicherten Daten und beurkundet Firmenbuchabschriften und Firmenbuchauszüge.

Alle Änderungen eingetragener Tatsachen sind unverzüglich beim Gericht anzumelden.

Freilassungserklärung

Ein Landwirt hat die Erweiterung seines Hofes mit einem Kredit finanziert. Als Sicherheit für die Bank wurde im Grundbuch bei mehreren angrenzenden Grundstücken des Landwirtes ein Pfandrecht als Belastung eingetragen. Eines dieser Grundstücke soll nun ohne diese Belastung verkauft werden. Ist dies möglich?

Sind mehrere Grundstücke mit einem Pfandrecht belastet, besteht oft die Möglichkeit, dass, wenn eines davon verkauft wird, die restlichen Grundstücke genügend Sicherheit für die Bank als Gläubiger bieten. In diesem Fall wird eine sogenannte Freilassungserklärung erstellt. Bei diesem Schriftstück entlässt die Bank dieses zu verkaufende Grundstück aus ihrem Pfandrecht und gibt es frei. Der Notar unterstützt bei der Erstellung der Urkunde für die Freilassungserklärung.

Wird ein Pfandrecht aus dem Grundbuch gelöscht, ist eine Löschungserklärung notwendig.



Fruchtgenuss

Eltern übergeben oft ihre Eigentumswohnung an ihre Kinder, behalten sich jedoch gleichzeitig das Fruchtgenussrecht vor. Was bedeutet das?

Der Fruchtgenuss ist das Recht, einen Gegenstand, der jemand anderem gehört, selbst ohne Einschränkung zu benützen. Das Fruchtgenussrecht an einer Wohnung bedeutet das Recht, diese Wohnung entweder selbst zu benützen oder sie zu vermieten. Als Fruchtnießer ist man verpflichtet, das Fruchtgenussobjekt auf eigene Kosten instand zu halten. Dafür erhält man alle Erträge aus dem Fruchtgenussobjekt.

Zu beachten ist, dass die vom Fruchtnießer abgeschlossenen Mietverträge mit seinem Ableben nicht erlöschen und den Eigentümer (Übernehmer) somit weiter daran binden. Es wird daher empfohlen, hierfür einschränkende Vereinbarungen zwischen dem Übergeber und dem Übernehmer zu treffen, wie zum Beispiel, dass der Fruchtnießer keine Mietverträge auf unbestimmte Zeit, sondern nur mit begrenzter Dauer abschließen darf. Bei Übergabe eines bereits vermieteten Objektes wird sich der Übergeber das Fruchtgenussrecht vorbehalten, wenn ihm die Mieteinnahmen weiter zustehen sollen.

Bei der Einräumung des Fruchtgenussrechtes ergeben sich hierbei steuerliche Auswirkungen im Bereich der Einkommens-, Umsatz- und Grunderwerbsteuer. Daher bedarf eine solche Vereinbarung einer vorherigen umfassenden Besprechung, um bereits im Vorfeld für beide Vertragspartner das bestmögliche Ergebnis zu erzielen.

TIPP!

Das Fruchtgenussrecht bei Immobilien soll auch im Grundbuch eingetragen werden.

Geh- und Fahrtrecht

Beim Kauf eines unbebauten Grundstückes stellt der Käufer fest, dass zwar eine Zufahrtsstraße zu diesem Grundstück vorhanden ist, diese aber über das Grundstück eines Nachbarn verläuft. Was muss der Käufer nun beachten?

Beim Kauf eines Grundstückes ist unbedingt zu überprüfen, ob eine Zufahrt zu einer öffentlichen Straße gegeben ist. Dies ist nicht immer der Fall. Eine Ersatzlösung besteht darin, dass die Zufahrt über das Grundstück des Nachbarn vertraglich geregelt und auch im Grundbuch eingetragen wird. Dieses vertraglich vereinbarte Recht wird Geh- und Fahrtrecht genannt. Durch die Grundbucheintragung wird es verdinglicht – das heißt, das Recht gilt nicht nur für eine bestimmte Person, sondern für den jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstückes.

Das Geh- und Fahrtrecht zählt zu den häufigsten Servituten (Dienstbarkeiten).



Gemeinsame Obsorge

In der Ehe eines Paares mit zwei kleinen Kindern kriselt es seit längerer Zeit. Deshalb treffen die Eltern die Entscheidung, sich zu trennen. Finanziell ist alles geregelt, aber was wird nun aus den Kindern?

Nahezu jede zweite Ehe in Österreich wird geschieden. Die Leidtragenden sind sehr oft die Kinder. Deshalb muss bei der Ehescheidung dafür gesorgt werden, dass das Wohl der Kinder nicht gefährdet ist. Insbesondere ist zu entscheiden, bei wem sich das Kind aufhält, welcher Elternteil berechtigt ist, das Kind zu vertreten, welcher Elternteil die Aufgabe hat, das Kind zu erziehen und sich um sein Wohl zu kümmern.

Es gibt die Möglichkeit, dass sich die Scheidungseltern darüber selbst einigen und dem Gericht eine schriftliche Vereinbarung vorlegen. Dabei kann ganz individuell geregelt werden, ob beide Eltern gemeinsam für etwas zuständig sind oder nur ein Elternteil allein. Diese Vereinbarung der Eltern ist vom Gericht zu genehmigen, wenn sie dem Wohl des Kindes entspricht.



Gemeinschaftliches Eigentum an Liegenschaften

Zwei befreundete Paare kaufen gemeinsam ein Doppelhaus. Als sich ein Paar dazu entscheidet, eine Weltreise zu machen, vermietet es seine Haus­hälfte in der Zwischenzeit weiter. Das zweite Paar stellt daraufhin die For­derung, dies zu unterlassen, da ihnen ja auch die Hälfte des Hauses gehört und sie keine Fremden im Haus haben wollen. Haben sie rechtlich einen Anspruch darauf?

Im österreichischen Recht gibt es zwei Formen von gemeinschaftlichem Eigen­tum an Liegenschaften, die zum Teil wesentliche Unterschiede mit sich bringen:

Das ideelle Miteigentum bezeichnet den prozentuellen Anteil an einer Liegen­schaft, wobei sämtliche Teile der Liegenschaft allen Miteigentümern gemeinsam gehören. Die ideelle Miteigentümergeinschaft entscheidet nach Mehr- oder Einstimmigkeitsprinzip über die Bewirtschaftung der Liegenschaft.

Die Sonderform des Wohnungseigentums wurde für eine konkrete Aufteilung von Wohneinheiten im selben Gebäude geschaffen. Wie beim Miteigentum hat der Wohnungseigentümer einen ideellen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, allerdings verbunden mit einem ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht über eine räumlich bestimmte Einheit im Wohngebäude. Wesentlicher Vorteil des Wohnungseigentums ist, dass der Wohnungseigentümer über seinen Anteil allein verfügen kann und diesen z. B. auch verkaufen oder vermieten kann, ohne die übrigen Wohnungseigentümer zu verständigen.



Gerichtskommissär

Eine Frau erhält nach dem Ableben ihres Mannes einen Brief vom Notar. Der Notar teilt ihr mit, dass er vom Gericht mit der Durchführung der Verlassenschaft beauftragt worden ist. Welche Funktion übernimmt der Notar damit?

Bei Abwicklung von Verlassenschaften wird der Notar im Auftrag des Gerichtes tätig. Deshalb erhält er für diese Tätigkeit in dieser Funktion die Bezeichnung „Gerichtskommissär“. Für jede Verlassenschaft erfolgt ein Beststellungsakt durch das Gericht. Auch bei der Ausstellung von Auszügen aus dem gerichtlichen Grundbuch und aus dem gerichtlichen Firmenbuch wird der Notar als Gerichtskommissär tätig.

Welcher Notar wo als Gerichtskommissär bestimmt wird, regelt eine vom Landesgericht festgelegte Verteilungsordnung.



Gesellschaftsformen

Herr A. und Frau B. beschließen, sich mit ihrer Geschäftsidee selbstständig zu machen. Welche Rechtsformen stehen ihnen für das Unternehmen zur Verfügung?

Prinzipiell werden Unternehmen neben Einzelunternehmen in Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften eingeteilt. Die in der Praxis wesentlichen Gesellschaftsformen sind:

Offene Gesellschaft (OG):

Die OG besteht aus mindestens zwei Gesellschaftern, die auch mit ihrem Privatvermögen haften. Die Gesellschaft ist bei dem Gericht, in dessen Sprengel sie ihren Sitz hat, zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden. Die Gründung erfolgt durch einen Gesellschaftsvertrag, in dem man die Rechte und Pflichten (z. B. Geschäftsführung, Gewinn- und Verlustbeteiligung, Vereinbarungen für den Fall des Ablebens oder Ausscheidens eines Gesellschafters etc.) der einzelnen Gesellschafter regelt.

Kommanditgesellschaft (KG):

Eine KG besteht aus mindestens zwei Gesellschaftern. Während der Komplementär Leitungsbefugnis hat und unbeschränkt mit seinem eigenen Vermögen haftet, hat der Kommanditist Kontrollbefugnis und haftet nur beschränkt mit seinem eingebrachten Kapital. Die KG wird mit einem Gesellschaftsvertrag gegründet und in das Firmenbuch eingetragen.

Kapitalgesellschaft:

Bei einer Kapitalgesellschaft haftet der Unternehmer nicht mit seinem eigenen Vermögen, sondern „nur“ mit dem eingelegten Kapital. Eine Kapitalgesellschaft ist rechtlich eine juristische Person.

Die häufigste Form der Kapitalgesellschaft ist die **Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)**. Die Haftung bei der GmbH ist grundsätzlich auf das Stammkapital der Gesellschaft beschränkt. Als Stammkapital muss in der GmbH ein Betrag von zumindest 35.000 Euro vorhanden sein.

Gesellschaftsvertrag

Zwei Personen möchten gemeinsam ein Unternehmen gründen – als ideale Unternehmensform wird eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ausgewählt. Womit können die beiden Unternehmer wichtige Dinge regeln?

Der Gesellschaftsvertrag ist das Gründungsdokument einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) oder einer Personengesellschaft. Er ist bei den Personengesellschaften an keine Form gebunden – bei der Gründung einer GmbH muss er jedoch in Form eines Notariatsaktes geschlossen werden.

Der Gesellschaftsvertrag regelt im Wesentlichen das Verhältnis der Gesellschafter untereinander, beispielsweise:

- Geschäftsführung und -vertretung
- Gewinn- und Verlustbeteiligung
- Abstimmungsverhältnis für wichtige Entscheidungen
- Regelungen für Tod, Ausscheiden, Liquidation der Gesellschaft



Gesetzliche Erbfolge

Ein verheirateter Pensionist mit zwei Kindern verstirbt bei einem Freizeitunfall. Ein Testament hat er nicht errichtet. Wer erhält nun sein Erbe?

Die gesetzliche Erbfolge tritt immer dann ein, wenn der Verstorbene keine letztwillige Anordnung errichtet hat. Dies bedeutet, dass das Erbe des Verstorbenen quotenmäßig auf die nächsten Angehörigen, in der Regel auf den Ehegatten und auf die Kinder, aufgeteilt wird. Immer dann, wenn jemand möchte, dass die gesetzliche Erbfolge nicht eintritt, ist es notwendig, eine letztwillige Anordnung zu errichten. Damit kann die gesetzliche Erbfolge geändert oder ausgeschlossen werden. Im Falle des verstorbenen Pensionisten erhalten seine Ehefrau und seine Kinder jeweils ein Drittel.

**Ehegatten und nahe Verwandte
haben auch bei testamentarischer Regelung
einen Anspruch auf den Pflichtteil.**



Großjährigkeit (Volljährigkeit)

Jeder Jugendliche strebt nach Unabhängigkeit und Selbstständigkeit. Von Gesetzes wegen ist dieser Zustand spätestens mit Vollendung des 18. Lebensjahres erreicht. Ist man dann wirklich selbstständig?

Mit Vollendung des 18. Lebensjahres erreicht der Mensch die volle Geschäftsfähigkeit. Dieser Zeitpunkt wird auch Großjährigkeit, Volljährigkeit oder Eigenberechtigung genannt.

Mit Eintritt der Volljährigkeit ist dem volljährig gewordenen Kind dessen gesamtes Vermögen zu übergeben, außerdem erlischt die Verpflichtung der Eltern, für die Pflege und Erziehung des Kindes zuständig zu sein.

Unabhängig von der Großjährigkeit ist jedoch der Unterhaltsanspruch eines Kindes gegenüber seinen Eltern. Dieser endet erst dann, wenn das Kind unter Berücksichtigung seiner Lebensverhältnisse selbsterhaltungsfähig geworden ist.



Grundbuch

In einer Zeitung ist eine Eigentumswohnung zum Verkauf angeboten. Wie kann man feststellen, wer tatsächlich Eigentümer dieser Wohnung ist?

Das Grundbuch ist ein elektronisches Register, das bei den Bezirksgerichten geführt wird. In diesem Register ist der Eigentümer eines bestimmten Grundstückes, einer bestimmten Eigentumswohnung oder eines bestimmten Hauses eingetragen. Dies ist beim Kauf einer Immobilie wichtig, da somit festgestellt werden kann, wer der Verkäufer ist.

Zusätzlich erleichtert das Grundbuch für den jeweiligen Eigentümer der Immobilie die Aufnahme eines Kredites. Durch die Eintragung des Kredites als Pfandrecht wird jene Sicherstellung gegeben, die erforderlich ist, damit eine Bank den Kredit auch tatsächlich gewährt. Das Grundbuch ist öffentlich – ein Grundbuchsauszug ist auch bei jedem Notar erhältlich.

