40 Rechts-Begriffe verständlich erklärt

Eine Information
der Notariatskammer
für Tirol und Vorarlberg

NOTAR.AT

NEUAUFLAGE 2017

Viele Gründe sprechen für uns:

- Sicherheit für den Klienten
- Sicherheit für die notarielle Abwicklung
- Hohe EDV-Sicherheit
- Sicherheit und volle Transparenz für das Treuhandkonto
- Marktkonforme Verzinsung und "Kapital bleibt Kapital"

Das Vertrauen geht auf unser Konto.

Ihr Notar ist Partner der NOTARTREUHANDBANK AG

Verlangen auch Sie bei Ihrem Notar die Abwicklung über die NOTARTREUHANDBANK AG, BLZ 31500

40 Rechts-Begriffe verständlich erklärt

Eine Information der Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg

Impressum
Medieninhaber und Herausgeber:
Ögizin GmbH, 1010 Wien, Landesgerichtsstraße 20,
Tel.: 01 402 45 09-0, Fax: 01 406 34 75, E-mail: kammer@notar.or.at, www.notar.at
Fotos: Bilderbox, Cromalin, Fotolia, Notariatskammer, Pando Hall, Pixelio, Photodisc

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. Eine Rechtsberatung würde voraussetzen, dass alle Umstände des Einzelfalles bekannt sind. Wenn Sie eine Rechtsberatung wünschen, dann wenden Sie sich an einen Notar Ihres Vertrauens!

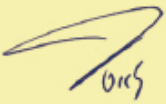
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde im Text bei personenbezogenen Formulierungen ausschließlich die männliche Form verwendet, die stellvertretend für beide Geschlechter steht. Wir bitten alle Leserinnen und Leser um ihr Verständnis.

Ihr Wissensvorsprung in Rechtsfragen

Dr. Richard Forster, MBL
Vize-Präsident der Notariatskammer
für Tirol und Vorarlberg

Sei es der Kauf einer Immobilie, ein Ehevertrag oder ein unerwarteter Todesfall: Der Alltag kann uns sehr schnell mit Situationen konfrontieren, in denen man unbedingt einen Rechtsexperten zu Rate ziehen sollte. 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 zu einer unüberwindbaren Hürde wird, können Sie im vorliegenden Ratgeber der Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg die 40 gängigsten Rechts-Begriffe 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 Sie unbedingt den professionellen juristischen Rat von Notarinnen und Notaren in Ihrer Nähe einholen sollten.

Eine interessante Lektüre und wertvolle Anregungen wünscht



Dr. Richard Forster, MBL
Vize-Präsident der Notariatskammer
für Tirol und Vorarlberg

Notizen

Inhalts-verzeichnis

Adoption 8
Belastungs- und Veräußerungsverbot 9
Ehegattenerbrecht/Erbrecht des eingetragenen Partners 10
Ehevertrag 11
Einantwortungsbeschluss 12
Einheitswert 13
Enterbung 14
Erbantrittserklärung 15
Erbvertrag 16
Erbverzicht 17
Firmenbuch 18
Fruchtgenuss 19
Gesellschaftsformen 20
Gesetzliche Erbfolge 21
Grundbuch 22
Grundbuchsgebühren 23
Grunderwerbsteuer 24
Hypothek 25
Immobilienertragsteuer (ImmoESt) 26
Kaufanbot 27
Lebensgemeinschaft 28
Legat (Vermächtnis) 29
Patientenverfügung 30
Pflichtteilsregelung zu Lebzeiten 31
Privatstiftung 32
Sachwalter 33
Schenkung auf den Todesfall 34
Testament 35
Testamentszeuge 36
Todesfallaufnahme 37
Überschuldete Erbschaft 38
Uneheliches Kind 39
Unternehmensvorsorge 40
Unterschriftsbeglaubigung 41
Vorkaufsrecht 42
Vorsorgevollmacht 43
Weichende Kinder 44
Wohnungseigentumsvertrag 45
Wohnungsgebrauchsrecht 46
Zentrales Testamentsregister 47
Notarstellen in Vorarlberg 49

Adoption

Eine Frau 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 Pflichten übernehmen. Was kann er tun?

Unter Adoption – auch Annahme an Kindes statt genannt – versteht man einen schriftlichen Vertrag zwischen mindestens zwei Personen, wonach eine Wahlkindschaft begründet wird. Dabei müssen Wahlvater und Wahlmutter älter als das Wahlkind sein. Der Vertrag bedarf der Bewilligung durch das Bezirksgericht.

Voraussetzung für die Genehmigung ist ein entsprechendes Verhältnis zwischen Eltern und Kindern, insbesondere das Vorliegen einer häuslichen Gemeinschaft oder einer ähnlichen Situation. Sollen minderjährige Kinder adoptiert werden, bedarf dies der Zustimmung der leiblichen Eltern. Weiters bedürfen Adoptionen der Zustimmung der jeweiligen Ehegatten des Adoptivkindes und des Adoptivelternteiles.

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 eheliche 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 adoptiert werden sollen, muss auch im Hinblick auf das jeweilige Recht des Heimatlandes des Adoptivkindes überprüft werden, ob diese Adoption zulässig ist.

Ein adoptiertes Kind hat die gleichen Rechte und Pflichten wie ein Kind aus ehelicher Abstammung.

Belastungs- und Veräußerungsverbot

Ein junger Mann hat von seinen 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 jeder beliebigen Person gegenüber eingehen. Wirklich Sinn ergibt das Belastungs- und Veräußerungsverbot allerdings erst dann, wenn es im Grundbuch eingetragen und damit gegen jeden Außenstehenden wirksam wird. Und da setzt das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch Schranken.

Verbücherungsfähig ist ein vertragliches Belastungs- und Veräußerungsverbot nur dann, wenn es zwischen Ehegatten, eingetragenen Partnern, Eltern und Kindern, Wahl- oder Pflegekindern oder deren Ehegatten oder eingetragenen Partnern vereinbart wird. Die Eintragung im Grundbuch ist für die Wirksamkeit gegen Dritte unbedingt erforderlich.

In der Wirkung haben Belastungs- und Veräußerungsverbote zwei Seiten. Die weniger angenehme für den Verpflichteten ist vielleicht die Tatsache, dass er für jede Art der Belastung und Veräußerung die (verbücherungsfähige, das heißt beglaubigt unterfertigte) schriftliche Zustimmung des oder der Berechtigten benötigt. Die „angenehme", weil auch dem Verpflichteten Sicherheit bietende Seite liegt darin, dass – solange das Verbot besteht und im Grundbuch eingetragen ist – sehr schwer exekutive Pfandrechte bei der betroffenen Liegenschaft in das Grundbuch kommen können. Belastungs- und Veräußerungsverbote wirken auf Lebensdauer des Berechtigten und des Verpflichteten. Wenn also einer dieser beiden verstirbt, erlischt das Verbot und ist aufgrund von Gegenstandslosigkeit im Grundbuch zu löschen.

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

Ehegattenerbrecht/
Erbrecht des eingetragenen Partners

Der Familienvater einer dreiköpfigen Familie stirbt. Neben seinen minderjährigen Kindern hinterlässt er seine Ehefrau. Diese bangt um das Erbrecht am Haus, das ihrem Mann allein gehört hat. Ist dieses Bangen begründet?

Der Ehegatte hat im Erbrecht insofern eine Sonderstellung, als er kein Blutsverwandter ist, wie Kinder und Eltern. Wenn kein Testament vorhanden ist, richtet sich die gesetzliche Erbfolge des Ehegatten danach, wer die nächsten Verwand- ten des Verstorbenen sind. Hat der Verstorbene noch Kinder, dann beträgt die Erbquote des Ehegatten ein Drittel des Nachlassvermögens. Sind keine Kinder vorhanden, jedoch Eltern, die den Verstorbenen überlebt haben, dann beträgt die Erbquote des Ehegatten zwei Drittel des Nachlassvermögens. Sind auch keine Eltern des Verstorbenen vorhanden, erhält der Ehegatte den gesamten Nachlass.

Darüber hinaus hat der Ehegatte neben der gesetzlichen Quote zusätzlich noch Anspruch auf das **gesetzliche Vorausvermächtnis.** Dieses umfasst neben der Erbquote das Recht, in der Ehewohnung weiter zu wohnen; weiters das Recht auf Erhalt der zum ehelichen Haushalt gehörenden Gegenstände, soweit sie zu dessen Fortführung entsprechend den bisherigen Lebensverhältnissen erfor- derlich sind. Dazu gehört unter Umständen auch das gemeinsame Auto der Ehegatten. Auch wenn der Ehegatte im Testament nicht berücksichtigt ist, hat er dennoch Anspruch auf den gesetzlichen Pflichtteil.

Wie dem Ehegatten stehen diese Rechte auch dem eingetragenen Partner zu.

Das Ehegattenerbrecht gilt auch bei getrennt lebenden, nicht geschiedenen Ehepaaren.

