



ÖFFENTLICHER NOTAR

Dr. Wolfgang Bäuml

Grundsätzliches über Verträge

Rechtsordnung und Gesetze geben jedem von uns die Möglichkeit, die rechtlichen Beziehungen zu unserer Umgebung nach unserem eigenen freien Willen zu gestalten.

Rechtsgeschäfte und Verträge

Rechtsgeschäfte sind Handlungen, mit denen jemand rechtliche Folgen herbeiführen will. Dies kann in der Erklärung nur einer einzelnen Person bestehen, z.B. indem man einen Versicherungsvertrag oder ein Zeitungsabonnement kündigt.

Meistens besteht rechtliches Handeln aber darin, dass zwei Personen Willenserklärungen abgeben, die einander entsprechen. Dann entsteht ein Vertrag.

Beispiel: Kaufvertrag

Ein Verkäufer bietet dem Käufer ein Objekt um 100.000 Euro an und der Käufer erwidert, er möchte dieses Objekt um 100.000 Euro kaufen. Dann kommt mit den übereinstimmenden Erklärungen der beiden Personen ein Kaufvertrag zustande.

Es muss jedoch nicht immer um so große Geschäfte gehen. Auch der Kauf einer Wurstsemmel beim Fleischhauer funktioniert nach demselben Prinzip. Auch wenn der Käufer gar nicht genau den Preis weiß, aber den vom Verkäufer genannten Preis bezahlt.

Wie man sieht, muss ein Kauf nicht unbedingt schriftlich festgehalten werden. Prinzipiell erlaubt unsere Rechtsordnung auch mündliche Verträge. Nur ausnahmsweise stellen unsere Gesetze „Formvorschriften“ auf, meist aus dem Grund, um einen unüberlegten, übereilten Abschluss eines Geschäftes zu verhindern.

Nur nebenbei sei erwähnt, dass ein Vertrag unter Umständen nicht einmal mündlich, sondern sogar durch stillschweigende, schlüssige Willenserklärungen zustande kommen kann. Wenn z.B. ein Mieter nach Ablauf der - schriftlich oder mündlich - vereinbarten Vertragsdauer weiterhin in der gemieteten Wohnung bleibt, dem Vermieter weiterhin monatlich Miete auf sein Konto überweist, und der Vermieter die Miete mehrere Male anstandslos entgegennimmt und den Mieter weiter wohnen lässt, bedeutet das eine stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages.

Schriftlich oder mündlich

Aber zurück zum Kaufvertrag: Wie erwähnt, sind Kaufverträge prinzipiell formfrei. Sie können also auch mündlich abgeschlossen werden. Natürlich sagt einem schon der gesunde Hausverstand, dass man für den Kauf einer Packung Zigaretten keinen schriftlichen

Kaufvertrag aufsetzen wird und dass man umgekehrt beim Kauf eines PKws sehr wohl einen schriftlichen Vertrag abschließen sollte. Um je mehr es bei einem Vertrag geht, umso eher wird man einen schriftlichen Vertrag vereinbaren.

Freiheit von Willensmängeln

Ein weiteres Erfordernis eines gültigen Vertrages ist die sogenannte Freiheit von Willensmängeln.

Darunter versteht man einerseits, dass die Erklärungen der Vertragsparteien ernst und nicht nur zum Spaß gemeint sein müssen. Andererseits aber auch, dass keine Vertragsseite sich in einem Irrtum befindet oder zu einer Erklärung oder Handlung gezwungen wurde. Dazu näheres in unserem zweiten Artikel.

Formvorschriften sind Schutzvorschriften

Grundsätzlich herrscht in der österreichischen Rechtsordnung das Prinzip der Formfreiheit. Wo dieses Prinzip der Formfreiheit durch Formvorschriften durchbrochen wird, haben diese eine Schutzfunktion: Schutz vor Übereilung, Schutz vor mangelnder Aufklärung, Beweissicherung. An Formvorschriften gibt es die „einfache“, normale Schriftlichkeit und die Notariatsaktspflicht.

Ein Beispiel für normale Schriftlichkeit ist die Bürgschaftserklärung. Bei näherem Hinsehen erkennt man, dass es sehr gefährlich wäre, wenn man Personen durch mündliche Abmachung zu Bürgen machen könnte.

Die Form des **Notariatsaktes** gewährleistet, dass der Vertragstext den Parteien vorgelesen und erläutert wird und die Parteien dem unparteiischen Notar Fragen stellen können. Dies soll dazu dienen, vorschnelles Handeln zu verhindern und die Parteien vor Schaden zu bewahren. Deshalb sind z.B. **Schenkungen** und **Erbverzichte** notariatsaktspflichtig. Denselben Schutz vor Überlistung haben auch die **Formvorschriften für Testamente**, die verhindern sollen, dass jemandem eine Unterschrift „herausgelockt“ wird. Gerade bei einem nicht eigenhändigen Testament ist die notarielle Beratung unerlässlich.

Autor: Dr. Wolfgang Bäuml
Bezirksblätter Korneuburg, KW 38/2012, Rechtsberatung