Aber auch besondere Eigenschaften einer Immobilie sind im Grundbuch ersichtlich. So zum Beispiel, die Grundstücksfläche, ob eine andere Person als der Eigentümer berechtigt ist, die Immobilie zu benutzen (Fruchtgenussrecht) oder ob das Grundstück als Bauplatz gewidmet ist. Für den Fachmann sind die Informationen aus dem Grundbuch sehr aufschlussreich. Und besonders wichtig ist dabei, dass alle Eintragungen in diesem Register öffentlichen Glauben genießen – das bedeutet, dass sich jeder auf die Richtigkeit der Eintragungen im Grundbuch verlassen kann.

Jedes Notariat verfügt über eine Einrichtung zur Abfrage der im Grundbuch gespeicherten Daten und beurkundet Grundbuchsauszüge.



Grundbuchsgebühren

Beim Kauf einer Immobilie fallen verschiedene Nebengebühren an. Welche Kosten müssen entrichtet werden?

Unter Grundbuchsgebühren versteht man Gebühren, die bei Gericht anfallen, wenn eine Eintragung ins Grundbuch erfolgt. Dabei fällt für jede Eingabe ins Grundbuch derzeit eine Gebühr von 40 bzw. 56 Euro an. Neben der Eingabengebühr kann zusätzlich eine Eintragungsgebühr anfallen. Die Höhe dieser Eintragungsgebühr ist dabei vom Inhalt der Eintragung abhängig. Wird ein Eigentumsrecht, z. B. bei einem Kaufvertrag, eingetragen, dann fällt eine Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % des Kaufpreises an, bei einem Pfandrecht 1,2 % der Pfandsumme.

Eigentümer einer Immobilie wird man nicht mit Vertragsabschluss, sondern erst mit dem Eintrag ins Grundbuch.



Grundbuchssperre

Ein junges Paar kauft sich eine Eigentumswohnung. Nach Zahlung des Kaufpreises soll die Eintragung im Grundbuch erfolgen. Dabei erfolgt das böse Erwachen, weil der Verkäufer zwischenzeitlich die Wohnung ein zweites Mal verkauft hat. Wie hätte dies vermieden werden können?

Um zu verhindern, dass eine Immobilie gleichzeitig an zwei verschiedene Personen verkauft wird oder nachträglich Belastungen eingetragen werden, bewirkt der Notar anlässlich der Unterzeichnung des Kaufvertrages eine Grundbuchssperre. Diese Grundbucheintragung heißt „Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung“. Damit wird das Grundbuch für denjenigen reserviert, der die Sperre veranlasst hat. So wird sichergestellt, dass die Immobilie vor Auszahlung des Kaufpreises kein zweites Mal verkauft wird.

Der Kauf einer Immobilie wird erst mit der Eintragung im Grundbuch vollendet.



Grunderwerbsteuer

Ein junges Ehepaar will sich eine Eigentumswohnung kaufen. Fallen beim Kauf zusätzliche Steuern an?

Bei jeder Übertragung von Immobilien fällt die Grunderwerbsteuer als Übertragungssteuer einmalig an, unabhängig davon, ob es sich um einen Kauf oder eine Schenkung handelt.

Die Steuer beträgt beim Erwerb von Grundstücken durch den Ehegatten, den eingetragenen Partner, den Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, einen Elternteil, ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind des Übergebers 2 % vom dreifachen Einheitswert, beim Erwerb durch andere Personen 3,5 % vom Verkehrswert.

Zu beachten ist, dass der Einheitswert in vielen Fällen wesentlich geringer als der Verkehrswert ist.

In den meisten Fällen der Liegenschaftsübertragung kann die Steuer vom Notar selbst berechnet und direkt an das Finanzamt abgeführt werden. Dies hat den Vorteil, dass die Eintragung im Grundbuch rascher erfolgen kann.



Grundverkehrsgesetz

Ein türkischer Staatsbürger möchte eine Eigentumswohnung kaufen. Der Notar erklärt ihm, dass dazu die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde notwendig ist. Wodurch ist das begründet?

Eine der Aufgaben des Grundverkehrsgesetzes ist es, das öffentliche Interesse an der Beschränkung von Rechtserwerben an Grundstücken durch Ausländer zu wahren. Bürger eines Mitgliedstaates der Europäischen Union sind dabei Inländern gleichgestellt und werden daher nicht als Ausländer betrachtet. Die Genehmigung wird dabei von der Grundverkehrsbehörde erteilt, insoweit nicht die öffentliche Ordnung, die Sicherheit, kulturelle oder sozialpolitische Interessen des Staates beeinträchtigt werden. Ob die Genehmigung erteilt wird, ist daher von Fall zu Fall zu beurteilen.

Das Grundverkehrsgesetz ist Ländersache. Es gelten daher die Regelungen der einzelnen Bundesländer.



Hälfteigentum (Schlichtes Miteigentum)

Zwei Schwestern erben das Stockhaus ihrer Eltern. Die eine Schwester bewohnt das Erdgeschoß, die andere Schwester das Obergeschoß. Die Schwester, die das Erdgeschoß bewohnt, möchte ihren Hausanteil verkaufen. Kann sie das so einfach tun?

Hälfteigentum an einem Haus bedeutet noch nicht, Eigentum an bestimmten Räumlichkeiten. Eine Hälfte oder ein anderer Bruchteil sind immer nur eine ideelle Quote am gesamten Gebäude ohne jegliche räumliche Zuordnung. Dies bedeutet, dass trotz Vereinbarung über die Benützung der Räume des Hauses jeder Miteigentümer von jeder Mauer, jeder Stiege, jedem Fenster, jedem Boden und jeder Decke eine Hälfte in seinem Eigentum hat. Es gibt daher keine räumliche Zuordnung, sodass der Verkauf eines bloßen Anteiles an einer Liegenschaft zwar möglich, aber wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.

Wenn eine räumliche Zuordnung gewünscht wird, sieht das Gesetz die Begründung von Wohnungseigentum vor. Damit kann räumlich abgeschlossenes Eigentum an einer Wohnung, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und Abstellplätzen für Fahrzeuge bzw. Garagen erreicht werden. Hiezu ist ein eigenes Verfahren zur Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen.



Hypothek

Ein Ehepaar hat einen Baugrund gekauft und die Bezahlung der Kaufsumme bei Vertragsunterschrift bar geleistet. Nachträglich stellt sich heraus, dass im Grundbuch eine hypothekarische Belastung des Grundstückes für einen alten Kredit des Verkäufers gegeben ist. Was bedeutet das und welche Folgen sind damit verbunden?

Unter Hypothek versteht man ein Pfandrecht, das im Grundbuch eingetragen ist. Es dient zur Absicherung eines Kredites oder Darlehens für den Geldgeber. Wenn das Geld nicht ordnungsgemäß zurückbezahlt wird, hat der Geldgeber die Möglichkeit, sein Pfandrecht geltend zu machen. Dies geschieht dadurch, dass der Geldgeber die Versteigerung der Immobilie beantragt. Aus dem Versteigerungserlös erhält er sein Geld wieder zurück.

Die Einverleibungsgebühr (Gerichtsgebühr) der Hypothek ins Grundbuch beträgt 1,2 % des Pfandrechtes. Vor einem Immobilienkauf ist es daher unumgänglich, durch Einsichtnahme in das Grundbuch abzuklären, ob auf dem jeweiligen Kaufobjekt eine Hypothek lastet, und diese gegebenenfalls löschen zu lassen.

Achtung!

Wenn es um Grund und Boden, Häuser oder Wohnungen geht, kann man nicht vorsichtig genug sein.

Der Notar sorgt vom ersten Moment an für klare Verhältnisse, wenn es um Ihr Recht geht. Der Notar informiert sich im Grundbuch, er berät über die sichere Abwicklung durch eine Grundbuchssperre, verwahrt den Kaufpreis treuhändig, überwacht die Erfüllung der Auszahlungsbedingungen und sorgt für genaueste Abrechnungen.

Immobilien- ertrag- steuer (ImmoESt)

Ein Mann hat sich vor einiger Zeit ein Grundstück als Wertanlage und späteren Baugrund gekauft. Inzwischen möchte der Mann aber mit seiner Lebensgefährtin an einem anderen Platz Haus bauen und daher das Grundstück wieder verkaufen. Was muss der Mann bei der Veräußerung beachten?

Im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetz 2012 – besser bekannt als „Sparpaket“ – wurde per 1. 4. 2012 die sogenannte Immobilien-ertrag-steuer (ImmoESt) eingeführt. Seitdem unterliegen grundsätzlich alle Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken einem festen Sondersteuersatz von 25 %. Bis zur Einführung der ImmoESt waren private Veräußerungen von Grundstücken nur innerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren als Spekulationsgeschäfte steuerpflichtig.

Bemessungsgrundlage der ImmoESt ist der Veräußerungsgewinn – also die Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten. Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten ist folgendes zu unterscheiden:

Bei Grundstücken des Altvermögens (angeschafft vor dem 1. April 2002) werden die Anschaffungskosten pauschal mit 86 % des Veräußerungserlöses angesetzt. Es werden daher nur 14 % des Veräußerungserlöses mit 25 % ImmoESt versteuert, was eine effektive Steuerbelastung von 3,5 % ergibt.

Wurde ein Grundstück des Altvermögens jedoch nach dem 31.12.1987 umgewidmet, sind die Anschaffungskosten wiederum pauschal mit 40 % des Veräußerungserlöses anzusetzen. Der Steuersatz beträgt daher 25 % von 60 % des Erlöses – also eine effektive Steuerbelastung von 15 %.

Bei Grundstücken des Neuvermögens (angeschafft nach dem 1. April 2002), werden die tatsächlichen Anschaffungskosten herangezogen. Außerdem sieht das Gesetz Befreiungsbestimmungen, etwa für Gebäude, die selbst bewohnt bzw. selbst errichtet wurden, vor.

Kaufanbot

Beim Kauf einer Immobilie wird vom Verkäufer oft verlangt, dass der Käufer ein schriftliches Kaufanbot unterschreibt, noch ehe der endgültige Kaufvertrag unterzeichnet wird. Welche Gründe hat das?

Ein Kaufanbot ist die förmliche Erklärung, z. B. eine bestimmte Immobilie zu einem bestimmten Preis von einem bestimmten Verkäufer zu kaufen. Im Gegensatz zum Kaufvertrag ist das Kaufanbot eine einseitige Erklärung des Käufers, welche vom Verkäufer noch nicht angenommen wurde. Durch diese Erklärung bindet sich der Käufer für eine bestimmte Zeit, diese Immobilie zu diesen Bedingungen zu kaufen. Ein Kaufanbot eines Käufers ist für den Verkäufer dann von besonderer Bedeutung, wenn er mehrere Interessenten für den Kauf einer Immobilie hat.

Mit einem Kaufanbot bindet sich der Käufer für eine bestimmte Zeit.



Kaufpreishöhe

Bei einem Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung werden sich Käufer und Verkäufer rasch einig. Per Handschlag vereinbaren sie mündlich eine Summe von 100.000 Euro. Erhält der Verkäufer diese Summe auch tatsächlich?

Sehr oft wird zum Ankauf einer Eigentumswohnung eine Wohnbauförderung in Anspruch genommen. Bei einem Weiterverkauf der Eigentumswohnung ist dieses Wohnbauförderungsdarlehen in der Regel nicht zur Gänze zurückgezahlt. Dies hat zur Folge, dass der Käufer dieser Wohnung neben dem Kaufpreis an den Verkäufer auch den Rest des Wohnbauförderungsdarlehens übernehmen muss. Wenn daher ein Kaufpreis vereinbart wird, sollte immer bedacht werden, ob in der vereinbarten Summe auch allfällige Darlehen, die übernommen werden, bereits berücksichtigt sind. Ansonsten kommt es bei der Kaufpreiszahlung zu einem bösen Erwachen – entweder beim Verkäufer oder beim Käufer.

Beim Kauf einer Immobilie ist auch auf zu übernehmende Kredite zu achten.



Kaufvertrag

Ein Mann möchte sein Auto verkaufen und inseriert deshalb in einer Zeitung. Als er sich mit einem Interessenten einig wird, übergibt er diesem den Autoschlüssel. Der Interessent fährt mit dem Auto weg, ohne dem Verkäufer den vereinbarten Preis gezahlt zu haben. Der Verkäufer hat keinerlei Daten vom Käufer. Was hätte der Verkäufer unbedingt machen müssen?

Um bei einem Kauf bzw. Verkauf rechtlich abgesichert zu sein, empfiehlt sich unbedingt die Errichtung eines schriftlichen Kaufvertrages. Ein Kaufvertrag ist eine übereinstimmende Willenserklärung zwischen dem Verkäufer und dem Käufer, Sachgüter gegen Geld zu überlassen.

Beim Abschluss eines Kaufvertrages sollten Sie unbedingt folgende Punkte berücksichtigen:

- Sind Sie bei der Kaufentscheidung noch unsicher, unterschreiben Sie nicht sofort. Schlafen Sie noch einmal darüber oder holen Sie rechtlichen Rat ein.
- Lesen Sie bei wichtigen Verträgen auch das „Kleingedruckte“.
- Unterschreiben Sie nichts ungelesen, der Inhalt gilt auch dann.
- Bewahren Sie Vertragsunterlagen auf.
- Schließen Sie wichtige Vereinbarungen aus Beweisgründen schriftlich ab.
- Notieren Sie bei Telefonaten Tag, Uhrzeit und Inhalt des Gespräches sowie den Namen des Gesprächspartners.
- Teilen Sie Ihrem Vertragspartner Adressänderungen mit.



