

Quelle:

[https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen\\_wohnen\\_und\\_umwelt/grundstueckskauf/3/Seite.20053.html](https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/grundstueckskauf/3/Seite.20053.html)

### Abwicklung des Kaufvertrags

Für die Abwicklung des Kaufvertrags wären zunächst die Besonderheiten zu beachten, die das österreichische Recht für den Erwerb und Verlust bürgerlicher Rechte (Eigentum, Pfandrecht, Dienstbarkeiten etc.) vorsieht:

- Das Eigentum an einer Liegenschaft erlangen Sie nicht schon dadurch, dass Sie den Kaufvertrag unterfertigen, die Liegenschaft faktisch übernehmen und den Kaufpreis bezahlen. Vielmehr ist für diesen Eigentumserwerb Ihre Eintragung im Grundbuch als neue Eigentümerin/neuer Eigentümer erforderlich.
- Hier liegt eine weitere Gefahr für unvorsichtige Käuferinnen/Käufer! Der Rang einer Eintragung im Grundbuch richtet sich nach dem Zeitpunkt des Einlangens des entsprechenden Grundbuchsgesuchs. Der Grund, sich das Grundbuch vor dem Kauf (und vor allem auch vor der Überweisung des Kaufpreises) näher anzusehen, besteht eben gerade darin, dass alle im Rang vor der Einverleibung des Eigentums der Käuferin/des Käufers eingetragenen Rechte grundsätzlich von dieser/diesem zu übernehmen sind bzw. gegen sie/ihn wirken.

Dabei könnte der Käuferin/dem Käufer nicht nur ein allfälliger weiterer Veräußerungsversuch der Verkäuferin/des Verkäufers, sondern etwa auch die Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens gegen sie/ihn schaden.

Für den **Rang bürgerlicher Rechte** ist also nicht der Zeitpunkt ihrer Eintragung, sondern der Zeitpunkt des Einlangens des entsprechenden Gesuchs beim Grundbuchsgericht maßgebend.