

Das ABC des Notariats.

44 Rechtsbegriffe
einfach erklärt.



IHR NOTARIAT
OBERÖSTERREICH



VERTRAUEN durch Sicherheit.

Ihr Notariat in Ihrer Nähe bietet mit der **NOTARTREUHANDBANK AG** bewährte Qualität und Sicherheit.

Vorteile der Abwicklung über die NOTARTREUHANDBANK AG

- Sicherheit für die Klienten
- Sicherheit durch die notarielle Abwicklung
- Hohe EDV-Sicherheit

www.ihr-notariat.at



Vorausdenken. Für Generationen.

Das
Erstgespräch
ist kostenlos.

Ihr Notariat.
Einfach erklärt.



ihr-notariat.at

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber

ÖGIZIN GmbH, 1010 Wien

Landesgerichtsstraße 20

Tel.: 01 402 45 09-0

E-Mail: kammer@notar.or.at

ihr-notariat.at

Fotos: ÖGIZIN, Shutterstock

Druck: Print Alliance HAV Produktions GmbH

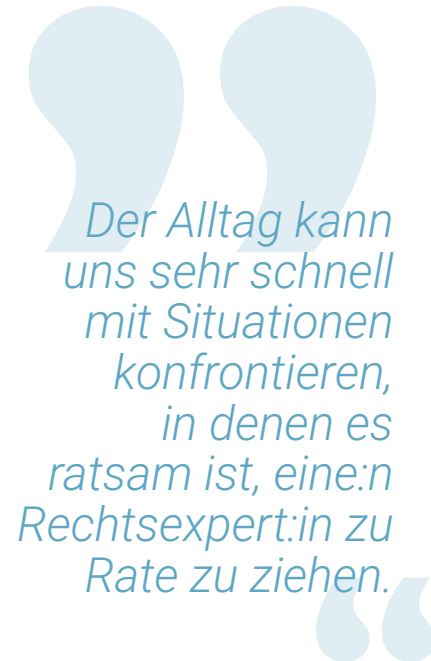
Urheberrechtshinweis

Diese Broschüre ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und der Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form, in welchem Verfahren auch immer, ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, bearbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Haftungshinweis

Alle Texte, die Sie in dieser Broschüre finden, sind lediglich allgemeine Informationen. Jede Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität ist ausgeschlossen. Diese Broschüre kann und soll eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen. Notar:innen sind verlässliche Partner:innen in Rechtsfragen. Finden Sie Ihre:n Notar:in in der Nähe unter: ihr-notariat.at/notarfinder

Stand: September 2025



*Der Alltag kann
uns sehr schnell
mit Situationen
konfrontieren,
in denen es
ratsam ist, eine:n
Rechtsexpert:in zu
Rate zu ziehen.*

Mag. Friedrich Jank

Vorwort

Wissensvorsprung. In Rechtsfragen.



Sei es der Kauf einer Immobilie, ein Ehevertrag oder ein unerwarteter Todesfall: Der Alltag kann uns sehr schnell mit Situationen konfrontieren, in denen der Rat von Rechtsexpert:innen empfehlenswert ist.

Umso besser, wenn man sich rechtzeitig über rechtliche Fragen informiert – und nicht erst dann, wenn man unmittelbar betroffen ist.

Damit die juristische Fachsprache dabei nicht zur Hürde wird, können Sie im vorliegenden Ratgeber der Notariatskammer für Oberösterreich die 44 gängigsten Rechtsbegriffe nachschlagen.

Anhand von lebensnahen Fallbeispielen werden Ihnen Sachverhalte von A wie „Adoption“ bis Z wie „Zentrales Testamentsregister“ einfach und verständlich erklärt.

Dieser wertvolle Wissensvorsprung soll Sie dafür sensibilisieren, in welchen Fällen es ratsam ist, professionellen juristischen Rat vom Notariat in Ihrer Nähe einzuholen. Eine interessante Lektüre und wertvolle Anregungen wünscht

Mag. Friedrich Jank

*Präsident der Notariatskammer für
Oberösterreich*

Inhalt.

Verzeichnis.

Adoption	8
Außereheliches Kind	9
Beglaubigung	10
Belastungs- und Veräußerungsverbot	11
Beurkundung	12
Ehescheidung	13
Ehevertrag	14
Einantwortungsbeschluss	15
Enterbung	16
Erbantrittserklärung	17
Erbfolgen	18
Erbrecht Ehe- oder eingetragene Partner:innen	19
Erbverzicht	20
Erwachsenenvertretung	21
Firmenbuch	22
Fruchtgenuss	23
Gesellschaftsformen	24
Gesetzliche Erbfolge	25
Grundbuch	26
Hypothek	27
Immobilienkauf	28
Kaufanbot	29
Kaufvertrag	30
Künstliche Befruchtung	31
Lebensgemeinschaft	32

Mediation	33
Notariatsakt	34
Obsorge	35
Online-Rechtsdienstleistungen	36
Österreichisches Zentrales Testamentsregister (ÖZTR)	37
Patientenverfügung	38
Pflegevermachtnis	39
Pflichtteilsverzicht (Weichende Kinder)	40
Sterbeverfügung	41
Testament	42
Testamentszeug:in	43
Todesfallaufnahme	44
Trennungsvereinbarung zwischen Lebensgefährte:innen	45
Unternehmensvorsorge	46
Verlassenschaftsverfahren	47
Vermächtnis	48
Vorkaufsrecht	49
Vorsorgevollmacht	50
Wohnungsgebrauchsrecht	51
Ihre Notariate in Oberösterreich	52

01 Adoption

Frau M. hat ein uneheliches Kind aus einer früheren Beziehung und keinen Kontakt mehr zum Vater des Kindes. Ihr zukünftiger Ehemann fühlt sich diesem Kind verbunden als wäre es sein eigenes, und möchte daher die Vaterrolle mit allen Rechten und Pflichten übernehmen. Was kann er tun?

Eine rechtliche Möglichkeit ist die Adoption. Unter Adoption – auch „Annahme an Kindesstatt“ genannt – versteht man einen schriftlichen Vertrag, mit dem eine Wahlkindschaft begründet wird. Dabei müssen Wahlmutter und Wahlvater älter als das Wahlkind sein und das 25. Lebensjahr vollendet haben. Der Vertrag bedarf der Bewilligung durch das Bezirksgericht.

Voraussetzungen für die **gerichtliche Genehmigung** sind ein entsprechendes Verhältnis zwischen Eltern und Kindern,

Ein adoptiertes Kind hat die gleichen Rechte und Pflichten wie ein leibliches Kind.

insbesondere das Vorliegen einer häuslichen Gemeinschaft oder einer ähnlichen Situation, sowie die Zustimmung aller Beteiligten. Sollen minderjährige Kinder adoptiert werden, bedarf es zudem der Zustimmung der leiblichen Eltern.

Weiters bedürfen Adoptionen der **Zustimmung aller Beteiligten**. Durch die Adoption entsteht eine rechtliche Beziehung zwischen der Person, die annimmt, sowie deren Nachkommen einerseits, und dem Wahlkind und dessen minderjährigen Nachkommen andererseits, als ob eine leibliche Abstammung vorliegen würde. Gewisse Rechte und Verpflichtungen der leiblichen Eltern bleiben jedoch aufrecht, wie Unterhaltsverpflichtung, Anspruch auf Ausstattung, aber auch Teilbereiche des Erbrechts.

Wenn ausländische Staatsbürger:innen adoptiert werden sollen, muss auch im Hinblick auf das jeweilige Recht des Heimatlandes des Wahlkindes überprüft werden, ob eine Adoption zulässig ist.

Die österreichischen Notar:innen können alle dafür notwendigen Schritte – vom Verfassen des Adoptionsvertrags bis zur Einholung der gerichtlichen Bewilligung – für Sie erledigen.

02 Außereheliches Kind

Eine Witwe wird zwei Jahre nach dem Tod ihres Mannes unerwartet kontaktiert. Die uneheliche Tochter des verstorbenen Mannes fordert ihren Erbteil. Welche Rechte hat diese Frau?

Unter unehelichen Kindern versteht man jene Kinder, die außerhalb einer Ehe geboren werden. Diese Kinder sind beim Erb- und Pflichtteilsrecht den **ehelichen Kindern grundsätzlich gleichgestellt**. Es gibt jedoch die Möglichkeit, durch ein Testament – bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen – die Ansprüche von unehelichen Kindern zu mindern bzw. auszuschließen. Uneheliche Kinder können beispielsweise auf die Hälfte des Pflichtteils gemindert werden, sofern zu diesen ein familiäres Naheverhältnis nie oder zumindest über einen längeren

Zeitraum nicht bestanden hat und der Kontakt vom Elternteil nicht grundlos verweigert wurde. Empfehlenswert ist es jedenfalls, die Ansprüche eines außerehelichen Kindes noch **zu Lebzeiten zu regeln**. Im Falle der außerehelichen Tochter kann diese unter bestimmten Voraussetzungen ihren Erbteil nachträglich einfordern.

Außer- oder uneheliche Kinder sind erbrechtlich ehelichen Kindern gleichgestellt.