Kollisionskurator

Ein Mann und eine Frau haben eine gemeinsame neunjährige Tochter. Eines Tages verstirbt die Frau – der Mann steht mit seiner neunjährigen Tochter allein da. Nachdem der Mann und die Frau eine gemeinsame Eigentumswohnung besessen haben, wird ein Verlassenschaftsverfahren eröffnet. Das Gericht bestellt dabei für die Tochter einen Kollisionskurator. Welche Aufgabe übernimmt dieser?

Wenn minderjährige Kinder an einem Verlassenschaftsverfahren beteiligt sind, ist es Aufgabe des Gerichtes, die Interessen der Kinder abzusichern. Normalerweise werden die Kinder durch ihre Eltern vertreten. Wenn jedoch der Elternteil ebenfalls am Verlassenschaftsverfahren beteiligt ist, besteht die Gefahr, dass es zu einer Interessenkollision kommt. In diesem Fall wird für die Dauer des Verlassenschaftsverfahrens ein eigener Vertreter für das Kind bestellt, der seine Interessen wahrnimmt.

**Der Kollisionskurator hat so zu handeln,
dass es dem Wohle des Kindes dient.**



Konsumentenschutz

Eine ältere Dame wird zu einer Werbefahrt eingeladen. Auf Drängen eines Verkäufers kauft sie bei diesem Ausflug eine Heizdecke, die als günstig angepriesen wird. Kurze Zeit später bereut sie diesen Kauf. Hat die Dame eine Möglichkeit, den Kauf rückgängig zu machen?

Rechtsgeschäfte zwischen einem Unternehmer auf der einen und einem Verbraucher (Konsumenten) auf der anderen Seite heißen Verbrauchergeschäfte und unterliegen dem Konsumentenschutzgesetz. Unter Konsumentenschutz versteht man die Zusammenfassung von gesetzlichen Regelungen, die den Verbraucher vor Schaden durch Übervorteilung beim Einkauf und vor unsicheren und gesundheitsschädlichen Produkten bewahren sollen. In diesem Gesetz ist etwa auch verankert, Überrumpelungstaktiken bei Werbefahrten zu verhindern. Dabei ist vorgesehen, dass bei solchen Verbrauchergeschäften die überrumpelte Person den Kauf rückgängig machen kann. Das Gesetz sieht dabei vor, dass innerhalb einer Woche nach diesem Kauf der Rücktritt erklärt werden kann. Diese Erklärung muss in schriftlicher Form erfolgen.



Lebensgemeinschaft

Nach zwanzig Jahren Lebensgemeinschaft stirbt der Mann. Das Eingehen einer Ehe war dem Lebensgefährten genauso fremd wie der Gedanke an ein Testament. Im Verlassenschaftsverfahren erfährt die Lebensgefährtin, dass nunmehr die Geschwister des Mannes die Erben sind und sie leer ausgeht. Wie hätte dies vermieden werden können?

Der Begriff „Lebensgemeinschaft“ hat sich eingebürgert, ist jedoch bis auf wenige Ausnahmen gesetzlich nicht geregelt. Insbesondere gibt es keine gesetzliche Definition, das heißt, es steht in keinem Gesetz geschrieben, wann eine Lebensgemeinschaft vorliegt, wann sie beginnt und wann sie endet.

Immer wieder gibt es Ansätze, dass die Lebensgemeinschaft rechtliche Wirkungen auslöst, so zum Beispiel im Mietrechtsgesetz, wo der Lebensgefährte das Recht hat, nach dem Tod seines Partners in das Mietverhältnis einzutreten, oder auch im Sozialversicherungsrecht. In wichtigen Bereichen, wie zum Beispiel im Erbrecht, ist der Lebensgefährte jedoch nach wie vor nicht existent. Dies bedeutet, dass nach der gesetzlichen Erbfolge der Lebensgefährte – unabhängig von der Dauer der Lebensgemeinschaft! – kein wie immer geartetes Erbrecht nach dem verstorbenen Partner hat. Will man seinem Lebensgefährten von Todes wegen etwas vermachen, ist ein Testament unbedingt notwendig. Der Lebensgefährte hat ansonsten keinerlei Anspruch auf Vermögenswerte des Verstorbenen, insbesondere auch keinen Anspruch auf persönliche Gegenstände. Eine Sonderregelung besteht bei Wohnungseigentum.

Bei einem gemeinsamen Haushalt können dadurch besondere Probleme entstehen. Es kommt auch vor, dass eine Immobilie nur von einem Lebensgefährten erworben wird, aber Zahlungen zwischen beiden Lebensgefährten fließen. Hiefür sollte unbedingt eine Regelung getroffen werden, ob diese Zahlungen rückzuerstatten sind, wenn die Lebensgemeinschaft beendet wird.

Bei Lebensgemeinschaften ist vieles gesetzlich nicht geregelt – wichtig ist daher, alles schriftlich zu dokumentieren.

Legat (Kodizill)

Ein Witwer lebt allein mit seinem Hund und sehr zurückgezogen. Für den Fall seines Ablebens möchte er dem Tierheim einen Geldbetrag zukommen lassen, damit sich dieses um seinen Hund kümmert. Wie kann dies geregelt werden?

Unter Legat oder Kodizill versteht man die Verfügung von Todes wegen über eine Sache oder ein Recht – also nicht über das ganze oder eine Quote des zu vererbenden Vermögens. Der Gegenstand kann alles sein, von persönlichen Andenken über Mobilien, Sparbücher, Wertpapiere und Fahrzeuge bis hin zu Immobilien. Das österreichische Erbrecht geht jedoch von der Einsetzung einer oder mehrerer Personen (Erben) aus, die in die Gesamtvermögensposition des Verstorbenen nachrücken; ansonsten tritt die gesetzliche Erbfolge ein. Diese Erben müssen dann allfällige zusätzlich verfügte Legate oder Kodizille erfüllen. Die bloße Verfügung von Kodizillen oder Legaten ohne Erbeinsetzung – wie es in privaten Testamenten oft vorkommt – schafft eher Unklarheiten, die zum Streit der Begünstigten führen können.

Ob Legate sofort nach dem Tod fällig werden, oder erst ein Jahr danach, ist im Gesetz genau geregelt. So ist bestimmt, dass einzelne Verlassenschaftsstücke, wie z. B. Einrichtungsgegenstände, Fahrzeuge usw. vom Erben gleich beim Tod gefordert werden können. Geldbeträge jedoch kann der Legatar erst nach einem Jahr nach dem Tod einfordern. Sollten diese bereits früher ausbezahlt werden, müsste dies im Testament festgesetzt sein.



Leibrentenvertrag

Ein älterer Herr möchte nicht mehr allein in seinem Haus wohnen und zieht daher in ein Seniorenheim. Das Haus will er verkaufen, aber er weiß nicht, was er mit dem hohen Geldbetrag anstellen soll. Eine monatliche Aufbesserung seiner Rente wäre ihm am liebsten. Was kann er tun?

Unter Leibrentenvertrag bezeichnet man den Verkauf einer Immobilie gegen Zahlung eines monatlichen Geldbetrages. Die monatliche Zahlung hat an den Verkäufer zu erfolgen, solange dieser lebt – sie ist daher von der Lebenserwartung des Verkäufers abhängig! Aus der Sicht des Verkäufers ist ein Leibrentenkaufvertrag als Einkunftsquelle anzusehen. Dies kann vor allem bei einer geringen Pension besondere Bedeutung haben.

Aus der Sicht des Käufers ist ein Leibrentenkaufvertrag dann interessant, wenn das Geld zur Finanzierung der Leibrente bereits als Barvermögen vorhanden ist und nicht extra finanziert werden muss. Insbesondere für den Käufer ist es ein Glücksgeschäft, weil die große Unbekannte dabei die Lebensdauer des Verkäufers ist. Ein zusätzlicher Gesichtspunkt ist dabei auch die Frage, ob die Immobilie bereits bei Abschluss des Kaufvertrages an den Käufer übergeben wird und damit von ihm sofort benutzt werden kann. Hier kann für den Verkäufer die Leibrentenzahlung in Form eines Pfandrechtes grundbücherlich sichergestellt werden.

Eine andere Variante besteht darin, dass die Liegenschaft erst nach dem Ableben des Verkäufers an den Käufer übergeben wird. In der Praxis spielt der Leibrentenkaufvertrag – wegen des Glücksgeschäftcharakters – eine untergeordnete Rolle. Bei diesem Kaufvertrag ist auch die steuerliche Seite (Einkommenssteuer) von großer Bedeutung und muss daher von Anfang an mitbedacht werden. Aufgrund des Spekulationscharakters ist er nicht für jeden zu empfehlen.

Aus Sicht des Käufers scheint eine Leibrente verlockend, da monatlich nur eine geringe Summe bezahlt wird – die Dauer ist jedoch völlig ungewiss.

Mediation

Zwei Nachbarn streiten seit Jahren über einen Baum, der einen Schatten auf das benachbarte Grundstück wirft. Ein dritter Nachbar ist diesen Streit leid und empfiehlt den Streithähnen eine Mediation. Wozu soll das dienen?

Die Mediation ist eine Form der Konfliktregelung und beruht auf der Freiwilligkeit der Parteien. Ein fachlich ausgebildeter, neutraler Vermittler (Mediator) fördert die Kommunikation zwischen den Parteien systematisch mit dem Ziel, eine von den Parteien selbst verantwortete Lösung ihres Konfliktes zu finden. Die Kunst der Mediation besteht in der Gesprächsführung durch einen Fachmann.

Der Notar hat als unparteilicher Rechtsberater Erfahrung damit, beiden Teilen eines Rechtsgeschäftes beratend zur Seite zu stehen und für einen Interessenausgleich zu sorgen. Ihm wird von der rechtsuchenden Bevölkerung großes Vertrauen entgegengebracht. Für die Mediation sind Spezialkenntnisse, insbesondere auf dem Gebiet der Psychologie erforderlich. Zahlreiche Notare haben eine entsprechende Zusatzausbildung als Mediator.



Miterbe

Eine ledige, kinderlose Frau verfügt in ihrem Testament, dass sich ihre drei langjährigen Freundinnen ihr Vermögen aufteilen sollen. Was kommt hier zum Tragen?

Das Vermögen eines Verstorbenen kann einem, aber auch mehreren Erben zufallen. Bei mehreren Erben spricht man von einer Miterbengemeinschaft. Charakteristisch ist dabei, dass bei einer Erbengemeinschaft jeder eine bestimmte Quote des Nachlassvermögens erhält. Quote bedeutet zum Beispiel ein Viertel, ein Achtel, ein Zehntel des gesamten Erbes – nicht jedoch einen bestimmten Gegenstand, wie Sparbücher, Wertpapiere, Autos, Wohnungen. Dies ist der Unterschied zum Legat oder Vermächtnis, wo der Berechtigte keine Quote, sondern einen Gegenstand oder ein Recht erhält.

Hat der Erblasser eine Teilung des Erbes nach Quoten verfügt, besteht kein Anspruch auf einen einzelnen Nachlassgegenstand.



Nachbarrecht

Ein Hauseigentümer errichtet in seinem Garten einen Brunnen mit fließendem Wasser. Den Wasserablauf aus diesem Brunnen verlegt er zum Nachbargrundstück, ohne den Nachbar zu fragen. Der Nachbar wehrt sich dagegen. Hat er rechtlich eine Chance?

Der Eigentümer eines Grundstückes kann dem Nachbarn die von dessen Grund ausgehenden Einwirkungen durch Abwässer untersagen, wenn sie das ortsübliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benützung eines Grundstückes beeinträchtigen – so steht es im Gesetz. Dieses Recht zur Untersagung wird als Nachbarrecht bezeichnet. Darüber hinaus gibt es auch noch andere Nachbarrechte, wie z. B. das Recht auf Licht.

Das Nachbarrecht regelt wechselseitige Rechte und Pflichten zwischen benachbarten Grundstückseigentümern.



Nacherbschaft

Eine Frau bestimmt in ihrem Testament ihren Sohn als Alleinerben ihres Hauses. Zusätzlich verfügt sie, dass dieser das Haus bei seinem Ableben an sein Kind weiterzugeben hat. Ist diese Bestimmung zulässig?

Viele Menschen haben das Bedürfnis, das Vermögen, das sie sich aus eigener Kraft angeeignet haben, nicht nur für die nächste Generation, sondern auch für die übernächste Generation abzusichern. Wenn dies in einem Testament geregelt wird, wird dies als Nacherbschaft bezeichnet. Diese Nacherbschaft im engeren Sinn hat jedoch zur Folge, dass der eingesetzte Erbe sein ererbtes Vermögen ohne Zustimmung des Nacherben nicht veräußern darf. Im Hinblick darauf, dass diese Verpflichtung unter Umständen für viele Jahrzehnte gilt, sollte eine solche Nacherbschaft in einem Testament sehr gut überlegt werden.

Eine Nacherbschaft sollte nur nach eingehender Rechtsberatung verfügt werden.



Nachlass ohne Erben

Eine Witwe verstirbt, ohne irgendwelche Verwandten zu hinterlassen. Ein Testament hat sie nie gemacht. Sie besitzt jedoch eine Eigentumswohnung. Wer erbt in diesem Fall?

