2. Voraussetzungen für den Eigentumserwerb

Luegmair

2.1. Abgeleiteter Eigentumserwerb an Immobilien

Der Standardfall des Eigentumserwerbs von Liegenschaften ist der vom bisherigen Eigentümer abgeleitete (derivative) Eigentumserwerb. Er beruht auf der gültigen **Berechtigung des Vormannes** (zB des Verkäufers) und ist **zweiaktig** (§ 380 ABGB), das heißt, die Eigentumsübertragung erfordert neben einem Verpflichtungsgeschäft (Titel) auch ein Verfügungsgeschäft (Modus).

2.1.1. Berechtigung des Vormannes

Gemäß dem Grundsatz, dass niemand mehr Rechte übertragen kann, als er selbst hat (§ 442 S 3 ABGB), setzt der derivative Eigentumserwerb voraus, dass der **Vormann** selbst **Eigentümer der Liegenschaft** war (§ 423 ABGB).

Ein **gutgläubiger Erwerb** vom Nichtberechtigten ist aufgrund des Vertrauensgrundsatzes (siehe 3.4.3.) auch bei Liegenschaften unter bestimmten Voraussetzungen möglich (vgl die §§ 61 GBG ff, insbesondere § 63 GBG im Zusammenhalt mit § 64 GBG). Dies erfordert – neben einem Titel – insbesondere die rechtskräftige Eintragung des Vormanns.[30]

2.1.2. Titel

Der Eigentumserwerb folgt dem **Prinzip der kausalen Tradition** (§§ 380, 424, 425 ABGB). Demnach kann das Eigentumsrecht auf den Erwerber nur übergehen, wenn der Erwerb durch einen von der Rechtsordnung anerkannten Rechtsgrund (Titel, causa) gerechtfertigt ist.[31] Der Titel statuiert den Anspruch auf Übereignung; **ohne gültigen Erwerbstitel kann das Eigentum daher nicht auf den Erwerber übergehen**.

Das Gesetz nennt in § 424 ABGB als **mögliche Titel** Verträge (zB Kaufvertrag, Schenkungsvertrag), Verfügungen auf den Todesfall (zB Testament, Vermächtnis), richterliche Aussprüche (zB Zuschlag im Versteigerungsverfahren)[32] und gesetzliche Anordnungen (zB Bereicherungs- und Schadenersatzansprüche).[33]

---

30 Siehe dazu im Einzelnen *Kodek* in *Kodek*, Grundbuchsrecht[2] § 63 GBG Rz 1, 9 ff.
31 *Holzner* in *Rummel/Lukas*, ABGB[4] § 424 Rz 1.
32 *Schickmair* in *Schwimann/Kodek*, ABGB[5] § 424 Rz 10 mwN.
33 *Holzner* in *Rummel/Lukas*, ABGB[4] § 424 Rz 2.

2.1.2.1. Formvorschriften beim Liegenschaftskaufvertrag

Kaufverträge über Liegenschaften sind grundsätzlich **formfrei** (§ 1066 iVm § 883 ABGB). Für den Abschluss eines Liegenschaftskaufvertrages reicht daher die (in welcher Form auch immer erfolgte) Einigung über die wesentlichen Mindestvertragsbestandteile Kaufobjekt und Kaufpreis aus. Allerdings kann der zur Eigentumsübertragung notwendige Modus, nämlich die Einverleibung im Grundbuch, nur auf Grund einer Urkunde erfolgen, in der die Unterschriften der Parteien beglaubigt sind (§ 31 Abs 1 GBG). Durch die Unterschriftsbeglaubigung sollen Handeln unter fremden Namen und unerkannte Unterschriftsfälschungen verhindert werden.[34] Das Grundbuchsgesetz spricht hier von unbedenklichen Urkunden. In der Praxis werden Liegenschaftskaufverträge daher in der Regel gleich in **verbücherungsfähiger Form** abgeschlossen oder aber es wird im Nachgang ein Durchführungskaufvertrag erstellt.