03 Beglaubigung

Verkauft man etwa ein Auto, muss man sich in der Regel gegenüber der:dem Käufer:in nicht ausweisen. Man könnte sich daher theoretisch auch für jemand anderen ausgeben. Wie ist das, wenn man eine Immobilie verkauft?

Bei gewissen Angelegenheiten, wie z. B. dem Verkauf von Immobilien, sind vom Gesetz **Formvorschriften** vorgesehen. Damit soll verhindert werden, dass Unterschriften auf einem Vertrag gefälscht werden. Diese Formvorschriften besagen nun, dass die Person, die unterschreibt, ihre **Identität vor der:dem Notar:in nachweisen** muss. Weiters haben die Parteien der:dem Notar:in gegenüber zu erklären, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und diese frei von Zwang unterfertigen.

Beglaubigungen haben besondere Beweiskraft und dienen der Rechtssicherheit und dem Konsumentenschutz.

Beim Kauf z. B. einer Eigentumswohnung gibt diese Formvorschrift auch in Fällen, in denen nicht ohnehin die:der Notar:in die Vertragsabwicklung durchführt, den Beteiligten die Sicherheit darüber, dass die von der:dem Notar:in beglaubigten Unterschriften von den Vertragsparteien stammen.



04 Belastungs- und Veräußerungsverbot

Eine junge Frau hat von ihren Eltern ein Grundstück geschenkt bekommen. Auf diesem Grundstück wurde zugunsten der Eltern ein Belastungs- und Veräußerungsverbot eingetragen. Was bedeutet das?

Das Belastungs- und Veräußerungsverbot besteht in der Verpflichtung, eine Liegenschaft ohne Zustimmung eines anderen weder zu belasten noch zu veräußern. Grundsätzlich kann man eine solche Verpflichtung gegenüber jeder beliebigen Person eingehen. Allerdings kann ein vertragliches Belastungs- und Veräußerungsverbot nur **gegenüber bestimmten Personen** (Ehe- bzw. eingetragene Partner:innen, Eltern und Kinder, Wahl- oder Pflegekinder oder deren Ehe- bzw. eingetragene Partner:innen) im Grundbuch eingetragen werden.

Die **Eintragung im Grundbuch** ist für die Wirksamkeit gegenüber Dritten **unbedingt erforderlich**. In der Wirkung haben Belastungs- und Veräußerungsverbote zwei Seiten. Die weniger angenehme Seite für die Eigentümer:innen der Immobilie ist die Tatsache, dass sie für jede Art der Belastung und Veräußerung die beglaubigte unterfertigte schriftliche Zustimmung des oder der Berechtigten benötigen. Die angenehme, weil auch den Eigentümer:innen Sicherheit bietende,

Damit ein Belastungs- und Veräußerungsverbot nach außen wirksam wird, ist es notwendig, dies im Grundbuch eintragen zu lassen.

Seite liegt darin, dass es – solange das Verbot besteht und im Grundbuch eingetragen ist – kaum möglich ist, mit einer Exekution auf die Liegenschaft zuzugreifen. Belastungs- und Veräußerungsverbote **wirken auf Lebensdauer** der:des Berechtigten und der:des Eigentümer:in der Immobilie. Wenn also eine:r dieser beiden verstirbt, erlischt das Verbot und ist im Grundbuch zu löschen.

05 Beurkundung

Frau P. möchte ein risikoreiches Rechtsgeschäft abschließen und braucht dafür eine gesetzlich vorgeschriebene Beurkundung. Was ist das genau?

Bei notariellen Beurkundungen handelt es sich um **öffentliche Urkunden**, die bescheinigen, dass es sich bei schriftlichen oder sonstigen festgehaltenen Tatsachen um die tatsächlichen Vereinbarungen und Wünsche der jeweiligen

Vertragspartei handelt. Deshalb haben notarielle Beurkundungen eine **besonders hohe Beweiskraft**. Beurkundet werden z. B. Notariatsakte, Protokolle, Beglaubigungen etc.



06 Ehescheidung

Das Ehepaar S. strebt eine einvernehmliche Scheidung an und möchte sich im Guten einigen. Was versteht man genau unter Ehescheidung?



Eine Ehescheidung (kurz Scheidung) ist die **Auflösung einer Ehe**. Eine einvernehmliche Scheidung setzt voraus, dass sich die Ehepartner:innen über die Scheidung und ihre Folgen (Aufteilung des Vermögens, Unterhalt, Obsorge der Kinder etc.) einig sind. Als unparteiische Berater:innen sind Notar:innen erste Ansprechpartner:innen bei einvernehmlicher Scheidung und helfen, **ausgewogene Lösungen** zu finden und **Vergleiche** vorzubereiten.

Damit können aufwändige Gerichtsverfahren vermieden werden. Alle Regelungen können von Notar:innen in einem Vergleich zusammengefasst werden, der dem Scheidungsgericht vorgelegt wird.

Ehevertrag

Eine erfolgreiche Unternehmerin möchte einen Mann aus eher bescheidenen Verhältnissen heiraten. Ihre Freund:innen raten ihr zu einem Ehevertrag. Wozu dient dieser?

Unter Eheverträgen werden **Vermögensregelungen für die Dauer der Ehe** (Ehegüterverträge) oder **für den Fall der Scheidung** der Ehe (Vorwegvereinbarung, umgangssprachlich oft auch Ehevertrag genannt) verstanden. Bei einer Scheidung ist oft nicht mehr feststellbar, welches Vermögen erst während der Ehe erstanden oder angespart wurde. Um einen Streit über die Aufteilung des ehelichen Vermögens zu vermeiden, kann der **Abschluss eines Ehevertrags** zweckmäßig sein. Diese Regelungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit teilweise der Form eines Notariatsaktes. Wichtig dabei ist die Tatsache, dass die bloße Eheschließung selbst an den Vermögensverhältnissen beider Ehe- oder eingetragener Partner:innen nichts ändert – also die **Ehe nicht automatisch zu einer Aufteilung des bisherigen Vermögens**

Eheverträge sollten von Zeit zu Zeit an die aktuellen Lebensumstände angepasst werden.

auf beide Ehe- oder eingetragene Partner:innen führt. Beim **Inhalt** der Eheverträge wird unterschieden zwischen ehelichen Ersparnissen, ehelichem Gebrauchsvermögen, Hausrat und Ehewohnung. Das Gesetz setzt bei der Aufteilung des Vermögens gewisse Schranken.

Von der Aufteilung ausgenommen sind etwa Sachen, die

- von einer:inem Ehe- bzw. eingetragenen Partner:in eingebracht, von Todes wegen erworben oder von Dritten geschenkt wurden,
- dem persönlichen Gebrauch einer:ines Ehe- bzw. eingetragenen Partner:in allein (z. B. Schmuck) dienen,
- der Ausübung eines Berufes (z. B. Bücher, PC, Werkzeug) dienen,
- zu einem Unternehmen gehören bzw. Unternehmen als solche sowie Unternehmensanteile (außer bloße Wertanlagen).

Einantwortungsbeschluss

Eine ältere Frau setzt ihren Enkel zum Alleinerben ihres gesamten Vermögens ein. Nach ihrem Tod wird im zuständigen Notariat ein Verlassenschaftsverfahren durchgeführt. Wie kommt der Enkel nun zu seinem Erbe?

Mit dem Einantwortungsbeschluss erhalten Erb:innen den Nachweis ihrer Erbschaft.

Das Verlassenschaftsverfahren kann unter anderem durch eine Einantwortung enden. In diesem Fall stellt das zuständige Bezirksgericht einen Einantwortungsbeschluss aus, der als **Nachweis für die Annahme der Erbschaft** und die Stellung als Rechtsnachfolger:in nach der:dem Verstorbenen gilt. Der Beschluss bezeichnet die näheren Daten der:des Verstorbenen, der Erb:innen und den Titel für die Annahme der Erbschaft. Fällt in das Verlassenschaftsvermögen auch eine Immobilie, wird diese ebenfalls angeführt.

Mit dem rechtskräftigen Einantwortungsbeschluss erhalten Erb:innen bei allen Ämtern und Behörden, aber auch bei Bank- und Kreditinstituten, den **Zugang zum Vermögen** der:des Verstorbenen.



09

Enterbung

Ein älteres Ehepaar hat sich mit dem Sohn zerstritten. Eine Versöhnung ist unwahrscheinlich. Die Eltern möchten, dass ihr Sohn später einmal nichts erbt. Kann das Ehepaar dem Sohn den Anspruch auf sein Erbe verwehren?

Unter Enterbung wird der Wunsch verstanden, dass bestimmte nahe (pflichtteilsberechtigte) Verwandte vom Erbrecht ausgeschlossen werden. Eine Enterbung ist **nur gegenüber Nachkommen oder Ehe- oder eingetragenen Partner:innen denkbar**, weil diese pflichtteilsberechtigt sind, das heißt, Anspruch auf einen Mindestanteil am Vermögen der:des Verstorbenen haben.