Es gibt manchmal Fälle, wo selbst keine entfernten Verwandten mehr nach dem Verstorbenen existieren. Wenn in diesem Fall auch kein Testament vorhanden ist, in dem das Vermögen einer Person vermacht wird, liegt ein erbloser Nachlass vor. In diesem Spezialfall sieht das Gesetz vor, dass die Republik Österreich das Nachlassvermögen erhält. Man spricht dabei vom Heimfallsrecht des Staates.

Bevor es zum Heimfallsrecht des Staates kommt, erlässt der Gerichtskommissär ein sogenanntes Erbenedikt, in dem unbekannte Erben aufgefordert werden, ihren Anspruch binnen sechs Monaten geltend zu machen.



Nachlassabsonderung

Ein Pensionist hat seine Ersparnisse in Form einer Goldmünzensammlung angelegt. Allerdings führt er einen aufwendigen Lebenswandel und überzieht ständig sein Pensionskonto. Als er stirbt befürchtet die Bank, dass die Erben des Verstorbenen die Goldmünzen aus der Wohnung verschwinden lassen und die Bank auf den Schulden am Pensionskonto sitzen bleibt. Wie kann sich die Bank absichern?

Immer dann, wenn zu befürchten ist, dass Vermögen des Verstorbenen entwendet wird, um andere zu schädigen, kann die Sicherung des Nachlasses bei Gericht beantragt werden. Dies hat zur Folge, dass dieses Vermögen unverzüglich sichergestellt wird und von einer unabhängigen Person verwaltet wird. Diesen Vorgang nennt man Nachlassabsonderung.

Für die Bewilligung der Nachlassabsonderung genügt in der Regel eine hinreichende Besorgnis des Antragstellers.



Nebenkosten beim Immobilienkauf

Ein junger Mann möchte seine Ersparnisse in ein Grundstück investieren. Der Kaufpreis beträgt genauso viel, wie er auf seinem Sparbuch hat. Kann er das Grundstück daher ohne Bedenken kaufen?

Beim Kauf einer Immobilie ist darauf zu achten, dass abgesehen vom Kaufpreis auch Nebenkosten anfallen, die bis zu 10 % des Kaufpreises betragen können.

Die wichtigsten Nebengebühren sind:

- **Maklerprovision:** Für die Vermittlung eines Kaufvertrages müssen sowohl der Käufer als auch der Verkäufer der Wohnung bzw. des Grundstückes eine Provision bezahlen.
- **Grunderwerbsteuer:** Die Grunderwerbsteuer beträgt 3,5 % des Kaufpreises. Wenn Sie eine Immobilie von bestimmten nahen Verwandten erwerben (siehe Artikel Grunderwerbsteuer), beträgt sie unabhängig von der Gegenleistung nur 2 % vom dreifachen Einheitswert.
- **Grundbuchsgebühr:** Für die Eintragung des Eigentumsrechtes ins Grundbuch ist eine Gebühr von 1,1 % des Kaufpreises und für die Eintragung eines allfälligen Pfandrechtes ins Grundbuch eine Gebühr von 1,2 % des Pfandrechtsbetrages zu entrichten.
- **Vertragserrichtung und Unterschriftsbeglaubigung:** Die Höhe richtet sich einerseits nach dem Kaufpreis und hängt andererseits vom Arbeitsaufwand ab. Der Notar gibt Ihnen beim Erstgespräch Auskunft über die zu erwartenden Kosten.



Notar

Ein Mann möchte einen Immobilienkaufvertrag unbedingt bei „seinem“ Notar errichten lassen. Sein Vertragspartner befürchtet deshalb, dass der Vertrag zu seinem Nachteil sein könnte. Sind diese Bedenken berechtigt?

Der Notar ist Träger eines öffentlichen Amtes, dem staatliche Autorität übertragen ist, um öffentliche Urkunden zu errichten. Er ist vom Gesetz dazu verpflichtet, unparteiisch und objektiv zu sein, und genießt öffentlichen Glauben.

Die Prinzipien des Notars:

– Unabhängigkeit

Der Notar ist zwar Träger eines öffentlichen Amtes, übt aber seinen Beruf im eigenen Namen und auf eigene Rechnung aus. Er ist keiner staatlichen Weisung unterworfen.

– Unparteilichkeit

Der Notar ist zur Unparteilichkeit verpflichtet. Er muss auf ausgewogene Rechts- und Vertragsverhältnisse hinwirken, um sichere Rechtsverhältnisse zu schaffen.

– Öffentlicher Glauben

Dem Notar sind besondere Aufgaben der Rechtspflege übertragen. Was der Notar in seinen öffentlichen Urkunden bestätigt, hat besondere Beweiskraft.

– Vertraulichkeit

Der Notar und seine Mitarbeiter sind zur Verschwiegenheit gegenüber jedermann verpflichtet. Dies gilt grundsätzlich für alle Angelegenheiten, die im Rahmen der Berufsausübung bekannt werden.

– Sicherheit

Wenn ein Notar Geld, Urkunden oder Informationsträger (Dokumente) als Treuhänder übernimmt, unterliegt er besonders strengen Richtlinien und bietet darüber hinaus weitgehenden Versicherungsschutz.

– Verfügbarkeit

Die Verteilung der Notarstellen ist gesetzlich geregelt. So ist garantiert, dass die Notarstellen in Österreich flächendeckend und gleichmäßig verteilt sind. Die Notare sind überall da, wo Bedarf nach Rechtspflege und Beratung ist.

Notariatsakt

Ein älteres Ehepaar möchte seinem Sohn zum 40. Geburtstag als sein zukünftiges Erbe das Haus schenken. Das Ehepaar hat vor, im Haus noch fünf Jahre zu wohnen, bevor es in ein Altersheim zieht. Was sollte dabei unbedingt beachtet werden?

Für bestimmte Arten von Verträgen sieht der Gesetzgeber vor, dass diese vor einem Notar in Form eines Notariatsaktes errichtet werden müssen. Ein Notariatsakt ist die vom Notar für die Parteien hergestellte schriftliche Urkunde über ein Rechtsgeschäft oder eine Rechtserklärung, die durch die Mitwirkung des Notars mit der Kraft einer öffentlichen Urkunde ausgestattet wird. Er dient in erster Linie der Beweissicherung für Echtheit und Richtigkeit eines Dokumentes und schützt etwa auch vor Übereilung.

In einigen Fällen ist die Formpflicht des Notariatsaktes aufgrund der Brisanz des Rechtsgeschäftes oder der Erklärung gesetzlich vorgeschrieben, wie z. B.:

- Schenkungen ohne wirkliche Übergabe
- Schenkungen und Aufträge auf den Todesfall
- Zwischen Ehegatten geschlossene Kauf-, Tausch- und Darlehensverträge sowie Schuldbekennnisse
- Erb- und/oder Pflichtteilsverzicht

Der Notariatsakt empfiehlt sich in allen Bereichen, in denen man auf Nummer sicher gehen will.



Notariatsprüfung

Ein Student hat sein Jusstudium bereits abgeschlossen und macht nun sein Praxisjahr bei Gericht. Nach Abschluss der Gerichtspraxis möchte er den Beruf des Notars ausüben. Kann er sofort ins Berufsleben einsteigen?

Zum Erlangen der Berufsbefugnis zum Notar ist neben einem abgeschlossenen Studium auch die Ablegung der Notariatsprüfung notwendig. Diese erfolgt in zwei Teilprüfungen jeweils schriftlich und mündlich. Die erste Prüfung kann nach einer Praxis in einem Notariat im Ausmaß von eineinhalb Jahren abgelegt werden. Nach einer weiteren Ausbildungsdauer von einem Jahr in einem Notariat kann zur zweiten Teilprüfung angetreten werden. Nach einer weiteren Praxisdauer ist der Anwärter dann befugt, einen Notar im Urlaubs- oder Krankheitsfalle zu vertreten.

Auch nach bestandener Notariatsprüfung sind Fort- und Weiterbildungen verpflichtend.



Notarsubstitut

Eine ältere Dame möchte für ihren Sohn eine Vollmacht ausstellen, damit dieser verschiedene Angelegenheiten für sie erledigen kann. Zur Gültigkeit der Vollmacht benötigt sie die notarielle Beglaubigung ihrer Unterschrift. In der Kanzlei des Notars ist der Notar wegen eines Auswärtstermines nicht anwesend. Kann der Dame jemand anderer weiterhelfen?

Ein Notarsubstitut ist eine Person, welche nach abgeschlossenem Jusstudium alle sonstigen Voraussetzungen zur Ernennung zum Notar aufweist. Dies bedeutet insbesondere eine mehrjährige Ausbildung in einer Notariatskanzlei und die Ablegung der zweiteiligen Notariatsprüfung. Aufgrund dieser Voraussetzungen ist ein Notarsubstitut durch einen Bestellungsbeschluss des Landesgerichtes berechtigt, einen bereits ernannten Notar zu vertreten. In vielen Notariatskanzleien ist es üblich, dass neben dem Notar auch ein Notarsubstitut tätig ist, der den Notar bei Krankheit, Urlaub, aber auch in sonstigen Fällen der Verhinderung jederzeit vertreten kann.



Öffentliche Urkunde

Ein Mann bittet seine Lebensgefährtin um eine größere Summe Geld, um sich seinen großen Traum – einen Sportwagen – erfüllen zu können. Die Lebensgefährtin willigt ein, besteht aber darauf, das Darlehen vor einem Notar schriftlich festhalten zu lassen. Warum ist das besser als eine private schriftliche Vereinbarung zwischen den beiden Lebensgefährten?

Der Notar errichtet zur Vermeidung zukünftiger Streitfälle über den Inhalt von Vereinbarungen Urkunden mit besonderer Beweiskraft, sogenannte öffentliche Urkunden oder Notariatsakte, die allen Beteiligten einen besonderen Vorteil an Rechtssicherheit bieten. Voraus geht dabei eine umfassende rechtliche Beratung und schlussendlich eine von beiden zu unterzeichnende Urkunde.



Parentel

Ein junger, unverheirateter und kinderloser Mann kommt bei einem Verkehrsunfall ums Leben. Ein Testament ist nicht vorhanden. Wodurch wird die Erbfolge nun geregelt?

Wenn kein Testament vorhanden ist, kommt es zur gesetzlichen Erbfolge. Als gesetzliche Erben kommen Verwandte unterschiedlichen Grades in einer gewissen Reihenfolge zum Zug.

Es gibt vier Linien, die in der Fachsprache auch „Parentelen“ genannt werden:

- **1. Parentel:** Darunter fallen die direkten Nachkommen des Verstorbenen (Kinder, Enkelkinder, Urenkel). Wenn alle Kinder noch leben, wird die Erbschaft unter ihnen nach Köpfen aufgeteilt. Bei vier Kindern erhält beispielsweise jedes Kind ein Viertel. Wenn ein Kind bereits verstorben ist, treten dessen Nachkommen an seine Stelle, die wiederum zu gleichen Teilen erben. Wenn ein Kind kinderlos verstorben ist, wächst dessen Anteil gleichteilig den übrigen Geschwistern zu. Erst wenn in der 1. Parentel niemand mehr vorhanden ist, kommt die 2. Parentel zum Zug.
- **2. Parentel:** Dazu gehören die Eltern des Verstorbenen und deren Nachkommen (Geschwister des Verstorbenen und deren Nachkommen). Wenn beide Elternteile noch leben, erbt jeder die Hälfte des Nachlasses. Ist ein Elternteil verstorben, treten an seine Stelle dessen Nachkommen (Geschwister des Verstorbenen). Hat der verstorbene Elternteil keine Nachkommen, erhält dessen Anteil der andere Elternteil. Wenn auch in der 2. Parentel niemand vorhanden ist, wird die 3. Parentel herangezogen.
- **3. Parentel:** Darunter fallen die Großelternpaare des Verstorbenen oder deren Nachkommen. Ist auch hier niemand mehr vorhanden, wird geprüft, ob in der 4. Parentel jemand vorhanden ist.
- **4. Parentel:** Dazu gehören die Urgroßeltern, nicht aber deren Nachkommen. Wenn ein Urgroßelternanteil verstorben ist, haben seine Nachkommen kein Eintrittsrecht.

Partnerschaftsverträge

Eine Frau lebt seit 15 Jahren mit ihrem Lebensgefährten in einer gemeinsam erworbenen Eigentumswohnung und arbeitet außerdem im Familienbetrieb ihres Partners mit. Eine Ehe möchten die beiden trotz alledem nicht eingehen. Welche Möglichkeiten gibt es, um gewisse Dinge trotzdem zu regeln?

Immer mehr Lebensgefährten wollen Vereinbarungen treffen, die zumindest in Teilbereichen den rechtlichen Wirkungen einer Ehe nahe kommen – zum Beispiel im Wohnrecht, in Unterhaltsfragen, im Erbrecht, bei der Vermögensteilung, im Trennungsfall. Durch einen Partnerschaftsvertrag kann der rechtliche Rahmen für das Zusammenleben eines Paares während der Lebensgemeinschaft geregelt werden.

In diesen Partnerschaftsverträgen werden zum Beispiel Regelungen zu folgenden Themen getroffen:

- Dokumentation der Eigentumsverhältnisse
- Teilung der Lebenshaltungskosten
- Mitarbeit im Betrieb des Partners
- Wohnrecht
- Vollmachten



Patientenverfügung

Eine 75-jährige Frau leidet an Lungenkrebs. Sie möchte bei Fortschreiten ihrer Krankheit verhindern, dass durch Ausnutzung aller medizinischen Möglichkeiten ihr Lebensende hinausgezögert wird. Wie kann dies geregelt werden?

