



Notarielle digitale Dienstleistungen im Zusammenhang mit Liegenschaftsverträgen

Mag. Eva Rinnerthaler, Notarpartnerin
öffentlicher Notar SCHREIBER & Partner

Übersicht digitale Dienstleistungen

Entwicklung der digitalen Dienstleistungen im Notariat

- Ö ist digitaler Vorreiter im Liegenschaftsbereich: Das Grundbuch wird seit den 1980er Jahren mittels EDV geführt
- Urkundenarchiv des Notariats: Cyberdoc seit 2000
- ERV: Elektronischer Rechtsverkehr mit Gerichten (Gesuche)
- GmbH Gründung ist im Notariat seit 2019 voll digital möglich
- Digitalisierungsboost 2020: Corona Pandemie

Übersicht digitale Dienstleistungen

Rechtsgrundlagen

- § 69 b NO: elektronischer Notariatsakt

(1) Ein Notariatsakt kann nach Maßgabe der verfügbaren technischen Voraussetzungen auch elektronisch unter Nutzung einer elektronischen Kommunikationsmöglichkeit errichtet werden. ...

- § 79 Abs 9 NO: elektronische Unterschriftsbeglaubigung

(9) ... auch die Echtheit der Unterschrift oder der **elektronischen Signatur** einer nicht physisch anwesenden Partei beurkunden. Der Notar muss dabei mit der Partei vor und während ihrer Unterschrifts- oder Signaturleistung unter Nutzung einer **elektronischen Kommunikationsmöglichkeit durch eine optische und akustische Zweiweg-Verbindung** ununterbrochen und solange verbunden sein, dass von ihm der Vorgang der Anbringung der händischen Unterschrift oder der elektronischen Signatur eindeutig und lückenlos mitverfolgt werden kann.

- Seit 2021: § 90a NO: regelt generell die Vornahme der notariellen Amtshandlung mittels elektronischer Kommunikationsmittel

Übersicht digitale Dienstleistungen

Beglaubigungen und Beurkundungen

seit April 2020 sind notarielle Dienstleistungen online digital möglich:

- Notarielle Protokolle (Generalversammlung-GmbH, Hauptversammlung-AG)
- Notariatsakte (Schenkungsverträge, Abtretungsverträge, Gesellschaftsverträge)
- Beglaubigungen von Unterschriften/Anerkennungen (elektronische Signaturen) für Kaufverträge, Rangordnungen usw.
- jedoch **keine** letztwilligen Verfügungen (Testamente udgl.)

Übersicht digitale Dienstleistungen

Vorteile

- **Funktionalität**
orts- und zeitunabhängige Inanspruchnahme
- **Barrierefreiheit**
mehr Service und Selbstbestimmung für körperlich eingeschränkte Personen
- **Nachhaltigkeit**
Anreisewege fallen weg, was im Sinne des Zeitmanagements, des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit ist

Schritt für Schritt zur digitalen Dienstleistung

Technische Voraussetzungen beim Klienten:

- Smartphone samt E-Mail-Konto
- Gültige Austria ID/Videoidentifizierung
- Gültiger amtlicher Lichtbildausweis
- Laptop/PC mit Webcam, Lautsprecher und Mikrofon
- Stabile Internetverbindung

Schritt für Schritt zur digitalen Dienstleistung

Austria ID

- <https://www.oesterreich.gv.at/id-austria.html>
- Was ist die ID Austria? (Nachfolger der Handy-Signatur)

Ab sofort können Sie sich in Österreich mit der ID Austria modern, sicher und digital identifizieren. Die ID Austria ermöglicht Menschen sich sicher online auszuweisen und damit digitale Services zu nutzen und Geschäfte abzuschließen. In Zukunft profitieren auch Unternehmen von den zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten der ID Austria.