Achtung!

Hinterlässt der Verstorbene keine Nachkommen, jedoch Eltern und möchte, dass seine Ehegattin alleine erbt, muss er ein entsprechendes Testament errichten.

Ehevertrag

Ein äußerst vermögender Mann heiratet eine Frau aus eher bescheidenen Verhältnissen. Seine Freunde raten ihm zu einem Ehevertrag. Wozu dient ein Ehevertrag?

Unter Eheverträgen werden landläufig Vermögensregelungen für die Dauer der Ehe (Ehegüterverträge) oder für den Fall der Scheidung der Ehe (Vorwegvereinbarung) verstanden. Bei einer Scheidung ist oft nicht mehr feststellbar, welches Vermögen erst während der Ehe erstanden oder angespart wurde. Um einen Streit wegen der Aufteilung des ehelichen Vermögens zu vermeiden, kann der Abschluss eines Ehevertrages zweckmäßig sein. Diese Regelungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit teilweise der Form eines Notariatsaktes. Wichtig ist dabei die Tatsache, dass die bloße Eheschließung selbst an den Vermögensverhältnissen beider Ehegatten nichts ändert – also die Ehe nicht automatisch zu einer Aufteilung des bisherigen Vermögens auf beide Ehegatten führt. Beim Inhalt der Eheverträge wird unterschieden zwischen ehelichen Ersparnissen, ehelichem Gebrauchsvermögen, Hausrat und Ehewohnung. Dabei hat der Gesetzgeber gewisse Schranken bei der Aufteilung des Vermögens gesetzt.

Von der Aufteilung ausgenommen sind etwa Sachen, die

- von der Ehegattin/dem Ehegatten in die Ehe eingebracht, von Todes wegen erworben oder ihr/ihm von Dritten geschenkt wurden;
- dem persönlichen Gebrauch der Ehegattin/des Ehegatten 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).

Eheverträge sollten von Zeit zu Zeit auf die aktuellen Lebensumstände (Änderungen in der Berufstätigkeit, bei den Einkünften, des Familienstandes etc.) angepasst werden.

Einantwortungsbeschluss

Eine ältere Frau setzt ihren Enkel zum Alleinerben ihres gesamten Vermögens ein. Nach ihrem Tod wird beim Notar ein Verlassenschaftsverfahren durchgeführt. Wie kommt der Enkel nun zum Vermögen?

Am Ende eines Verlassenschaftsverfahrens steht der Einantwortungsbeschluss. Dieses Dokument, das vom Bezirksgericht ausgestellt und persönlich zugestellt wird, dient dem Erben als Nachweis für seine Erbenstellung. Der Beschluss bezeichnet die näheren Daten des Verstorbenen sowie des Erben. Weiters ist dort angeführt, warum man Erbe geworden ist und ob es noch Miterben gibt. Fällt in das Verlassenschaftsvermögen auch eine Immobilie, wird diese ebenfalls zumeist ange- führt. Mit dem rechtskräftigen Einantwortungsbeschluss erhält der Erbe bei allen Ämtern und Behörden, aber auch bei Bank- und Kreditinstituten den Zugang zum Vermögen des Verstorbenen.

Mit dem Einantwortungbeschluss erhält der Erbe den Nachweis seiner Erbenstellung.

Einheitswert

Ein Vater möchte seinem Sohn ein Grundstück zur Errichtung eines Eigenheimes schenken. Ist der vom Finanzamt festgesetzte Einheitswert noch von Bedeutung?

Bei der Schenkung und Vererbung von Immobilien im engen Familienkreis (siehe auch Artikel „Grunderwerbsteuer") war bis Ende 2015 der Einheitswert von großer Bedeutung, weil bei der Übertragung der Immobilie die vom jeweiligen Geschenknehmer bzw. Erben einmalig zu entrichtende Grunderwerbsteuer vom Einheitswert bemessen wurde.

Nunmehr ist bei unentgeltlichen Übertragungen der Grundstückswert der Liegenschaft zu ermitteln und dieser der Bemessung der Grunderwerbsteuer zugrunde zu legen. Bei Übertragung von land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften ist unverändert der Einheitswert als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer heranzuziehen.

Der dreifache Einheitswert dient im engen Familienkreis und unter Lebensgefährten als Basis für die Berechnung der Grundbucheintragungsgebühr.

Enterbung

Ein älteres Ehepaar hat sich mit seinem Sohn wegen einer Lappalie zerstritten. Eine Versöhnung ist nicht sehr wahrscheinlich. Die Eltern möchten, dass ihr Sohn einmal nichts erbt. Kann das Ehepaar dem Sohn den Anspruch auf sein Erbe so einfach verwehren?

Unter Enterbung wird der Wunsch verstanden, dass bestimmte nahe Verwandte vom Erbrecht ausgeschlossen werden. Eine Enterbung ist nur durch letztwillige Anordnung gegenüber Nachkommen oder Ehegatten denkbar, weil diese pflichtteilsberechtigt sind, das heißt Anspruch auf einen Mindestanteil am Vermögen des Verstorbenen haben.

Für eine Enterbung müssen jedoch schwerwiegende Gründe vorliegen, wie zum Beispiel:

- wenn der Sohn gegen den Verstorbenen oder nahe Angehörige vorsätzlich eine gerichtlich strafbare Handlung begangen hat, die mit mehr als einjähriger Freiheitsstrafe bedroht ist,
- wenn der Sohn dem Verstorbenen in verwerflicher Weise seelisches Leid zugefügt hat,
- sonst seine familienrechtlichen Pflichten gegenüber dem Verstorbenen gröblich vernachlässigt hat
- wenn er wegen einer oder mehrerer vorsätzlich begangener Straftaten zu lebenslanger oder 20 Jahren Freiheitsstrafe verurteilt wurde,

Seltener oder fehlender Kontakt oder ein schlechtes Verhältnis zu einem Kind, unabhängig vom Beweggrund, reichen daher in der Regel nicht aus, um ein Kind zu enterben. Ein Kind kann in der Regel nur auf den Pflichtteil gesetzt werden.

Man kann den Pflichtteil eines Kindes oder Ehegatten testamentarisch auf die Hälfte mindern, wenn ein familiars Naheverhältnis nie oder zumindestens über einen längeren Zeitraum (etwa länger als zwei Jahrzehnte) nicht bestanden hat. Außer, der Kontakt wurde vom zukünftigen Erblasser grundlos verweigert.

Erbantrittserklärung

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

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

Dabei gibt es drei Möglichkeiten:
Erbe kann man sein aufgrund der gesetzlichen Erbfolge, aufgrund einer letztwilligen Anordnung oder aufgrund eines Erbvertrages. Als Erbe, der die Erbantrittserklärung abgeben will, hat man die Auswahl zwischen zwei verschiedenen Arten der Erbantrittserklärung: zwischen unbedingter oder bedingter Erbantrittserklärung. Bei der unbedingten Erbantrittserklärung übernimmt der Erbe den gesamten Nachlass mit allen Vermögenswerten, aber auch mit allen Schulden in unbeschränkter Höhe. Die bedingte Erbantrittserklärung hat den Vorteil, dass der Erbe ebenfalls das gesamte Nachlassvermögen erhält, er jedoch für die Schulden nur insofern eine Haftung übernimmt, als die Höhe des Nachlasses dafür ausreicht. Dies ist für den Erben die weniger riskante Lösung, ist aber unter Umständen mit höheren Kosten und auch längerer Dauer verbunden.

Achtung!

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

Erbvertrag

Ein Ehepaar möchte eine Regelung treffen für den Fall, dass einer der Ehegatten verstirbt. Welche Möglichkeiten gibt es dafür?

Durch einen Erbvertrag haben Ehegatten die Möglichkeit, sich wechselseitig zum Erben einzusetzen. Allfällige Nachkommen werden dadurch auf den Pflichtteil beschränkt. Im Unterschied zum Testament kann ein Erbvertrag im Nachhinein nur mit Zustimmung beider Ehegatten abgeändert werden. Zur Gültigkeit eines solchen Vertrages bedarf es eines Notariatsaktes und der Anwesenheit von zwei Zeugen.

Ein Erbvertrag kann nur mit Zustimmung beider Ehegatten geändert werden.

Erbverzicht

Kinder aus unehelichen Beziehungen sind (im Erbfall) nicht immer willkommen – insbesondere dann, wenn aus einer späteren Ehe mit einem anderen Partner eheliche Kinder entstammen. Wie kann mit den unehelichen Kindern bereits zu Lebzeiten eine Regelung getroffen werden, um die ehelichen Kinder abzusichern?

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

Ein Erbverzicht wird in der Praxis häufig zwischen Vätern einerseits und Kindern aus früheren Beziehungen andererseits abgeschlossen. Dieser Verzicht ist endgültig und gilt im Zweifel auch für die eigenen Nachkommen. In der Regel ist der Erbverzicht mit einer finanziellen Abfindung verbunden.

Achtung!

