



ÖFFENTLICHER NOTAR

*Dr. Wolfgang Bäumel*

## **Grundbuch bewirkt Eigentum**

Nur wer im Grundbuch als Eigentümer aufscheint, ist auch der Eigentümer

Wenn zum Beispiel jemand sein Einfamilienhaus verkauft, stellt sich meist die Frage, ab wann der Käufer Eigentümer ist: Sobald der Kaufvertrag unterschrieben ist, mit Schlüsselübergabe, oder erst mit Grundbucheintragung?

Der gültige Kaufvertrag ist nur die Voraussetzung für die Eintragung in das Grundbuch. Nach österreichischem Recht wird der Käufer erst mit der grundbücherlichen Eintragung seines Eigentumsrechtes Eigentümer der Liegenschaft.

### **Verkäufer muss warten**

Wenn zum Beispiel ein Betrüger seine Liegenschaft bei verschiedenen Notaren oder Anwälten unrechtmäßig mehrmals verkauft, wird nur derjenige Käufer Eigentümer, der als Erster im Grundbuch eingetragen ist. Die anderen Käufer müssten den Verkäufer auf Schadenersatz klagen. Das wird dann problematisch, wenn der Verkäufer zum Beispiel nicht mehr auffindbar ist.

Daher darf der Notar oder Anwalt korrekterweise den bei ihm treuhändisch erlegten Kaufpreis erst dann an den Verkäufer ausbezahlen, wenn der Käufer im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist.

Für den Verkäufer mag es anfangs unverständlich sein, dass der Kaufpreis auch nach Schlüsselübergabe noch länger beim Treuhänder liegt und nicht gleich ausbezahlt wird. Sobald man jedoch über das grundbücherliche Eintragungsprinzip Bescheid weiß, ist diese Vorgangsweise des Treuhänders verständlich. Der Notar hat die Pflicht, mit der Auszahlung des Kaufpreises zu warten, bis das Gericht die Eintragung im Grundbuch durchgeführt hat.

### **Bank im Grundbuch**

Nun mag vielleicht jemand einwenden, dass dies früher viel einfacher war: Man ist als Verkäufer zum Notar gegangen und bei Vertragsunterschrift wurde auch gleich das Geld ausbezahlt. Das ist grundsätzlich auch heute noch möglich, vorausgesetzt, der Käufer verzichtet auf sämtliche Sicherheiten. Er wird dies jedoch nur dann tun, wenn sich Verkäufer und Käufer sehr gut kennen und ein entsprechendes Vertrauensverhältnis besteht.

Außerdem ist eine solche Vorgangsweise nur möglich, wenn die Aufbringung des Kaufpreises ohne Bankfinanzierung erfolgt, denn jede Bank oder Bausparkasse verpflichtet den Treuhänder (Notar oder Anwalt), den Kaufpreis erst dann auszuzahlen, wenn im Grundbuch das Pfandrecht als Sicherheit für die Bank eingetragen ist. Die Eintragung des Pfandrechtes setzt wiederum die Eigentumseintragung des Käufers im Grundbuch voraus.

## **Ausnahmen**

Es gibt zwei wichtige Ausnahmen vom Grundsatz, dass man erst mit Grundbuchseintragung Eigentümer wird:

### **1. Tod des Eigentümers:**

In diesem Fall wird der Erbe schon mit der Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens, genauer gesagt mit Rechtskraft des sogenannten „Einantwortungsbeschlusses“, Eigentümer, auch wenn im Grundbuch immer noch der Verstorbene als Eigentümer aufscheint.

### **2. Zwangsversteigerung:**

Im Fall einer Zwangsversteigerung wird derjenige, der eine Liegenschaft ersteigert hat - der sogenannte „Ersteher“- bereits mit Erteilung des „Zuschlages“ und nicht erst mit Grundbuchseintragung Eigentümer.

In beiden Ausnahmefällen spricht man von „außerbücherlichem“ Eigentumserwerb bzw. vom „außerbücherlichen“ Eigentümer. Auch in diesen Fällen ist die nachträgliche Grundbuchseintragung unumgänglich.

Autor: Dr. Wolfgang Bäuml  
Bezirksblätter Korneuburg KW 48/2013, Rechtsberatung