Schritt für Schritt zur digitalen Dienstleistung

Voraussetzungen auf Seite der Notare:

- Datenraum der Notare (NTB-S)
<https://datenraum.notar.at/>
- Datenraum ist mit einer sicheren Cloud-Applikation vergleichbar
- Dorthin werden die zu unterfertigenden Dokumente hochgeladen
- Darin erfolgt die digitale elektronische Signatur/Beurkundung

Schritt für Schritt zur digitalen Dienstleistung

Voraussetzungen auf Seite der Notare:



[Startseite](#)

Datenraum Notare

Die Datenraumlösung für Notare

[ANMELDEN](#)



Datenraum Notare

Online Workflow für digitale Dienstleistungen mit der Notarin / dem Notar
Authentifizierung mittels Handy-Signatur (2-Faktor Authentifizierung)
Ausstellen neuer Handy-Signaturen für Klienten mittels Videoident-Verfahren
Ablegen/ Aufbewahren von Daten im Rechenzentrum der NTB SOLUTIONS GmbH
Teilen von Daten/ Zugriffsberechtigungen/ Verschlüsselte Übertragung sensibler Daten
Dokumente online digital signieren

[NEIV-Bestaetigung_Stand_09.07.2019.pdf herunterladen.](#)

Schritt für Schritt zur digitalen Dienstleistung

Voraussetzungen auf Seite der Notare:

Datenraum der Notare:

- Sofortige Freischaltung nach Anmeldung mit Austria ID
- Videoidentifizierung von Klienten „weltweit“
- Videoidentifizierung und Ausstellung QES (qualifizierte elektronische Signatur)
- Sicherer Datenaustausch mit Klienten
- SMS Versand an Klienten
- Signaturleistungen Klienten

Schritt für Schritt zur digitalen Dienstleistung

Identifizierung der Klienten

- § 69b Abs 2 NO: Prüfung der Identität auf sichere und zweifelsfreie Weise
- Der Klient hat Video-Identverfahren zu durchlaufen, mittels Web-ID
<https://webid-solutions.com/de/>
- Klienten mit Vollversion der Austria ID müssen **nicht** videoidentifiziert werden
- Live Video Chat, Dauer ca. 15 min, mit Lichtbildausweis
- Identifikationspaket mit den Daten und Screenshots
- QES (qualifizierte elektronische Signatur) wird vergeben, wenn noch keine Austria ID vorliegt
- zur digitalen Unterfertigung der Dokumente im Datenraum

Schritt für Schritt zur digitalen Dienstleistung

Identifizierung der Klienten

Video WEB ID

<https://www.youtube.com/watch?v=wUPCkUb3Rpl>

Schritt für Schritt zur digitalen Dienstleistung

Kommunikation und Unterzeichnung



[Start](#) [INBOX](#) [Papierkorb](#) [Einladungen](#) [Videokonferenzen](#) [Unterschriftenmappe](#) [Mehr](#) [Abmelden](#)

Konto: Schreiber, Georg Nikolaus (eC2zScFI) 

[Suchen](#)

[Datenraum wechseln](#)

Eigene Ordner

Verifikationsdaten

+ Identifikationsdaten (14)

+ Videoident Nachweispakete (277)

Schreiber, Georg Nikolaus



Mein Datenraum

379
Dokumente

1
Dokumente in der INBOX

0
Dokumente zur Unterschrift

Benachrichtigungen

✓ Alle Benachrichtigungen gelesen.

Schritt für Schritt zur digitalen Dienstleistung

Kommunikation und Unterzeichnung

×

Anzeigenname

Rinnerthaler

Mag. Eva

Dokumente Setup

User Setup

Vorbereitung der Dokumente: JK

Dokumentname						
PDF/A-1b Liegenschafts Kaufvertrag.pdf	☐	☒		☐	☒	☒
PDF/A-1b RANGORDNUNG SERKLÄRUNG.pdf	☐	☒		☐	☒	☒

Vorbereitung abschließen und Einstellungen speichern

Verabschiedung

Schritt für Schritt zur digitalen Dienstleistung

Kommunikation und Unterzeichnung

RM

KJ

JK beitreten

Als Mag. Eva Rinnerthaler (nicht angemeldet) [ändern](#)


Zugriff auf Kamera nicht möglich.

Der Konferenz beitreten

Weitere Methoden zum Beitreten

Einstellungen

Rinnerthaler Mag. Eva

JK

Begrüßung

Identitätsfeststellung 1 1

Vorlesung 0 0

Unterschriften 2 2

- PDF/A-1b

Liegenschafts Kaufvertrag.pdf

1 0
- PDF/A-1b

RANGORDNUNGSEKTLÄRUNG.pdf

1 0

Verabschiedung

Schritt für Schritt zur digitalen Dienstleistung

Kommunikation und Unterzeichnung

Ablauf der digitalen elektronischen Signatur:

1. Termin zur Videokonferenz (mittels Austria ID/QES in den Datenraum einsteigen)
2. Identifikation durch die Notarin/Substitutin/Notariatskandidatin
3. Dokumente (Klient gibt seinen Bildschirm frei) werden mittels Austria ID/QES signiert
4. Notarin/Substitutin/Notariatskandidatin überprüft die Signatur

Schritt für Schritt zur digitalen Dienstleistung

Kommunikation und Unterzeichnung

Ablauf der digitalen elektronischen Signatur:

5. beim Notariatsakt: Setzen der elektronischen Amtssignatur durch Notarin/Substitutin

6. Verarbeitung der signierten Urkunden im Notariat:

Die online und digital errichteten elektronischen Urkunden werden im Notariat weiter verarbeitet (Cyberdoc für Grund- und Firmenbuch)

Schritt für Schritt zur digitalen Dienstleistung

Kommunikation und Unterzeichnung

Video Online Beglaubigung

Schritt für Schritt zur digitalen Dienstleistung

Formen von Urkunden

Elektronische Urkunden:

- Alle Parteien unterfertigen elektronisch
- Dies muss nicht gleichzeitig erfolgen

Hybrid errichtete Urkunden:

- zumindest eine Partei unterfertigt die Urkunde analog und zumindest eine Partei signiert die Urkunde elektronisch
- seit dem BRÄG 2022 möglich
- § 79 Abs 10 NO

Schritt für Schritt zur digitalen Dienstleistung

Formen von digitalen Urkunden

Hybrid errichtete Urkunden:

§ 79 Abs 10 NO:

Nach Maßgabe der Regelungen der vorstehenden Absätze kann der Notar auch die Echtheit einer händischen Unterschrift in Bezug auf eine elektronisch errichtete Urkunde beglaubigen. Zu diesem Zweck **muss der Notar die elektronische Urkunde aus dem Urkundenarchiv des österreichischen Notariats nach § 140e abrufen und von ihr einen Ausdruck herstellen.** In der Folge ist **dieser Ausdruck mit der händischen Unterschrift der physisch vor dem Notar anwesenden Partei zu versehen ...** Sodann hat der Notar dieses Dokument elektronisch bereitzustellen, mit seiner elektronischen Beurkundungssignatur zu versehen und im Urkundenarchiv des österreichischen Notariats nach § 140e zu speichern. die Echtheit einer elektronischen Signatur durch den Notar auch in Bezug **auf eine auf Papier errichtete Urkunde beglaubigt** werden. Zu diesem Zweck muss die Urkunde in **elektronischer Form im Urkundenarchiv (§ 140e) gespeichert sein.** Die zu beurkundende elektronische Signatur ist einer aus dem Urkundenarchiv (§ 140e) abgerufenen verkehrsfähigen elektronischen Version dieser gespeicherten Urkunde beizufügen und vom Notar elektronisch zu beglaubigen. ...

Schritt für Schritt zur digitalen Dienstleistung

Urkunden – elektronische Beglaubigungsklausel

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 128/2007 entrichtet.

BRZ: 124/25

Die Echtheit der elektronischen Signatur der Frau **Julia KLOSINSKI**, geboren am 19.03.2001 (neunzehnten März zweitausendeins), Schottenring 16, 1010 Wien, wird bestätigt. -----

Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (elektronische Signatur) frei von Zwang erfolgt. -----

Diese Beglaubigung erfolgte gemäß § 79 (9) NO (Paragraph neunundsiebzig Absatz neun der Notariatsordnung) unter Nutzung einer elektronischen Kommunikationsmöglichkeit durch eine optische und akustische Zweiweg-Verbindung. -----

Wien, am 11.02.2025 (elften Februar zweitausendfünfundzwanzig). -----

Mag. Eva Rinnerthaler
als Substitutin des öffentlichen Notars
Mag. Georg Schreiber, MBA
Wien - Innere Stadt

Schritt für Schritt zur digitalen Dienstleistung

Urkunden – Beglaubigungsklausel analog

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 128/2007 entrichtet.

BRZ: 123/25

Die Echtheit der Unterschrift der Frau **Magister Maria Musterfrau**, geboren am 01.01.1966 (ersten Jänner neunzehnhundertsechundsechzig), Musterstraße 7, 7777 Musterdorf, wird bestätigt. -----

Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 11.02.2025 (elften Februar zweitausendfünfundzwanzig). -----

Mag. Eva Rinnerthaler
als Substitutin des öffentlichen Notars
Mag. Georg Schreiber, MBA
Wien - Innere Stadt

Schritt für Schritt zur digitalen Dienstleistung

Urkunden – hybride Beglaubigungsklausel

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 128/2007 entrichtet.