Ein Erbverzicht kann natürlich auch zwischen Eltern und Kindern aus früheren Ehen oder ehelichen Kindern abgeschlossen werden.

Firmenbuch

Der Unternehmer Herr S. erhält ein Angebot über einen lukrativen Auftrag von einer ihm bisher unbekannten Firma. Bevor er sich auf das Geschäft einlässt, möchte er Erkundigungen über diese Firma einholen. Wo erhält er die nötigen Informationen?

Das Firmenbuch ist ein zentrales, öffentliches EDV-Verzeichnis all jener Einzelunternehmer, die im Firmenbuch eingetragen sind, sowie jener Kapitalgesellschaften (GesmbH, AG), Personengesellschaften (OG, KG) und Genossenschaften, die in Österreich ihren Geschäftssitz haben. 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.

Jedes Notariat verfügt über eine Einrichtung zur Abfrage der im Firmenbuch gespeicherten Daten und beurkundet Firmenbuchabschriften und Firmenbuchauszüge.

Ein Firmenbuchauszug enthält:

- Firmenbuchnummer
- Firma
- Sitz und Geschäftsanschrift
- Geschäftszweig nach eigenen Angaben
- Zweigniederlassungen
- Datum des Abschlusses des Gesellschaftsvertrages
- Name und Geburtsdatum des Einzelunternehmers, der Gesellschafter sowie der Mitglieder des Aufsichtsrates, der Geschäftsführer sowie der Prokuristen (abhängig von der Rechtsform)
- Insolvenz (Konkurs, Nichteröffnung oder Aufheben des Insolvenzverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens)
- Liquidation
- Höhe der Einlagen, des Grund- oder Stammkapitals (abhängig von der Rechtsform)

Alle Änderungen eingetragener Tatsachen sind unverzüglich beim Gericht anzumelden.

Fruchtgenuss

Eltern übergeben oft 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, selbst ohne Einschränkung zu benützen. Das Fruchtgenussrecht an einer Wohnung bedeutet das Recht, diese Wohnung entweder selbst zu benützen oder sie zu vermieten. Als Fruchtnießer ist man verpflichtet, das Fruchtgenussobjekt auf eigene Kosten instand zu halten. Dafür erhält man alle Erträgnisse aus dem Fruchtgenussobjekt.

Zu beachten ist, dass die vom Fruchtnießer abgeschlossenen Mietverträge mit seinem Ableben nicht erlöschen und den Eigentümer (Übernehmer) somit weiter daran binden. Es wird daher empfohlen, hierfür einschränkende Vereinbarungen zwischen dem Übergeber und dem Übernehmer zu treffen, wie zum Beispiel, dass der Fruchtnießer keine Mietverträge auf unbestimmte Zeit, sondern nur mit begrenzter Dauer abschließen darf. Bei Übergabe eines bereits vermieteten Objektes wird sich der Übergeber das Fruchtgenussrecht vorbehalten, wenn ihm die Mieteinnahmen weiter zustehen sollen.

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

TIPP!

Das Fruchtgenussrecht bei Immobilien soll auch im Grundbuch eingetragen werden.

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 wesentlichen Gesellschaftsformen sind:

Offene Gesellschaft (OG):
Die OG besteht aus mindestens zwei Gesellschaftern, 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 eines Gesellschafters etc.) der einzelnen Gesellschafter regelt.
Kommanditgesellschaft (KG):
Eine KG besteht aus mindestens zwei Gesellschaftern. Während der Komplementär Leitungsbefugnis hat und unbeschränkt mit seinem eigenen Vermögen haftet, hat der Kommanditist Kontrollbefugnis und haftet nur beschränkt mit seinem eingebrachten Kapital. Die KG wird mit einem Gesellschaftsvertrag gegründet und in das Firmenbuch eingetragen.
Kapitalgesellschaft:
Bei einer Kapitalgesellschaft haften Gesellschafter nicht mit ihrem eigenen Vermögen, sondern „nur" mit dem eingelegten Kapital. Eine Kapitalgesellschaft ist rechtlich eine juristische Person.
Die häufigste Form der Kapitalgesellschaft ist die **Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).** Die Haftung bei der GmbH ist grundsätzlich auf das Stamm- kapital der Gesellschaft beschränkt. Als Stammkapital muss in der GmbH ein Betrag von zumindest 35.000 Euro vorhanden sein. Bei der Gründung einer GmbH kann jedoch eine Gründungsprivilegierung in Anspruch genommen werden und es gelten sodann für das Stammkapital Sonderbestimmungen.

Gesetzliche Erbfolge

Ein verheirateter Pensionist mit zwei Kindern verstirbt bei einem Freizeitunfall. Ein Testament hat er nicht errichtet. Wer erhält nun sein Erbe?

Die gesetzliche Erbfolge tritt immer dann ein, wenn der Verstorbene keine letztwillige Anordnung errichtet hat. Dies bedeutet, dass das Erbe des Verstorbenen quotenmäßig auf die nächsten Angehörigen, in der Regel auf den Ehegatten und auf die Kinder, aufgeteilt wird. Immer dann, wenn jemand möchte, dass die gesetzliche Erbfolge nicht eintritt, ist es notwendig, eine letztwillige Anordnung zu errichten. Damit kann die gesetzliche Erbfolge geändert oder ausgeschlossen werden. Im Falle des verstorbenen Pensionisten erhalten seine Ehefrau und seine Kinder jeweils ein Drittel.

Ehegatten und Nachkommen haben auch bei testamentarischer Regelung einen Anspruch auf den Pflichtteil.

Grundbuch

In einer Zeitung ist eine Eigentumswohnung zum Verkauf angeboten. Wie kann man feststellen, wer tatsächlich Eigentümer dieser Wohnung ist?

Das Grundbuch ist ein elektronisches Register, das bei den Bezirksgerichten geführt wird. In diesem Register ist der Eigentümer eines bestimmten Grundstückes, einer bestimmten Eigentumswohnung oder eines bestimmten Hauses eingetragen. Dies ist beim Kauf einer Immobilie wichtig, da somit festgestellt werden kann, wer der Verkäufer ist.

Zusätzlich erleichtert das Grundbuch für den jeweiligen Eigentümer der Immobilie die Aufnahme eines Kredites. Durch die Eintragung des Kredites als Pfandrecht wird jene Sicherstellung gegeben, die erforderlich ist, damit eine Bank den Kredit auch tatsächlich gewährt. Das Grundbuch ist öffentlich – ein Grundbuchsauszug ist auch bei jedem Notar erhältlich.

Aber auch besondere Eigenschaften einer Immobilie sind im Grundbuch ersichtlich. So zum Beispiel, die Grundstücksfläche, ob eine andere Person als der Eigentümer berechtigt ist, die Immobilie zu benutzen (Fruchtgenussrecht) oder ob das Grundstück als Bauplatz gewidmet ist. Für den Fachmann sind die Informationen aus dem Grundbuch sehr aufschlussreich. Und besonders wichtig ist dabei, dass alle Eintragungen in diesem Register öffentlichen Glauben genießen – das bedeutet, dass sich jeder auf die Richtigkeit der Eintragungen im Grundbuch verlassen kann.

Jedes Notariat verfügt über eine Einrichtung zur Abfrage der im Grundbuch gespeicherten Daten und beurkundet Grundbuchsauszüge.

Grundbuchsgebühren

Beim Kauf einer Immobilie fallen verschiedene Nebengebühren an. Welche Kosten müssen entrichtet werden?

Unter Grundbuchsgebühren versteht man Gebühren, die bei Gericht anfallen, wenn eine Eintragung ins Grundbuch erfolgt. Dabei fällt für jede Eingabe ins Grundbuch derzeit eine Gebühr von 42 bzw. 59 Euro an. Neben der Eingabengebühr kann zusätzlich eine Eintragungsgebühr anfallen. Die Höhe dieser Eintragungsgebühr ist dabei vom Inhalt der Eintragung abhängig. Wird ein Eigentumsrecht, z. B. bei einem Kaufvertrag, eingetragen, dann fällt eine Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % des Kaufpreises an, bei einem Pfandrecht 1,2 % der Pfandsumme.

Eigentümer einer Immobilie wird man nicht mit Vertragsabschluss, sondern erst mit dem Eintrag ins Grundbuch.

Grunderwerbsteuer

Ein junges Ehepaar will sich eine Eigentumswohnung kaufen. Fallen beim Kauf zusätzliche Steuern an?

Grundsätzlich fällt bei jeder Übertragung von Immobilien die Grunderwerbsteuer als Übertragungssteuer einmalig an, unabhängig davon, ob es sich um einen Kauf oder eine Schenkung handelt.

