

Vom Vorkaufsrecht bis zum Veräußerungsverbot

Überraschungen im Grundbuch

Der Blick ins Grundbuch kann schon mal verunsichern. Was bedeuten all die Rechte, Belastungen und Verbote, die dort eingetragen sind, und wie wird man sie wieder los?

VON ROBERT WIEDERSICH

Endlich hat man das günstige Traumhaus gefunden, das bisher allen anderen Interessenten verborgen blieb. Spätestens nach einem Blick in das Grundbuch wird klar, warum einem das Schnäppchen niemand streitig gemacht hat. Für die betagte Tante des jetzigen Eigentümers ist im Erdgeschoß des Hauses ein lebenslanges Wohnrecht eingetragen, der Nachbarbauer darf mit seinem Traktor rund um die Uhr über das Grundstück fahren, und der lokale Energieversorger hat das Recht, eine Gasleistung quer durch den Garten zu legen. Und aus der geplanten Aufstockung des Dachgeschoßes wird auch nichts, denn zu Gunsten des Nachbarn wurde schon vor 20 Jahren im Grundbuch eingetragen, dass das Haus nicht erhöht werden darf.

Das sind alles Beispiele von Belastungen und Rechten, die im Grundbuch eingetragen werden können. In der Realität kommen diese freilich selten so geballt bei einem Haus vor. Viele können aber für Verkäufer oder Käufer mühsam sein – bis hin zur Unverkäuflichkeit der Immobilie. GEWINN hat sich mit einem Notar und zwei Rechtsanwälten die Belastungen und Rechte angesehen, die einem im Grundbuch häufig unterkommen, und welche Auswirkungen sie haben.

Wo sehe ich genau, welche Belastungen eingetragen sind?

Das Grundbuch ist in Österreich öffentlich für jedermann zugänglich. Der Grundbuchauszug ist in A1-, A2-, B- und C-Blatt unterteilt. Im C-Blatt (siehe Beispiel auf Seite 90), dem Lastenblatt, sind alle Belastungen wie Dienstbarkeiten, aber auch Pfandrechte der Bank eingetragen. Rechte, die mit dem Grundstück verbunden sind, findet man im A2-Blatt. Hier wird z. B. eingetragen, wenn man selbst über den Grund des Nachbarn zufahren darf. Darf der Nachbar hingegen über mei-

Foto: AndreyPopov – Getty Images



nen Grund fahren, würde das als Dienstbarkeit oder Servitut im C-Blatt stehen.

Wer kann Belastungen im Grundbuch eintragen lassen?

„Ich brauche immer zumindest zwei Personen, den Eigentümer und denjenigen, dem das Recht eingeräumt wird. Ich kann z. B. nicht meinen Kindern die Wohnung schenken und mir gleichzeitig ohne ihre Zustimmung ein Wohnrecht eintragen lassen", sagt Ulrich Voit, Notar in Wien. Meist steht hinter der dürren Zeile im Grundbuch ein Vertrag zwischen zwei Parteien, etwa zum lebenslangen Wohnrecht der Eltern, wo die Details geregelt sind. Dieser Vertrag wird in der Urkundensammlung des Grundbuchs hinterlegt und ist ebenfalls öffentlich einsehbar.

Wie kann ich Belastungen löschen lassen? Erlöschen diese automatisch, wenn die Immobilie verkauft wird?

Auch der Löschung müssen wieder beide Seiten zustimmen. Bei einem Verkauf der Immobilie erlöschen die Belastungen nicht automatisch. Sie sind an die Immobilie gebunden und gehen auf den neuen Eigentümer über, wenn sie nicht vorher aktiv gelöscht werden, zeitlich befristet waren oder mit dem Tod einer Seite bereits erloschen sind (z. B. beim Wohnrecht). Der Käufer wird mithilfe der Notare und Anwälte, die den Kauf abwickeln, die Immobilie bevorzugt lastenfrei kaufen. Sowerden z. B. Kredite zurückbezahlt, um Pfandrechte zu löschen. Dienstbarkeiten wird man aber, etwa wegen der fehlenden Zustimmung des Nachbarn, häufig nicht löschen können. „Sie müssen dann vom neuen Eigentümer übernommen werden. Daher sollte man sich die Regelungen im Dienstbarkeitsvertrag genau anschauen. Es macht einen Unterschied, ob der Nachbar rund um die Uhr mit dem Traktor über das Grundstück fahren darf oder nur mit dem Pkw von sieben bis 22 Uhr", sagt Daniel Richter von der Kanzlei Joklik Katary Richter Rechtsanwälte.

Bei ganz alten Belastungen ist es manchmal gar nicht mehr möglich, diese löschen zu lassen, bestätigt Benedikt Stockert von FSM Rechtsanwälte. „Da wurde z. B. 1874 eingetragen, dass ein Fiaker über das Grundstück fahren darf. Das dazugehörige Originaldokument ist aber beim Justizpalastbrand 1927 verbrannt und daher, wenn überhaupt, nur mit erheblichem Aufwand ▸

löschbar. In diesem Beispiel störte das aber nicht, weil heute ohnehin niemand mehr mit dem Fiaker vorbeifährt. In anderen Fällen kann das allerdings auch Käufer abschrecken."

