Info Grundkauf – Hauskauf:

Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass es wegen der Kompliziertheit der mit dem Eigentumserwerb von Liegenschaften zusammenhängenden rechtlichen Fragen in der Regel sinnvoll ist, die Hilfe eines Rechtsanwalts oder Notars bei der Vertragsverfassung und Verbücherung in Anspruch zu nehmen.

Die Angebotspalette von Grundstücken ist groß, häufig sind aber Angebote, die auf den ersten Blick sehr günstig erscheinen, nicht so vorteilhaft, wie man annimmt. Der Preis eines Grundstücks wird vom freien Markt bestimmt, Auskünfte über den Quadratmeterpreis erhalten Sie bei Immobilienmaklern oder Sachverständigen, ein verbindlicher "Preis-Index" existiert nicht.

Fragen Sie sich, warum der Besitzer das Grundstück verkaufen will. Überprüfen Sie, ob der Wert des Grundstücks auch in Zukunft gegeben ist oder ob mit einem Wertverlust z.B. wegen geplanter Industrie- oder Straßenbauprojekte zu rechnen ist.

Flächenwidmungs- und Bebauungspläne

Im Interesse eines geordneten Ausbaues der Stadt nach städtebaulichen Gesichtspunkten und zur Vermeidung von Zersiedelung in ländlichen Gebieten werden vom Gemeinderat für das Stadt- bzw. Ortsgebiet und das Freiland besondere Widmungen festgesetzt. Diese Widmungen sind Inhalt des Flächenwidmungsplanes, welcher die Verwendung der im Gemeindegebiet gelegenen Liegenschaften festlegt. Der Bebauungsplan, der vom Gemeinderat anhand des Flächenwidmungsplanes festgelegt wird, enthält jene Bestimmungen, wie in den einzelnen Teilen des Baulandes gebaut werden darf.

Bei den Gemeindeämtern liegen die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne zur allgemeinen Einsicht auf. Dort erfahren Sie auch, wo und ob es für bestimmte Gebiete Abdrucke der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne gibt. Diese können gegen einen Unkostenbeitrag käuflich erworben werden.

Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat die gesetzliche Möglichkeit, die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne abzuändern.

Die Entwürfe für Abänderungen oder Festsetzungen der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne werden sechs Wochen zur öffentlichen Einsicht am Gemeindeamt aufgelegt. Die Zeit der Auflegung wird an den Amtstafeln des Rathauses oder des Gemeindeamtes, kundgemacht.

Informieren Sie sich rechtzeitig vor dem Grundstückskauf über geplante Änderungen des Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplanes.

Innerhalb der Auflagefrist können schriftliche Stellungnahmen zu dem Entwurf bei den zuständigen Stellen eingebracht werden, die dem Gemeinderat vorgelegt werden. Diese Stellungnahmen stellen jedoch kein Rechtsmittel dar.

Kaufabwicklung

Überprüfen Sie vor dem Kauf eines Grundstücks auf jeden Fall im Grundbuch alle gesetzlichen Auflagen, Rechte und Beschränkungen wie: Eigentum des Verkäufers, Hypotheken, Pfandrechte, Vorkaufsrechte, Wegerechte, Kanäle, Leitungen, Bäche.

Zu diesem Zweck sollten Sie sich einen möglichst aktuellen Grundbuchsauszug verschaffen, den Sie bei jedem Bezirksgericht oder Vermessungsamt über jede in

Österreich gelegene Liegenschaft erhalten. Über Anschlüsse an die Grundstücksdatenbank verfügen aber auch Notare und Rechtsanwälte, sowie eine Reihe anderer mit Grundstückstransaktionen befassten Personen und Stellen. Für die Grundbuchsabfrage müssen Sie jedoch die sogenannte "Einlagezahl" (abgekürzt mit "EZ") der Liegenschaft und die "Katastralgemeinde" (abgekürzt mit "KG"), in der sie liegt, oder zumindest die Grundstücksadresse kennen.

Am einfachsten wird es wohl sein, den Liegenschaftseigentümer um eine Kopie eines Grundbuchsauszugs zu bitten. Beachten Sie jedoch, dass seit Erstellung dieses Auszugs weitere Eintragungen vorgenommen worden sein können. Bei einem mit erheblichen Risken verbundenen Grundstückskauf zeugt die Beachtung des Grundsatzes "Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser" nicht von unhöflichem Misstrauen, sondern von wirtschaftlicher Vernunft.