Bei einem entgeltlichen Erwerb beträgt die Steuer 3,5 % vom Wert der Gegenleistung (z. B. Kaufpreis). Bei einem unentgeltlichen Erwerb sowie bei jedem Erwerb durch nahe Angehörige und sonstige im Gesetz Begünstigte ist ein Stufentarif anzuwenden. Die Steuer beträgt
– für die ersten € 250.000,– 0,5 %
– für die nächsten € 150.000,– 2 %
– und darüber hinaus 3,5 %
des Grundstückswertes.
Der Grundstückswert ist entweder auf Basis des vom Finanzamt ermittelten Bodenwertes und des Gebäudewertes zu berechnen oder mittels eines geeigneten Immobilienpreisspiegels zu ermitteln. Es besteht die Möglichkeit, durch ein Sachverständigengutachten einen geringeren Wert nachzuweisen.

In den meisten Fällen der Liegenschaftsübertragung kann die Steuer vom Notar selbst berechnet und direkt an das Finanzamt abgeführt werden. Dies hat den Vorteil, dass die Eintragung im Grundbuch rascher erfolgen kann.

Hypothek

Ein Ehepaar hat einen Baugrund gekauft und die Bezahlung der Kaufsumme bei Vertragsunterschrift bar geleistet. Nachträglich stellt sich heraus, dass im Grundbuch eine hypothekarische Belastung des Grundstückes für einen alten Kredit des Verkäufers gegeben ist. Was bedeutet das und welche Folgen sind damit verbunden?

Unter Hypothek versteht man ein Pfandrecht, das im Grundbuch eingetragen ist. Es dient zur Absicherung eines Kredites oder Darlehens für den Geldgeber. Wenn das Geld nicht ordnungsgemäß zurückbezahlt wird, hat der Geldgeber die Möglichkeit, sein Pfandrecht geltend zu machen. Dies geschieht dadurch, dass der Geldgeber die Versteigerung der Immobilie beantragt. Aus dem Versteigerungserlös erhält er sein Geld wieder zurück.

Die Einverleibungsgebühr (Gerichtsgebühr) der Hypothek ins Grundbuch beträgt 1,2 % des Pfandrechtes. Vor einem Immobilienkauf ist es daher unumgänglich, durch Einsichtnahme in das Grundbuch abzuklären, ob auf dem jeweiligen Kaufobjekt eine Hypothek lastet, und diese gegebenenfalls löschen zu lassen.

Achtung!

Wenn es um Grund und Boden, Häuser oder Wohnungen geht, kann man nicht vorsichtig genug sein.

Der Notar sorgt vom ersten Moment an für klare Verhältnisse, wenn es um Ihr Recht geht. Der Notar informiert sich im Grundbuch, er berät über die sichere Abwicklung durch eine Grundbuchssperre, verwahrt den Kaufpreis treuhändig, überwacht die Erfüllung der Auszahlungsbedingungen und sorgt für genaueste Abrechnungen.

Immobilienertragsteuer (ImmoESt)

Ein Mann hat sich vor einiger Zeit ein Grundstück als Wertanlage und späteren Baugrund gekauft. Inzwischen möchte der Mann aber mit seiner Lebensgefährtin an einem anderen Platz Haus bauen und daher das Grundstück wieder verkaufen. Was muss der Mann bei der Veräußerung beachten?

Im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetz 2012 – besser bekannt als „Sparpaket" – wurde per 1. 4. 2012 die sogenannte Immobilienertragsteuer (ImmoESt) eingeführt. Seitdem unterliegen grundsätzlich alle Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken einem festen Sondersteuersatz. Dieser beträgt seit 1. 1. 2016 30 %. Bis zur Einführung der ImmoEst waren private Veräußerungen von Grundstücken nur innerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren als Spekulationsgeschäfte steuerpflichtig.
Bemessungsgrundlage der ImmoESt ist der Veräußerungsgewinn – also die Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten. Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten ist folgendes zu unterscheiden:

Bei Grundstücken des Altvermögens (angeschafft vor dem 1. April 2002) werden die Anschaffungskosten pauschal mit 86 % des Veräußerungserlöses angesetzt. Es werden daher nur 14 % des Veräußerungserlöses mit 30 % ImmoESt versteuert, was eine effektive Steuerbelastung von 4,2 % ergibt.

Wurde ein Grundstück des Altvermögens jedoch nach dem 31. 12. 1987 umgewidmet, sind die Anschaffungskosten wiederum pauschal mit 40 % des Veräußerungserlöses anzusetzen. Der Steuersatz beträgt daher 30 % von 60 % des Erlöses – also eine effektive Steuerbelastung von 18 %.

Bei Grundstücken des Neuvermögens (angeschafft nach dem 1. April 2002), werden die tatsächlichen Anschaffungskosten herangezogen. Außerdem sieht das Gesetz Befreiungsbestimmungen, etwa für Gebäude, die selbst bewohnt bzw. selbst errichtet wurden, vor.

Kaufanbot

Beim Kauf einer Immobilie wird vom Verkäufer oft verlangt, dass der Käufer ein schriftliches Kaufanbot unterschreibt, noch ehe der endgültige Kaufvertrag unterzeichnet wird. Welche Gründe hat das?

Ein Kaufanbot ist die förmliche Erklärung, z. B. eine bestimmte Immobilie zu einem bestimmten Preis von einem bestimmten Verkäufer zu kaufen. Im Gegensatz zum Kaufvertrag ist das Kaufanbot eine einseitige Erklärung des Käufers, welche vom Verkäufer noch nicht angenommen wurde. Durch diese Erklärung bindet sich der Käufer für eine bestimmte Zeit, diese Immobilie zu diesen Bedingungen zu kaufen. Ein Kaufanbot eines Käufers ist für den Verkäufer dann von besonderer Bedeutung, wenn er mehrere Interessenten für den Kauf einer Immobilie hat.

Mit einem Kaufanbot bindet sich der Käufer für eine bestimmte Zeit.

Lebensgemeinschaft

Nach zwanzig Jahren Lebensgemeinschaft stirbt der Mann. Das Eingehen einer Ehe war dem Lebensgefährten genauso fremd wie der Gedanke an ein Testament. Im Verlassenschaftsverfahren erfährt die Lebensgefährtin, dass nunmehr die Geschwister des Mannes die Erben sind und sie leer ausgeht. 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, wann eine Lebensgemeinschaft vorliegt.

Immer wieder gibt es Ansätze, dass die Lebensgemeinschaft rechtliche Wir- kungen auslöst, so z. B. im Mietrechtsgesetz oder im Sozialversicherungsrecht. Im Erbrecht ist der Lebensgefährte seit 01.01.2017 zwar existent, jedoch sind seine Rechte beschränkt. Der Lebensgefährte hat unter bestimmten Voraussetzungen zwar ein außerordentliches Erbrecht, dieses geht jedoch den gesetzlichen Erben (Nachkommen, Verwandte) im Rang nach. Will man seinem Lebensgefährten von Todes wegen etwas hinterlassen, ist ein Testament unbedingt notwendig.

Bei einem gemeinsamen Haushalt können besondere Probleme entstehen. Es kommt auch vor, dass eine Immobilie nur von einem Lebensgefährten erworben wird, aber Zahlungen zwischen beiden Lebensgefährten fließen. Hiefür sollte unbedingt geregelt werden, ob diese Zahlungen rückzuerstatten sind, wenn die Lebensgemeinschaft beendet wird.

Bei Lebensgemeinschaften ist vieles gesetzlich nicht geregelt – wichtig ist daher, alles schriftlich zu dokumentieren.

Achtung!

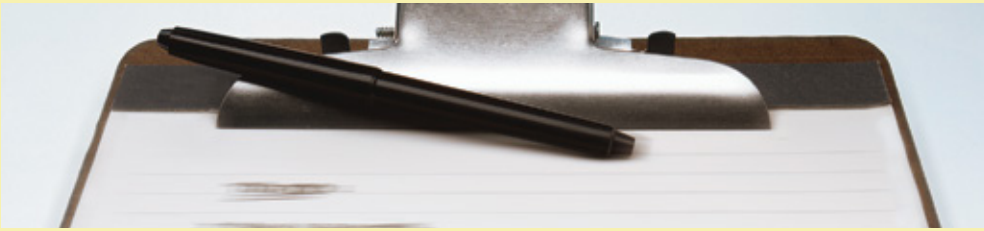
Seit 1. 1. 2017 besteht zwar ein außerordentliches Erbrecht des Lebensgefährten, dessen Umfang jedoch beschränkt ist. Ihr Notar berät Sie gerne.

Legat (Vermächtnis)

Ein Witwer 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. Wie kann dies geregelt werden?

Unter Vermächtnis (früher Legat oder Kodizill) 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. Das österreichische Erbrecht geht jedoch von der Einsetzung einer oder mehrerer Personen (Erben) aus, die in die Gesamtvermögensposition des Verstorbenen nachrücken; ansonsten tritt die gesetzliche Erbfolge ein. Diese Erben müssen dann allfällige zusätzlich verfügte Vermächtnisse erfüllen. Die bloße Verfügung von Vermächtnissen ohne Erbeinsetzung – wie es in privaten Testamenten oft vorkommt – schafft eher Unklarheiten, die zum Streit der Begünstigten führen können.