Die Patientenverfügung ist die schriftliche Erklärung, dass in einer bestimmten Krankheitssituation bestimmte medizinische lebenserhaltende Maßnahmen nicht mehr durchgeführt werden. Dieses Schriftstück muss unter Beiziehung eines Arztes einerseits und eines Notars, Rechtsanwalts oder rechtskundigen Mitarbeiters der Patientenvertretung andererseits errichtet werden. Wenn alle diese Formvorschriften eingehalten werden, ist die Patientenverfügung fünf Jahre lang verbindlich für den jeweiligen behandelnden Arzt.

Patientenverfügungen können von Notaren auf Wunsch ins Patientenverfügungsregister des österreichischen Notariats eingetragen werden.



Pfandrecht

Ein junges Ehepaar ist auf der Suche nach einer Eigentumswohnung. Nachdem die beiden endlich eine passende Immobilie gefunden haben, lassen sie sich beim Notar einen Grundbuchsatzung geben. Der erklärt ihnen den Grundbuchsatzung und teilt ihnen dabei mit, dass bei dieser Eigentumswohnung ein Pfandrecht im Grundbuch eingetragen ist. Was heißt das für das Ehepaar?

Neben dem Eigentumsrecht ist das Pfandrecht eine der wichtigsten Eintragungen im Grundbuch. Für den Käufer einer Immobilie bedeutet dies, dass bei der Kaufpreiszahlung besondere Vorsicht notwendig ist. Ein Pfandrecht im Grundbuch bedeutet, dass der Verkäufer Schulden hat, für die der Käufer herangezogen werden kann. Diese Schulden müssen bei der Zahlung des Kaufpreises unbedingt berücksichtigt werden, da sich ansonsten der Kaufpreis unfreiwillig erhöht.

Ein Gläubiger hat das Recht, auf die Liegenschaft eines Schuldners bis zur Höhe der im Grundbuch eingetragenen Summe zuzugreifen.



Pflegeheimkosten

Eine ältere Dame hat ihrem Neffen vor drei Jahren ihr Haus geschenkt. Aufgrund ihres schlechten Gesundheitszustandes wird sie pflegebedürftig und erhält einen Platz in einem Pflegeheim zugewiesen. Die Unterbringungskosten in diesem Heim sind jedoch so hoch, dass ihre eigene Pension nicht dafür ausreicht. Die Sozialhilfe verlangt nun, dass der Neffe die Kosten bezahlt. Muss der Neffe zahlen?

Im Sozialhilfegesetz wird die finanzielle Unterstützung für Pflegeheimbewohner geregelt. Zur Wiedereinbringung dieser Aufwendungen sieht das Sozialhilfegesetz verschiedene Kostenersatzansprüche vor (Regressive). Wenn also die eigene Pension oder sonstige Einkommen des Heimbewohners für die Unterbringungskosten nicht ausreichen, werden eigene Vermögenswerte des Heimbewohners herangezogen. Dabei gilt, dass Regressansprüche auch gegenüber Dritten geltend gemacht werden können. So kann es vorkommen, dass – abhängig von den jeweiligen landesgesetzlichen Bestimmungen und den Rahmenbedingungen bei der Übergabe – auch auf Vermögenswerte, die der Heimbewohner bereits übergeben hat, noch zurückgegriffen wird. Der Rückersatz kann dabei bis zum gesamten Wert des übertragenen Vermögens gehen.

Sozialhilfegesetze sind Ländersache – die genauen Regelungen können von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich sein.

Achtung!

Verstirbt der Heimbewohner, kann die zuständige Behörde ihre Forderungen gegenüber der Verlassenschaft geltend machen. Die Erben sind jedoch bei bedingter Erbantrittserklärung nur bis zur Höhe der Verlassenschaft kostenersatzpflichtig.

Pflichtteilsregelung zu Lebzeiten

Viele Eltern haben den Wunsch, bereits zu Lebzeiten das Erbe mit ihren Kindern zu regeln. Welche Lösungen können hier geboten werden?

Die Lösung besteht darin, dass den Kindern bereits zu Lebzeiten ein Vermögenswert angeboten wird, der zumindest den Pflichtteil dieses Kindes abdecken soll. Dieser Vermögenswert kann Bargeld, Wertpapiere, eine Immobilie oder Sonstiges sein.

Für das Kind hat diese Regelung den Vorteil, dass bereits frühzeitig – in der Regel um viele Jahre früher als bei Ableben – Vermögen von den Eltern zugewendet wird. Gerade in der Jugend ist der Bedarf an finanzieller Unterstützung durch die Eltern besonders groß. Die Frage, wieviel zur Abgeltung des Pflichtteiles zugewendet werden soll, ist nicht immer einfach zu lösen und bedarf eines ausgleichenden Gespräches zwischen den Beteiligten. In gewisser Hinsicht ist es ein Glücksgeschäft sowohl für die Eltern als auch für das Kind und setzt auch ein gewisses Vertrauen untereinander voraus. Damit solche Verträge gültig sind bedürfen diese eines Notariatsaktes oder eines gerichtlichen Protokolles. Beim Notariatsakt ist es Aufgabe des Notars, alle Beteiligten über den Inhalt und die Rechtsfolgen des Vertrages genau zu belehren. Letztendlich bieten solche Verträge, wenn sie unterschrieben sind, jedoch einen Beitrag zum Erhalt des Familienfriedens. Die Eltern haben nach Abschluss des Pflichtteilsverzichtsvertrages mit ihren Kindern die Möglichkeit, über das restliche Vermögen per Testament frei zu verfügen.



Präambel

Nach dem Abschluss des Studiums erhält ein junger Mann von seinen Eltern eine Eigentumswohnung geschenkt. Als er den Vertragsentwurf des Notars liest, entdeckt er einen Vertragspunkt mit der Überschrift „Präambel“. Was bedeutet dies?

Bei der Errichtung von Verträgen empfiehlt es sich oft, auch die Beweggründe aller Beteiligten – warum sie diesen Vertrag abgeschlossen haben – niederzuschreiben. Bei einer Schenkung könnte z. B. der Beweggrund sein, dass damit die Ausstattung anlässlich der Eheschließung abgegolten sein soll. Denkbar wäre auch, dass die Schenkung in Anrechnung auf den Erbteil erfolgen soll. Durch die Anführung dieser Gründe können spätere Unklarheiten vermieden werden, insbesondere wenn einer der Beteiligten versterben sollte. Werden in einem Vertrag derartige Gründe angeführt, spricht man von einer Präambel.

Präambeln stellen Motive, Absichten oder Zwecke von Vertragspartnern dar.



Privatstiftung

Der Unternehmer Herr F. hat sein ganzes Leben lang gearbeitet und möchte sein beachtliches Vermögen nun für die Zukunft und für seine Familie absichern. Den normalen Weg der Erbfolge möchte er nicht abwarten. Welche Alternative hat er?

Durch das Privatstiftungsgesetz wurde die Möglichkeit geschaffen, eigennützige Stiftungen, insbesondere Familienstiftungen, zu errichten, in denen der Stifter in erster Linie sich selbst, seine eigene Familie oder sonstige Personen, zu denen er ein Naheverhältnis hat, begünstigt. Das gewidmete Vermögen wird vom Stifter losgelöst und auf die Privatstiftung übertragen. Die Privatstiftung hat keine Eigentümer, Teilhaber oder Mitglieder – sie ist eine eigentümerlose Vermögensmasse, die vom rechtlichen Schicksal des Stifters und seiner Rechtsnachfolger losgelöst ist. Für den Stifter bedeutet das, dass er sein Vermögen tatsächlich verschenkt und grundsätzlich keinen unmittelbaren Zugang mehr hat.

Der Wille des Stifters wird in der Stiftungsurkunde festgehalten, wirkt über das Ableben des Stifters hinaus und wird vom Stiftungsvorstand in Vollziehung der Stiftungsurkunde erfüllt. Die Stiftung hat Begünstigte, deren Zuwendungen der Stifter in Art und Höhe festlegt. Der Stifter hat somit über seinen Tod hinaus Einfluss, wie sein erarbeitetes Vermögen verwendet wird und wer Nutznießer daraus ist. Die Aufteilung des Familienbesitzes aufgrund der geltenden Erbfolge und des Pflichtteilsrechts kann dadurch vorweggenommen werden. Die Familienmitglieder erhalten regelmäßige Zuwendungen oder Nutzungsrechte aus der Stiftung.



Die Errichtung einer Privatstiftung kann auch zur Regelung der Unternehmensnachfolge dienen, falls sich z. B. die Kinder nicht für das Unternehmen eignen.

Reallast

Anlässlich der Übergabe des landwirtschaftlichen Betriebes bedingen sich die Eltern aus, dass ihr Sohn, der den Hof übernimmt, sie zeitlebens mit landwirtschaftlichen Produkten aus dem Hofbetrieb versorgen muss. Welcher rechtliche Aspekt liegt dieser Bedingung zugrunde?

Die rechtliche Situation, dass der Eigentümer einer Immobilie die Verpflichtung hat, ein aktives Tun zu erbringen, wie z. B. die Eltern mit Lebensmitteln zu versorgen, nennt man Reallast. Das besondere Kennzeichen einer Reallast ist, dass sie einerseits im Grundbuch eingetragen ist, andererseits hat diese Grundbucheintragung zur Folge, dass diese Verpflichtung auch auf spätere Eigentümer, die im Grundbuch eintragen werden, übergeht. Insbesondere beim plötzlichen Tod eines Liegenschaftseigentümers bedeutet dies eine besondere Absicherung für jene Personen, die aus dieser Verpflichtung berechtigt sind.

Es empfiehlt sich, Inhalt und Umfang der Reallast möglichst genau zu definieren.



Sachwalter

Aufgrund einer Gehirnblutung ist bei einem 40-jährigen Mann eine geistige Behinderung eingetreten. Er ist nicht mehr in der Lage, seine Angelegenheiten selbst zu besorgen. Wer übernimmt nun die Angelegenheiten des Mannes?

Wenn ein Mensch nicht mehr in der Lage ist, seine Angelegenheiten selbst zu besorgen und alle anderen Möglichkeiten, wie die Vertretung durch nahe Angehörige oder eine Vorsorgevollmacht, nicht mehr denkbar sind, wird zum Schutz dieser Person vom Bezirksgericht ein Sachwalterverfahren eingeleitet. Dabei wird anhand eines fachärztlichen Gutachtens festgestellt, für welche Bereiche diese Person einen Sachwalter benötigt. Dies können alle Bereiche des Lebens, aber auch nur eingeschränkte Bereiche, wie die Vermögensverwaltung, sein. Allerdings ist es nicht immer leicht, einen Sachwalter zu finden, der diese Aufgabe übernimmt. Zum Sachwalter bestellt werden kann vom Gericht jedermann, wobei in erster Linie nahe Verwandte ausgewählt werden, soweit diese vorhanden sind. Die Tätigkeit des Sachwalters wird vom Gericht überprüft – alljährlich hat der Sachwalter dem Gericht einen schriftlichen Bericht vorzulegen und die Abrechnung wird dann vom Gericht genehmigt.



Schenkung auf den Todesfall

Ein junger Mann ist in seinem Beruf schon bald erfolgreich und möchte mit den frühen Ersparnissen das Wochenendhaus seiner Eltern großzügig umbauen. Wie kann er Gewissheit haben, dass er dieses Wochenendhaus irgendwann auch sicher in sein Eigentum übertragen erhält?

Eine Schenkung auf den Todesfall ist ein schriftlicher Vertrag, welcher bereits zu Lebzeiten unterschrieben wird. Erfüllt wird diese Schenkung allerdings erst nach dem Tod des Schenkenden. Wenn zum Beispiel Eltern ihrem Sohn das Wochenendhaus auf den Todesfall schenken, bedeutet dies, dass die Eltern, solange sie leben, eingeschränkte Eigentümer des Wochenendhauses bleiben. Erst mit ihrem Ableben wird der Sohn uneingeschränkter Eigentümer dieses Wochenendhauses. Zur Gültigkeit dieses Vertrages ist ein Notariatsakt notwendig.

Schenkungen auf den Todesfall können sich auf das Pflichtteilsrecht auswirken.

Auswirkungen von Schenkungen zu Lebzeiten auf das Pflichtteilsrecht

Um zu vermeiden, dass der Erblasser durch Schenkungen vor seinem Tod sein Vermögen und somit die Pflichtteile schmälert, ist die Berücksichtigung bestimmter Schenkungen vorgesehen.

Die Berücksichtigung von Schenkungen erfolgt nur auf Verlangen von Pflichtteilsberechtigten. Dabei werden Schenkungen rechnerisch dem Nachlass hinzugeschlagen und davon wird der Pflichtteil neu berechnet. Reicht der Nachlass zur Bezahlung des Schenkungspflichtteils nicht aus, kann der Pflichtteilsberechtigte vom Beschenkten die Differenz auf seinen Pflichtteilsanspruch verlangen.

Schenkungs- meldegesetz

Ein Mann will seinem Sohn zur Unterstützung beim Hausbauen eine große Summe schenken. Es ist ihm bekannt, dass es seit einiger Zeit keine Erbschafts- und Schenkungssteuer mehr gibt. Kann der Sohn den Betrag also bedenkenlos annehmen?

Damit Schenkungen trotz Wegfalls der Erbschafts- und Schenkungssteuer von der Finanzverwaltung nachvollzogen werden können und um Umgehungen – vor allem im Bereich der Einkommenssteuer – hintanzuhalten, wurden mit dem Schenkungsmeldegesetz neue Meldepflichten eingeführt. Diese Meldepflichten gelten für Wertpapiere, Bargeld, Unternehmensanteile und Sachvermögen.

