

Keine Sicherheit ohne Sicherheit!
Sicherung des Leistungsaustausches im Liegenschaftstransfer
(Dr. Claus Spruzina)

Die Sehnsucht nach Sicherheit ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Der Wunsch nach größtmöglicher Sicherheit einerseits und möglichst weitgehender individueller Freiheit andererseits stehen aber in einem starken Spannungsverhältnis zueinander.

Staatliche Lenkungsmaßnahmen sind Teil der staatlichen Verantwortung; sie dienen der wirtschaftlichen und rechtlichen Sicherheit. Trotz dieser regulierenden Tätigkeit des Gesetzgebers kann immer nur ein relativer Zustand der Gefahrenfreiheit erreicht werden.

Generell können alle Bestimmungen über Geschäftsfähigkeit, Irrtum, Möglichkeit und Erlaubtheit, über die Form von Verträgen, die Gewährleistung und den Schadenersatz als Sicherungsbestimmungen für den Leistungsaustausch angesehen werden. Konkrete Beispiele sind der Wuchertatbestand und die *laesio enormis*. Allen vorgenannten Bestimmungen ist gemeinsam, dass eine objektive und wenigstens einem Vertragspartner unbekanntes Äquivalenzverletzung vom Gesetzgeber ausgeglichen wird, sei es durch Nichtigkeit des Vertrages, durch dessen Aufhebbarkeit oder durch Ausgleich der Wertverletzung.

Daneben schützen die sog. Konsumentenschutzbestimmungen insbesondere vor Überrumpelungen in Folge aggressiver Vertriebsmethoden; sie enthalten Informationspflichten zugunsten der Verbraucher und stellen einen Katalog unzulässiger Vertragsbestandteile auf.

Die Anwendung dieser Gesetze und die sinnvolle Ausgestaltung des verbliebenen Freiraums kommen den Vertragsverfassern zu. Vertragverfasser sind die Berufsgruppe der Notare und jene der Rechtsanwälte.

Der Notar hat bei Abschluss des Vertrages die Geschäftsfähigkeit der handelnden Parteien zu überprüfen, sich von ihrem ernstlichen und wahren Willen zu überzeugen, bei der Aufnahme von Notariatsakten Ausschließungsgründe nach § 33 NO und Mitwirkungsverbote nach § 34 NO zu beachten und einen Vertragsteil von der Vertragsunterfertigung abzuhalten, wenn er aus den Umständen annehmen muss, dass dieser nicht bloß das mit dem Geschäft üblicherweise verbundene wirtschaftliche Wagnis übernimmt, sondern eine Übervorteilung durch den anderen Vertragsteil droht.

Bei alledem muss der Notar als berufsmäßiger Vertragsverfasser und Parteienvertreter in der Regel mit der "Möglichkeit einer ungünstigen Entwicklung der Wirtschaftslage des anderen Vertragspartners rechnen und seine Tätigkeit in Wahrung der beiderseitigen Parteieninteressen darauf einstellen" ("Pessimismus-Prinzip").

In Österreich werden im Liegenschaftsrecht nahezu alle Kaufgeschäfte über eine Treuhandschaft eines Parteienvertreters abgeschlossen. Auf diese Entwicklung hat der Gesetzgeber reagiert und in die Notariatsordnung Bestimmungen über die Treuhandabwicklung durch Notare aufgenommen. Insbesondere in § 109a NO sind nunmehr die Grundsätze über die Abwicklung der Treuhandschaft durch Notare enthalten.

Die zwingende Eintragung der Treuhanderschaft im Treuhandregister, der verpflichtende Versicherungsschutz für jede Treuhanderschaft, strenge Anforderungen an die das Treuhandgut verwahrende Bank und die Transparenz stärkende Informationspflichten sind die Eckpfeiler der notariellen Treuhanderschaft.

Der wichtigste Punkt im Zusammenhang mit der Sicherung des Leistungsaustausches im Liegenschaftstransfer liegt aber letztlich immer bei der richtigen Anwendung der Gesetze, der richtigen Einschätzung der Sach- und Rechtslage und dem richtigen Umgang und dem richtigen Einsatz aller möglicher Sicherungsmöglichkeiten bezogen auf den individuellen Einzelfall und hier vor allem bei der Ausgestaltung des konkreten Vertrages.

Den Vertragsverfasser trifft als Sachverständigen eine umfassende Aufklärungs- und Belehrungspflicht und zwar nicht nur bezüglich der grundbücherlichen Belastungen.

In der Willensbildung der Vertragsparteien findet die Sorgfaltspflicht des Vertragsverfassers seine Grenze; der Vertragsverfasser hat daher auch nicht auf eine Willensänderung der Vertragsparteien hinzuwirken.

Die Selbstverantwortung des Bürgers muss aber erhalten bleiben und die Regelungsdichte der staatlichen Normen darf nicht überhand nehmen. Bezogen auf die ausufernden Haftungsfälle auch bei Rechtsdienstleistungen kann man nur auf die Aussage von Sektionschef Dr. Georg Katrein hoffen der meinte: „Es soll bei der Eigenverantwortung bleiben. Wir wollen keine „Klagsgesellschaft“ werden.“