Ob Legate sofort nach dem Tod fällig werden, oder erst ein Jahr danach, ist im Gesetz genau geregelt. So ist bestimmt, dass Vermächtnisse im Zweifel sogleich mit dem Tod des Vermächtnisgebers zu erfüllen sind. Geldvermächtnisse und Vermächtnisse von Sachen, die sich nicht in der Verlassenschaft befinden, können erst nach Ablauf eines Jahres nach dem Tod des Vermächtnisgebers geltend gemacht werden. Sollten diese bereits früher ausbezahlt werden, müsste dies im Testament festgesetzt sein.



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. Dieses Schriftstück muss unter Beiziehung eines Arztes einerseits und eines Notars, Rechtsanwalts oder rechtskundigen Mitarbeiters der Patientenvertretung andererseits errichtet werden. Wenn alle diese Formvorschriften eingehalten werden, ist die Patientenverfügung fünf Jahre lang verbindlich für den jeweiligen behandelnden Arzt.

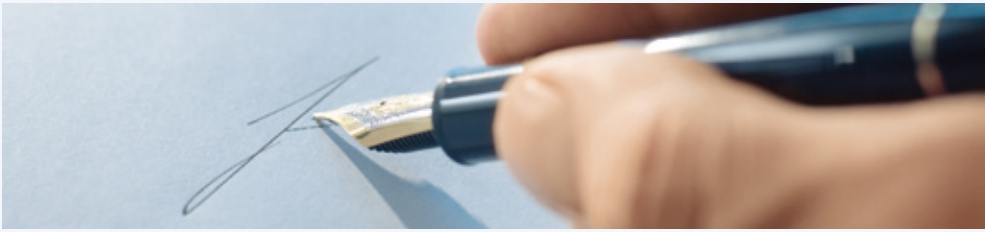
Patientenverfügungen können von Notaren auf Wunsch ins Patientenverfügungsregister des österreichischen Notariats eingetragen werden.

Pflichtteilsregelung zu Lebzeiten

Viele Eltern haben den Wunsch, bereits zu Lebzeiten das Erbe mit ihren Kindern zu regeln. Welche Lösungen können hier geboten werden?

Die Lösung besteht darin, dass den Kindern bereits zu Lebzeiten ein Vermögenswert angeboten wird, der zumindest den Pflichtteil dieser Kinder abdecken soll. Dieser Vermögenswert kann Bargeld, Wertpapiere, eine Immobilie oder Sonstiges sein. Bei Erhalt der Zuwendung würden diese Kinder jeweils einen Pflichtteilsverzicht erklären.

Für das Kind hat diese Regelung den Vorteil, dass bereits frühzeitig – in der Regel um viele Jahre früher als bei Ableben – Vermögen von den Eltern zugewendet wird. Gerade in der Jugend ist der Bedarf an finanzieller Unterstützung durch die Eltern besonders groß. Die Frage, wieviel zur Abgeltung des Pflichtteiles zugewendet werden soll, ist nicht immer einfach zu lösen und bedarf eines ausgleichenden Gespräches zwischen den Beteiligten. In gewisser Hinsicht ist es ein Glücksgeschäft sowohl für die Eltern als auch für das Kind und setzt auch ein gewisses Vertrauen untereinander voraus. Damit solche Verträge gültig sind, bedürfen diese eines Notariatsaktes oder eines gerichtlichen Protokolles. Beim Notariatsakt ist es Aufgabe des Notars, alle Beteiligten über den Inhalt und die Rechtsfolgen des Vertrages genau zu belehren. Letztendlich bieten solche Verträge, wenn sie unterschrieben sind, jedoch einen Beitrag zum Erhalt des Familienfriedens. Die Eltern haben nach Abschluss des Pflichtteilsverzichtsvertrages mit ihren Kindern die Möglichkeit, über das restliche Vermögen per Testament frei zu verfügen.



Privatstiftung

Der Unternehmer Herr F. hat sein ganzes Leben lang gearbeitet und möchte sein beachtliches Vermögen nun für die Zukunft und für seine Familie absichern. Den normalen Weg der Erbfolge möchte er nicht abwarten. Welche Alternative hat er?

Durch das Privatstiftungsgesetz wurde die Möglichkeit geschaffen, eigennützige Stiftungen, insbesondere Familienstiftungen, zu errichten, in denen der Stifter in erster Linie sich selbst, seine eigene Familie oder sonstige Personen, zu denen er ein Naheverhältnis hat, begünstigt. Das gewidmete Vermögen wird vom Stifter losgelöst und auf die Privatstiftung übertragen. Die Privatstiftung hat keine Eigentümer, Teilhaber oder Mitglieder – sie ist eine eigentümerlose Vermögensmasse, die vom rechtlichen Schicksal des Stifters und seiner Rechtsnachfolger losgelöst ist. Für den Stifter bedeutet das, dass er sein Vermögen tatsächlich verschenkt und grundsätzlich keinen unmittelbaren Zugang mehr hat.

Der Wille des Stifters wird in der Stiftungsurkunde festgehalten, wirkt über das Ableben des Stifters hinaus und wird vom Stiftungsvorstand in Vollziehung der Stiftungsurkunde erfüllt. Die Stiftung hat Begünstigte, deren Zuwendungen der Stifter in Art und Höhe festlegt. Der Stifter hat somit über seinen Tod hinaus Einfluss, wie sein erarbeitetes Vermögen verwendet wird und wer Nutznießer daraus ist. Die Aufteilung des Familienbesitzes aufgrund der geltenden Erbfolge und des Pflichtteilsrechts kann dadurch vorweggenommen werden. Die Familienmitglieder erhalten regelmäßige Zuwendungen oder Nutzungsrechte aus der Stiftung.

Die Errichtung einer Privatstiftung kann auch zur Regelung der Unternehmensnachfolge dienen, falls sich z. B. die Kinder nicht für das Unternehmen eignen.

Sachwalter

Aufgrund einer Gehirnblutung ist bei einem 40-jährigen Mann eine geistige Behinderung eingetreten. Er ist nicht mehr in der Lage, seine Angelegenheiten selbst zu besorgen. Wer übernimmt nun die Angelegenheiten des Mannes?

Wenn ein Mensch nicht mehr in der Lage ist, seine Angelegenheiten selbst zu besorgen und alle anderen Möglichkeiten, wie die Vertretung durch nahe Angehörige oder eine Vorsorgevollmacht, nicht mehr denkbar sind, wird zum Schutz dieser Person vom Bezirksgericht ein Sachwalterverfahren eingeleitet. Dabei wird anhand eines fachärztlichen Gutachtens festgestellt, für welche Bereiche diese Person einen Sachwalter benötigt. Dies können alle Bereiche des Lebens, aber auch nur eingeschränkte Bereiche, wie die Vermögensverwaltung, sein. Allerdings ist es nicht immer leicht, einen Sachwalter zu finden, der diese Aufgabe übernimmt. Zum Sachwalter bestellt werden kann vom Gericht jedermann, wobei in erster Linie nahe Verwandte ausgewählt werden, soweit diese vorhanden sind. Die Tätigkeit des Sachwalters wird vom Gericht überprüft – alljährlich hat der Sachwalter dem Gericht einen schriftlichen Bericht vorzulegen und die Abrechnung wird dann vom Gericht genehmigt.

Schenkung auf den Todesfall

Ein junger Mann ist in seinem Beruf schon bald erfolgreich und möchte mit den frühen Ersparnissen das Wochenendhaus seiner Eltern großzügig umbauen. Wie kann er Gewissheit haben, dass er dieses Wochenendhaus irgendwann auch sicher in sein Eigentum übertragen erhält?

Eine Schenkung auf den Todesfall ist ein schriftlicher Vertrag, welcher bereits zu Lebzeiten unterschrieben wird. Erfüllt wird diese Schenkung allerdings erst nach dem Tod des Schenkenden. Wenn zum Beispiel Eltern ihrem Sohn das Wochenendhaus auf den Todesfall schenken, bedeutet dies, dass die Eltern, solange sie leben, eingeschränkte Eigentümer des Wochenendhauses bleiben. Erst mit ihrem Ableben wird der Sohn uneingeschränkter Eigentümer dieses Wochenendhauses. Zur Gültigkeit dieses Vertrages ist ein Notariatsakt notwendig.

Schenkungen auf den Todesfall können sich auf das Pflichtteilsrecht auswirken.

Auswirkungen von Schenkungen zu Lebzeiten auf das Pflichtteilsrecht

Um zu vermeiden, dass der Erblasser durch Schenkungen vor seinem Tod sein Vermögen und somit die Pflichtteile schmälert, ist die Berücksichtigung bestimmter Schenkungen vorgesehen.