Schauen Sie sich zur Vermeidung unliebsamer Überraschungen die Liegenschaft auch in natura an, und prüfen Sie, ob Dienstbarkeiten (vor allem Wegerechte) offenkundig sind!

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

• Dazu gehört zunächst der grundbücherliche Eintragungsgrundsatz:

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 neuer Eigentümer erforderlich.

•Eine weitere Gefahr für unvorsichtige Käufer liegt im grundbücherlichen Prioritätsgrundsatz:

Der Rang einer Eintragung im Grundbuch richtet sich nach dem Zeitpunkt des Einlangens des entsprechenden Grundbuchgesuchs. 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 des Käufers eingetragenen Rechte grundsätzlich von diesem zu übernehmen sind bzw. gegen ihn wirken.

Dabei könnte dem Käufer nicht nur ein allfälliger weiterer Veräußerungsversuch des Verkäufers, sondern etwa auch die Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens gegen den Verkäufer schaden.

Darüber hinaus bestimmt sich der Rang bücherlicher Rechte nicht nach dem Zeitpunkt ihrer Eintragung, sondern nach dem Zeitpunkt des Einlangens des entsprechenden Gesuchs beim Grundbuchgericht. Die im Rang dem später einverleibten Eigentumsrecht vorgehende Zwangsversteigerung, Pfandrechtsbegründung, Einverleibung eines anderen Eigentümers etc. muss im Zeitpunkt einer möglichen Grundbuchseinsicht des Interessenten damit nicht aus dem Text der Eintragungen im Grundbuch ersichtlich sein. Ein Hinweis auf offene, im Rang vorgehende Anträge kann sich lediglich aus der "Plombe" (das ist die Geschäftszahl des unerledigten Antrags) ergeben, die sich - falls vorhanden - auf dem Grundbuchsauszug links oben befindet.

Zu bösen Überraschungen für einen unvorsichtigen Käufer könnten diese Grundsätze dann führen, wenn er ohne ausreichende juristische Beratung den Kaufpreis vor der Einverleibung bezahlt und möglicherweise im Glauben, ohnedies Eigentümer zu sein, mit der Verbücherung säumig ist.

Ein Kaufvertrag kann in der Regel nach seiner Unterfertigung nicht sofort beim Grundbuch zur Durchführung gebracht werden.

- •Zuvor muss einerseits die Lastenfreistellung des Grundstücks durchgeführt werden, d.h. eingetragene Pfandrechte und Hypotheken müssen gelöscht werden, sie können vom Käufer auch übernommen werden, wenn der Käufer pfandrechtlich gesicherte Forderungen in Anrechnung auf den Kaufpreis übernimmt, sollte er sich die dem Pfandrecht zugrundeliegenden Kreditverträge geben lassen und bei den aus der Urkundensammlung des Grundbuchsgerichts ersichtlichen Gläubigern Rücksprache halten
- •Andererseits müssen zunächst die Grunderwerbsteuer eingezahlt und mögliche Genehmigungen seitens der Behörden eingeholt werden, z.B. die Grundverkehrsgenehmigung, welche von der Grundverkehrsbehörde eingeholt werden muss, wenn der Käufer nicht österreichischer Staatsbürger ist oder ein landoder forstwirtschaftliches Grundstück verkauft wird.

Wird der Kaufbetrag durch einen von der Bank bereitgestellten Kredit bezahlt, der durch verbüchertes Pfandrecht gesichert wird, wird der Kauf in der Regel durch die Treuhandschaft eines Notars oder Rechtsanwalts abgewickelt.

- •In diesem Fall überweist das Kreditinstitut den Kaufbetrag nicht direkt an den Käufer oder Verkäufer, sondern einem Notar oder Rechtsanwalt, der den Geldbetrag in Verwahrung nimmt und zinsbringend anlegt. Die Auszahlung an den Verkäufer erfolgt erst dann, wenn alle Bedingungen zur ordnungsgemäßen Abwicklung des Kaufvertrages, z.B. die Lastenfreistellung des Grundstücks und die Eintragung des Käufers ins Grundbuch und damit verbundene Pfandrechte oder Hypotheken, erfüllt sind.
- •Übernimmt ein Notar eine derartige Treuhandschaft, so hat er diese spätestens vor der ersten Verfügung über das Treugut in das Treuhandregister des österreichischen Notariats einzutragen, worüber Sie auf Verlangen eine Registrierungsbestätigung erhalten. Damit ist ein entsprechender Versicherungsschutz für den Treugeber verbunden. Auch für Rechtsanwälte ist eine ähnliche verpflichtende Treuhandregelung geplant. Derzeit können Treuhandschaften eines Rechtsanwaltes auf freiwilliger Basis in ein "Treuhandbuch" eingetragen werden.