Welche sind die häufigsten Belastungen und Rechte, und welche Auswirkungen haben sie auf Käufer und Verkäufer?

Wohnrecht: Wird häufig eingetragen, wenn Eltern die Immobilie noch zu Lebzeiten ihren Kindern schenken und weiter darin wohnen wollen. Oder wenn Senioren ihre Immobilie an einen Investor verkaufen und gegen den Bezug einer Leibrente ebenfalls weiter darin wohnen bleiben. Das Wohnrecht kann sich auch nur auf einzelne Räume der Immobilie beschränken, z. B. das Erdgeschoß.

Die Kinder oder der Investor können zwar das Haus oder die Wohnung weiterverkaufen, das Wohnrecht führt aber zu einer Wertminderung. Am Wohnrecht der Eltern ändert sich auch unter dem neuen Eigentümer nichts. Dieser kann versuchen, den Eltern das Wohnrecht abzukaufen. „Einigt man sich nicht, kann das Wohnrecht erst mit dem Ableben des Wohnrechtnehmers gelöscht werden", so Stockert. Ist vertraglich nichts anderes geregelt, erlischt das Wohnrecht auch nach einem Auszug nicht. So kann ein älterer Mensch nach einem längeren Aufenthalt im Pflegeheim wieder in die Wohnung zurückkehren.

Belastungs- und Veräußerungsverbot: Die Eltern haben Ihren Kindern das Haus geschenkt und wohnen dank Wohnrecht weiter dort. Sie wollen aber nicht, dass das Haus von den Kindern verkauft wird oder sie Schulden darauf aufnehmen. Das geht nur mit Einwilligung der Eltern. „Ein Belastungs- und Veräußerungsverbot darf nur zu Gunsten naher Angehöriger eingetragen werden. Man kann die beiden Verbote auch trennen und z. B. nur ein Veräußerungsverbot in das Grundbuch eintragen, aber kein Belastungsverbot. Will der Sohn das baufällige Haus renovieren, kann er ansonsten ohne Vorliegen einer beglaubigten Zustimmungserklärung seiner Eltern keinen Kredit auf das Haus aufnehmen", so Notar Voit. Rechtsanwalt Stockert sieht in der Praxis ein häufiges Problem mit Veräußerungsverboten, das er an folgendem Beispiel zeigt: „Die Mutter, zu deren Gunsten das Verbot eingetragen wurde, muss in ein Pflegeheim und ist nicht mehr geschäftsfähig. Sie ist dann auch nicht mehr in der Lage, auf das Verbot zu verzichten. Damit ist die Liegenschaft praktisch unverkäuflich."



Daniel Richter, JKR Rechtsanwälte: „Werden Dienstbarkeiten nicht gelöscht, müssen sie vom neuen Eigentümer übernommen werden."



Benedikt Stockert, FSM Rechtsanwälte: „Zur Absicherung des Käufers wird im Kaufvertrag geschrieben, dass die Liegenschaft frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten ist."

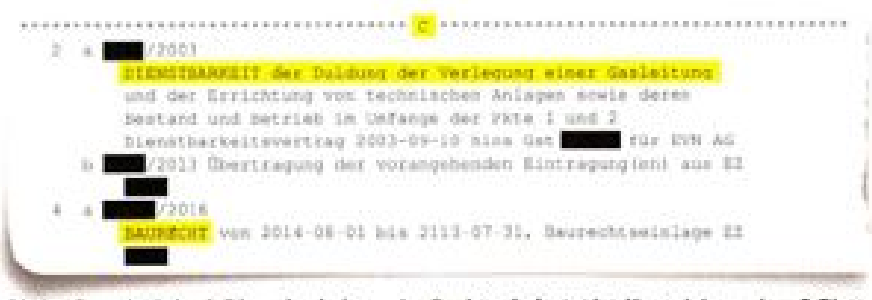
Vorkaufsrecht: Bevor die Immobilie verkauft wird, muss sie zuerst dem Vorkaufsberechtigten angeboten werden. Entweder kauft er sie dann selbst oder verzichtet auf sein Vorkaufsrecht. Es gibt viele Gründe, warum ein solches Recht eingetragen wird. Notar Voit zeigt ein Beispiel innerhalb einer Familie: „Die Eltern haben das Haus der Tochter geschenkt, aber ein Vorkaufsrecht für den jüngeren Sohn eintragen lassen. Ohne dessen Einbindung in den Verkaufsablauf kann seine Schwester daher nicht verkaufen."

Es gibt aber auch Vorkaufsrechte, um Spekulation mit geförderten Wohnungen zu verhindern: „Gemeinnützige Wohnbauvereinigungen lassen sich ein Vorkaufsrecht eintragen, wenn sie eine Wohnung an einen Mieter verkaufen. Innerhalb einer Spekulationsfrist von 15 Jahren braucht es ihre Zustimmung zum Verkauf", betont Anwalt Stockert.