Die Berücksichtigung von Schenkungen erfolgt nur auf Verlangen von Pflichtteilsberechtigten. Dabei werden Schenkungen rechnerisch dem Nachlass hinzugerechnet und davon wird der Pflichtteil neu berechnet. Reicht der Nachlass zur Bezahlung des Pflichtteils nicht aus, kann der Pflichtteilsberechtigte vom Beschenkten die Differenz auf seinen Pflichtteilsanspruch verlangen.

Testament

Eine ältere Frau wurde jahrelang von einer Freundin gepflegt und betreut. Sie möchte ihr als Dank dafür nach ihrem Tod ein Sparbuch mit einer beachtlichen Summe hinterlassen. Was muss die Frau tun?

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 widerruflich. Die Erben 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 vom Testamentserrichter selbst von Hand geschrieben und unterschrieben werden. Wird der Text des Testaments nicht vom Testamentserrichter selbst, sondern von jemand anderem oder z. B. per Computer geschrieben, so sind auch Zeugen notwendig. Es bedarf dreier Personen, die mit den Erben in keinem nahen Verwandtschaftsverhältnis stehen und die diese letztwillige Anordnung jeweils mit einem Zusatz, der auf ihre Eigenschaft als Zeugen hinweist, unterschreiben. Der Verfügende muss das Testament eigenhändig unterschreiben und mit einem eigenhändig geschriebenen Zusatz versehen, dass die Urkunde seinen letzten Willen enthält. Ein mündliches Testament ist nur in bestimmten Gefahrensituationen unter Beiziehung von zwei Zeugen gültig. Darüber hinaus hat ein solches mündliches Testament nur drei Monate Gültigkeit. Im Gegensatz zum Testament vermacht der Erblasser beim Vermächtnis (auch Legat genannt) eine bestimmte Sache (z. B. ein Sparbuch) mittels letztwilliger Verfügung.

Testamentszeuge

Eine Gruppe von Senioren diskutiert über ihren „letzten Willen". Der Großteil hat das Testament bei einem Notar errichtet. Ein Mann meint dazu nur, dass er seiner Frau gesagt hat, wer sein Vermögen bekommen soll. Reicht das aus, damit der letzte Wille gültig ist?

Testamentszeugen sind nur dann notwendig, wenn ein Testament nicht eigenhändig geschrieben wird. Unter eigenhändig versteht man das Schreiben mit der Hand, nicht das Eintippen auf einem Computer oder einer Schreibmaschine. Bei nicht eigenhändigen Testamenten sind zu deren Gültigkeit drei Zeugen (ausgenommen Nottestament) notwendig, welche gleichzeitig anwesend sein müssen. Den Inhalt des Testamentes müssen die Zeugen nicht kennen.

Wichtig ist jedoch, dass die Zeugen auf dem Testament selbst unterschreiben und dabei einen Hinweis auf ihre Zeugenschaft setzen. Testamentszeugen müssen mindestens 18 Jahre alt sein und die Sprache desjenigen, der das Testament errichtet, verstehen. Zusätzlich ist es notwendig, dass sie mit den im Testament bedachten Personen in keinem nahen Naheverhältnis stehen. Das heißt, sie dürfen insbesondere weder Gatte, Eltern, Kinder, Geschwister noch in diesem Grad verschwägerte Personen, Lebensgefährte oder Vertreter sein.

Achtung!

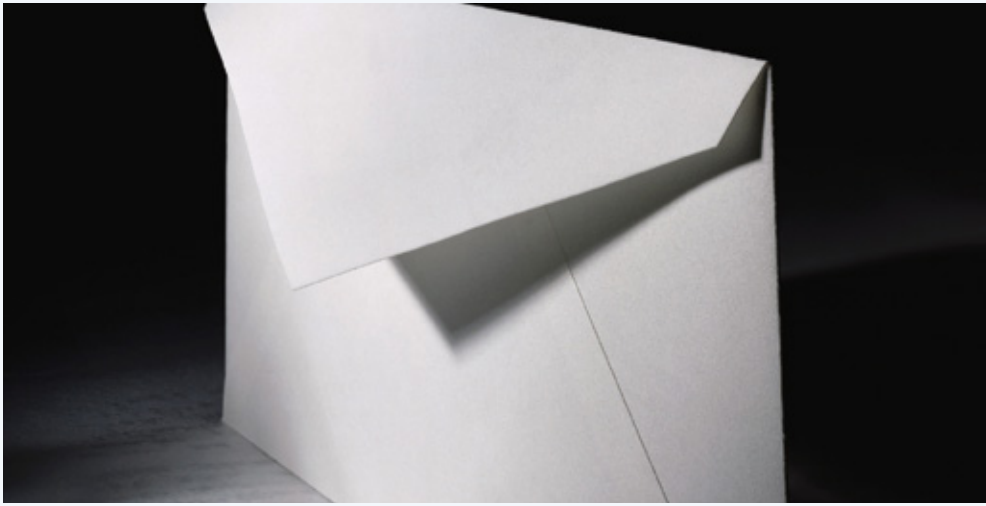
Die Unterschrift der Testamentszeugen muss am Ende des Testamentes erfolgen – und zwar unbedingt mit einem auf die Zeugeneigenschaft hinweisenden Zusatz. Auch ein vor einem Notar errichtetes Testament ist ein fremdhändiges Testament und braucht daher Testamentszeugen. Als Zeugen fungieren dann der Notar und dessen Kanzleiangestellte. Die Identität der Zeugen muss aus der Urkunde hervorgehen.

Todesfallaufnahme

Eine Woche, nachdem der Mann gestorben ist, erhält die Witwe das Schreiben eines Notars. In diesem Schreiben wird die Witwe ersucht, zur Todesfallaufnahme in die Kanzlei des Notars zu kommen. Worum geht es dabei?

Jedes Verlassenschaftsverfahren beginnt mit der Todesfallaufnahme. Dabei erhebt der Notar als Gerichtsabgeordneter alle näheren Umstände, die für das Verlassenschaftsverfahren notwendig sind. Zu diesem Zweck werden die nächsten Verwandten vom Notar zu einem Gespräch eingeladen. Bei diesem Gespräch werden insbesondere die genauen Daten der nächsten Verwandten festgestellt; es werden aber auch alle Urkunden über letztwillige Anordnungen aufgenommen. Nicht zuletzt wird auch das Vermögen des Verstorbenen festgestellt.

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



Überschuldete Erbschaft

Ein junger Mann verstirbt bei einem Autounfall mit jenem Auto, das er sich einen Monat vorher auf Kredit gekauft hat. Im Verlassenschaftsverfahren wird festgestellt, dass der junge Mann hohe Schulden hinterlässt. Müssen die Erben die Erbschaft annehmen?

Der Erbe setzt in rechtlicher Hinsicht die Person des Erblassers fort, das heißt, er tritt in dessen vererbbare Rechte und Pflichten ein. Man wird aber nicht „automatisch" Erbe. Das Gesetz verlangt eine förmliche Entscheidung des Erben im Rahmen des Verlassenschaftsverfahrens, ob er die Erbschaft überhaupt annehmen will oder nicht.

Die Aufklärung über die Rechtsfolgen dieser Erklärung ist besonders wichtig. Der Notar informiert den Erben, dass eine unbedingte Erbantrittserklärung nur dann in Frage kommt, wenn kein Zweifel darüber besteht, dass durch das vorhandene Verlassenschaftsvermögen auch alle Schulden und etwaige Vermächtnisanordnungen des Erblassers gedeckt sind. Wenn der Erbe nun diese unbedingte Erbantrittserklärung abgibt, haftet er für alle Verbindlichkeiten des Erblassers persönlich, also auch mit seinem gesamten eigenen Vermögen in unbeschränkter Höhe. Gibt der Erbe allerdings eine bedingte Erbantrittserklärung ab, so haftet er nur für Schulden in Höhe der übernommenen Aktiva. In diesem Fall wird die Verlassenschaft inventarisiert und geschätzt. Alle Gläubiger werden aufgefordert, ihre Ansprüche binnen einer Frist geltend zu machen.

Wird keine Erbantrittserklärung abgegeben und reicht die Verlassenschaft nicht für alle Gläubiger aus, wird die Verlassenschaft nach insolvenzrechtlichen Grundsätzen verteilt und die Gläubiger quotenmäßig befriedigt.

Uneheliches Kind

Eine Witwe erhält zwei Jahre nach dem Tod ihres Mannes ungebetenen Besuch von einer Frau. Diese Dame stellt sich als die uneheliche Tochter des verstorbenen Mannes heraus, die nunmehr ihren Erbteil fordert. Welche Rechte hat diese Frau?

Unter unehelichen Kindern versteht man jene Kinder, die außerhalb einer Ehe geboren werden. Beim Erbrecht sind die unehelichen Kinder den ehelichen Kindern gleichgestellt. Es gibt jedoch die Möglichkeit, durch ein Testament die Ansprüche auch von unehelichen Kindern auf den halben Pflichtteil zu reduzieren. Voraussetzung dafür ist, dass zu diesen unehelichen Kindern ein familiäres Naheverhältnis nie oder zumindestens über einen längeren Zeitraum (etwa länger als zwei Jahrzehnte) nicht bestanden hat und dieses nicht grundlos verweigert wurde. Am besten sollten die Ansprüche noch zu Lebzeiten geregelt werden (siehe Pflicht- teilsregelung zu Lebzeiten). Im Falle der unehelichen Tochter kann diese unter bestimmten Voraussetzungen ihren Erbteil nachträglich einfordern.