Für eine Enterbung müssen jedoch schwerwiegende Gründe vorliegen, etwa, wenn die (zu enterbende) Person

- vorsätzlich eine gerichtlich strafbare Handlung gegen die:den Verstorbene:n oder nahe Angehörige begangen hat, die mit mehr als einjähriger Freiheitsstrafe bedroht ist
- absichtlich die Verwirklichung des wahren letzten Willens der:des Verstorbenen vereitelt oder zu vereiteln versucht hat,
- der:dem Verstorbenen in verwerflicher Weise schweres seelisches Leid zugefügt hat,

- seine familienrechtlichen Pflichten gegenüber der:dem Verstorbenen grob vernachlässigt hat oder
- wegen einer oder mehrerer vorsätzlich begangener Straftaten zu lebenslanger Haft oder mindestens 20 Jahren Freiheitsstrafe verurteilt wurde.

Seltener bzw. fehlender Kontakt oder ein schlechtes Verhältnis zu einem Kind kann unter Umständen einen Enterbungsgrund darstellen. Durch ein Testament kann ein **Kind auf den Pflichtteil herabgesetzt werden** und, sofern nie ein familiäres Naheverhältnis bzw. zumindest über 20 Jahre lang kein Naheverhältnis bestand, auf die Hälfte des Pflichtteils gemindert werden. Wenn die:der Testator:in den Kontakt grundlos verweigert oder berechtigten Anlass für den fehlenden Kontakt gegeben hat, ist aber auch das nicht möglich.

10

Erbantrittserklärung

Eine Frau erfährt, dass ihr leiblicher Vater, zu dem sie nie Kontakt hatte, gestorben und sie die einzige Erbin ist. Da die Frau ihren Vater nicht kannte, ist sie unsicher, was sie erwartet.

Es gibt drei Möglichkeiten zu erben: Erb:in kann man sein aufgrund der **gesetzlichen Erbfolge**, aufgrund eines **Testaments** oder aufgrund eines **Erbvertrags**. Erb:innen, die eine Erbantrittserklärung abgeben möchten, haben die Wahl zwischen zwei verschiedenen Arten der Erbantrittserklärung: zwischen **unbedingter** und **bedingter** Erbantrittserklärung.

Bei der **unbedingten Erbantrittserklärung** übernimmt die:der Erb:in den gesamten Nachlass mit allen Vermögenswerten, aber auch mit allen Schulden in unbeschränkter Höhe und haftet für diese Schulden mit dem eigenen Vermögen.

Die **bedingte Erbantrittserklärung** hat den Vorteil, dass die:der Erb:in ebenfalls das gesamte Nachlassvermögen erhält, sie:er jedoch für die Schulden nur so weit eine Haftung übernimmt, als der Wert des Nachlasses dafür ausreicht. Dies ist für die:den Erb:in die sichere Lösung, kann aber im Einzelfall mit höheren Kosten und auch einer längeren Dauer verbunden sein.

Die Erbantrittserklärung ist die förmliche Erklärung im Verlassenschaftsverfahren, das Erbe anzunehmen. Bei dieser Erklärung ist auch anzugeben, worauf sich der Erbantritt stützt.

Die Abgabe der unbedingten Erbantrittserklärung ist wegen der drohenden Schuldenhaftung riskant. Sie ist nur zu empfehlen, wenn man die Lebensgewohnheiten und Vermögensverhältnisse der:des Verstorbenen genau kannte und sicher sein kann, dass später keine versteckten Schulden auftauchen.

11 Erbfolgen

Frau O. wird darüber informiert, dass sie etwas geerbt hat. Sie hat aber Angst, damit auch für Schulden zu haften. Was kann sie tun?



Wer erbt im Todesfall? Das Erbrecht regelt die Rechtsnachfolge bezüglich des Vermögens der:des Verstorbenen. Die **gesetzliche Erbfolge** kommt zur Anwendung, wenn die:der Verstorbene kein Testament oder keinen Erbvertrag verfasst hat. Das Gesetz sieht einen Pflichtteil vor, den nahestehende Personen erhalten müssen – auch wenn sie im Testament nicht bedacht wurden. Auch Schulden der:des Verstorbenen sind vererblich und gehen auf die Erb:innen über, wenn das Erbe angetreten wird. Wenn man sich durch eine Erbschaft finanziell belastet, kann es sinnvoll sein, das **Erbe auszuschlagen** (siehe Seite 17 „Erbantrittserklärung“). Durch die Abgabe

einer **bedingten Erbantrittserklärung** kann man das **Risiko der Schuldenhaftung beschränken**.

- **Gesetzliche Erbfolge:**
tritt im Todesfall in Kraft, wenn kein Testament vorhanden ist
- **Testamentarische Erbfolge:**
Sie bestimmen selbst, wer Ihr Erbe erhält
- **Pflichtteilsrecht:**
sichert den nächsten Angehörigen eine Mindestbeteiligung am Nachlass

12 Erbrecht Ehe- oder eingetragene Partner:innen

Romeo P. und Hans W. leben in einer eingetragenen Partnerschaft ohne Kinder. Welches Erbrecht kommt für sie zum Tragen?

Das Erbrecht für Ehe- oder eingetragene Partner:innen gilt auch bei getrennt lebenden, nicht geschiedenen Ehepaaren.

Sofern die:der Lebensgefährt:in erben soll, ist jedenfalls ein Testament zu ihren:seinen Gunsten empfehlenswert.

Ehe- oder eingetragene Partner:innen von Verstorbenen haben in Österreich ein **gesetzliches Erbrecht** und sind gleichberechtigt.

Hinterlässt die:der Verstorbene Kinder und/oder Nachkommen dieser Kinder, erbt die:der Partner:in neben diesen und erhält ein Drittel. Hinterlässt die:der Verstorbene keine Kinder, erbt die:der Ehe- oder eingetragene Partner:in neben den Eltern der:des Verstorbenen. Die:Der Ehe- oder eingetragene Partner:in erhält in diesem Fall zwei Drittel. In den übrigen Fällen erbt die:der Ehe- oder eingetragene Partner:in die gesamte Verlassenschaft. Ganz anders ist die Situation bei Lebensgefährt:innen, hier gibt es kein gesetzliches, sondern nur ein **außerordentliches Erbrecht**.



13 Erbverzicht

Bei Patchwork-Familien und Kindern aus früheren Ehen ist das Erbrecht oftmals komplexer, insbesondere dann, wenn einer späteren Ehe eheliche Kinder entstammen. Welche Regelungen können bereits zu Lebzeiten getroffen werden?



Unter Erbverzicht versteht man eine Erklärung zu Lebzeiten, im Voraus auf ein **zukünftiges Erbrecht zu verzichten**. Es handelt sich dabei um einen Vertrag. Zur Gültigkeit des Vertrages ist es erforderlich, dass dieser als **Notariatsakt** oder **gerichtliches Protokoll** errichtet wird. Ein Erbverzicht wird in der Praxis häufig

zwischen Elternteilen einerseits und Kindern aus früheren Beziehungen andererseits abgeschlossen. Dieser **Verzicht ist endgültig** und gilt im Zweifel auch für die Nachkommen. In der Regel ist der Erbverzicht mit einer finanziellen Abfindung verbunden.

14 Erwachsenenvertretung

Aufgrund einer Gehirnblutung hat ein 40-jähriger Mann eine bleibende kognitive Beeinträchtigung. Er ist nicht mehr in der Lage, seine Angelegenheiten selbst zu erledigen. Wer übernimmt nun die Angelegenheiten des Mannes?

Wenn ein volljähriger Mensch aufgrund einer Beeinträchtigung nicht (mehr) alle Entscheidungen selbst treffen kann, gibt es vier mögliche Arten der Vertretung:

- **Vorsorgevollmacht** (siehe Seite 50 „Vorsorgevollmacht“)
- **gewählte Erwachsenenvertretung**
- **gesetzliche Erwachsenenvertretung**
- **gerichtliche Erwachsenenvertretung**

Hat eine Person im Vorhinein keine:n Vertreter:in bestimmt und kann sie keine Vorsorgevollmacht mehr errichten, besteht durch die **gewählte Erwachsenenvertretung** die Möglichkeit, eine:n Erwachsenenvertreter:in zu bestimmen. Allerdings nur dann, wenn die betroffene Person die Tragweite einer Bevollmächtigung zumindest in Grundzügen verstehen und sich entsprechend verhalten kann.

Die **gesetzliche Erwachsenenvertretung** verschafft Angehörigen für den Fall, dass weder eine Vorsorgevollmacht noch eine gewählte Erwachsenenvertretung vorliegt, eine Berechtigung, die betroffene Person zu vertreten. Sie gilt jedoch erst, wenn sie im Österreichischen Zentralen Vertretungsverzeichnis eingetragen ist. Sie muss alle drei Jahre erneuert werden.

Die **gerichtliche Erwachsenenvertretung** (ehemals Sachwalterschaft) soll das letzte Mittel sein, wenn die oben genannten Vertretungsmöglichkeiten nicht bestehen. Dabei übernimmt ein:e vom Gericht beauftragte:r Vertreter:in die Regelung der Angelegenheiten.

Firmenbuch

Frau S. möchte sich ihren Traum vom Eigenheim erfüllen. Ein ihr bisher unbekanntes Architekturunternehmen hat ihr dafür einen überraschend günstigen Kostenvorschlag erstellt. Bevor sie das Angebot annimmt, möchte sie noch Erkundigungen über dieses Unternehmen einholen. Wo und von wem erhält sie die nötigen Informationen?