Gesetzliche Formvorschriften, deren Nichteinhaltung die Nichtigkeit des Vertrages zur Folge hat, bestehen bei folgenden Kaufverträgen:

- Kaufverträge zwischen Ehegatten (§ 1 Abs 1 lit b NotAktsG) und
- Kaufverträge, die von Blinden in eigener Person errichtet werden,[35]

sind zwingend in **Notariatsaktsform** zu errichten.

Wohnungseigentumsverträge sind zwingend in **einfacher Schriftform** (Unterschrift der Vertragsparteien, § 886 ABGB) abzuschließen (§ 3 Abs 1 Z 1 WEG).[36]

Weiters ist bei Schenkungsverträgen ohne wirkliche Übergabe ein Notariatsakt zu errichten.

2.1.2.2. Nebenbestimmungen

Gesetzlich geregelte Nebenbestimmungen sind:

- Bedingung,
- Befristung und
- Auflage.

Dazu näher im Folgenden.

34 *P. Bydlinski*, NZ 2015, 288.

35 Es sei denn, die blinde Person verzichtet ausdrücklich auf die Einhaltung dieser Formvorschrift (§ 1 Abs 3 Z 2 NotAktsG). Wird der Vertrag ohne den ausdrücklichen Verzicht der blinden Person formfrei errichtet, kann sich nur der blinde Vertragspartner auf die Ungültigkeit des Vertrages wegen Formmangels berufen (§ 1 Abs 4 NotAktsG).

36 Für die grundbücherliche Durchführung des Wohnungseigentumsvertrages ist auch hier § 31 Abs 1 GBG zu beachten.

2.1.2.2.1. Bedingung

Ein Recht wird nach dem Willen der Vertragsparteien von einem ungewissen (bejahenden oder vereinenden) **Ereignis** abhängig gemacht (§§ 897 ff iVm §§ 696 ff ABGB). Dabei sind die im ABGB geregelten **rechtsgeschäftlichen Bedingungen**, die auf Parteienvereinbarung beruhen, von den Rechtsbedingungen zu unterscheiden, die **kraft gesetzlicher Anordnung** für bestimmte Rechtsgeschäfte bestehen (dazu näher unter 2.1.2.3.).[37]

§ 696 ABGB unterscheidet aufschiebende (die Rechtswirkungen des Rechtsgeschäfts beginnen erst mit Eintritt des Ereignisses) und auflösende (die Rechtswirkungen eines Geschäftes treten sofort ein, sind aber mit Eintritt des Ereignisses beendet) Bedingungen. Ein unter einer **aufschiebenden Bedingung** abgeschlossenes Rechtsgeschäft kann vor Bedingungseintritt nicht im Grundbuch eingetragen werden (siehe 3.2.1.). Der Eintritt der Bedingung ist dem Grundbuchgericht durch eine grundbuchstaugliche Urkunde im Sinne der §§ 26 ff GBG nachzuweisen (siehe 3.2.1.).[38]

2.1.2.2.2. Befristung

Soll Beginn oder Ende der Rechtswirkungen eines Rechtsgeschäftes von einem Ereignis abhängen, dessen Eintritt sicher ist, so liegt eine **Befristung** vor, und zwar auch dann, wenn der Zeitpunkt des Eintrittes ungewiss ist (§ 705 iVm § 904 ABGB).[39]

2.1.2.2.3. Auflage

Unter einer **Auflage** ist eine Nebenbestimmung in letztwilligen Verfügungen (vgl § 709 ABGB) oder auch in Schenkungen unter Lebenden[40] zu verstehen, durch die der Zuwendungsempfänger zu einem bestimmten Verhalten verpflichtet wird.[41]

2.1.2.3. Wirksamkeitsvoraussetzungen (Verfügungs- und Erwerbsbeschränkungen)

Bei **Rechtsbedingungen** beruht die Abhängigkeit der Wirksamkeit eines Rechtsgeschäfts von einem bestimmten Ereignis nicht auf einer rechtsgeschäftlichen, sondern auf einer gesetzlichen Anordnung. Sie sind daher **gesetzliche Wirksamkeitsvoraussetzungen** des Rechtsgeschäfts.[42]

---

37 *Riedler* in *Schwimann/Kodek*, ABGB[5] § 897 Rz 8 mwN.