BRZ: 124/25

Ich bestätige gemäß § 79 (9) NO (Paragraph neunundsiebzig Absatz neun der Notariatsordnung) unter Nutzung einer elektronischen Kommunikationsmöglichkeit durch eine optische und akustische Zweiweg-Verbindung in Verbindung mit § 79 (10) NO (Paragraph neunundsiebzig Absatz zehn der Notariatsordnung) hinsichtlich der gegenständlichen elektronischen Urkunde, welche von mir entsprechend der genannten Bestimmung aus dem Urkundenarchiv des österreichischen Notariats abgerufen worden ist, die Echtheit der elektronischen Signatur der Frau **Julia KLOSINSKI**, geboren am 19.03.2001 (neunzehnten März zweitausendeins), Schottenring 16, 1010 Wien, wird bestätigt. -----
Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (elektronische Signatur) frei von Zwang erfolgt. -----
Wien, am 11.02.2025 (elften Februar zweitausendfünfundzwanzig).-----

Mag. Eva Rinnerthaler
als Substitutin des öffentlichen Notars
Mag. Georg Schreiber, MBA
Wien - Innere Stadt

Schritt für Schritt zur digitalen Dienstleistung

Urkunden – finale Klauseln

2. Sollte irgendeine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam werden, undurchsetzbar oder undurchführbar sein oder werden, so wird hiedurch die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, für einen solchen Fall die betreffende Vertragsbestimmung durch eine ihr im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahekommende Bestimmung zu ersetzen.
3. Es gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen.
4. Für Streitigkeiten im Zusammenhang mit und aus diesem Vertrag wird als ausschließlicher Gerichtsstand das für die Liegenschaft sachlich und örtlich zuständige Gericht vereinbart.
5. Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt, welches die Käuferin erhält. Das Original des Vertrages bleibt bis zur grundbücherlichen Durchführung bei dem Treuhänder. Der Verkäufer erhält eine Kopie dieses Vertrages oder eine beglaubigte Abschrift auf seine Kosten.

Wien, am 11.02.2025



Julia Klosinski

Mag. Maria Musterfrau

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG iVF
BGBl. II 128/2007 entrichtet.

BRZ: 123/25

Die Echtheit der Unterschrift der Frau **Magister Maria Musterfrau**, geboren am 01.01.1966 (ersten Jänner neunzehnhundertsechszig), Musterstraße 7, 7777 Musterdorf, wird bestätigt.

Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt.

Wien, am 11.02.2025 (elften Februar zweitausendfünfundzwanzig).



Mag. Eva Rinnerthaler
als Substitutin des öffentlichen Notars
Mag. Georg Schreiber, MBA
Wien - Innere Stadt



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.

BILDICHE DARSTELLUNG DER BEURKUNDUNGSSIGNATUR	
Unterszeichner	Mag. Lukas Weber Notariatskandidat/in für Notariat Mag. Georg Schreiber
Datum/Zeit-UTC	2023-09-28T12:35:12Z
Aussteller-Zertifikat	a-sign-Premium-Sig-05
Serien-Nr.	1492016726
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.notar.at/signatur

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG iVF
BGBl. II 128/2007 entrichtet.

BRZ: 124/25

Ich bestätige gemäß § 79 (9) NO (Paragraph neunundsiebzig Absatz neun der Notariatsordnung) unter Nutzung einer elektronischen Kommunikationsmöglichkeit durch eine optische und akustische Zweifach-Verbindung in Verbindung mit § 79 (10) NO (Paragraph neunundsiebzig Absatz zehn der Notariatsordnung) hinsichtlich der gegenständlichen elektronischen Urkunde, welche von mir entsprechend der genannten Bestimmung aus dem Urkundenarchiv des österreichischen Notariats abgerufen worden ist, die Echtheit der elektronischen Signatur der elektronischen Signatur der Frau **Julia KLOSINSKI**, geboren am 19.03.2001 (neunzehnten März zweitausendeins), Schottenring 16, 1010 Wien, wird bestätigt.

Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (elektronische Signatur) frei von Zwang erfolgt.

Wien, am 11.02.2025 (elften Februar zweitausendfünfundzwanzig).