Eine solche Treuhandschaft ist aber auch in anderen Fällen der Abwicklung des Kaufvertrags sinnvoll, um sowohl den Käufer als auch den Verkäufer gegen wirtschaftliche Risken abzusichern:

Zur Einverleibung des neuen Eigentümers in das Grundbuch ist eine sogenannte Aufsandungserklärung erforderlich, mit der der Verkäufer der Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Käufer ausdrücklich zustimmt.

- •Diese Aufsandungserklärung wird üblicherweise schon in den Text des Kaufvertrags aufgenommen.
- Mit der Übergabe des eintragungsfähigen Kaufvertrags samt Aufsandungserklärung an den Käufer hat dieser aber alles in der Hand, um die Einverleibung und den Erwerb des Eigentums zu erwirken.
- •Der Verkäufer aber verfügt über keinerlei Sicherheit für die Zahlung des Kaufpreises.
- •Hat umgekehrt der Käufer dem Verkäufer den Kaufpreis schon vor der Einverleibung seines Eigentumsrechtes oder vor einer Anmerkung der Rangordnung der

beabsichtigten Veräußerung zu seine Gunsten bezahlt, läuft dieser Gefahr, durch zwischenzeitige bücherliche Eintragung gegen den Veräußerer, die er gegen sich gelten lassen müsste, geschädigt zu werden.

Dabei könnte es dem Käufer nicht nur passieren, dass der Verkäufer betrügerisch die Liegenschaft noch einmal verkauft oder verpfändet, sondern dass etwa auch die Exekution durch zwangsweise Versteigerung, Verwaltung oder Verpfändung der Liegenschaft gegen den Verkäufer vor Einverleibung des Eigentumsrechts des Käufers eingeleitet und diese Exekutionsmaßnahmen aufgrund des grundbücherlichen Prioritätsgrundsatzes gegen den Käufer fortgesetzt würden.

Aus diesen Gründen ist es in der Praxis ganz allgemein üblich und ratsam, den vertragsverfassenden Notar oder Rechtsanwalt als Treuhänder heranzuziehen, der beiden Parteien des Kaufvertrags verantwortlich und bei Fehlern auch schadenersatzpflichtig ist. Diesem wird der eintragungsfähige Kaufvertrag samt Aufsandungserklärung übergeben und der Kaufpreis überwiesen.

Beide Parteien beauftragen ihn damit, nach der Überweisung des Kaufpreises die Einverleibung des Eigentums zu bewirken und nach erfolgreicher Einverleibung den Kaufpreis an den Käufer weiterzuleiten.

Eine andere Art der Absicherung des Käufers besteht auch in der "Anmerkung der beabsichtigten Veräußerung". Damit kann ein bestimmter bücherlicher Rang für eine spätere Veräußerung begründet werden.

Hinweis: Ganz allgemein sollten Sie bei einem Grundstückskauf alle Schritte gut überlegen und von Beratungsmöglichkeiten Gebrauch machen. Misstrauen Sie dabei aber jedenfalls solchen Angeboten, die Ihnen als besonders günstig und mit Zeitdruck offeriert werden.

Eintragung des Eigentumsrechts ins Grundbuch (Verbücherung)

Grundsätzlich ist es möglich, dass Sie den Kaufvertrag (samt der Aufsandungserklärung) an Hand von Mustern selbst aufsetzen und gemeinsam mit Ihrem Vertragspartner einen Notar oder ein Bezirksgericht zum Zweck der öffentlichen Beglaubigung der Unterschriften aufsuchen. Sie können auch selbst beim zuständigen Finanzamt die erforderliche "Unbedenklichkeitsbescheinigung" und bei den Grundverkehrsbehörden allenfalls erforderliche Genehmigungen einholen und letztlich auch den Antrag auf Einverleibung Ihres Eigentums unter Vorlage all dieser Dokumente samt Ihres Staatsbürgerschaftsnachweises selbst bei Gericht einbringen.

