

DER KAUF EINES GRUNDSTÜCKS

Liebe Leserinnen und Leser!

An dieser Stelle möchte ich Ihnen einen kleinen Leitfaden zum Kauf einer Liegenschaft geben, der helfen soll, Probleme zu vermeiden:

Abgesehen davon, dass sich Käufer und Verkäufer über das Grundstück und den Kaufpreis einig werden müssen, gibt es zuvor noch einige Punkte zu beachten: Als Käufer muss man sich zuerst überlegen, wofür das Grundstück gekauft werden soll – ist beabsichtigt, darauf ein Einfamilienhaus zu errichten, einen Obstgarten anzulegen oder einfach eine Wertanlage zu erwerben? In jeder Gemeinde liegt ein Flächenwidmungsplan auf, aus welchem ersichtlich ist, wofür welches Grundstück genutzt werden darf. Die Errichtung eines Einfamilienhauses im Wald wird nicht zulässig sein, ebenso wenig der Betrieb einer Werkstatt im „reinen Wohngebiet“.

Geklärt werden muss weiters, ob eine Zufahrt zum kaufgegenständlichen Grundstück über öffentliche Straßen möglich ist, oder ob eine solche durch Gewährung von Wegerechten über andere Grundstücke erst sichergestellt werden muss.

In der Folge ist zu überprüfen, ob jemand anders bereits Rechte am kaufgegenständlichen Grundstück hat. Ich denke dabei an Pfandrechte, Pachtrechte, Vorkaufsrechte, ev. sogar ein Wohnrecht, etc. Sollen diese Rechte mit übernommen werden oder soll das Grundstück lastenfrem übergeben werden?

Vielfach sind Liegenschaften mit Pfandrechten belastet. Die Löschung derselben kann durch Überweisung der noch offenen Darlehensforderung vom Kaufpreis an die Bank erfolgen. Dies erfolgt üblicherweise im Rahmen eines Treuhandauftrages durch den Vertragserrichter.

Erfolgt die Finanzierung des Kaufs mittels Kredit ist im Grundbuch üblicherweise ein Pfandrecht einzutragen. Im Zusammenhang mit der Übertragung des Eigentums an einer Liegenschaft können auch andere Rechte daran einverleibt werden, ohne dass zusätzlich Kosten entstehen.

Wie Sie sehen, kann ein Liegenschafts Kauf durchaus kompliziert sein, will man allen Problemen vorbeugen – und die vorhin geschilderten Problembereiche stellen noch keinen Anspruch auf Vollständigkeit, vielmehr handelt es sich nur um einen sehr kleinen Auszug an Möglichkeiten. Aus diesem Grund ist es empfehlenswert, sich beim Liegenschafts Kauf auf jeden Fall kompetent beraten zu lassen und die Vertragsabwicklung ausschließlich von einem Fachmann durchführen zu lassen.

Natürlich stehe ich Ihnen sowohl für die Beratung in diesen Bereichen als auch für die Vertragsabwicklung und Übernahme eines Treuhandauftrages gerne zur Verfügung.

Mag. Simone Ullrich-Pansi
Rechtsanwältin

Bruckner & Emberger & Ullrich-Pansi
Rechtsanwälte OG
Kadagasse 19
8430 Leibnitz
Tel.: 03452 / 868 66
Fax: 03452 / 868 66 - 4
www.ra-bruckner.at