Frau S. hat die Möglichkeit, sich von ihrem Notariat einen Firmenbuchauszug erstellen zu lassen. **Das Firmenbuch ist ein zentrales, öffentliches Verzeichnis das**

- Einzelunternehmer:innen, die im Firmenbuch eingetragen sind,
- Kapitalgesellschaften (GmbH, AG, FlexKapG),
- Personengesellschaften (OG, KG),
- Genossenschaften, die in Österreich ihren Geschäftssitz haben und
- Privatstiftungen umfasst.

Weiters sind alle inländischen Zweigniederlassungen ausländischer Gesellschaften in das Firmenbuch einzutragen.

Das Firmenbuch wird **von den Landesgerichten geführt** und dient der Verzeichnung und Offenlegung von Tatsachen, die nach den unternehmensrechtlichen Vorschriften einzutragen sind.

Ein Firmenbuchauszug enthält:

- Firmenbuchnummer
- Firma
- Rechtsform

- Sitz und Geschäftsanschrift
- Geschäftszweig
- Zweigniederlassungen
- Datum des Abschlusses des Gesellschaftsvertrags
- Name und Geburtsdatum von Einzelunternehmer:innen, der Gesellschafter:innen sowie der Mitglieder des Aufsichtsrates, der Geschäftsführer:innen sowie der Prokurist:innen (abhängig von der Rechtsform)
- Insolvenz (Konkurs)
- Liquidation
- Höhe der Einlagen, des Grund- oder Stammkapitals

Alle **Änderungen** eingetragener Tatsachen sind unverzüglich **beim Gericht anzumelden**.

Jedes Notariat kann über im Firmenbuch gespeicherte Urkunden/Tatsachen Amtsbestätigungen sowie beglaubigte Firmenbuchauszüge (auch online) erstellen.

Fruchtgenuss

Eltern übergeben ihre Eigentumswohnung an ihre Kinder, behalten sich jedoch gleichzeitig das Fruchtgenussrecht vor. Was bedeutet das?

Der Fruchtgenuss ist das Recht, einen **Gegenstand**, der jemand anderem gehört, **ohne Einschränkung nutzen zu dürfen**. Das Fruchtgenussrecht an einer Wohnung bedeutet, diese Wohnung entweder selbst zu benützen oder sie zu vermieten. Als Fruchtnießer:in ist man verpflichtet, das Fruchtgenussobjekt auf eigene Kosten instandzuhalten. Dafür erhält man alle Erträge des Fruchtgenussobjekts, beispielsweise aus der Vermietung. Zu beachten ist, dass die von der:dem

Es wird daher empfohlen, hierfür einschränkende Vereinbarungen zwischen der:dem Übergeber:in und der:dem Übernehmer:in zu treffen, wie zum Beispiel, dass die:der Fruchtnießer:in Mietverträge nur mit begrenzter Dauer abschließen darf.

Bei Übergabe eines bereits vermieteten Objektes wird sich die:der Übergeber:in das Fruchtgenussrecht vorbehalten, wenn ihr:ihm die Mieteinnahmen weiter zustehen sollen.

Das Fruchtgenussrecht bei Immobilien kann auch ins Grundbuch eingetragen werden.

Fruchtnießer:in abgeschlossenen Mietverträge mit ihrem:seinem Ableben nicht erlöschen. Die Eigentümer:innen (Übernehmer:innen) sind somit weiter an einen möglichen Vertrag gebunden.

Bei der Einräumung des Fruchtgenussrechts ergeben sich **steuerliche Auswirkungen im Bereich der Einkommens-, Umsatz- und Grunderwerbsteuer**. Daher bedarf eine solche Vereinbarung einer vorherigen umfassenden Besprechung, um für beide Vertragsparteien das bestmögliche Ergebnis zu erzielen.

Gesellschaftsformen

Herr A. und Frau B. beschließen, sich mit ihrer Geschäftsidee selbstständig zu machen. Welche Rechtsformen können sie für das Unternehmen wählen?

Prinzipiell werden Unternehmen neben Einzelunternehmen in Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften eingeteilt. Die in der Praxis häufigsten Gesellschaftsformen sind:

GmbH:

Die häufigste Form der Kapitalgesellschaft ist die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Die **Haftung der Gesellschafter:innen** bei der GmbH ist grundsätzlich mit der Höhe ihrer Stammeinlage beschränkt. Bei einer GmbH haften Gesellschafter nur beschränkt, die Gesellschaft jedoch haftet unbeschränkt.

Offene Gesellschaft (OG):

Die OG besteht aus mindestens zwei Gesellschafter:innen, die auch mit ihrem Privatvermögen haften. Die Gesellschaft ist bei dem Gericht, in dessen Sprengel sie ihren Sitz hat, zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden. Die Gründung erfolgt durch einen **Gesellschaftsvertrag**, in dem man die Rechte und Pflichten (z. B. Geschäftsführung, Gewinn- und

Verlustbeteiligung, Vereinbarungen für den Fall des Ablebens oder Ausscheidens einer:ines Gesellschafter:in etc.) der einzelnen Gesellschafter:innen regelt.

Kommanditgesellschaft (KG):

Eine KG besteht aus mindestens zwei Gesellschafter:innen. Während die:der Komplementär:in Leitungsbefugnis hat und unbeschränkt mit ihrem:seinem eigenen Vermögen haftet, hat die:der **Kommandist:in Kontrollbefugnis** und haftet nur beschränkt mit ihrem:seinem eingebrachten Kapital. Die KG wird mit einem Gesellschaftsvertrag gegründet und in das Firmenbuch eingetragen.

Seit 2024 ist auch die Gründung einer **Flexiblen Kapitalgesellschaft (FlexKapG)** möglich.

In einem Gespräch mit Ihrem Notariat kann die für Sie und Ihre Situation passende Rechtsform gefunden werden.

Gesetzliche Erbfolge

Ein verheirateter Pensionist mit drei Kindern verstirbt. Ein Testament hat er nicht errichtet. Wer erhält nun sein Erbe?

Wenn der Verstorbene keine letztwillige Anordnung errichtet hat, dann tritt die gesetzliche Erbfolge ein. Dies bedeutet, dass das **Erbe des Verstorbenen erbsquotenmäßig auf die nächsten Angehörigen**, in der Regel auf die:den Ehe- oder eingetragene:n Partner:in und auf die Kinder, aufgeteilt wird. Insbesondere dann, wenn die gesetzliche Erbfolge abgeändert werden soll, ist es notwendig, eine letztwillige Anordnung – also ein Testament – zu errichten. Im Falle des

verstorbenen Pensionisten erhält seine Ehefrau die gesetzliche Erbquote von einem Drittel und die verbleibenden zwei Drittel verteilen sich zu gleichen Teilen auf seine drei Kinder – jedes Kind erbt 2/9.

Ehe- oder eingetragene Partner:innen und Nachkommen haben auch bei testamentarischer Regelung einen Anspruch auf den Pflichtteil.



Grundbuch

Familie B. möchte eine Immobilie kaufen und daher wissen, was darüber im Grundbuch steht. Kann jede:r Einsicht nehmen?

Das Grundbuch ist ein Register, das bei den **Bezirksgerichten geführt** wird. In diesem Register ist die:der Eigentümer:in eines bestimmten Grundstücks, einer bestimmten Eigentumswohnung oder eines bestimmten Hauses eingetragen. Dies ist beim Kauf einer Immobilie wichtig, damit insbesondere festgestellt werden kann, ob die:der Verkäufer:in auch tatsächlich die:der Eigentümer:in ist.

Im Grundbuch werden Liegenschaften und ihre Eigentümer:innen festgehalten. Daneben werden auch Rechte wie

- Baurechte,
- Wohnungsgebrauchsrechte/ Wohnrechte,
- Pfandrechte,
- Hypothekenbelastungen bzw.
- Dienstbarkeiten/Fahrtrechte eingetragen.

Das Grundbuch besteht aus zwei Teilen: dem **Hauptbuch**, in dem jede Liegenschaft mit einer eigenen Nummer – der so genannten Einlagezahl – festgehalten ist und der **Urkundensammlung**, die Kaufver-

träge, Darlehensverträge usw. enthält. Zusätzlich erleichtert das Grundbuch der:dem jeweiligen Eigentümer:in der Immobilie die Aufnahme eines Kredits. Weiters verlangen die meisten Banken für die Gewährung eines Kredits die Besicherung desselben durch ein **Pfandrecht**. Das Grundbuch ist öffentlich, ein **Grundbuchsauszug ist in jedem Notariat erhältlich**. Informationen aus dem Grundbuch können daher sehr aufschlussreich sein. Wichtig dabei ist, dass **alle Eintragungen** in diesem Register **öffentlichen Glauben** genießen – das bedeutet, dass sich jede:r auf die Richtigkeit der Eintragungen verlassen kann. Durch die Eintragung im Grundbuch erfolgen Rechtsänderungen, z. B. erwirbt man Eigentum erst mit der Eintragung ins Grundbuch. Ebenfalls im Grundbuch verzeichnet sind eventuelle Belastungen der Liegenschaft.