Mag. Eva Rinnerthaler
als Substitutin des öffentlichen Notars
Mag. Georg Schreiber, MBA
Wien - Innere Stadt



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.

BILDICHE DARSTELLUNG DER BEURKUNDUNGSSIGNATUR	
Unterszeichner	Mag. Lukas Weber Notariatskandidat/in
Datum/Zeit-UTC	2023-10-05T09:02:52Z
Aussteller-Zertifikat	a-sign-Premium-Sig-05
Serien-Nr.	1492016726
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.notar.at/signatur

Liegenschafts Kaufverträge

Exkurs Liegenschaftsrecht

- Treuhandschaft
 - Grundlagen
 - Treuhandschaft und Insolvenz
- Gewährleistung
 - Vertragsinhalt
 - Plan

Liegenschaftskaufverträge

Exkurs Treuhandschaft

- Treuhandschaft
 - Grundlagen
 - Insolvenz

Liegenschaftsverträge

Treuhandschaft - Grundlagen

- Treuhänder (TH) und Treuhandanderkonto (Notartreuhandbank)
- Liegenschaftskaufverträge haben einen schriftlichen Treuhandauftrag vorzusehen (Pflicht bei Notaren als TH)
- Treuhandschaft ist grundsätzlich formfrei
- Parteienvereinbarung und der Zweck des Rechtsgeschäftes sind maßgeblich für die Auslegung
- Treuhandschaft ist ein Dauerschuldverhältnis
- Wichtig ist: aus der Treuhandschaft ergeben sich Umfang des Verfügungsrechts des TH und die Einschränkung des Eigentumsrechtes des TH am Treugut (Kaufpreis)

Liegenschaftsverträge

Treuhandschaft - Grundlagen

- Treugut (Kaufpreis am Treuhandanderkonto) scheidet rechtlich aus dem Vermögen des Treugebers aus – aber nicht wirtschaftlich
- Herausgabeanspruch kann abgetreten werden
- Exekution/Insolvenz des TH:
 - Treugeber hat Exszindierungsrecht (Aussonderungsrecht) –
 - jedenfalls bei offener Treuhandschaft, wenn Treuhandschaft abgrenzbar ist - Treuhandanderkonto

Liegenschaftsverträge

Treuhandenschaft - Insolvenz

- Rechtswirkungen der Insolvenz treten am Tag der Veröffentlichung des Insolvenzverfahrens in Kraft
- Österreichische Ediktsdatei: <https://edikte.justiz.gv.at>
- Rechtshandlung des Schuldners ab Insolvenz-Eröffnung unwirksam
- Zahlung an Schuldner nur wirksam, wenn in die Insolvenzmasse zugewendet wird
- Erwerb von grundbücherlichen Rechten richtet sich nach IO
- Allgemeine Grundbuchssperre – tritt am Tag nach IO-Eröffnung in Kraft

Liegenschaftsverträge

Treuhandenschaft - Insolvenz

- Veräußerungsrangordnung: Einverleibungen und Vormerkungen können nach IO-Eröffnung im Rang der Eintragung vor der IO-Eröffnung durchgeführt werden
- Rang im Grundbuch ist gem. § 29 GBG – ausschließlich Einlangen der Eingabe beim GB-Gericht maßgeblich
- Ausnützen einer Veräußerungs-/Verpfändungsrangordnung kann nur aufgrund einer Urkunde, welche vor der IO-Eröffnung ausgefertigt und notariell beglaubigt wurde

Liegenschaftsverträge

Treuhandenschaft - Insolvenz

- Grundbuchsfähige Urkunden: Allgemeine Erfordernisse
 - Gültige Form (beglaubigte Unterschriften, Notariatsakt)
 - Gültiger Rechtsgrund
 - Geburtsdatum, Firmenbuchnummer, Vereinsregisterzahl
 - Ort und Datum der Ausfertigung
- im Rang der Rangordnung muss ausdrücklich beantragt werden

Liegenschaftsverträge

Treuhandenschaft - Insolvenz

Zur Überwindung der Grundbuchssperre müssen kumulativ folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Alle notwendigen Erklärungen des Schuldners müssen **VOR** IO-Eröffnung abgegeben worden sein
- Tag der Ausfertigung der Erklärung (z.B. KV) muss durch gerichtlich/notarielle Beglaubigung nachgewiesen sein
- Rang der Eintragung muss sich einen Tag vor Rechtswirksamkeit der Eröffnung des IO-Verfahren beziehen
- Der Vertragspartner muss über alle Urkunden ohne Mitwirkung des Schuldners verfügen können