Uneheliche Kinder sind erbrechtlich ehelichen Kindern gleichgestellt.

Unternehmensvorsorge

Das Unternehmen von Herrn M. konnte in den letzten Jahren enorme Erfolge erzielen. Nun möchte Herr M. sichergehen, dass das auch nach seiner Pensionierung so bleibt. Wie kann er die Weichen für die Zukunft stellen?

Das Thema Unternehmensvorsorge wird von vielen Unternehmern immer noch unterschätzt. Laut einer aktuellen market-Untersuchung wissen 43 % der Unternehmer über 55 Jahre nicht, wer ihren Betrieb später übernehmen soll. Eine erfolgreiche, geordnete Übergabe bzw. Weiterführung des Unternehmens will geplant sein – im Falle eines plötzlichen Ablebens genauso wie anlässlich der Pensionierung des Unternehmers.

Vor einer Übergabe sollten sich Unternehmer folgende Fragen stellen:
- Ist das Unternehmen von meiner Arbeitskraft abhängig?
- Wie übergebe ich ein Unternehmen am besten?
- Wann setze ich einen möglichen Nachfolger zum Geschäftsführer ein?
- Kann ich eine Beteiligung am Unternehmen behalten?
- Wie sichere ich meine finanziellen Interessen nach der Übergabe ab?
- Wie kann der Übernehmer finanziell bestehen?
- Können Liegenschaften im Privatvermögen behalten werden?
- Wie können Familienmitglieder versorgt werden?
- Wie viel Zeit brauche ich vor der Übergabe?

Bei Familienunternehmen ist die Regelung der Nachfolge noch heikler, da 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.

Der Notar bietet ein umfangreiches Dienstleistungspaket, um für Unternehmer maßgeschneiderte Lösungen zum Thema Unternehmensvorsorge zu finden.

Unterschriftsbeglaubigung

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

Bei Angelegenheiten von großer Bedeutung hat der Gesetzgeber Formvorschriften vorgesehen. Damit soll verhindert werden, dass die Unterschriften auf einem Vertrag gefälscht werden. Diese Formvorschrift besagt nun, dass derjenige, der unterschreibt, seine Identität vor dem Notar mit einem Lichtbildausweis nachweisen muss. Beim Kauf z. B. einer Eigentumswohnung gibt diese Formvorschrift dem Verkäufer und dem Käufer Sicherheit darüber, dass die vom Notar beglaubigten Unterschriften von den Vertragsparteien herrühren.

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

Vorkaufsrecht

Ein junges Paar hat großes Interesse an einem Grundstück, möchte aber zuerst noch etwas mehr Eigenkapital ansparen. Gibt es eine Möglichkeit, um zu verhindern, dass ihm jemand mit dem Kauf zuvorkommt?

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 eine andere Person anbietet.

In der Praxis läuft dies folgendermaßen ab:
Eine Liegenschaft ist mit einem Vorkaufsrecht belastet – der Vorkaufsberechtigte ist in Wartestellung. Nun möchte der Eigentümer seine Liegenschaft verkaufen und sucht nach Interessenten. Ein anderer als der Vorkaufsberechtigte ist bereit, für diese Liegenschaft einen bestimmten Geldbetrag zu bezahlen, und schließt darüber mit dem Eigentümer einen Kaufvertrag ab. Mit diesem Kaufvertrag wird nunmehr der Vorkaufsberechtigte konfrontiert. Dieser hat zur Einlösung seines Rechtes die Möglichkeit, sich binnen einer Frist von 30 Tagen zu erklären, ob er genau zu denselben Bedingungen wie das vorliegende Anbot die Immobilie kaufen möchte, da ansonsten sein Vorkaufsrecht erlöschen würde.

Die Einräumung eines Vorkaufsrechtes erfolgt durch eine schriftliche Vereinbarung und hat als Hintergrund oft die Situation, dass zwei oder mehrere Personen gemeinsam Eigentümer von ein und derselben Liegenschaft sind. Damit nicht ein Miteigentümer seinen Anteil ohne Wissen der anderen Miteigentümer verkauft, wird zur Absicherung wechselseitig ein Vorkaufsrecht zwischen den Miteigentümern eingeräumt. Bei Liegenschaften ist eine grundbücherliche Eintragung möglich und bietet damit auch eine gewisse Schutzwirkung vor einem heimlichen Weiterverkauf. Das Vorkaufsrecht ist auf Seiten des Berechtigten nicht übertragbar und „klebt" daher immer an dieser Person. Bei Ableben des Vorkaufsberechtigten erlischt dieses Recht.

Häufig wird für den Fall der Trennung auch ein gegenseitiges Vorkaufsrecht zwischen Lebensgefährten vereinbart.

Vorsorgevollmacht

Eine ältere Dame erfährt, dass sie die Alzheimer-Krankheit hat. Sie ist sehr besorgt darüber, dass sie vielleicht bald keine Entscheidungen mehr treffen kann. Welche Möglichkeiten hat die Dame, dass im Falle einer Verschlechterung des Zustandes in ihrem Sinne gehandelt wird?

Seit 1. Juli 2007 gibt es die im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch geregelte Vorsorgevollmacht. Mit dieser Vollmacht hat jeder die Möglichkeit, bereits im Vorhinein eine Vertrauensperson zu bestimmen, die ihn in bestimmten Angelegenheiten vertritt, wenn er die Geschäfts-, Einsichts-, Urteils- oder Äußerungsfähigkeit verliert. Damit soll einer allfälligen späteren Sachwalterschaft vorgebeugt werden. In der Praxis ist die Vorsorgevollmacht bereits relativ beliebt. In der Regel werden nahe Familienangehörige, zum Beispiel Kinder, mit dieser Spezialvollmacht ausgestattet. Die Abfassung einer Vorsorgevollmacht unterliegt bestimmten Formerfordernissen. 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 Ärzten, 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 Zentralen Vertretungsverzeichnis der Österreichischen Notariatskammer registriert, wobei ein allfälliger Widerruf dieser Vollmacht hier ebenfalls registriert wird.

Weichende Kinder

Eine Frau soll das Elternhaus übernehmen. Sie hat jedoch Bedenken, weil sie ihre Geschwister nicht „auszahlen" kann. Welche Lösungen gibt es dafür?

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.

Dieser Begriff des weichenden Kindes ist aber auch heute noch bei der Übergabe von Liegenschaftsvermögen innerhalb der Familie zu Lebzeiten aller Beteiligten anzutreffen. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass Eltern den von ihnen erworbenen Liegenschaftsbesitz auch für die nächste Generation erhalten wollen. Um diesen Erhalt zu sichern, versuchen sie, anlässlich der Übergabe des Liegenschaftsbesitzes bereits zu ihren Lebzeiten einen Ausgleich mit allen Kindern zu schaffen.

Der Ausgleich sieht dabei so aus, dass jene Kinder, die keinen Liegenschaftsbesitz erhalten, durch andere Vermögenswerte abgefunden werden. Wichtig ist dabei, dass die weichenden Kinder nicht nur mit dem vereinbarten Vermögen einverstanden sind, sondern auch gleichzeitig vor dem Notar eine Erklärung abgeben, dass sie in ihren Pflichtteilsansprüchen gegenüber ihren Eltern abgefunden wurden. Damit wird jenes Kind, das die Immobilie erhalten hat, dagegen abgesichert, später noch an seine weichenden Geschwister eine weitere Zahlung leisten zu müssen.

Auszahlungs-Regelung

Die Höhe des Auszahlungsbetrages und die Zahlungsmodalität an ein weichendes Kind ist grundsätzlich von den Vertragsparteien frei zu vereinbaren. Dem weichenden Kind steht es auch frei, auf einen Auszahlungsbetrag zu verzichten.

Wohnungseigentumsvertrag

Eine Wohnungsgesellschaft errichtet am Ortsrand mehrere Gebäude, bestehend aus einzelnen Eigentumswohnungen. Diese Eigentumswohnungen werden den Interessenten zum Kauf angeboten. Welche Regelung kommt dabei zum Tragen?

Mit einem Wohnungseigentumsvertrag wird erstmalig an den Wohnungen eines Hauses ein rechtliches Nutzungs- und Verfügungsrecht begründet. Diesem Wohnungseigentumsvertrag liegt dabei ein schriftliches Gutachten zugrunde. In diesem Gutachten werden die einzelnen Eigentumswohnungen dieses Hauses genau beschrieben und die einzelnen Bestandteile genau angeführt. Neben den Bestandteilen der einzelnen Wohnungen werden in diesem Gutachten auch jene Räume und Flächen angeführt, die nicht zu einer einzelnen Wohnungseigentumseinheit gehören, sondern dem Nutzen aller Eigentümer der Eigentumswohnung des konkreten Hauses dienen.