Grundstücke sind von dieser Anzeigepflicht ausgenommen, weil sie auch weiterhin der Grunderwerbsteuer unterliegen und somit ein Vermögensübergang ohnehin bei der Finanzverwaltung dokumentiert wird. Außerdem von der Meldepflicht ausgenommen sind Schenkungen zwischen Angehörigen (bis zum vierten Grad verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert) und Lebensgefährten sowie deren nahen Angehörigen bis zu einer Wertgrenze von 50.000 Euro pro Jahr. Erfolgen mehrere Schenkungen innerhalb eines Jahres und überschreiten diese insgesamt die 50.000-Euro-Grenze, müssen alle Schenkungen gemeldet werden.

Schenkungen zwischen anderen Personen müssen gemeldet werden, wenn diese eine Wertgrenze von 15.000 Euro innerhalb von fünf Jahren übersteigen.



**Anzeigepflicht des Schenkungs-
meldegesetzes besteht nur für Schen-
kungen unter Lebenden – also nicht für
Schenkungen auf den Todesfall.**

Simultanpfandrecht

Um bei einer Bank einen Kredit für die Gründung einer Firma zu bekommen, verlangt diese eine Sicherheit. Der junge Unternehmer bietet hierfür seine Eigentumswohnung und ein Grundstück mit einer Gartenhütte als Sicherheit an. Welche Form der Sicherung kommt hier zur Anwendung?

Die weitverbreitetste Form der Sicherung von Bankkrediten ist die Eintragung eines Pfandrechtes im Grundbuch. Dabei wird die gesamte ursprüngliche Kreditsumme vermerkt. Wenn die Kreditsumme höher ist als der Wert der Liegenschaft, wird dieses Pfandrecht, wenn möglich auf mehrere Immobilien des Kreditnehmers eingetragen. Ein solches Pfandrecht über die gleiche Summe in mehreren Liegenschaften nennt man Simultanpfandrecht.

Umgekehrt ist es auch möglich, eine Liegenschaft vom Pfandrecht auszunehmen, wenn die anderen Liegenschaften genügend Sicherheit für den Kredit bieten.



Stempelmarken

Ein Landwirt kauft ein Ackergrundstück im Nachbarort. Als der Notar die Unterschrift am Kaufvertrag beglaubigt, fällt neben der Entlohnung des Notars auch eine Gebühr von 14,30 Euro an. Eine Gebühr fällt auch bei Ansuchen an die Grundverkehrsbehörde zur Genehmigung des Kaufvertrages an. Um welche Gebühr handelt es sich hierbei?

Anlässlich der Umstellung von Schilling auf Euro wurden zwar die veralteten Stempelmarken abgeschafft, aber leider nicht die entsprechenden Gebühren. Der Staat hebt jedoch nach wie vor dieselben Beträge als Abgabe ein. Diese Abgabe, die ursprünglich als Papierverbrauchssteuer gedacht war, hat dazu geführt, dass für manche Verträge zusätzliche Kosten anfallen.

**Trotz Abschaffung der Stempelmarken
werden manche schriftlich verfassten
Verträge vom Staat vergebührt.**



Superädifikat

Ein Kaufmann hat auf seinem Grundstück einen kleinen Souvenirkiosk aus Holz, den er anlässlich seiner Pensionierung verkaufen möchte. Allerdings möchte er weiterhin Eigentümer des Grundstückes bleiben. Welche Möglichkeiten gibt es?

Grundsätzlich ist der Eigentümer eines Grundstückes gleichzeitig auch Eigentümer aller auf diesem Grundstück errichteten Baulichkeiten. Von diesem Grundsatz gibt es nur dann eine Ausnahme, wenn das Gebäude nicht auf Dauer errichtet ist. Dann besteht die Möglichkeit, das Eigentumsrecht an diesem Bauwerk zu übertragen, obwohl man Eigentümer des darunter liegenden Grundstückes verbleibt. Man spricht in diesem Fall von einem Bauwerk auf fremdem Grund oder von Superädifikat.

Ein Superädifikat kann Auswirkungen auf die Kreditwürdigkeit des Grundeigentümers haben.



Testament

Eine ältere Frau wurde jahrelang von einer Freundin gepflegt und betreut. Sie möchte ihr als Dank dafür nach ihrem Tod ein Sparbuch mit einer beachtlichen Summe hinterlassen. Was muss die Frau tun?

Ein Testament ist eine schriftliche Erklärung des Erblassers, an wen das zum Zeitpunkt seines Todes vorhandene Vermögen zur Gänze oder nur teilweise übertragen werden soll. Diese Erklärung ist jederzeit widerruflich. Die Erben sind immer mit einer Quote (z. B. zur Gänze oder zu einem bestimmten Anteil) am Erbe beteiligt.

Ein Testament kann sowohl eigenhändig als auch fremdhändig errichtet werden. Um die strengen Formvorschriften zu erfüllen, muss das eigenhändige Testament mit seinem gesamten Text vom Testamentserrichter selbst von Hand geschrieben und unterschrieben werden. Wird der Text des Testaments nicht vom Testamentserrichter selbst, sondern von jemand anderem oder z. B. per Computer geschrieben, so sind auch Zeugen notwendig. Es bedarf dreier Personen, die mit den Erben in keinem nahen Verwandtschaftsverhältnis stehen und die diese letztwillige Anordnung jeweils mit einem Zusatz, der auf ihre Eigenschaft als Zeugen hinweist, unterschreiben. Ein mündliches Testament ist nur in bestimmten Gefahrensituationen unter Beiziehung von zwei Zeugen gültig. Darüber hinaus hat ein solches mündliches Testament nur drei Monate Gültigkeit. Im Gegensatz zum Testament vermachte der Erblasser beim Vermächtnis (auch Legat oder Kodizill genannt) eine bestimmte Sache (z. B. ein Sparbuch) mittels letztwilliger Verfügung.



Testament

Testamentsauflage

Eine junge Frau ist mit ihrem Vater zerkracht, weil sie mit einem Lebemann zusammenwohnt, der von ihren Ersparnissen lebt. Diesen Lebemann möchte sie später einmal heiraten, auch wenn der Vater dagegen ist. Der Vater will der Tochter das Erbe verwehren, falls sie diesen Mann nach seinem Tod heiratet. Kann er dies testamentarisch verfügen?

In einem Testament können Bedingungen für die Erbeinsetzung verfügt werden.

Zulässige Einschränkungen sind zum Beispiel:

- **Gültige Bedingung:** Der Erbe erhält erst etwas, wenn er eine Bedingung erfüllt hat (z. B. ein Studium abgeschlossen hat).
- **Gültige Befristung:** Der Erbe erhält etwas erst zu einem bestimmten Zeitpunkt (z. B. bei Erreichung eines bestimmten Lebensjahres).
- **Gültige Auflage:** Der Erbe erhält etwas nur, wenn er bestimmte Aufgaben erfüllt (z. B. den Grabstein bezahlt).

Zulässig ist auch die Auflage, dass der eingesetzte Erbe eine bestimmte Person nicht heiratet, während die Auflage, dass der eingesetzte Erbe überhaupt niemanden oder nur eine bestimmte Person heiraten darf, vom Gesetz nicht akzeptiert wird.

Eine derartige Bedingung macht die letztwillige Anordnung, der sie beigesetzt ist, zur Gänze unwirksam und es tritt wieder die gesetzliche Erbfolge ein. Gänzlich unverständliche oder sinnlose Bedingungen gelten als nicht beigesetzt, das Testament bleibt aber trotzdem gültig.



Testamentszeuge

Eine Gruppe von Senioren diskutiert über ihren „letzten Willen“. Der Großteil hat das Testament bei einem Notar errichtet. Ein Mann meint dazu nur, dass er seiner Frau gesagt hat, wer sein Vermögen bekommen soll. Reicht das aus, damit der letzte Wille gültig ist?

Testamentszeugen sind nur dann notwendig, wenn ein Testament nicht eigenhändig geschrieben wird. Unter eigenhändig versteht man das Schreiben mit der Hand, nicht das Eintippen auf einem Computer oder einer Schreibmaschine. Die meisten Testamente werden jedoch nicht eigenhändig abgefasst. Bei nicht eigenhändigen Testamenten sind zu deren Gültigkeit drei Zeugen (ausgenommen Nottestament) notwendig, wovon wenigstens zwei zugleich anwesend sein müssen. Den Inhalt des Testamentes müssen die Zeugen nicht kennen.

Wichtig ist jedoch, dass die Zeugen auf dem Testament selbst unterschreiben und dabei einen Hinweis auf ihre Zeugenschaft setzen. Testamentszeugen müssen mindestens 18 Jahre alt sein und die Sprache desjenigen, der das Testament errichtet, verstehen. Zusätzlich ist es notwendig, dass sie mit den im Testament bedachten Personen in keinem nahen Verwandtschaftsverhältnis stehen. Das heißt, sie dürfen weder Gatte, Eltern, Kinder, Geschwister noch in diesem Grad verschwägte Personen sein.

Achtung!

Die Unterschrift der Testamentszeugen muss am Ende des Testamentes erfolgen – und zwar unbedingt mit einem auf die Zeugeneigenschaft hinweisenden Zusatz. Auch ein vor einem Notar errichtetes Testament ist ein fremdhändiges Testament und braucht daher Testamentszeugen. Als Zeugen fungieren dann der Notar und dessen Kanzleiangestellte.

Testamentum Ruptum

Ein kinderloses Paar denkt beim Hausbau an die Zukunft. Für den Fall, dass einer der beiden versterben sollte, errichten sie ein handschriftliches Testament. Darin schreiben sie: Für den Fall, dass ich versterbe, soll mein Ehepartner Alleinerbe sein. Ein Jahr nach der Fertigstellung des Hauses wird den beiden ein Sohn geboren. Doch die Freude währt nur kurz. Einige Monate nach der Geburt verunglückt der Ehemann tödlich. Die Frau muss feststellen, dass sie nicht Alleinerbin ist. Warum ist das so?

Auch einfache Testamente können ihre Tücken haben. Wenn beim Testamentstext nicht daran gedacht wird, dass später noch Nachwuchs auf die Welt kommen kann, führt dies zur Aufhebung der Erbeinsetzung im Testament. Das Gesetz geht in diesem Fall davon aus, dass bei Wissen über die spätere Geburt eines Kindes der Testator dieses Kind bedacht hätte, welches ansonsten fast leer ausgegangen wäre. Kommt es zu diesem Fall, dass das Testament aufgehoben wird, so heißt dies Testamentum Ruptum.



Testierfähigkeit

Ein älterer Mann leidet an fortschreitender Demenz. Eines Tages stellt das Gericht fest, dass zu seinem Schutz ein Sachwalter für alle Angelegenheiten zu bestellen ist. Der Mann hat noch nie ein Testament errichtet und möchte gerne seine Lebensgefährtin zur Alleinerbin einsetzen. Ist das in diesem Zustand noch möglich?

Damit ein Testament gültig zustande kommt, muss man testierfähig sein. Grundsätzlich kann jeder, der über 18 Jahre alt und im Vollbesitz seiner geistigen Kräfte ist, ein Testament errichten.

Personen zwischen 14 und 18 Jahren oder Personen, denen ein Sachwalter für bestimmte, einzelne oder alle, Angelegenheiten bestellt ist, können nur in einem sogenannten öffentlichen Testament – also mündlich vor Gericht oder einem Notar – testieren. Das Gericht oder der Notar haben sich dabei in einem Gespräch davon zu überzeugen, dass die Testierfähigkeit – also eine gewisse Einsichtsfähigkeit und Reife – der Person zum Zeitpunkt der Testamentserrichtung gegeben ist.

Achtung!

Folgende Personengruppen können kein Testament errichten:

- Personen unter 14 Jahren
- Geistesschwache
- Geisteskranke
- Personen, bei denen die freie Willensbildung aus einem sonstigen Grund (z. B. unter Alkohol- oder Drogeneinfluss) ausgeschlossen ist

Todesfallaufnahme

Eine Woche, nachdem der Mann gestorben ist, erhält die Witwe das Schreiben eines Notars. In diesem Schreiben wird die Witwe ersucht, zur Todesfallaufnahme in die Kanzlei des Notars zu kommen. Worum geht es dabei?

Jedes Verlassenschaftsverfahren beginnt mit der Todesfallaufnahme. Dabei erhebt der Notar als Gerichtsabgeordneter alle näheren Umstände, die für das Verlassenschaftsverfahren notwendig sind. Zu diesem Zweck werden die nächsten Verwandten vom Notar zu einem Gespräch eingeladen. Bei diesem Gespräch werden insbesondere die genauen Daten der nächsten Verwandten festgestellt; es werden aber auch alle Urkunden über letztwillige Anordnungen aufgenommen. Nicht zuletzt wird auch das Vermögen des Verstorbenen festgestellt.

Zur Todesfallaufnahme werden Personen geladen, die über persönliche und vermögensrechtliche Belange des Verstorbenen Bescheid wissen.



Überbeglaubigung (Apostille)

Ein Österreicher möchte im fernen Ausland seine dort lebende Freundin heiraten. Das ausländische Standesamt verlangt von diesem Österreicher eine eidesstattliche Erklärung, dass er noch nicht verheiratet ist. Diese Erklärung muss beglaubigt sein. Zusätzlich wird eine Überbeglaubigung gefordert. Was genau heißt das?

