

Bestandverträge und Grundbuch

Kurzdarstellung, in welchen Fällen die Eintragung eines Bestandvertrages im Grundbuch möglich ist und Sinn macht

Unter Bestandverträgen versteht man Miet- oder Pachtverträge. Bestandverträge über unbewegliche Sachen (Wohnungen/Geschäftsräume) können auch in das Grundbuch eingetragen werden. In diesem Zusammenhang erhebt sich die Frage, welche Vorteile für den Bestandnehmer eine solche Eintragung überhaupt hat und wann ein Bestandrecht nach den gesetzlichen Bestimmungen verbüchert werden kann.

Mietverträge, die dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegen (Voll- oder Teilanwendungsbereich)

Aufgrund einer zwingenden Bestimmung des MRG tritt der Erwerber der Liegenschaft grundsätzlich in den Mietvertrag des vorherigen Eigentümers vollinhaltlich ein. Er ist daher auch an die vereinbarte (Rest-)Vertragsdauer gebunden. Eine Eintragung solcher Mietverträge in das Grundbuch erübrigt sich daher grundsätzlich.

Mietverträge, die zur Gänze vom Mietrechtsgesetz (MRG) ausgenommen sind und Pachtverträge

Da es außerhalb des MRG keine zwingenden Bestimmungen über den Eintritt in das Bestandverhältnis gibt, kann der Erwerber einer Liegenschaft trotz der vereinbarten Befristung den Vertrag bereits zum nächstmöglichen gesetzlichen Kündigungstermin unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen.

Der Erwerber darf sich aber ab dem Zeitpunkt der Übernahme der Liegenschaft mit der Kündigung nicht allzu lange Zeit lassen, damit ihm nicht eine stillschweigende Zustimmung zur mit dem Veräußerer vereinbarten Vertragsdauer unterstellt werden kann.

Ist das MRG auf ein Bestandverhältnis nicht anzuwenden, ist daher aus der Sicht des Bestandnehmers eine grundbücherliche Eintragung des Vertrages zur Absicherung der Befristung unbedingt zu empfehlen.

Die Eintragung eines Bestandrechtes im Grundbuch und zwar im Lastenblatt des Bestandgebers bewirkt nämlich, dass im Fall einer Veräußerung des Bestandobjekts durch den bisherigen Bestandgeber der Erwerber jedenfalls an den gesamten Vertragsinhalt des Bestandvertrages, daher auch vor allem an die vereinbarte Befristung (allerdings nur an die noch offene Restdauer), gebunden ist.

Der Erwerber kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die zwischen dem bisherigen Eigentümer und Bestandnehmer getroffenen vertraglichen Regelungen nicht kannte oder kennen musste.

Achtung!

Wesentliche Voraussetzung für die Verbücherung eines Bestandrechtes ist aber, dass es sich dabei um ein Vertragsverhältnis auf bestimmte Dauer handelt oder vom Bestandgeber wegen einer vereinbarten Kündigungsbeschränkung (Kündungsverzicht für eine bestimmte Zeit) für diesen Zeitraum nicht gekündigt werden kann.

Die Einverleibung eines auf unbestimmte Zeit eingeräumten Bestandrechtes ohne vereinbarter Kündigungsbeschränkung ist grundsätzlich unzulässig.

Verträge auf unbestimmte Zeit, bei denen der Bestandgeber oder von beiden Seiten ein Kündungsverzicht abgegeben wurde, werden für die Dauer dieses beiderseitigen Kündungsverzichts bzw. für die Dauer des Kündungsverzichts des Bestandgebers wie befristete Verträge behandelt und können daher für diesen Zeitraum mit den gleichen Rechtsfolgen in das Grundbuch eingetragen werden.

Zwangsversteigerung

Wird eine Liegenschaft, an der ein Bestandverhältnis besteht, zwangsversteigert, ist der Ersteher einer Liegenschaft nur dann an die bestimmte Dauer des Bestandvertrages gebunden, wenn dieses Bestandrecht im Grundbuch einverleibt ist; anderenfalls kann der Ersteher der versteigerten Liegenschaft das Bestandverhältnis nach Maßgabe der gesetzlichen Kündigungstermine und -fristen kündigen.

Achtung!

Wenn das Bestandrecht im Grundbuch eingetragen ist, jedoch diese Eintragung beispielsweise Pfandrechten, die im Wege einer Zwangsversteigerung geltend gemacht werden, nachrangig ist, kann auch die Verbücherung eine mögliche Kündigung des Bestandverhältnisses nicht verhindern.

Bestandzinsvorauszahlungen

Ist das Bestandrecht verbüchert, können Miet- oder Pachtzinsvorauszahlungen angemerkt werden. Diese hat sich der neue Eigentümer anrechnen zu lassen.

Grundbuch/Beglaubigung

Die Verbücherung erfolgt im Grundbuch jenes Bezirksgerichtes, in dessen Gerichtssprengel die Bestandsache gelegen ist.

Die Einwilligung des Bestandgebers, also des Eigentümers an der Liegenschaft, zur Verbücherung des Bestandrechtes muss stets in beglaubigter Form erfolgen. Diese Einwilligung kann bereits im Bestandvertrag oder auch gesondert in einer entsprechenden Urkunde erfolgen.

Wohnungseigentum

Wird ein Bestandrecht an Geschäftsräumlichkeiten begründet, an denen Wohnungseigentum besteht, so ist auch in diesem Falle bei einem Vertrag auf bestimmte Dauer die Verbücherung des Bestandrechtes zugunsten des Bestandnehmers möglich.

Ideelle Liegenschaftsanteile

Auf ideellen Liegenschaftsanteilen (das sind Liegenschaften, die im Miteigentum mehrerer Personen stehen) können Bestandrechte nicht einverleibt werden, sondern stets nur auf den ganzen Grundbuchskörper. Es müssen somit alle Miteigentümer der Eintragung des Bestandrechtes zustimmen.

Stand: 07.05.2019