In jedem Notariat können die im Grundbuch elektronisch gespeicherten Daten abgefragt und Grundbuchsauszüge beurkundet werden.

Hypothek

Ein Ehepaar hat einen Baugrund gekauft und benötigt dafür einen Kredit mit Eintragung bzw. eine Hypothek mit Eintragung durch eine:n Notar:in als Treuhänder:in. Was bedeutet dies und welche Folgen sind damit verbunden?

Unter **Hypothek** versteht man ein **Pfandrecht, das im Grundbuch eingetragen ist**. Es dient zur Absicherung eines Kredits oder Darlehens für die:den Geldgeber:in. Die:Der Notar:in als Treuhänder:in gewährleistet, dass sämtliche nicht von der:dem Käufer:in zu übernehmende Lasten im Grundbuch gelöscht werden und der Kaufpreis erst nach Erfüllung dieser Voraussetzungen an die:den Verkäufer:in ausbezahlt wird. Die Löschung der die:den Verkäufer:in betreffenden Lasten nennt man Lastenfreistellung.

Grundbuchstaugliche Pfandurkunden **bedürfen einer notariellen Beglaubigung** der Unterschriften. Die Eintragungsgebühr (Gerichtsgebühr) der Hypothek ins Grundbuch beträgt 1,2 % vom „Wert“ des Pfandrechts.

Vor einem Immobilienkauf ist es unumgänglich, durch **Einsichtnahme in das Grundbuch** abzuklären, ob auf dem Kaufobjekt eine Hypothek lastet und diese gegebenenfalls löschen zu lassen.

Wenn es um das eigene Zuhause geht, kann man nicht vorsichtig genug sein. Notar:innen können vom ersten Moment an für klare Verhältnisse sorgen. Sie informieren sich im Grundbuch, beraten über die sichere Abwicklung durch eine Grundbuchssperre, verwahren den Kaufpreis treuhändig, überwachen die Erfüllung der Auszahlungsbedingungen sowie die Abrechnungen.

21 Immobilienkauf

Familie L. hat endlich ihr Traumhaus gefunden und möchte dieses am liebsten sofort kaufen. Worauf sollten sie beim Hauskauf achten?



Beim Immobilienkauf gilt es vieles zu beachten. Notar:innen sind dabei kompetente Ansprechpartner:innen. Sie können etwa prüfen, ob die:der **Verkäufer:in** auch die:der **Eigentümer:in** ist oder ob das **Objekt mit Belastungen verbunden** ist.

Notar:innen beraten von der Angebotserstellung bis hin zur grundbücherlichen Eintragung und darüber hinaus.

Notar:innen bieten folgende Services an:

- Einsicht ins Grundbuch
- Beratung zu Wohnungseigentum, Grundstücksteilungen, Flächenwidmung, Wohnbauförderung etc.
- Kaufberatung und umsichtige Ausgestaltung bzw. Formulierung der Kaufvereinbarung/des Vertragstextes
- Auskunft über die zu erwartenden Kosten und Steuern, wie auch steuerrechtliche Auskunft
- Klärung der Lastenfreistellung
- Beratung hinsichtlich der Gewährleistung
- Treuhändige Abwicklung des Kaufes
- Prüfung und Abwicklung des Grundverkehrs
- Eintragung eines Pfandrechts für die finanzierende Bank
- Einholen der erforderlichen Genehmigungen
- Veranlassung der Eintragung ins Grundbuch

22 Kaufanbot

Beim Kauf einer Immobilie wird oft verlangt, dass die:der Käufer:in ein schriftliches Kaufanbot unterschreibt, noch ehe der endgültige Kaufvertrag unterzeichnet wird. Was ist ein Kaufanbot überhaupt?

Ein Kaufanbot ist die förmliche Erklärung, eine bestimmte Immobilie zu einem bestimmten Preis kaufen zu wollen.

Ein **angenommenes Kaufanbot** stellt bereits einen **Vertrag** dar und beinhaltet somit Gewährleistungs-, Zahlungs- und

Übergabebestimmungen. Ein Kaufanbot kann **im Nachhinein nicht einseitig geändert** werden, weshalb ein schlecht formuliertes Anbot viele Probleme nach sich ziehen kann. Es ist daher empfehlenswert, ein Kaufanbot vor Unterfertigung von Notar:innen auf Vollständigkeit prüfen zu lassen.

Das Kaufanbot ist bereits ein verbindlicher Vertrag, sobald es angenommen wird.



Kaufvertrag

Ein Ehepaar steht kurz vor Abschluss eines Kaufvertrags für eine Immobilie. Was erwartet sie?

Bei einem Immobilienkauf gibt es auf allen Seiten vieles zu bedenken. Als erste Anlaufstelle bieten sich dem Ehepaar die österreichischen Notar:innen mit ihrem umfassenden Dienstleistungsangebot im Bereich Immobilien und Immobilienrecht an. Wenn die Wunschimmobilie gefunden ist, geht es daran, den Kaufvertrag aufzusetzen. Die österreichischen Notar:innen kennen die dabei notwendigen Abläufe und Schritte. Im **Kaufvertrag** sind

natürlich die **Eckdaten der Immobilie** sowie der **Kaufpreis** enthalten. Doch ein Kaufvertrag sollte auch die **Rechte und Pflichten beider Vertragsparteien regeln**. Auch dabei unterstützen die Notar:innen – und übernehmen die Formulierung des gesamten Vertragstextes sowie die Beurkundung der Vertragsunterzeichnung. Damit steht einem erfolgreichen Kaufabschluss nichts mehr im Wege.



Künstliche Befruchtung

Für manche Paare führt der Weg zum Wunschkind über künstliche Befruchtung. Was genau ist dabei zu beachten?

In Österreich ist für die medizinisch unterstützte Fortpflanzung – auch künstliche Befruchtung genannt – bei Lebensgefährten:innen bzw. bei Ehe- und eingetragenen Partner:innen bei Verwendung fremder Eizellen oder einer

Samenspende eine Zustimmungserklärung **in Form eines Notariatsaktes gesetzlich vorgeschrieben**.

Darin sind folgende Punkte enthalten:

- eine ausdrückliche Zustimmung zur medizinisch unterstützten Fortpflanzung
- erforderlichenfalls die Zustimmung zur Verwendung des Samens oder der Eizellen einer dritten Person
- der Zeitraum, in dem die medizinisch unterstützte Fortpflanzung vorgenommen werden darf

Damit bei dieser lebensweisenden Entscheidung von Anfang an rechtliche Klarheit herrscht, können Notar:innen Sie beraten und begleiten.

Hinweis: Bei einer Fremdspende gilt eine Altersgrenze von 45 Jahren.



25 Lebensgemeinschaft

Nach zwanzig Jahren in einer Lebensgemeinschaft verstirbt der Partner von Julia B. Im Verlassenschaftsverfahren erfährt Julia B., dass nunmehr die Geschwister ihres Partners Erb:innen sind und ihr kein Erbe zusteht. Wie hätte dies vermieden werden können?

Der Begriff „Lebensgemeinschaft“ hat sich eingebürgert, ist jedoch bis auf wenige Ausnahmen **gesetzlich nicht geregelt**. Insbesondere gibt es keine gesetzliche Definition, das heißt, es steht in keinem Gesetz geschrieben, wann eine Lebensgemeinschaft vorliegt, wann sie beginnt und wann sie endet. Mit der Erbrechtsreform wurde mit Wirksamkeit für Todesfälle ab dem 01.01.2017 das außerordentliche Erbrecht von Lebensgefähr:innen eingeführt. Gibt es keine gesetzlichen Erb:innen, so fällt Lebensgefähr:innen von Verstorbenen die ganze Erbschaft zu, sofern sie zumindest in den letzten drei Jahren in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben.

Dies bedeutet, dass Lebensgefähr:innen nur dann erben, wenn keine gesetzlichen Erb:innen hinterblieben sind. Hier ist

zu beachten, dass die Erbrechtsgrenze in Österreich bei den Urgroßeltern endet. Somit ist die **Errichtung eines Testaments notwendig**, um Lebensgefähr:innen abzusichern.

Es besteht zwar ein gesetzliches außerordentliches Erbrecht von Lebensgefähr:innen, aber nur, wenn es keine weiteren Angehörigen gibt. Im Notariat werden Sie über Regelungen, die Sie zu Lebzeiten treffen können, umfassend beraten.

26 Mediation

Das Ehepaar K. leidet unter ständigen Konflikten, ihre Streitgespräche sind wenig konstruktiv und erhöhen die Frustration innerhalb der Ehe zunehmend. Welche Möglichkeiten bietet ihnen eine Mediation?



Konflikte im Privat- und Geschäftsleben wirken sich auf Beziehungen und Alltag aus, sie kosten zudem Geld, Zeit und Nerven. Bei Schwierigkeiten innerhalb der Familie und Partnerschaft oder im geschäftlichen Umfeld kann eine Mediation hilfreich sein, um eine **zufriedenstellende Lösung für die Beteiligten** zu finden – und mögliche Gerichtsverfahren zu vermeiden. Die Mediation ist eine Form der **Konfliktregelung** und **beruht auf der Freiwilligkeit der Parteien**.