Nicht immer reicht eine Unterschriftsbeglaubigung bei einem Notar aus. Manchmal wird von der ausländischen Behörde verlangt, dass die Beglaubigung des Notars zusätzlich von einer österreichischen Behörde bestätigt wird. Diese Behörde bestätigt, dass der Notar zur Ausübung seines Berufes berechtigt ist. Diese zusätzliche Beglaubigung wird Überbeglaubigung oder Apostille genannt und vom Landesgerichtspräsidenten ausgestellt.

Die Apostille ist eine Beglaubigungsform im internationalen Urkundenverkehr.



Übergabsvertrag

Ein älteres Landwirte-Ehepaar hat drei Kinder – der älteste Sohn soll den Hof schon jetzt übernehmen und die Landwirtschaft weiterführen. Worauf sollte unbedingt geachtet werden?

Eine Übergabe stellt ein zentrales Ereignis dar, das mit vielen Emotionen und oft mit Unsicherheiten verbunden ist. Dabei werden die Weichen für die jüngere wie für die ältere Generation gestellt. Der Übergabsvertrag spielt dabei eine zentrale und oft unterschätzte Rolle. Er nimmt einen Großteil der Ängste und gibt der gemeinsamen Zukunft einen miteinander erarbeiteten Rahmen. Er regelt das künftige Zusammenleben und -wirken zwischen Jung und Alt und formuliert die wechselseitigen Rechte und Pflichten. Idealerweise nimmt er potenzielle Konflikte vorweg und gibt den Ausweg vor. Oft bestimmt er das künftige Einvernehmen zwischen Übernehmern und weichenden Geschwistern.

Ein gelungener Übergabsvertrag soll ausgewogen die Interessen aller Beteiligten widerspiegeln. Neben der grundsätzlichen Überlegung, ob der Übernehmer auch tatsächlich am besten geeignet ist, sollten auch Punkte, wie betriebswirtschaftliche Aspekte, Auswirkungen auf Pension, Sozialversicherung oder Sozialhilfe, eventuelle Wohnungsrechte oder sonstige ausbedungene Leistungen, Belastungs- und Veräußerungsverbote oder erbrechtliche Folgen, bedacht werden.



Überschuldete Erbschaft

Ein junger Mann verstirbt bei einem Autounfall mit jenem Auto, das er sich einen Monat vorher auf Kredit gekauft hat. Im Verlassenschaftsverfahren wird festgestellt, dass der junge Mann hohe Schulden hinterlässt. Müssen die Erben die Erbschaft annehmen?

Der Erbe setzt in rechtlicher Hinsicht die Person des Erblassers fort, das heißt, er tritt in dessen vererbte Rechte und Pflichten ein. Man wird aber nicht „automatisch“ Erbe. Das Gesetz verlangt eine förmliche Entscheidung des Erben im Rahmen des Verlassenschaftsverfahrens, ob er die Erbschaft überhaupt annehmen will oder nicht.

Die Aufklärung über die Rechtsfolgen dieser Erklärung ist besonders wichtig. Der Notar informiert den Erben, dass eine unbedingte Erbantrittserklärung nur dann in Frage kommt, wenn kein Zweifel darüber besteht, dass durch das vorhandene Nachlassvermögen auch alle Schulden und etwaige Vermächtnisanordnungen des Erblassers gedeckt sind. Wenn der Erbe nun diese unbedingte Erbantrittserklärung abgibt, haftet er für alle Verbindlichkeiten des Erblassers persönlich, also auch mit seinem gesamten eigenen Vermögen in unbeschränkter Höhe. Gibt der Erbe allerdings eine bedingte Erbantrittserklärung ab, so haftet er nur für Schulden in Höhe der übernommenen Aktiva. In diesem Fall wird der Nachlass inventarisiert und geschätzt. Alle Gläubiger werden aufgefordert, ihre Ansprüche binnen einer Frist geltend zu machen. Reicht der Nachlass nicht für alle Gläubiger aus, so werden diese quotenmäßig befriedigt.



Uneheliches Kind

Eine Witwe erhält zwei Jahre nach dem Tod ihres Mannes ungebetenen Besuch von einer Frau. Diese Dame stellt sich als die uneheliche Tochter des verstorbenen Mannes heraus, die nunmehr ihren Erbteil fordert. Welche Rechte hat diese Frau?

Unter unehelichen Kindern versteht man jene Kinder, die außerhalb einer Ehe geboren werden. Beim Erbrecht sind die unehelichen Kinder den ehelichen Kindern gleichgestellt. Es gibt jedoch die Möglichkeit, durch ein Testament die Ansprüche von unehelichen Kindern auf den halben Pflichtteil zu reduzieren. Voraussetzung dafür ist, dass zu diesen unehelichen Kindern nie eine Eltern-Kind-Beziehung bestanden hat und diese nicht grundlos verweigert wurde. Am besten sollten die Ansprüche noch zu Lebzeiten geregelt werden (siehe Pflichtteilsregelung zu Lebzeiten). Im Falle der unehelichen Tochter kann diese unter bestimmten Voraussetzungen ihren Erbteil nachträglich einfordern.

**Uneheliche Kinder sind erbrechtlich
ehelichen Kindern gleichgestellt.**



Unternehmensvorsorge

Das Unternehmen von Herrn M. konnte in den letzten Jahren enorme Erfolge erzielen. Nun möchte Herr M. sichergehen, dass das auch nach seiner Pensionierung so bleibt. Wie kann er die Weichen für die Zukunft stellen?

Das Thema Unternehmensvorsorge wird von vielen Unternehmern immer noch unterschätzt. Laut einer aktuellen market-Untersuchung wissen 43 % der Unternehmer über 55 Jahre nicht, wer ihren Betrieb später übernehmen soll. Eine erfolgreiche, geordnete Übergabe bzw. Weiterführung des Unternehmens will geplant sein – im Falle eines plötzlichen Ablebens genauso wie anlässlich der Pensionierung des Unternehmers.

Vor einer Übergabe sollten sich Unternehmer folgende Fragen stellen:

- Ist das Unternehmen von meiner Arbeitskraft abhängig?
- Wie übergebe ich ein Unternehmen am besten?
- Wann setze ich einen möglichen Nachfolger zum Geschäftsführer ein?
- Kann ich eine Beteiligung am Unternehmen behalten?
- Wie sichere ich meine finanziellen Interessen nach der Übergabe ab?
- Wie kann der Übernehmer finanziell bestehen?
- Können Liegenschaften im Privatvermögen behalten werden?
- Wie können Familienmitglieder versorgt werden?
- Wie viel Zeit brauche ich vor der Übergabe?

Bei Familienunternehmen ist die Regelung der Nachfolge noch heikler, da sich hier zusätzlich Fragen zum Erb- und Pflichtteilsrecht stellen. Mangelhafte Planung gefährdet in diesem Fall nicht nur die Zukunft des Unternehmens, sondern auch den Familienfrieden.



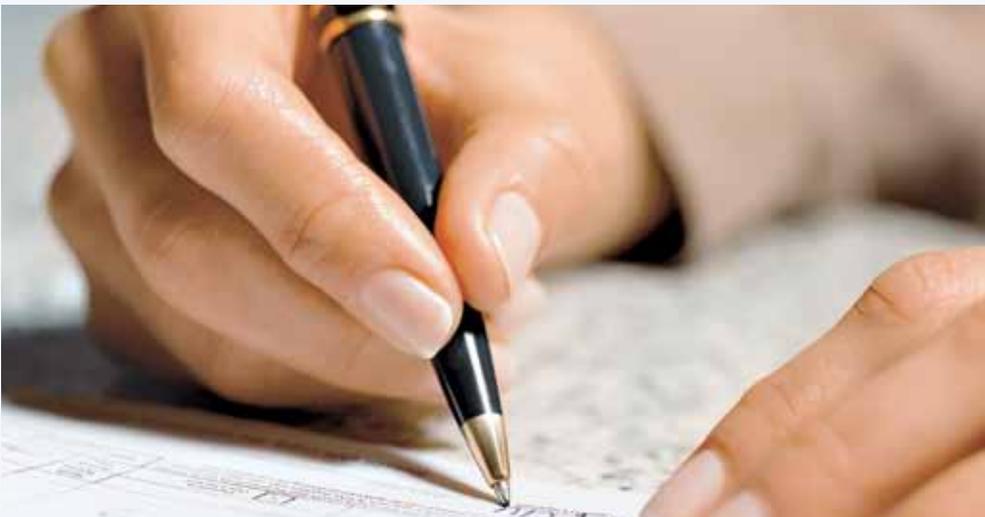
Der Notar bietet ein umfangreiches Dienstleistungspaket, um für Unternehmer maßgeschneiderte Lösungen zum Thema Unternehmensvorsorge zu finden.

Unterschriftsbeglaubigung

Wenn man ein Auto verkauft, muss man sich in der Regel gegenüber dem Käufer nicht ausweisen. Man könnte sich daher theoretisch auch für jemand anderen ausgeben. Wie ist das, wenn man eine Immobilie verkauft?

Bei Angelegenheiten von großer Bedeutung hat der Gesetzgeber Formvorschriften vorgesehen. Damit soll verhindert werden, dass die Unterschriften auf einem Vertrag gefälscht werden. Diese Formvorschrift besagt nun, dass derjenige, der unterschreibt, seine Identität vor dem Notar mit einem Lichtbildausweis nachweisen muss. Beim Kauf z. B. einer Eigentumswohnung gibt diese Formvorschrift dem Verkäufer und dem Käufer Sicherheit darüber, dass die vom Notar beglaubigten Unterschriften von den Vertragsparteien herrühren.

Beglaubigungen haben besondere Beweiskraft und dienen der Rechtssicherheit und dem Konsumentenschutz.



Verjährung

Ein Ehepaar wohnt in einer Mietwohnung. Das Verhältnis zum Eigentümer der Wohnung ist so schlecht, dass das Ehepaar beschließt, keine Miete mehr zu bezahlen. Der Vermieter mahnt das Ehepaar mehrmals auf Zahlung der Miete. Als unzählige Mahnungen ohne Erfolg sind, entschließt sich der Vermieter nach drei Jahren, die Mieter bei Gericht zu klagen. Dort wird eingewendet, dass die Miete nach drei Jahren verjährt ist. Was bedeutet das?

Rechte, die einem zustehen und bereits fällig sind, können aber trotzdem nicht gerichtlich geltend gemacht werden, wenn sie verjährt sind. Im Gesetz ist dabei eine Verjährungszeit von 30 Jahren vorgesehen. Für bestimmte Rechte ist jedoch eine kürzere Verjährungszeit vorgesehen, nämlich drei Jahre.

Beispiele:

3-jährige Verjährungsfrist:

- Forderungen des täglichen Lebens
(z. B. Lieferung eines Buches, Installation einer Heizung)
- Wiederkehrende Einzelleistungen
(z. B. Miete, Zinsen, Renten, Unterhaltsbeiträge)
- Schadensersatzansprüche ab Kenntnis des Schadens und des Schädigers
- Finanzielle Ansprüche aus einem Arbeitsvertrag (z. B. Urlaubsgeld)
- Entgeltforderungen freier Berufe (z. B. Ärzte, Notare)
- Einzelne Raten bei Ratenzahlungen

30-jährige Verjährungsfrist:

- Ansprüche eines Gesellschafters auf Gewinnanteile
- Anspruch auf Rückzahlung eines Darlehens
- Gutschriften, die auf Kulanz gewährt wurden
- Forderungen aus einem bestätigten Konkurs
- Ansprüche aus einem rechtskräftigen Urteil

**Wird die Verjährungsfrist überschritten,
besteht kein rechtlicher Anspruch mehr.**

Verlassenschaftskurator

Kurz vor der Übersiedlung ins Altersheim stirbt ein Bewohner einer Mietwohnung. Der einzige Sohn ist kurzfristig nicht erreichbar, weil er in den USA lebt. Die Wohnung muss aber wegen der bereits vereinbarten Kündigung rechtzeitig geräumt werden. Wer übernimmt nun die Abwicklung?

Grundsätzlich wird eine Verlassenschaft bzw. das Nachlassvermögen durch den Erben vertreten. Damit der Erbe die Verlassenschaft vertreten kann, muss er jedoch die Erbantrittserklärung abgeben. Es kann allerdings sein, dass entweder der Erbe noch nicht bekannt ist oder nicht erreichbar ist. Auch kann es sein, dass der Erbe sich Bedenkzeit zur Abgabe der Erbantrittserklärung ausbedingte. Wenn jedoch in diesen Fällen trotzdem dringende Maßnahmen, betreffend das Vermögen des Verstorbenen gesetzt werden müssen, wird vom Gericht ein Nachlassverwalter eingesetzt. Dieser trägt die Bezeichnung Verlassenschaftskurator.

Der Verlassenschaftskurator führt mit gerichtlicher Genehmigung notwendige und unaufschiebbare Tätigkeiten durch.



Vorkaufsrecht

Ein junges Paar hat großes Interesse an einem Grundstück, möchte aber zuerst noch etwas mehr Eigenkapital ansparen. Gibt es eine Möglichkeit, um zu verhindern, dass ihm jemand mit dem Kauf zuvorkommt?

Im Bereich von Immobilien wird oft einer Person ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Vorkaufsrecht bedeutet, im Falle eines Verkaufes die Möglichkeit zu haben, zu denselben Bedingungen zu kaufen, die eine andere Person anbietet.