Da aber mit einem Grundstückskauf die oben beschriebenen wirtschaftlichen Risken verbunden sind und die richtige Formulierung des erforderlichen Kaufvertrags und des Einverleibungsantrags auf Grund der Formstrenge des Grundbuchsrechts fehleranfällig und damit mit der Gefahr der Abweisung des Einverleibungsgesuchs verbunden sind, ist es in aller Regel sinnvoll und ratsam, sich der fachkundigen Beratung eines Rechtsanwalts oder Notars bei der Vertragsverfassung und Verbücherung zu bedienen.

Gebühren:

- •Das Grundbuchgesuch ist zu vergebühren. Dazu kommen noch die Eintragungsgebühren für die Eintragung des Eigentumsrechts, allenfalls auch des Pfandrechts.
- •Gerichtskostenmarken erhalten Sie am Gericht. Zu beachten sind auch die Nebenkosten des Grundstückskaufs.

- Für die Eintragung des Eigentums in das Grundbuch ist eine Eintragungsgebühr zu entrichten. Diese Eintragungsgebühr wird im Nachhinein vom Gericht vorgeschrieben und kann mittels Erlagschein beglichen werden.
- •Wenn zugleich mit dem Eigentum auch ein Pfandrecht ins Grundbuch eingetragen werden soll (etwa weil der Kaufpreis mit einem Kredit finanziert werden soll), ist für die Eintragung dieses Pfandrechts eine Eintragungsgebühr zu bezahlen. Für die Entrichtung dieser Eintragungsgebühr gilt das gleiche wie bei der Eintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentums.

Größe des Grundstücks

Die folgenden Angaben sind Faustregeln, um die benötigte Größe eines Grundstücks abschätzen zu können:

- •200 m² bis 300 m² Grundfläche werden für eine Doppelhaushälfte bzw. für Reihenhäuser benötigt.
- •500 m² bis 800 m² Grundfläche werden für den Bau eines freistehenden Hauses benötigt.
- Über 800 m² Grundfläche werden für die zusätzliche Anlage eines Nutzgartens (Obst, Gemüse) benötigt.

Die Mindestausmaße der Grundstücke sind im schriftlichen Bebauungsplan festgehalten.

Lage des Grundstücks

Lage und Form des Grundstücks prägen in weiterer Folge auch das Aussehen und den Charakter des Hauses, deshalb sollte schon vor dem Grundstückskauf der Architekt oder Baumeister zu Rate gezogen werden, um zu klären, ob die Bebauungswünsche realisierbar sind.

Folgende Punkte sind für die zukünftige Planung eines Hauses wichtig:

- •Die Lage der Aufschließungsstraße, d.h. jener Straße, über welche die Anbindung an das Kanal-, Strom- eventuell Gas- und Wassernetz erfolgt.
- Die Lage der Längsachse des Grundstücks, ob diese eher Nord-Süd oder Ost-West orientiert ist, da dies sowohl für die Grundrissplanung, als auch für die spätere Anlage eines Gartens von großer Bedeutung ist.
- •Ist der Bauplatz eben, oder liegt er an einem Hang?
- •Befindet sich das Grundstück an einem sonnigen, windstillen Ort oder in einer extremeren Lage, z.B. Bergkuppe oder Waldrand? Dies ist im Hinblick auf die zu erwartenden Energiekosten zu beachten.
- Prüfen Sie, ob die im Lageplan eingezeichnete Bebauung und Nachbarbebauung in Bezug auf Größe und Lage mit der Wirklichkeit übereinstimmt.
- •In Einflugschneisen von Flughäfen können von der Genehmigungsbehörde erhöhte Schallschutzmaßnahmen bei Außenwänden und Dächern verlangt werden, welche die Baukosten vergrößern können.

Infrastruktur

Je nachdem, wie man das Grundstück und ein eventuell errichtetes Haus zukünftig nützen möchte, sind folgende Punkte in Bezug auf die Infrastruktur zu beachten:

- •Bevorzugt man ländliche Gebiete oder den Stadtrand? Je entlegener Baugrundstücke von Ballungsräumen liegen, desto niedriger ist meist der Preis, desto länger dauert jedoch die Anfahrtszeit z.B. zum Arbeitsplatz.
- •Soll das Haus mein Hauptwohnsitz werden oder nur an Wochenenden und im Urlaub bewohnt werden?
- Wie ist die Nahversorgung in der Umgebung des Grundstücks?
- •Gibt es Schulen und Kindergärten?
- Gibt es Freizeiteinrichtungen und kulturelle Angebote?
- Wie ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr?
- Wer sind meine Nachbarn?
- •In entlegenen Gebieten kann die Zuleitung von Gas, Wasser, Strom und Telefon sehr teuer werden und die Frage der Schneeräumung im Winter von Bedeutung sein.