Als unparteiliche Rechtsberater:innen stehen Notar:innen mit einer Zusatzausbildung als Mediator:innen beratend zur Seite und sorgen für **Interessenausgleich**. Bei Themen wie Ehestreitigkeiten, Unterhaltsfragen, Obsorge für Kinder, Vermögensaufteilung, Generationskonflikten u.v.m. kann Mediation ein Ansatz sein und ein konstruktives, sachliches Gesprächsklima sicherstellen.

27 Notariatsakt

Bei einigen Verträgen ist gesetzlich die Errichtung eines Notariatsaktes – also einer öffentlichen Urkunde – vorgesehen. Doch was genau versteht man darunter?

Der Notariatsakt ist die **schriftliche Urkunde** über ein **Rechtsgeschäft** oder eine **Rechtserklärung**, die durch die Mitwirkung der:des Notar:in mit der Kraft einer öffentlichen Urkunde ausgestattet wird. Ihr kommt vor Gericht **besondere Beweiskraft** zu. Bei bestimmten Arten von Verträgen sieht das Gesetz zwingend die Errichtung des Vertrags in Form eines Notariatsaktes vor. Der Notariatsakt bleibt in Verwahrung im Notariat. Ein Notariatsakt kann auch online errichtet werden.

Dies betrifft etwa folgende Verträge:

- Schenkungen ohne sofortige Übergabe
- Schenkungen auf den Todesfall
- Erb- und Pflichtteilsverzicht
- Kauf-, Tausch- und Darlehensverträge zwischen Ehe- oder eingetragenen Partner:innen
- Ehe- und Partnerschaftsverträge
- Gesellschaftsverträge von GmbHs und AGs
- Stiftungserklärungen für die Gründung einer Privatstiftung
- Zustimmungserklärungen zur medizinisch unterstützten Fortpflanzung



28 Obsorge

Das Ehepaar M. möchte sich scheiden lassen, aber die gemeinsame Obsorge für die Tochter behalten. Geht das?



Eine Trennung der Eltern ist für alle Beteiligten belastend. Eine schriftliche Vereinbarung der Eltern über die künftige Betreuung des Kindes/der Kinder kann Streit vermeiden. Die **gerichtliche Genehmigung** dieser Obsorgevereinbarung schafft rechtlich **klare Verhältnisse**.

Sofern keine andere Vereinbarung getroffen wird, wird bei Scheidung oder Trennung der Eltern die **gemeinsame Obsorge** beibehalten. Jedenfalls müssen sich die Eltern bei einer Scheidung oder Trennung darauf einigen, bei wem das Kind in Zukunft seinen überwiegenden Aufenthalt haben soll.

Online-Rechtsdienstleistungen

Herr F. ist im Ausland und möchte von dort aus eine Ferienimmobilie in Österreich erwerben. Geht das auch online?



Mittlerweile können **fast alle notariellen Amtshandlungen** – mit Ausnahme von Testamenten und sonstigen letztwilligen Verfügungen – auch **online erfolgen**, von Beglaubigungen von Unterschriften bis hin zu Immobilientransaktionen. Voraussetzung ist die Einhaltung gewisser gesetzlicher Anforderungen sowie ein Identitätsnachweis.

Das elektronische Urkundenarchiv des österreichischen Notariats (cyberDOC)

sichert neben einer sicheren, dauerhaften Speicherung von Urkunden auch den elektronischen Rechtsverkehr mit den Gerichten. Die Vorteile der Online-Rechtsdienstleistungen der österreichischen Notariate sind **Flexibilität, Funktionalität, Barrierefreiheit und Nachhaltigkeit**. Ziel ist es, vereinfachte Abläufe und effiziente Lösungen anzubieten und dadurch ein niederschwelliges Angebot notarieller Dienstleistungen zu schaffen.

Österreichisches Zentrales Testamentsregister (ÖZTR)

Herr P. errichtet ein Testament in einem Notariat. In der Pension übersiedelt er in ein anderes Bundesland, wo er einige Jahre nach der Übersiedlung stirbt. Wie erfahren die Erb:innen von seinem Testament?

In dem von der Österreichischen Notariatskammer geführten **Österreichischen Zentralen Testamentsregister (ÖZTR)** kann registriert werden, wer wann und wo eine letztwillige Verfügung errichtet hat und wo das Testament hinterlegt ist. Der **Inhalt** des Testaments selbst ist aus dem Register **nicht ersichtlich**.

Das Österreichische Zentrale Testamentsregister kann sicherstellen, dass der letzte Wille gefunden wird.

Im Zuge der Verlassenschaft wird im ÖZTR abgefragt, ob und wo ein Testament vorhanden ist, damit es auch berücksichtigt wird.



31 Patientenverfügung

Eine 75-jährige Frau leidet an Lungenkrebs. Sie möchte bei Fortschreiten ihrer Krankheit verhindern, dass durch Ausnutzung aller medizinischen Möglichkeiten ihr Lebensende hinausgezögert wird. Wie kann dies geregelt werden?

Die Patientenverfügung ist die schriftliche Erklärung, dass in einer bestimmten Krankheitssituation **bestimmte medizinische lebenserhaltende Maßnahmen nicht mehr durchgeführt** werden. Es gibt zwei Formen der Patientenverfügung: die verbindliche und die sonstige. Für eine **verbindliche Patientenverfügung** muss im Vorfeld eine ärztliche Aufklärung stattfinden, dann muss diese schriftlich mit Datumseingabe in einem Notariat* errichtet werden. Die verbindliche Patientenverfügung behält ihre **Verbindlichkeitswirkung bis zu 8 Jahre lang** und kann dann erneuert werden.

Patientenverfügungen können von Notar:innen* auf Wunsch ins Patientenverfügungsregister des österreichischen Notariats eingetragen werden.

Die verbindliche Patientenverfügung ist für behandelnde Ärzt:innen verpflichtend. Eine **sonstige Patientenverfügung** dient als Richtlinie, die allerdings nicht verpflichtend zu befolgen ist.



* oder von einer: einem Rechtsanwältin oder einer: einem rechtskundigen Mitarbeiter:in von Patientenvertretungen

32 Pflegevermächtnis

Frau S. wurde von ihrem Lebensgefährten Herrn M. über zwei Jahre lang gepflegt. Hat Herr M. Anspruch auf ein Vermächtnis?

Seit 1. 1. 2017 besteht für Personen, die der:dem Verstorbenen nahe standen und die diese:diesen in den letzten drei Jahren vor ihrem:seinem Tod mindestens sechs Monate gepflegt haben ein **gesetzliches Vermächtnis**. Die Pflege darf nicht bloß im geringfügigen Ausmaß erfolgt sein. Das Pflegevermächtnis steht nur zu, soweit keine Zuwendung gewährt und kein Entgelt für die erfolgte Pflege vereinbart wurde. Nahestehend sind

Personen aus dem Kreis der gesetzlichen Erb:innen der:des Verstorbenen, deren Ehe- bzw. eingetragenen Partner:innen oder Lebensgefährt:innen und deren Kinder sowie die:der Lebensgefährt:in der:des Verstorbenen und deren:dessen Kinder. Das Pflegevermächtnis kann **im Verlassenschaftsverfahren geltend gemacht werden**. Herr M. hat also Anspruch auf ein Pflegevermächtnis.



Pflichtteilsverzicht (Weichende Kinder)

Anna K. hat zwei Geschwister und möchte das Elternhaus übernehmen. Ihre Eltern leben noch und es soll eine Lösung gefunden werden, die alle Beteiligten zufriedenstellt.

Unter „weichenden Kindern“ wurden früher bei bäuerlichen Übergabsverträgen jene Kinder der Bauernfamilie verstanden, die den Hof nicht erhielten. Sie hatten jenem Kind zu „weichen“, das den Hof übernahm.

Der Begriff des „weichenden Kindes“ ist auch heute noch bei der **Übergabe von Liegenschaftsvermögen innerhalb der Familie** zu Lebzeiten aller Beteiligten üblich. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass Eltern den von ihnen erworbenen Liegenschaftsbesitz auch für die nächste Generation erhalten wollen.

Ein Ausgleich sieht dabei so aus, dass jene Kinder, die keinen Liegenschaftsbesitz erhalten, durch andere Vermögenswerte abgefunden werden.

Wichtig dabei ist, dass die weichenden Kinder nicht nur mit der vereinbarten Ausgleichszahlung einverstanden sind, sondern auch gleichzeitig vor der:dem Notar:in eine Erklärung abgeben, dass sie in ihren Pflichtteilsansprüchen gegenüber

ihren Eltern abgefunden wurden. Damit wird jenes Kind, das die Immobilie erhalten hat, dagegen abgesichert, weiteren Pflichtteilsansprüchen ausgesetzt zu sein.

Festzuhalten gilt, dass es neben einem **umfassenden Pflichtteilsverzicht** auch die Möglichkeit eines **partiellen Pflichtteilsverzichts** gibt (eingeschränkt beispielsweise auf eine Liegenschaft).

Die Höhe des Auszahlungsbetrages und die Zahlungsmodalität an ein weichendes Kind sind zwischen den Vertragsparteien grundsätzlich frei zu vereinbaren.