In der Praxis läuft dies folgendermaßen ab:

Eine Liegenschaft ist mit einem Vorkaufsrecht belastet – der Vorkaufsberechtigte ist in Wartestellung. Nun möchte der Eigentümer seine Liegenschaft verkaufen und sucht nach Interessenten. Ein anderer als der Vorkaufsberechtigte ist bereit, für diese Liegenschaft einen bestimmten Geldbetrag zu bezahlen, und schließt darüber mit dem Eigentümer einen Kaufvertrag ab. Mit diesem Kaufvertrag wird nunmehr der Vorkaufsberechtigte konfrontiert. Dieser hat zur Einlösung seines Rechtes die Möglichkeit, sich binnen einer Frist von 30 Tagen zu erklären, ob er genau zu denselben Bedingungen wie das vorliegende Anbot die Immobilie kaufen möchte, da ansonsten sein Vorkaufsrecht erlöschen würde.

Die Einräumung eines Vorkaufsrechtes erfolgt durch eine schriftliche Vereinbarung und hat als Hintergrund oft die Situation, dass zwei oder mehrere Personen gemeinsam Eigentümer von ein und derselben Liegenschaft sind. Damit nicht ein Miteigentümer seinen Anteil ohne Wissen der anderen Miteigentümer verkauft, wird zur Absicherung wechselseitig ein Vorkaufsrecht zwischen den Miteigentümern eingeräumt. Bei Liegenschaften ist eine grundbücherliche Eintragung möglich und bietet damit auch eine gewisse Schutzwirkung vor einem heimlichen Weiterverkauf. Das Vorkaufsrecht ist auf Seiten des Berechtigten nicht übertragbar und „klebt“ daher immer an dieser Person. Bei Ableben des Vorkaufsberechtigten erlischt dieses Recht.

Häufig wird für den Fall der Trennung auch ein gegenseitiges Vorkaufsrecht zwischen Lebensgefährten vereinbart.

Vorsorgevollmacht

Eine ältere Dame erfährt, dass sie die Alzheimer-Krankheit hat. Sie ist sehr besorgt darüber, dass sie vielleicht bald keine Entscheidungen mehr treffen kann. Welche Möglichkeiten hat die Dame, dass im Falle einer Verschlechterung des Zustandes in ihrem Sinne gehandelt wird?

Seit 1. Juli 2007 gibt es die im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch geregelte Vorsorgevollmacht. Mit dieser Vollmacht hat jeder die Möglichkeit, bereits im Vorhinein eine Vertrauensperson zu bestimmen, die ihn in bestimmten Angelegenheiten vertritt, wenn er die Geschäfts-, Einsichts-, Urteils- oder Äußerungsfähigkeit verliert. Damit soll einer allfälligen späteren Sachwalterschaft vorgebeugt werden. In der Praxis ist die Vorsorgevollmacht bereits relativ beliebt. In der Regel werden nahe Familienangehörige, zum Beispiel Kinder, mit dieser Spezialvollmacht ausgestattet. Die Abfassung einer Vorsorgevollmacht unterliegt bestimmten Formerfordernissen. Die Anwendungsbereiche der Vorsorgevollmacht betreffen einerseits die Vertretung in allen Vermögensangelegenheiten (insbesondere bei Bankgeschäften, aber auch bei der Immobilienverwaltung), andererseits die Vertretung im Spital gegenüber Ärzten, insbesondere bei Behandlungen und Operationen, aber auch bei der Unterbringung in einem Pflegeheim und nicht zuletzt im Alltag bei Behörden, Gerichten und dergleichen. Zum Nachweis der Gültigkeit der Vorsorgevollmacht wird diese im Zentralen Vertretungsverzeichnis der Österreichischen Notariatskammer registriert, wobei ein allfälliger Widerruf dieser Vollmacht hier ebenfalls registriert wird.



Wegerhaltungspflicht

Auf einem privaten Weg, der nicht als solcher gekennzeichnet ist, herrscht spiegelblankes Glatteis. Ein Fußgänger stürzt und bricht sich das Bein, da nicht gestreut war. Wer kann zur Schadensersatzzahlung herangezogen werden?

Als Eigentümer eines Grundstückes ist man verpflichtet, einen allfälligen Weg auf diesem Grundstück in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten – man gilt als Wegerhalter. So der Weg nicht abgesperrt ist oder sonst durch Zeichen die Benützung verboten wird, hat dies zur Folge, dass zumindest bei grober Fahrlässigkeit für allfällige Schäden, die andere Personen erleiden, aufgekomen werden muss.

Entstehen einer anderen Person durch die fahrlässige Verletzung der Wegerhaltungspflicht Schäden, kann der Eigentümer herangezogen werden.



Weichende Kinder

Eine Frau soll das Elternhaus übernehmen. Sie hat jedoch Bedenken, weil sie ihre Geschwister nicht „auszahlen“ kann. Welche Lösungen gibt es dafür?

Unter weichenden Kindern wurden früher bei bäuerlichen Übergabsverträgen jene Kinder der Bauernfamilie verstanden, die den Hof nicht erhielten. Sie hatten jenem Kind zu „weichen“, das den Hof übernahm.

Dieser Begriff des weichenden Kindes ist aber auch heute noch bei der Übergabe von Liegenschaftsvermögen innerhalb der Familie zu Lebzeiten aller Beteiligten anzutreffen. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass Eltern den von ihnen erworbenen Liegenschaftsbesitz auch für die nächste Generation erhalten wollen. Um diesen Erhalt zu sichern, versuchen sie, anlässlich der Übergabe des Liegenschaftsbesitzes bereits zu ihren Lebzeiten einen Ausgleich mit allen Kindern zu schaffen.

Der Ausgleich sieht dabei so aus, dass jene Kinder, die keinen Liegenschaftsbesitz erhalten, durch andere Vermögenswerte abgefunden werden. Wichtig ist dabei, dass die weichenden Kinder nicht nur mit dem vereinbarten Vermögen einverstanden sind, sondern auch gleichzeitig vor dem Notar eine Erklärung abgeben, dass sie in ihren Pflichtteilsansprüchen gegenüber ihren Eltern abgefunden wurden. Damit wird jenes Kind, das die Immobilie erhalten hat, dagegen abgesichert, später noch an seine weichenden Geschwister eine weitere Zahlung leisten zu müssen.

Auszahlungs-Regelung

Die Höhe des Auszahlungsbetrages und die Zahlungsmodalität an ein weichendes Kind ist grundsätzlich von den Vertragsparteien frei zu vereinbaren. Dem weichenden Kind steht es auch frei, auf einen Auszahlungsbetrag zu verzichten.

Wohnungseigentumsvertrag

Eine Wohnungsgesellschaft errichtet am Ortsrand mehrere Gebäude, bestehend aus einzelnen Eigentumswohnungen. Diese Eigentumswohnungen werden den Interessenten zum Kauf angeboten. Welche Regelung kommt dabei zum Tragen?

Mit einem Wohnungseigentumsvertrag wird erstmalig an den Wohnungen eines Hauses ein rechtliches Nutzungs- und Verfügungsrecht begründet. Diesem Wohnungseigentumsvertrag liegt dabei ein schriftliches Gutachten zugrunde. In diesem Gutachten werden die einzelnen Eigentumswohnungen dieses Hauses genau beschrieben und die einzelnen Bestandteile genau angeführt. Neben den Bestandteilen der einzelnen Wohnungen werden in diesem Gutachten auch jene Räume und Flächen angeführt, die nicht zu einer einzelnen Wohnungseigentumseinheit gehören, sondern dem Nutzen aller Eigentümer der Eigentumswohnung des konkreten Hauses dienen.

Im Gegensatz zu sonstigen Liegenschaften können bei Eigentumswohnungen maximal zwei Personen gemeinsam Eigentümer sein. Zur Eintragung im Grundbuch bedarf es der Beglaubigung der Unterschriften der Vertragsparteien.

Das Wohnungseigentum wird durch die Eintragung ins Grundbuch wirksam.



Wohnungseigentumszubehör

Beim Kauf einer Eigentumswohnung zeigt der Verkäufer den Kaufinteressenten die Wohnung und führt sie durch alle Räume. Im Anschluss daran besichtigen sie im Keller des Hauses auch noch ein Kellerabteil, welches vom Verkäufer ebenfalls benutzt wird. Dabei stellt sich die Frage, ob der Keller des Hauses ebenso wie der Spielplatz allen Hausbewohnern zur Verfügung stehen oder individuell zugeteilt sind?

Beim Kauf einer Eigentumswohnung ist es wichtig zu wissen, aus welchen Bestandteilen sich diese Wohnung rechtlich zusammensetzt. Eine Eigentumswohnung besteht aus mehreren zusammenhängenden Räumen, wie Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer etc. Daneben gibt es aber auch Räume, die nicht in unmittelbarer räumlicher Nähe liegen. Das können z. B. ein Kellerabteil oder ein Dachbodenraum sein. Solche Räume, die örtlich von der Wohnung abgetrennt sind, werden Zubehör zum Wohnungseigentum genannt.

Im Wohnungseigentumsvertrag müssen die Bestandteile der Wohnung angeführt sein.



Wohnungsgebrauchsrecht

Ältere Personen übergeben gerne ihre Eigentumswohnung an ihre Kinder. Welche Regelung kann getroffen werden, damit sie sicher sein können, dass sie in dieser Wohnung weiter wohnen dürfen?

Die übliche Frage des Übergebers eines Hauses oder einer Wohnung lautet: „Soll ich für mich und meine Ehegattin ein Wohnungsgebrauchs- oder Fruchtgenussrecht vorbehalten?“

Die Beantwortung dieser Frage hängt von den Lebensumständen der Beteiligten ab. Sofern das betreffende Objekt weiterhin der Wohnungsversorgung des Übergebers und dessen Ehegattin dienen soll, wird in erster Linie ein Wohnungsgebrauchsrecht zu vereinbaren sein. Den Eltern als Übergebern bleibt das Recht erhalten, im Haus oder in der übergebenen Wohnung weiterhin zu verbleiben. Um Streitigkeiten zu vermeiden, empfiehlt es sich jedenfalls, genau festzuhalten, auf welche Räumlichkeiten sich das Wohnungsgebrauchsrecht bezieht und ob die Mitbenutzung von Freiflächen, Dachboden oder Keller erlaubt ist. Außerdem wird festgehalten, wer die Betriebs- und Erhaltungskosten übernimmt. Das Wohnungsgebrauchsrecht kann im Grundbuch eingetragen werden und entfaltet dann sogenannte dingliche Wirkung. Dies bedeutet, dass selbst für den Fall, dass die Liegenschaft verkauft wird, das Wohnungsgebrauchsrecht weiter bestehen bleibt. Das Wohnungsgebrauchsrecht ist ein persönlicher Anspruch, der nicht übertragbar ist. Das bedeutet, dass nur der Berechtigte selbst bzw. mit in seinem Familienverband lebenden Personen die Wohnung nutzen dürfen.

Achtung!

Mit dem Wohnungsgebrauchsrecht ist man nicht zur Vermietung berechtigt. Ist dies beabsichtigt, wäre die Vereinbarung eines Fruchtgenussrechtes erforderlich.

Zentrales Testamentsregister

Ein Oberösterreicher errichtet bei einem Notar ein Testament. In der Pension übersiedelt er in die Steiermark, wo er einige Jahre nach der Übersiedlung stirbt. Wie erfahren die Erben von seinem Testament?

Ein Testamentsregister ist ein Verzeichnis, in dem registriert ist, wer wann und wo eine letztwillige Anordnung errichtet hat. Das einzige gesetzlich geregelte Testamentsregister wird bei der Österreichischen Notariatskammer geführt. Zusätzlich ist ersichtlich, wo sich das Original des Testamentes befindet, das heißt, bei welchem Notar es hinterlegt ist. Der Inhalt des Testamentes selbst ist aus dem Register nicht ersichtlich. Auskunft an Dritte, wer in diesem Testamentsregister eingetragen ist, wird nur dann erteilt, wenn diejenige Person verstorben ist. Darüber hinaus wird die Auskunft nur jenem Notar erteilt, der mit der Verlassenschaftsabhandlung betraut ist. Absolute Vertraulichkeit ist damit gesichert.

Das Zentrale Testamentsregister stellt sicher, dass der letzte Wille gefunden wird.



Zivilteilung

Zwei Brüder haben von ihren Eltern gemeinsam ein kleines Wochenendhaus geerbt. Der eine möchte es weiter als Wochenendhaus bewohnen, der andere möchte es jedoch verkaufen, da er Geld benötigt. Welche Lösungsmöglichkeiten gibt es?

Wenn ein Haus mehreren Personen gehört, können sie nur gemeinsam über die Benützung entscheiden. Bei Uneinigkeit besteht die Möglichkeit, das gemeinsame Eigentum aufzuheben. Entweder wird das Haus dabei in zwei Teile real aufgeteilt und Wohnungseigentum wird begründet oder – sollte dies nicht möglich sein – es kommt zur Versteigerung des ganzen Hauses. Der Erlös wird zwischen den Eigentümern aufgeteilt.

Wird die Immobilie im Rahmen einer Zivilteilung gerichtlich versteigert, können die Miteigentümer natürlich selbst mitsteigern.



Dr. Heinz Neuschmid, Bahnhofstraße 38/3, 6300 Wörgl, Tel.: 05332 714 40,
Fax: DW 31, E-Mail: kanzlei@notar-woergl.at, Web: www.notar-woergl.at

Zell/Ziller

Mag. Josef Reitter, Rohrerstraße 1, 6280 Zell/Ziller,
Tel.: 05282 551 22, Fax: DW 55, E-Mail: reitter@notar.at

Dr. Hans Singer, Unterau 7b, 6280 Zell/Ziller, Tel.: 05282 225 70,
Fax: 05282 43 71, E-Mail: kanzlei@notar-singer.at, Web: www.notar-singer.at