Liegenschaftsverträge

Treuhandenschaft - Insolvenz

- Käuferinsolvenz:
 - Käufer hat erst bei vollständiger Kaufpreiszahlung erfüllt. Erfüllung durch den Verkäufer ist zu bejahen, wenn Käufer nicht nur den Besitz hat, sondern auch im GB einverleibt ist.
- Verkäuferinsolvenz:
 - Käufer kann Einverleibung erwirken, wenn kumulativ alle Voraussetzungen für die Überwindung der Grundbuchssperre vorliegen, unabhängig von der Besitzverschaffung, siehe Folie 32

Liegenschaftsverträge

Treuhandenschaft - Insolvenz

- Erfüllung von zweiseitigen Verträgen, § 21 IO: beide Seiten müssen ihre Leistungen vollständig beim Treuhänder erbracht haben
- Käuferinsolvenz: Erfüllung von Kredit- und Kaufvertrag
- Verkäuferinsolvenz: Kreditvertrag ist mit der Auszahlung der Valuta von der Bank erfüllt, Löschungserklärung muss vorliegen
- Dem TH müssen auch alle Urkunden für die Pfandrechtseinverleibung vorliegen, sonst ist der Kaufvertrag noch nicht erfüllt.

Liegenschaftsverträge

Exkurs Gewährleistung

Vertragsinhalt: Kaufgegenstand

- explizite Regelung: z.B. EAVG 2012
- ausdrücklich bedungene Eigenschaften
- gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften
- schlüssige Zusagen
- Zurechnung der Aussagen des Maklers

Liegenschaftsverträge

Exkurs Gewährleistung - Vertragsinhalt

- explizite Regelung:
 - z.B. § 7 (1) EAVG 2012
 - ... so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.
- ausdrücklich bedungene Eigenschaften:
 - Begrenzungsmauer: OGH 5 Ob 53/12y
 - Begrenzungsmauer war nicht gem. dem Bewilligungsbescheid errichtet worden und musste saniert (durch Abriss und Neubau) werden. Die Verkäufer haben dies jedoch im Kaufvertrag zugesichert.

Liegenschaftsverträge

Exkurs Gewährleistung - Vertragsinhalt

- gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften:
 - Auslegung – an Verkehrsauffassung zu messen
 - Wohnung/Haus: vollständig belegte Fertigstellungsanzeige/Benützungsbewilligung
 - unsanierte Wohnung: OGH 7 Ob 156/16s:

Beim Kauf einer als „unsaniert“ bezeichneten Wohnung in einem im Jahr 1945 erbauten Haus kann nicht ohne weiteres erwartet werden, dass die Elektroinstallationen dem Stand der Technik im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses entsprechen.

Liegenschaftsverträge

Exkurs Gewährleistung - Vertragsinhalt

- schlüssige Zusagen
 - Bodenbeschaffenheit: OGH 7 Ob 50/10h

Beim Erwerb eines Einfamilienhauses ohne Hinweis auf eine besondere Bodenbeschaffenheit kann im Allgemeinen ein natürlich gewachsener Untergrund erwartet werden.

- Zurechnung der Aussagen des Maklers:
 - Inhalt des Inserats
 - Vertragsmacht des Maklers

Liegenschaftsverträge

Exkurs Gewährleistung - Plan

- § 4 Abs 1 Z 1 BTVG:
 - (1) Der Bauträgervertrag muss jedenfalls folgende Punkte enthalten:
 1. das Gebäude, die Wohnung oder den Geschäftsraum samt Zugehör (eigentlicher Vertragsgegenstand) und die vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage, **wobei das Ausmaß, die Lage und die Widmung des eigentlichen Vertragsgegenstandes und der Anlage jeweils bestimmt zu bezeichnen und aussagekräftige Pläne**, Baubeschreibungen sowie eine Beschreibung der Ausstattung und ihres Zustandes zu Grunde zu legen und zu übergeben sind; ...
- Pläne sollen aussagekräftig sein
- Pläne sollen aktuell sein bzw. den künftigen Stand abbilden – z.B. Säulenthematik Garage
- Datum, Planstand, Auswechslungspläne, Einreichpläne



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Mag. Eva Rinnerthaler, Notarpartnerin
öffentlicher Notar SCHREIBER & Partner