



ÖFFENTLICHE NOTARE
DR. CHRISTOPH GRUMBÖCK & DR. WOLFGANG KALIBA PARTNERSCHAFT

Rechts-Begriffe verständlich erklärt

IMMOBILIEN





ÖFFENTLICHE NOTARE
DR. CHRISTOPH GRUMBÖCK & DR. WOLFGANG KALIBA PARTNERSCHAFT

Kontakt

Dr. Christoph Grumböck, LL.M.

Öffentlicher Notar
Stadtplatz 20
4400 Steyr
T +43 7252 520 33
E info@notar-steyr.at
W notar-steyr.at

Dr. Wolfgang Kaliba

Öffentlicher Notar
Stadtplatz 20
4400 Steyr
T +43 7252 520 33
E info@notar-steyr.at
W notar-steyr.at

Begriffsverzeichnis

Aufsandungserklärung	5
Baufortschrittszahlung	5
Belastungs- und Veräußerungsverbot	6
Dienstbarkeit (Servitut)	6
Eigentümerpartnerschaft	7
Einheitswert	7
Ersitzung	7
Freilassungserklärung	8
Fruchtgenuss	8
Geh- und Fahrtrecht	9
Gemeinschaftliches Eigentum an Liegenschaften	9
Grundbuch	10
Grundbuchsgebühren	10
Grundbuchssperre – Anmerkung der Rangordnung	10
Grunderwerbsteuer	11
Grundstückswert	11
Grundverkehrsgesetz	12
Hälfteeigentum (Schlichtes Miteigentum)	13
Hypothek	13
Kaufanbot	13
Kaufpreishöhe	14
Kaufvertrag	14
Leibrentenvertrag	15
Nachbarrecht	15
Pfandrecht	15

Pflegeheimkosten	16
Reallast	16
Schenkungsvertrag	17
Schenkung auf den Todesfall	17
Superädifikat	17
Übergabsvertrag	18
Vorkaufsrecht	19
Wohnungseigentumsvertrag	19
Wohnungseigentumszubehör	20
Wohnungsgebrauchsrecht	20
Zivilteilung	21



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.

Der Begriff „Aufsandung“ stammt noch aus einer Zeit, in der Verträge noch mit Feder und Tinte geschrieben wurden. Damit war die „Grundbuchserklärung“ in der Regel der letzte Absatz des Vertrages; als dieser fertiggeschrieben war, wurde der sogenannte Löschsand darüber gestreut.

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.

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 oder zwischen Eltern und leiblichen Kindern, Adoptivkindern, Pflegekindern und Schwiegerkindern ver einbart wird. Die Eintragung im Grundbuch ist für die Wirk sam keit gegen Dritte unbedingt erforderlich.

In der Wirkung haben Belastungs- und Veräußerungsverbote zwei Seiten. Die weniger angenehme für den Verpflichteten ist viel leicht die Tatsache, dass er für jede Art der Belastung und Ver äüßerung die (verbücherungsfähige, das heißt beglaubigt unter fertigte) schriftliche Zustimmung des oder der Berechtigten benötigt. Die „angenehme“, weil auch dem Verpflichteten Sicher heit bietende Seite liegt darin, dass – solange das Verbot besteht und im Grundbuch eingetragen ist – sehr schwer exekutive Pfand rechte 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.

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.

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 dabei davon ab, ob man verheiratet ist und ob Kinder vorhanden sind.

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 ist seit 01.01.2016 nicht mehr Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer für geschenkte oder geerbte Immobilien. Hier ist seither der sogenannte Grundstückswert maßgebend.

Der Einheitswert hat jedoch bei geschenkten oder geerbten Immobilien noch Bedeutung für die Bemessung der grundbücherlichen Eintragungsgebühr. Die Eintragungsgebühr beträgt zwischen bestimmten Familienangehörigen 1,1 % des dreifachen Einheitswertes.

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?

8. Seite

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.

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.

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 ist 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.