Sterbeverfügung

Frau L. leidet an einer unheilbaren Krankheit, die innerhalb von 6 Monaten zum Tod führen wird. Über ihr Ableben möchte sie aber selbst bestimmen. Ist das rechtlich möglich?

In einer Sterbeverfügung kann der Entschluss einer sterbewilligen Person zur **selbstbestimmten Beendigung ihres Lebens festgehalten** werden. Die Errichtung kann durch eine:n Notar:in oder eine:n Patientenanwält:in erfolgen.

Die Sterbeverfügung muss **höchstpersönlich und schriftlich** erfolgen. Eine Sterbeverfügung kann nur dann errichtet werden, wenn die sterbewillige Person an einer unheilbaren, zum Tod führenden Krankheit oder an einer schweren, dauerhaften Krankheit mit anhaltenden Symptomen leidet, deren Folgen die gesamte Lebensführung negativ beeinflusst.

Im Vorfeld muss eine **Aufklärung durch zwei ärztliche Personen** erfolgen. Zudem müssen beide unabhängig voneinander bestätigen, dass die sterbewillige Person entscheidungsfähig ist und einen freien, selbstbestimmten Entschluss fasst.



35 Testament

Eine ältere Dame hat keine nahen Angehörigen, wurde aber jahrelang von einer Freundin gepflegt und betreut. Nun möchte sie ihre Freundin als Erbin einsetzen – ist das möglich?

Ein Testament ist eine schriftliche Erklärung einer Person, an wen das zum Zeitpunkt ihres Todes vorhandene Vermögen zur Gänze oder nur teilweise übertragen werden soll. Diese Erklärung ist **jederzeit widerrufbar**. Die Erb:innen sind immer mit einer Quote (z. B. zur Gänze oder zu einem bestimmten Anteil) am Erbe beteiligt.

Ein Testament kann sowohl **eigenhändig** als auch **fremdhändig** errichtet werden. Um die strengen Formvorschriften zu erfüllen, muss das eigenhändige Testament mit seinem gesamten Text von der:dem Testator:in selbst **von Hand geschrieben** und **unterzeichnet** werden. Wird der Text des Testaments nicht von der:dem Testator:in selbst, sondern von jemand anderem oder z. B. per Computer geschrieben, so sind drei Zeug:innen notwendig. Diese dürfen mit den Erb:innen in keinem nahen Verwandtschaftsverhältnis stehen und müssen diese letztwillige

Anordnung jeweils mit einem handschriftlichen Zusatz, der auf ihre Eigenschaft als Zeug:innen hinweist, unterschreiben. Auch die Identität der Zeug:innen muss aus der Urkunde hervorgehen. Die:Der Testator:in muss das Testament **eigenhändig unterschreiben** und **mit einem eigenhändig geschriebenen Zusatz** versehen, dass die Urkunde ihren:seinen letzten Willen enthält.

Fehler bei den Formvorschriften führen zur **Ungültigkeit des Testaments**. Um möglichst alle Überlegungen rechtssicher zu Papier zu bringen, ist eine Rechtsberatung im Notariat empfehlenswert.

36 Testamentszeug:in

Ein Mann tippt sein Testament am Computer und legt es in seinen Tresor. Ist es so gültig?

Nein, das reicht nicht. Wenn ein Testament nicht eigenhändig geschrieben wird, sind Testamentszeug:innen notwendig. Unter **eigenhändig** versteht man ausschließlich das **Schreiben mit der Hand**. Bei nicht eigenhändigen Testamenten sind zu deren Gültigkeit drei Zeug:innen notwendig, die gleichzeitig anwesend sein müssen. Den Inhalt des Testaments müssen die Zeug:innen nicht kennen.

Wichtig ist jedoch, dass die **Zeug:innen** auf dem Testament **selbst unterschreiben** und dabei einen eigenhändigen Hinweis auf ihre Zeug:innenschaft setzen. Testamentszeug:innen müssen mindestens 18 Jahre alt sein und die Sprache, in der das Testament errichtet ist, verstehen. Zusätzlich ist es notwendig, dass sie mit den im Testament bedachten Personen in keinem Naheverhältnis stehen.

Das heißt, sie dürfen insbesondere weder Ehe- oder eingetragene Partner:innen, Eltern, Kinder, Geschwister, noch in diesem Grad verschwägte Personen, Lebensgefährte:innen oder Vertreter:innen von Erb:innen oder Vermächtnisnehmer:innen sein.

Die Unterschrift der Testamentszeug:innen muss am Ende des Testaments erfolgen – und zwar unbedingt mit einem auf die Zeug:inneneigenschaft hinweisenden Zusatz, der auch eigenhändig beigefügt werden muss.

37 Todesfallaufnahme

Nach dem Tod ihres Mannes erhält Frau W. das Schreiben eines Notariats. In diesem Schreiben wird die Witwe ersucht, zur Todesfallaufnahme in die Kanzlei des Notariats zu kommen. Worum geht es dabei?

Notar:innen sind vom Gericht dazu bestellt, Verlassenschaften als **Gerichtskommissär:innen** abzuwickeln. Jedes Verlassenschaftsverfahren beginnt mit der Todesfallaufnahme. Dabei erhebt die:der Notar:in als Gerichtskommissär:in alle näheren Umstände, die für das Verlassenschaftsverfahren notwendig sind. Zu diesem Zweck werden die **nächsten Verwandten zu einem Gespräch** eingeladen. Bei diesem Gespräch werden insbesondere die Daten der nächsten Verwandten bzw. der gesetzlichen Erb:innen aufgenommen; es werden aber auch alle

Urkunden über letztwillige Anordnungen übernommen. Nicht zuletzt werden auch Daten über das Vermögen der:des Verstorbenen abgefragt. Es ist ratsam, **alle Dokumente mitzunehmen**, die für die vorhin genannten Punkte relevant sind.

Zur Todesfallaufnahme werden Personen geladen, die über persönliche und vermögensrechtliche Belange der:des Verstorbenen Bescheid wissen.



38 Trennungsvereinbarungen zwischen Lebensgefährte:innen

Frau S. und Herr P. sind unverheiratet, leben aber in einer Lebensgemeinschaft. Nun möchten sie eine Immobilie erwerben. Ist es sinnvoll, den gemeinsamen Hauskauf mit einer Trennungsvereinbarung abzusichern?

Mithilfe einer Trennungsvereinbarung können **Vermögensverhältnisse bestmöglich und vorsorglich geregelt** sowie abgesichert werden. Damit wird für rechtliche Klarheit gesorgt, die hilft, einen möglichen teuren Streit zu vermeiden. Als unparteiische Berater:innen sind Notar:innen stets bestrebt, die Interessenlagen der beteiligten Parteien fair und ausgleichend zu berücksichtigen. Unverheiratete Paare tun gut daran, einen **Partnerschaftsvertrag** abzuschließen.

So können sie ihr Zusammenleben in der Lebensgemeinschaft rechtlich absichern, vor allem aber für den Fall einer Trennung **klare Verhältnisse schaffen** und eine Aufteilung von Vermögenswerten sowie eine allfällige Ausgleichszahlung ausgewogen im Voraus regeln – dies ist insbesondere dann wichtig, wenn gemeinsam größere Anschaffungen getätigt werden, wie z. B. ein Immobilienkauf.



39 Unternehmensvorsorge

Herr M. möchte für sein Unternehmen vorsorgen. Wer kümmert sich um sein Unternehmen im Falle einer Krankheit bzw. wie kann er die Weichen für die Zukunft stellen?

Das Thema Unternehmensvorsorge wird von vielen Unternehmer:innen immer noch unterschätzt. Viele Unternehmer:innen wissen nicht, wer ihren Betrieb später übernehmen soll bzw. dass auch für Fälle wie Krankheit etc. betriebliche Vorsorge getroffen werden kann/soll. Eine **erfolgreiche, geordnete Übergabe** bzw. Weiterführung des Unternehmens will geplant sein – im Falle eines plötzlichen Ablebens genauso wie anlässlich der Pensionierung der:des Unternehmer:in.

Vor einer Übergabe sollten sich Unternehmer:innen folgende Fragen stellen:

- Wer kommt für die Nachfolge in Frage?
- Wann ist der geeignete Zeitpunkt für die Übergabe?
- Wie übergibt man ein Unternehmen am besten?
- Ist ein stufenweiser oder akuter Ausstieg aus der operativen Führung sinnvoller?
- Wann setzt man mögliche Nachfolger:innen als Geschäftsführer:innen ein?

- Kann oder soll man eine Beteiligung am Unternehmen behalten?
- Wie sichert man finanzielle Interessen nach der Übergabe ab?
- Welche Vorteile bietet eine Privatstiftung?
- Kann man Liegenschaften im Privatvermögen behalten?
- Wie kann man Familienmitglieder absichern?

Bei Familienunternehmen ist die Regelung der Nachfolge noch heikler, weil sich hier zusätzlich Fragen zum Erb- und Pflichtteilsrecht stellen. **Mangelhafte Planung gefährdet** in diesem Fall nicht nur die Zukunft des Unternehmens, sondern auch den Familienfrieden.

Das Notariat bietet ein umfangreiches Dienstleistungspaket, um maßgeschneiderte Lösungen zum Thema Unternehmensvorsorge zu finden.