Versorgung und Entsorgung

Jedes Grundstück, auf dem der Bau eines Gebäudes geplant ist, muss aufgeschlossen werden, das heißt, es müssen

- Wasser (Wasserwerke)
- •Strom (E-Werke)
- •Gas (Gaswerke)
- Telefon (Postamt)
- Abwasser (Gemeinde)
- Abfälle (Gemeinde)

zu- bzw. abgeführt werden. In diesem Zusammenhang muss mit einer wesentlichen finanziellen Belastung durch die Behörde durch folgende Gebühren gerechnet werden:

Kanaleinmündungsgebühr: Von Baulichkeiten auf Grundstücken oder sonstigen bebauten Flächen müssen alle Abwässer unterhalb der Verkehrsfläche in den Kanal geleitet werden, wenn der Bauplatz von einem bestehenden Straßenkanal ohne Verbindung über eine andere Liegenschaft nicht weiter als 30 Meter entfernt ist. Ausnahmen von dieser Bestimmung können zugelassen werden, wenn dadurch keine Schädigung öffentlicher Interessen oder der Nachbarschaft entsteht. Bei erstmaligem Anschluss an den Straßenkanal ist eine Kanaleinmündungsgebühr zu entrichten. Im Fall der zusätzlichen Errichtung von Neubauten, Zusatzbauten oder bei Umwandlung von Teilkanalisation, z.B. eines Regenwasserkanals in eine Vollkanalisation, sind Ergänzungsgebühren zu entrichten. Die Höhe der Gebühr ist in den einzelnen Widmungsgebieten unterschiedlich. Der Betrag der Kanaleinmündungsgebühr wird von der Wasserverband Millstätter, berechnet und bescheidmäßig vorgeschrieben. Diese gibt auch über die Einzahlungsart Auskunft.

Beiträge zu den Kosten der Herstellung von Verkehrsflächen: Die Gemeinde ist berechtigt, bei erstmaligem Anbau an Verkehrsflächen, z.B. Fahrbahnen und Parkplätze, einen Beitrag zu den Kosten der Herstellung dieser Flächen von den Anliegern einzuheben. Auch für schon bestehende Verkehrsflächen kann vor erstmaligem Anbau auf bisher unbebauten Bauplätzen dieser Betrag eingehoben werden. Die Höhe dieses Betrages ergibt sich aus der anrechenbaren Breite der

Fahrbahn, der anrechenbaren Frontlänge des Bauplatzes. Die Höhe der Gebühren bzw. des Kostenersatzes sowie die einschlägigen Auflagen erfahren Sie bei der Gemeinde.

Wasseranschlußgebühr: Bei jedem Gebäude mit Aufenthaltsräumen muss die hinreichende Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser gesichert sein. Wo ein öffentlicher Rohrstrang einer Trinkwasserleitung ohne Verbindung über eine andere Liegenschaft nicht mehr als 30 Meter von der Bauplatzgrenze entfernt liegt, ist eine Zuleitung in das Haus herzustellen. Diese Verpflichtung tritt ebenfalls ein, wenn die öffentliche Trinkwasserleitung nach Errichtung der Baulichkeiten hergestellt wird. Die Kosten der Herstellung der Abzweigleitung vom städtischen Rohrstrang bis zum Wasserzähler sowie eine Anschlussabgabe, die entsprechend dem Innendurchmesser der Abzweigleitung berechnet wird, sind vom Wasserabnehmer zu tragen. Vor Beginn der Arbeiten zur Herstellung der Abzweigleitung ist eine Vorauszahlung in der Höhe der zu erwartenden Kosten zu leisten. Die Anschlussabgabe wird nach Herstellung der Leitung gesondert vorgeschrieben. Weiters fallen laufende Gebühren, wie die Wasserbezugsgebühr für das abgegebene Wasser sowie die Wasserzählergebühr für die Bereitstellung und laufende Wartung des Wasserzählers, an.

In diesem Zusammenhang muss die Lage der Aufschließungsstraße und die Lage der Hausanschlussleitungen, z.B. des Kanals, beachtet werden.

Aufgeschlossene Grundstücke sind in der Regel teurer, da der Vorbesitzer seine Investitionskosten zur Aufschließung des Grundes in den Verkaufspreis einkalkuliert. Fehlt die Aufschließung ganz oder teilweise, so informieren Sie sich unbedingt über die Höhe der diversen Zusatzkosten.