Im Gegensatz zu sonstigen Liegenschaften können bei Eigentumswohnungen maximal zwei Personen gemeinsam Eigentümer sein. Zur Eintragung im Grundbuch bedarf es der Beglaubigung der Unterschriften der Vertragsparteien.

Das Wohnungseigentum wird durch die Eintragung ins Grundbuch wirksam.

Wohnungsgebrauchsrecht

Ältere Personen übergeben gerne ihre Eigentumswohnung an ihre Kinder. Welche Regelung kann getroffen werden, damit sie sicher sein können, dass sie in dieser Wohnung weiter wohnen dürfen?

Die übliche Frage des Übergebers eines Hauses oder einer Wohnung lautet: „Soll ich für mich und meine Ehegattin ein Wohnungsgebrauchs- oder Fruchtgenussrecht vorbehalten?"

Die Beantwortung dieser Frage hängt von den Lebensumständen der Beteiligten ab. Sofern das betreffende Objekt weiterhin der Wohnungsversorgung des Übergebers und dessen Ehegattin dienen soll, wird in erster Linie ein Wohnungsgebrauchsrecht zu vereinbaren sein. Den Eltern als Übergebern bleibt das Recht erhalten, im Haus oder in der übergebenen Wohnung weiterhin zu verbleiben. 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 sogenannte dingliche Wirkung. Dies bedeutet, dass selbst für den Fall, dass die Liegenschaft verkauft wird, das Wohnungsgebrauchsrecht weiter bestehen bleibt. Das Wohnungsgebrauchsrecht ist ein persönlicher Anspruch, der nicht übertragbar ist. Das bedeutet, dass nur der Berechtigte selbst bzw. mit in seinem Familienverband lebenden Personen die Wohnung nutzen dürfen.

Achtung!

Mit dem Wohnungsgebrauchsrecht ist man nicht zur Vermietung berechtigt. Ist dies beabsichtigt, wäre die Vereinbarung eines Fruchtgenussrechtes erforderlich.

Zentrales Testamentsregister

Ein Mann errichtet bei einem Notar ein Testament. In der Pension übersiedelt er in ein anderes Bundesland, wo er einige Jahre nach der Übersiedlung stirbt. Wie erfahren die Erben von seinem Testament?

Ein Testamentsregister ist ein Verzeichnis, in dem registriert ist, wer wann und wo eine letztwillige Anordnung errichtet hat. Das einzige gesetzlich geregelte Testamentsregister wird bei der Österreichischen Notariatskammer geführt. Zusätzlich ist ersichtlich, wo sich das Original des Testamentes befindet, das heißt, bei welchem Notar es hinterlegt ist. Der Inhalt des Testamentes selbst ist aus dem Register nicht ersichtlich. Auskunft an Dritte, wer in diesem Testamentsregister eingetragen ist, wird nur dann erteilt, wenn diejenige Person verstorben ist. Darüber hinaus wird die Auskunft nur jenem Notar erteilt, der mit der Verlassenschaftsabhandlung betraut ist. Absolute Vertraulichkeit ist damit gesichert.

Das Zentrale Testamentsregister stellt sicher, dass der letzte Wille gefunden wird.

Notariats-Verzeichnis

Bezau

Mag. Paul Thoma, Platz 39, 6870 Bezau,
Tel.: 05514 41 22, Fax: DW 6, E-Mail: office@notar-thoma.at

Bludenz

Dr. Egon Kasseroler, Werdenbergerstraße 9a, 6700 Bludenz,
Tel.: 05552 665 76, Fax: DW 7, E-Mail: kanzlei@notar-kasseroler.at

Dr. Herbert Kessler, Bahnhofstraße 8a, 6700 Bludenz,
Tel.: 05552 631 87, Fax: DW 8, E-Mail: kanzlei@notar-kessler.at

Bregenz

Dr. Ivo Fussenegger, Rathausstraße 33, 6900 Bregenz,
Tel.: 05574 520 51-0, Fax: DW 5, E-Mail: kanzlei@notar-fussenegger.at

Dr. Michael Gächter, Rathausstraße 13, 6900 Bregenz,
Tel.: 05574 443 11, Fax: 05574 484 83, E-Mail: office@notare-hsg.at

Mag. Valentin Huber-Sannwald, Rathausstraße 13, 6900 Bregenz,
Tel.: 05574 443 11, Fax: 05574 484 83, E-Mail: office@notare-hsg.at

Dr. Gerhard Mayer, Inselstraße 11, 6900 Bregenz, Tel.: 05574 438 00,
Fax: DW 7, E-Mail: kanzlei@notar-mayer.at, Web: www.notar-mayer.at

Mag. Christoph Winsauer, MBL, Rathausstraße 2, 6900 Bregenz, Tel.: 05574 207 06,
Fax: DW 9, E-Mail: office@notariat-winsauer.at, Web: www.notariat-winsauer.at

Dr. Kurt Zimmermann, Deuringstraße 3, 6900 Bregenz, Tel.: 05574 472 71,
Fax: DW 9, E-Mail: office@notariat-bregenz.at, Web: www.notariat-bregenz.at

Dornbirn

Dr. Nikolaus Ender, Kreuzgasse 6, 6850 Dornbirn,
Tel.: 05572 39 84 44, Fax: DW 4, E-Mail: notariat@rechtsr.at

Dr. Walter Gögele, Klaudiastraße 6, 6850 Dornbirn, Tel.: 05572 225 07-0,
Fax: DW 4, E-Mail: office@notar-goegele.at, Web: www.notar-goegele.at

Univ.-Doz. Dr. Manfred Umlauft, Marktplatz 5, 6850 Dornbirn,
Tel.: 05572 20 70 40, Fax: 05572 20 70 44, E-Mail: office@notariat-umlauft.at

Dr. Günter Wurzer, Marktstraße 4, 6850 Dornbirn, Tel.: 05572 20 83 83,
Fax: DW 99, E-Mail: office@notariat-wurzer.at, Web: www.notariat-wurzer.at

Feldkirch

Dr. Johannes Egel, Schlossgraben 10, 6800 Feldkirch, Tel.: 05522 727 92,
Fax: 05522 727 22, E-Mail: office@das-notariat.at, Web: www.das-notariat.at

Dr. Richard Forster, MBL, Gymnasiumgasse 7, 6800 Feldkirch, Tel.: 05522 816 66-0,
Fax: DW 6, E-Mail: r.forster@goetze-forster.at, Web: www.goetze-forster.at

Dr. Michael Gambs, Schlossgraben 10, 6800 Feldkirch,
Tel.: 05522 317 70, Fax: 05522 317 71, E-Mail: office@notargambs.at

Mag. Wolfgang Götze, Gymnasiumgasse 7, 6800 Feldkirch, Tel.: 05522 816 66-0,
Fax: DW 6, E-Mail: w.goetze@goetze-forster.at; Web: www.goetze-forster.at

Dr. Daniel Malin, Schlossgraben 10, 6800 Feldkirch, Tel.: 05522 727 92,
Fax: 05522 727 22, E-Mail: office@das-notariat.at, Web: www.das-notariat.at

Mag. Clemens Schmölz, LL.M. (London), Schillerstraße 3, 6800 Feldkirch,
Tel.: 05522 731 21-0, Fax: DW 8, E-Mail: office@kanzlei-schmoelz.at

Götzis

Mag. Thomas Huf LL.M., Am Garnmarkt 13, 6840 Götzis, Tel.: 05523 653 66,
Fax: DW 4, E-Mail: office@notar-goetzis.at, Web: www.notar-goetzis.at

Hohenems

Dr. Johannes Häusler, Harrachgasse 3, 6845 Hohenems, Tel.: 05576 766 72,
Fax: DW 20, E-Mail: kanzlei@notar-haeusler.com, Web: www.notar-haeusler.com

Lustenau

Dr. Heinz Egger, Kaiser-Franz-Josef-Straße 4, 6890 Lustenau,
Tel.: 05577 871 43, Fax: DW 4, E-Mail: notar.egger@notariat-lustenau.at

Schruns

Dr. Alfred Bachmann, Bahnhofstraße 22, 6780 Schruns,
Tel.: 05556 746 82, Fax: DW 4, E-Mail: kanzlei@notar-bachmann.at

Notizen

Notarstellen in Vorarlberg

NOTAR.AT

Notariatskammer
für Tirol und Vorarlberg

Ihr Notar ist für Sie da.
23-mal in Vorarlberg.

Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg

Maximilianstraße 3, 6010 Innsbruck
Telefon: 0512 56 41 41, Fax: 0512 56 41 41-50
E-Mail: notariatskammer.vorarlberg@chello.at
www.notar.at

Stand: Mai 2017

NOTAR.AT