38 OGH 24.1.2013, 5 Ob 240/12y, NZ 2014/120; *Hagleitner* in *Kodek*, Grundbuchsrecht[2] § 26 GBG Rz 8.

39 *Kietaibl* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON[1.05] § 897 Rz 56; siehe weiters *Riedler* in *Schwimann/Kodek*, ABGB[5] § 897 Rz 2; *Welser/Kletečka*, Bürgerliches Recht I[15] Rz 611.

40 OGH 14.2.2007, 7 Ob 255/06k.

41 RIS-Justiz RS0012650; *Eccher/Niedermayr* in *Schwimann/Kodek*, ABGB[5] § 709 Rz 1 f.

42 *Beclin* in *Fenyves/Kerschner/Vonkilch*, Klang[3] § 897 Rz 80 mwN; *Riedler* in *Schwimann/Kodek*, ABGB[5] § 897 Rz 8.

Der häufigste Anwendungsfall einer Rechtsbedingung ist die **Genehmigungsbedürftigkeit** des Geschäfts.[43] Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte gelten nach mittlerweile hA und stRsp als **aufschiebend bedingt**,[44] wobei im Einzelnen auf den durch Auslegung zu ermittelnden Normzweck abzustellen ist.[45] Die Vertragsparteien sind an den im Schwebezustand befindlichen Vertrag gebunden und können nicht einseitig davon abgehen,[46] weshalb es sich empfiehlt, im Kaufvertrag eine Befristung im Hinblick auf die Genehmigung bzw Versagung der Veräußerung durch die zuständige Stelle vorzusehen.

Im Bereich der Veräußerung von Liegenschaften sehen die Grundverkehrsgesetze (siehe unten 2.2.) und die Bestimmungen über die Wohnbauförderung (siehe unten 2.3.), den Denkmalschutz (siehe unten 2.4.) das Stadterneuerungsgesetz (siehe unten 2.5.1.), das Bodenbeschaffungsgesetz (siehe unten 2.5.2.) sowie das Kartellrecht (siehe unten 2.6.) Verfügungs- bzw Erwerbsbeschränkungen vor.

2.1.3. Modus

Für die Übertragung des Eigentumsrechtes an Immobilien (unbeweglichen Sachen) kommt es auf die physische Übergabe der Liegenschaft in den Besitz des Übernehmers nicht an. Es bedarf vielmehr eines besonderen Übergabemodus: der Eintragung in das Grundbuch (**Eintragungsgrundsatz**, § 431 ABGB, § 5 Abs 3 WEG, § 5 BauRG) bzw der Urkundenhinterlegung (§§ 434 f ABGB), siehe zum Intabulationsprinzip 2.1.3.1. bzw 3.4.1. sowie 2.1.3.2. im Besonderen zur Urkundenhinterlegung.

In den wenigen Ausnahmefällen des **außerbücherlichen Eigentumserwerbes** (siehe 3.4.1.) hat die grundbücherliche Eintragung nur **deklaratorische Bedeutung**.[47] Allerdings sollte der außerbücherliche Eigentümer im eigenen Interesse danach trachten, den korrekten Grundbuchstand ehestmöglich herzustellen (zum Antragsprinzip im Grundbuchsrecht siehe 3.4.2.). Solange aus dem Grundbuch die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse nicht ersichtlich sind, ist es für einen **gutgläubigen Dritten** auf Grund des Vertrauensgrundsatzes (vgl § 28 iVm §§ 63 ff GBG) möglich, vom bisher einverleibten Eigentümer Eigentum oder sonstige dingliche Rechte wirksam zu erwerben (siehe 3.4.3.).