Die Einräumung des Fruchtgenussrechtes löst in der Regel steuerliche Wirkungen im Bereich der Einkommens-, Umsatz- und Grunderwerbsteuer aus. Daher bedarf eine solche Vereinbarung einer vorherigen umfassenden Besprechung, um bereits im Vorfeld für beide Vertragspartner das bestmögliche Ergebnis zu erzielen.

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 Grundbuchseintragung wird es verdinglicht – das heißt, das Recht gilt nicht nur für eine bestimmte Person, sondern für den jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstückes.

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.

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 Verkauf 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.

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 elektronisch übermittelte Eingabe ins Grundbuch derzeit eine Gebühr von 42 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 Pfandsomme.

Grundbuchssperre – Anmerkung der Rangordnung

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 Grundbuchseintragung 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.

Grunderwerbsteuer

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

Bei jeder Übertragung von Immobilien fällt eine Grunderwerbsteuer als Übertragungssteuer einmalig an.

Bei Kaufverträgen wird die Grunderwerbsteuer in der Regel vom Kaufpreis berechnet. Der Steuersatz beträgt grundsätzlich 3,5 %.

Bei unentgeltlichen Erwerben (zB Schenkung, Erbschaft) und bei Erwerben im Familienverband (zB Schenkung, Erbschaft, aber auch Kauf) kommt unabhängig von der Gegenleistung (zB Kaufpreis, Übernahme von Darlehen) stets ein Stufentarif zur Anwendung.

Seit 01.01.2016 zählen zum Familienverband neben Ehegatten, eingetragenen Partner, Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, Elternteile, Kinder, Enkelkinder, Stiefkinder, Wahlkinder und Schwiegerkinder der Übergeber zusätzlich noch Geschwister, Nichten und Neffen des Übergeber.

Der Steuersatz bei Erwerbsvorgängen im Familienverband ist vom Grundstückswert der Immobilien abhängig:

- | | |
|---|-------|
| - für die ersten Euro 250.000 Grundstückswert | 0,5 % |
| - für die nächsten Euro 150.000 Grundstückswert | 2 % |
| - über Euro 400.000 Grundstückswert | 3,5 % |

Grundstückswert

Der Grundstückswert ist ab 1. Jänner 2016 die Mindest- und Ersatzbemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer. Bei folgenden Erwerbsvorgängen ist der Grundstückswert immer als Bemessungsgrundlage heranzuziehen:

- bei unentgeltlichem Erwerb
- bei Erwerben von Todes wegen (Erbe, Vermächtnis)
- bei Erwerben im Familienverband
(Ehegatten oder eingetragene Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft); Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten; Verwandte

oder Verschwägerte in gerader Linie; Stief-, Wahl- oder Pflegekind oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragenen Partner; sowie Geschwister, Nichten oder Neffen der Übergeber)

- Gesellschafterwechsel, Anteilsvereinigungen, Anteilsübertragungen und Umgründungen nach dem UmgrStG
- wenn eine Gegenleistung vorhanden, aber nicht ermittelbar ist

Der Grundstückswert kann auf drei Arten nachgewiesen werden:

- Pauschalwertmodell
- geeigneter Immobilienpreisspiegel
- Nachweis des gemeines Wertes zB durch ein Sachverständigengutachten

Diese drei Möglichkeiten sind rechtlich völlig gleichwertig und es kann für jedes Grundstück frei gewählt werden, welches Verfahren angewendet werden soll.

Grundverkehrsgesetz

Ein türkischer Staatsbürger möchte eine Eigentumswohnung kaufen. Der Notar erklärt ihm, dass dazu die Zustimmung der Bezirksgrundverkehrskommission 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 Bezirksgrundverkehrskommission 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.

In Oberösterreich bedürfen nachstehend angeführten Rechtserwerbe jedenfalls einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung

- Eigentumserwerbe (zB Kauf, Übergabe) an **land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken** (Ausnahmen: Gesamtbetriebsübergabe an nahe Angehörige, „Ehegatten-Mitanschreiben“)
- Rechtserwerbe an Baugrundstücken in von der Oö. Landesregierung verordneten **Vorbehaltsgebieten** (derzeit Gemeinden im Salzkammergut, Seengebiet und Pyhrn-Priel-Region) zur Begründung von Freizeitwohnsitzen
- Rechtserwerbe durch **Ausländer**. Ausländer ist, wer nicht Angehöriger eines EWR-Mitgliedstaates ist.