40 Verlassenschaftsverfahren

Die Mutter von Frau W. ist überraschend verstorben. Wie geht es nun weiter?

Nach jedem Todesfall wird in Österreich automatisch vom Gericht ein Verlassenschaftsverfahren eingeleitet. Ziel ist es, **alle vermögensrechtlichen Angelegenheiten** abzuwickeln und das Vermögen ordnungsgemäß an die Erb:innen zu übertragen. Notar:innen sind vom Gesetz dazu bestellt, das Verlassenschaftsverfahren durchzuführen. Als **Gerichtskommissär:innen** wickeln

Notar:innen das Verfahren unabhängig sowie unparteiisch ab und informieren Beteiligte umfassend über Rechte und Pflichten. Notar:innen informieren auch darüber, **welche Schritte** zu unternehmen sind und **welche Unterlagen** benötigt werden. Notar:innen begleiten also von der ersten Besprechung (Todesfallaufnahme) bis zur Beendigung des Verfahrens.



Jetzt
zuständiges
Notariat finden:



41 Vermächtnis

Herr P. lebt allein mit seinem Hund und sehr zurückgezogen. Für den Fall seines Ablebens möchte er dem Tierheim einen Geldbetrag zukommen lassen, damit sich dieses um seinen Hund kümmert.

Mit einem Vermächtnis kann Herr P. dem Tierheim seinen Hund und einen Geldbetrag zukommen lassen. Unter Vermächtnis (früher Legat) versteht man die Verfügung von Todes wegen über eine Sache oder ein Recht – also nicht über das ganze oder eine Quote des zu vererbenden Vermögens. Der **Gegenstand** kann **alles** sein, von persönlichen Andenken über **Mobiliar, Sparbücher, Wertpapiere** und **Fahrzeuge** bis hin zu **Immobilien**. Ein Vermächtnis ist im Vergleich zum Erbrecht (Gesamtrechtsnachfolge) eine Einzelrechtsnachfolge. Wichtig ist es, zu differenzieren: Vermächtnisnehmer:in ist nicht automatisch gleich Erb:in. Die bloße Verfügung von Vermächtnissen ohne Erbeinsetzung – wie es in privaten Testamenten oft vorkommt – schafft eher Unklarheiten, die zum Streit zwischen Erb:innen und Vermächtnisnehmer:innen führen können, weshalb solche Verfügungen gezielt eingesetzt werden sollten.

Ob Vermächtnisse sofort nach dem Tod fällig werden oder erst ein Jahr danach, ist im Gesetz genau geregelt. In der Praxis

kann die:der Erb:in das Vermächtnis erst erhalten, wenn einige Zeit verstrichen ist bzw. sie:er selbst die Verfügungsbefugnis hat. Auch für **Nicht-Geld-Vermächtnisse** sind Fristen (im Allgemeinen ca. 14 Tage) vorzusehen. Geldvermächtnisse und Vermächtnisse von Sachen, die sich nicht in der Verlassenschaft befinden, können erst nach Ablauf eines Jahres nach dem Tod der:des Vermächtnisgeber:in geltend gemacht werden. Sollten diese bereits früher ausbezahlt werden, müsste dies in der letztwilligen Verfügung festgesetzt sein.



42 Vorkaufsrecht

Herr G., Frau K. und Frau D. sind gemeinsam Eigentümer:innen einer Liegenschaft. Wie können Sie sich gegenseitig absichern?

Im Bereich von Immobilien wird oft einer Person ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Vorkaufsrecht bedeutet, im Falle eines Verkaufes die Möglichkeit zu haben, **zu denselben Bedingungen zu kaufen**, die andere Interessent:innen anbieten.

In der Praxis läuft dies folgendermaßen ab:

Eine Liegenschaft ist mit einem Vorkaufsrecht belastet – die:der Vorkaufsberechtigte ist in Wartestellung. Nun möchte die:der Eigentümer:in ihre:seine Liegenschaft verkaufen und sucht nach Interessent:innen. Ein:e andere:r als die:der Vorkaufsberechtigte ist bereit, für diese Liegenschaft einen bestimmten Geldbetrag zu bezahlen und schließt darüber mit der:dem Eigentümer:in einen Kaufvertrag ab. Mit diesem Kaufvertrag wird nunmehr die:der Vorkaufsberechtigte konfrontiert. Diese:r hat die Möglichkeit, **binnen einer Frist von 30 Tagen** zu erklären, ob sie:er die Immobilie zu denselben Bedingungen kaufen möchte. Ansonsten würde das Vorkaufsrecht erlöschen.

Im Fall der Liegenschaft von Herrn G., Frau K. und Frau D. ist eine grundbücherliche Eintragung möglich. Diese bietet auch eine gewisse **Schutzwirkung vor einem heimlichen Weiterverkauf**. Das Vorkaufsrecht ist auf Seiten der:des Berechtigten nicht übertragbar und „klebt“ daher immer an dieser Person. Bei Ableben der:des Vorkaufsberechtigten erlischt dieses Recht – individuelle Beratung in Ihrem Notariat ist dabei empfehlenswert.

Häufig wird für den Fall der Trennung auch ein gegenseitiges Vorkaufsrecht zwischen Lebensgefährte:innen vereinbart.

43 Vorsorgevollmacht

Die beste Freundin von Frau E. hat Alzheimer und kann keine persönlichen Entscheidungen mehr treffen. Frau E. überlegt deshalb, für sich selbst Vorsorge zu treffen. Welche Möglichkeiten hat sie?



Mit einer Vorsorgevollmacht hat jede:r die Möglichkeit, bereits im Vorhinein eine oder mehrere Vertrauenspersonen zu bestimmen, die sie:ihn **in bestimmten Angelegenheiten** vertritt, wenn sie:er die Entscheidungsfähigkeit und somit die Handlungs- und Geschäftsfähigkeit verliert. Damit soll einer allfälligen späteren gerichtlichen Erwachsenenvertretung vorgebeugt werden.

In der Praxis ist die Vorsorgevollmacht bereits sehr beliebt. In der Regel werden nahe Familienangehörige, zum Beispiel

Kinder, mit dieser Vollmacht ausgestattet. Eine Vorsorgevollmacht kann nur vor einer:inem Notar:in, einer:inem Rechtsanwält:in oder vor einem Erwachsenenenschutzverein errichtet werden und **muss schriftlich abgefasst sein**. Die Anwendungsbereiche der Vorsorgevollmacht betreffen einerseits die Vertretung in allen **Vermögensangelegenheiten** (insbesondere bei Bankgeschäften, aber auch bei der Immobilienverwaltung), andererseits die **Vertretung im Spital** gegenüber Ärzt:innen, insbesondere bei Behandlungen und Operationen, aber auch bei der **Unterbringung** in einem Pflegeheim und nicht zuletzt **im Alltag** bei Behörden, Gerichten und dergleichen.

Zum Nachweis der Gültigkeit der Vorsorgevollmacht wird diese im **Österreichischen Zentralen Vertretungsverzeichnis (ÖZW)** der Österreichischen Notariatskammer registriert, wobei ein allfälliger Widerruf dieser Vollmacht hier ebenfalls registriert wird.

44 Wohnungsgebrauchsrecht

Eltern übergeben ihr Eigentum häufig an ihre Kinder. Welche Regelung kann getroffen werden, damit Eltern sicher sein können, dass sie in dieser Immobilie weiter wohnen dürfen?

Die übliche Frage bei der Übergabe eines Hauses oder einer Wohnung lautet: „Soll ich für mich und meine:n Ehepartner:in ein Wohnungsgebrauchs- oder ein Fruchtgenussrecht vorbehalten?“

Die Beantwortung dieser Frage hängt von den Lebensumständen der Beteiligten ab. Wenn die Übergebenden weiterhin in der Wohnung wohnen wollen, wird in erster Linie ein **Wohnungsgebrauchsrecht zu vereinbaren** sein. Um Streitigkeiten zu vermeiden, empfiehlt es sich jedenfalls, genau festzuhalten, auf welche Räumlichkeiten sich das Wohnungsgebrauchsrecht bezieht und ob die Mitbenutzung von Freiflächen, Dachboden oder Keller, erlaubt ist.

Außerdem wird festgehalten, wer die Betriebs- und Erhaltungskosten übernimmt. Das Wohnungsgebrauchsrecht kann **im Grundbuch eingetragen** werden und entfaltet dann eine sogenannte dingliche Wirkung. Selbst für den Fall,

dass die Liegenschaft verkauft wird, bleibt das Wohnungsgebrauchsrecht bestehen. Das Wohnungsgebrauchsrecht ist ein **persönlicher Anspruch**, der **nicht übertragbar** ist.

Mit dem Wohnungsgebrauchsrecht ist man nicht zur Vermietung berechtigt. Ist dies beabsichtigt, wäre die Vereinbarung eines Fruchtgenussrechts (siehe Seite 23 „Fruchtgenuss“) erforderlich.

Ihre Notizen.



Notariatskammer für Oberösterreich

Schmiedegasse 20/5 | 4040 Linz-Urfahr

+43 732 73 70 73

oberoesterreich@notariatskammer.at

ihr-notariat.at

Vorausdenken.
Für Generationen.