43 *Riedler* in *Schwimann/Kodek*, ABGB[5] § 897 Rz 9.
44 Vgl zB OGH 24.2.1971, 5 Ob 296/70, SZ 44/19; *Beclin* in *Fenyves/Kerschner/Vonkilch*, Klang[3] § 897 Rz 83 mwN.
45 *Riedler* in *Schwimann/Kodek*, ABGB[5] § 897 Rz 10.
46 OGH 29.9.1998, 1 Ob 330/97d; *Beclin* in *Fenyves/Kerschner/Vonkilch*, Klang[3] § 897 Rz 84; *Rummel* in *Rummel/Lukas*, ABGB[4] § 897 Rz 7.
47 *Hinteregger* in *Schwimann/Kodek*, ABGB[5] § 431 Rz 11.

2.1.3.1. Einverleibung

Maßgeblich für den Übergang des Eigentums ist die **Eintragung des neuen Eigentümers** im Hauptbuch (Eintragung/Einverleibung, § 431 ABGB; § 4 GBG). Ihr Fehlen wird auch durch die Aufnahme der Urkunde in die Urkundensammlung nicht ersetzt.[48] Die Urkunde, auf Grund derer die Einverleibung eines dinglichen Rechtes begehrt wird, hat den §§ 432, 433 ABGB zu entsprechen (siehe 3.2.1.).

Eintragungen sind grundsätzlich nur gegen denjenigen zulässig, der im Zeitpunkt des Ansuchens im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist („**Prinzip des bücherlichen Vormannes**", § 21 GBG, siehe 3.4.7.). Der bücherliche Vormann hat daher der Eintragung des neuen Eigentümers zuzustimmen (**Aufsandungserklärung**, § 32 Abs 1 lit b GBG, siehe 3.2.1. sowie unten 6.2.5.). Als Zeitpunkt des Erwerbes gilt das Einlangen des zugrundeliegenden Gesuches; darauf, wann die Eintragung letztlich bewilligt oder vollzogen wurde, kommt es nicht an (§§ 29, 128 GBG, siehe 3.4.4.).[49]

2.1.3.2. Urkundenhinterlegung

Die **Urkundenhinterlegung** (§ 434 ABGB) ersetzt bei nicht verbücherten Liegenschaften (die heute kaum noch bestehen) die Einverleibung (§ 431 ABGB). Sie dient außerdem als Modus für die Übertragung des Eigentums an **Superädifikaten** (siehe 3.5.2.3.). Die Titelurkunde muss ebenso wie bei der Einverleibung den Anforderungen der §§ 432, 433 ABGB entsprechen (§ 4 Abs 3 UHG), allerdings entfällt beim Hinterlegungsverfahren die Prüfung des Vormannes (§ 9 Abs 2 UHG). Der Rang des Erwerbes richtet sich auch bei der Urkundenhinterlegung nach dem Zeitpunkt des Einlangens des Ansuchens beim Grundbuchgericht (§ 1 Abs 2 UHG iVm § 29 GBG).

2.2. Grundverkehrsgesetze der Länder

Die **Grundverkehrsgesetze** der Länder beschränken in ihrem Anwendungsbereich den rechtsgeschäftlichen Liegenschaftsverkehr. Sie umfassen drei **Regelungsbereiche**:

- den land- und forstwirtschaftlichen („grünen") Grundverkehr,
- den **Baugrundstücksverkehr** („grauen" Grundverkehr) und
- den Ausländergrundverkehr.

Das Gesetz verfolgt dabei als **Ziele**:

- die Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen **Bauernstandes**,

48 Siehe bereits OGH 16.2.1929, 1 Ob 114/29, SZ 11/41; *Holzner* in *Rummel/Lukas*, ABGB[4] § 431 Rz 16 mwN.

49 OGH 16.10.1975, 7 Ob 139/75, EvBl 1976/103; 17.11.1993, 1 Ob 512/93, SZ 66/148; *Holzner* in *Rummel/Lukas*, ABGB[4] § 431 Rz 21 mwN.