Hälfteeigentum (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?

Hälfteeigentum 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. Hierzu 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

Grundbuchsauszug geben. Der erklärt ihnen den Grundbuchsauszug und teilt ihnen dabei mit, dass bei dieser Eigentumswohnung ein Pfandrecht (auch Hypothek ↑ genannt) 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.

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 wird etwa auf Vermögenswerte, die vom Heimbewohner innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Übersiedelung ins Heim verschenkt wurden, zurückgegriffen. Der Rückersatz kann dabei bis zum gesamten Wert des übertragenen Vermögens gehen.

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 eingetragen werden, übergeht. Insbesondere beim plötzlichen Tod eines Liegenschaftseigentümers bedeutet dies eine besondere Absicherung für jene Personen, die aus dieser Verpflichtung berechtigt sind.

Schenkungsvertrag

Die Erbfolge kann durch einen Schenkungsvertrag vorweggenommen werden. Diese vorsorgende Vermögensübertragung wird oft gewählt, um das Vermögen im Familienbesitz zu erhalten, Erbstreitigkeiten zu vermeiden oder um Steuer zu sparen.

Meist werden Liegenschaften, also Häuser, Grundstücke, Eigentumswohnungen zu Lebzeiten auf die Geschenknnehmer übertragen. Es lassen sich auch alle anderen Vermögenswerte verschenken (zB Bargeld, Sparbücher, Schmuck, Gesellschaftsanteile).

Seit dem 01.08.2008 fällt keine Erbschafts- oder Schenkungssteuer mehr an.

Bei Schenkungen von Immobilien ist weiterhin Grunderwerbsteuer zu bezahlen. Für andere Schenkungen (zB Bargeld, Gesellschaftsanteile) besteht im Familienkreis ab einem Wert von Euro 50.000 und außerhalb des Familienkreises ab einem Wert von Euro 15.000 eine Anzeigepflicht.

Zur Unterscheidung einer Schenkung von einer Übergabe siehe unten den Begriff „Übergabsvertrag“.

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.

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.

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.

Die Erbfolge kann durch einen Übergabsvertrag vorweggenommen werden. Diese vorsorgende Vermögensübertragung wird oft gewählt, um das Vermögen im Familienbesitz zu erhalten, Erbstreitigkeiten zu vermeiden oder um Steuer zu sparen.

Was ist der Unterschied zwischen Schenkungsvertrag und Übergabsvertrag?

Bei einer Übergabe steht – im Unterschied zur Schenkung die weitere Versorgung der Übergeber – im Mittelpunkt.

Je nach den Bedürfnissen der Übergeber wird in Übergabsverträgen häufig vereinbart, dass die Übergeber im übergebenen Haus (Wohnung) weiter wohnen können (Wohnungsgebrauchsrecht) und, dass die Übernehmer das Haus (Wohnung) ohne Zustimmung der Übergeber nicht belasten und auch nicht veräußern dürfen.

Daneben sind auch noch andere Versorgungsrechte der Übergeber denkbar, beispielsweise

- anstelle des Wohnungsgebrauchsrechtes, das Recht das Haus (Wohnung) nicht nur selbst nutzen zu dürfen, sondern dieses auch vermieten zu können (Fruchtgenussrecht)
- die Verpflichtung der Übernehmer die weichenden Kinder der Übergeber abzufinden; häufig geschieht dies durch Geldbeträge
- die Verpflichtung der Übernehmer die Übergeber im Alter und bei Krankheit zu pflegen und zu betreuen

- die Verpflichtung der Übernehmer für die Übergeber zu kochen
- die Verpflichtung der Übernehmer für die Begräbniskosten der Übergeber aufzukommen

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 Angebot 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.

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.

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.

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. Eine Vermietung der Wohnung ist – im Unterschied zum Fruchtgenussrecht[↑] – grundsätzlich nicht zulässig

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