Üblich sind Vorkaufsrechte laut Stockert auch bei Baurechtsgrundstücken. Das **Baurecht,** das ebenfalls im Grundbuch eingetragen wird, erlaubt das Bebauen eines fremden Grundstücks. Haus und Grund haben dadurch unterschiedliche Eigentümer. „Ein Vorkaufsrecht für den Baurechtsnehmer ermöglicht diesem, das Grundstück, auf dem sein Haus steht, zu kaufen."

Als Käufer einer Immobilie sollte man sich jedenfalls versichern, dass der Vorkaufsberechtigte auf sein Recht verzichtet, rät Stockert: „Üblicherweise unterschreibt der Vorkaufsberechtigte auf dem Kaufvertrag, dass er verzichtet. Damit wird verhindert, dass der Vorkaufsberechtigte später behauptet, die Immobilie sei ihm nie angeboten worden, was zu langen Rechtsstreitigkeiten führen kann."

Pfandrecht: Die Bank sichert sich bei der Kreditvergabe mit der Eintragung einer Hypothek im Grundbuch ab. Wie hoch der noch offene Kredit tatsächlich ist, darüber sagt der Eintrag, der vielleicht schon vor 20 Jahren erfolgte, nichts. Oft wurde der Kredit schon längst zurückbezahlt: „Es gibt



Ob das Grundstück mit Dienstbarkeiten oder Rechten belastet ist, lässt sich aus dem C-Blatt des Grundbuchs herauslesen. Achtung: Nicht jede Belastung muss im Grundbuch stehen.

Fotos: Jakob Kotany Richter Rechtsanwälte GmbH & Co KG, Martina Siebenhandl, FSM Rechtsanwälte GmbH & Co KG, Delia Baiasu, nrfhgoss - Getty Images



Notar Ulrich Voit: „Ein Belastungs- und Veräußerungsverbot darf nur zu Gunsten naher Angehöriger eingetragen werden."

keine Verpflichtung und auch keine Notwendigkeit, das Pfandrecht nach Tilgung des Kredits zu löschen, außer man möchte die Immobilie verkaufen", betont Notar Voit.

Und was passiert mit dem Pfandrecht, wenn die Immobilie verkauft wird? Geht es auch auf den neuen Käufer über? Theoretisch schon, in der Praxis ist das aber bei Verkäufen selten ein Thema. Darauf achten die Notare oder Rechtsanwälte, die den Kaufvertrag erstellen. „Das Pfandrecht wird im Zuge der treuhändigen Kaufvertragsabwicklung vom Vertragserrichter gelöscht", sagt Voit. Erst dann kann die Immobilie geldlastenfrei den Eigentümer wechseln.

Laut Anwalt Richter werden Immobilien fast immer geldlastenfrei verkauft: „Anders ist das bei Erbschaften. Als Erbe erbe ich auch die Schulden." Hier muss man also vor Antritt des Erbes mit der Bank klären, ob und in welcher Höhe ein Kredit offen ist.

Diverse Dienstbarkeiten: Das reicht vom bereits erwähnten Wegerecht des Nachbarn über das Recht eines Energieversorgers, Leitungen über das Grundstück zu legen, bis hin zu Einschränkungen bei der Bebauung. So mag es überraschen, dass sich ein früherer Eigentümer zu Gunsten des Nachbarn freiwillig dazu verpflichtet hat, niedriger zu bauen als behördlich erlaubt, um diesem nicht den Ausblick zu verstellen. „Oft steckt dahinter, dass die Liegenschaft früher im Eigentum des Nachbarn war. Beim Verkauf hat er sich dagegen abgesichert, dass ihm der neue Eigentümer den Blick verbaut", erklärt Anwalt Stockert.

Kann ich mich darauf verlassen, dass alle Belastungen im Grundbuch stehen?

Nein. Es gibt auch außerbücherliche Belastungen. Wenn der Nachbar mit Duldung des Eigentümers schon seit 30 Jahren über das Grundstück fährt, hat er sich dieses Recht bereits ersessen – auch wenn es nie im Grundbuch eingetragen wurde. „In Kaufverträgen wird daher zur Absicherung des Käufers geschrieben, dass die Liegenschaft frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten übergeben wird. Taucht später dennoch eine Belastung auf, haftet der Verkäufer", so Stockert.

Vorsicht ist auch beim Wohnungskauf geboten. „Nimmt die Eigentümergemeinschaft ein Darlehen auf, um etwa eine thermische Sanierung des Wohnhauses zu finanzieren, wird dieses meist nicht im Grundbuch eingetragen. Da es um hohe Beträge gehen kann, die jahrelang über die Betriebskosten zurückgezahlt werden, sollte man sich bei der Hausverwaltung erkundigen", rät Notar Voit.

Foto: ÖNK/Richard Tanzer