



Häufige Fallen beim Grundstücks kauf und wie man sie vermeidet

Fahrrechte, Altlasten und der Untergrund sollten genau unter die Lupe genommen werden: IMMO zeigt, worauf Käufer achten sollen. VON ULLA GRÜNBACHER



REALITÄTEN

Die wöchentliche Kolumne von Ulla Grünbacher

Grünzeug

Wenn Pflanzen des Nachbarn in das eigene Grundstück wachsen, kann man etwas dagegen tun. Äste und Wurzeln, die sich über die Grundstücksgrenzen hinaus ausbreiten, darf der Betroffene auf eigene Kosten entfernen. Allerdings hat er dabei fachgerecht vorzugehen, die Pflanze selbst sollte nicht geschädigt werden. Drohen Schäden am Nachbargrundstück oder sind sie bereits entstanden, schaut die Sache anders aus.

Im aktuellen Fall hat ein schräg wachsender Baum die Mauer des Nachbarn, die an der Grundstücksgrenze steht, beschädigt. Seine Wurzeln haben dazu geführt, dass größere Steinbrocken aus der Mauer herausgebrochen sind.

Würde der Betroffene die Wurzeln des Baumes entfernen, wäre die Standfestigkeit desselben gefährdet. Die Nutzung der Liegenschaft des Nachbarn ist dadurch eingeschränkt. Der Baum droht außerdem umzustürzen und mehr Schaden anzurichten. Die Rechtssprechung stellte klar, dass dem beeinträchtigten Nachbarn ein Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch zustehe, wenn Bäume eine konkrete Gefahr für Leib und Leben darstellen.

ulla.gruenbacher@kurier.at

Der Plan für den Hausbau ist gefasst, nun muss noch das passende Grundstück gefunden werden. „Neben der Größe und Lage sollte man darauf achten, ob die Infrastruktur und Verkehrsanbindung den Anforderungen entspricht“, sagt Elisabeth Rauscher vom Salzburger Immobilienbüro Team Rauscher und Finest Homes Immobilien.

DER NÄCHSTE WEG führt zum Grundbuch. „Der Grundbuchauszug gibt Auskunft über die Größe der Liegenschaft, den Eigentümer, Belastungen und Dienstbarkeiten“, sagt Rauscher. Ist der Grund mit einem Geh- und Fahrrecht belastet, kann dies das Bauvorhaben massiv beeinträchtigen. Das Gleiche gilt für das Leitungsrecht. „Wurde zum Beispiel der Kanal des Nachbarn durch Ihren Grund und Boden geleitet, können Sie die Liegenschaft nur eingeschränkt nutzen“, sagt Sigrid Rätz, Wohnrechtsexpertin der



Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdW).

DER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN, der von der Gemeinde für zehn Jahre im Voraus festgelegt wird, gibt Auskunft über die Nutzung. Die Widmung (Grünland, Bauland, Verkehrsfläche) ist vermerkt. „Hier sieht man, ob das Grundstück überhaupt als Bauland gewidmet ist“, sagt Rauscher. „Oft weisen Liegenschaften auch gemischte Nutzungen auf. Geht zum Beispiel ein Bach durch das Bauland, sind der Bach selbst und die Flächen daneben Grünland.“

Auch die Nutzung der Nachbargründe sollte man sich ansehen. Rätz: „Es kann sein, dass rundum Gewerbeflächen entstehen.“ Der Bebauungsplan regelt Dichte und Anzahl der Geschosse. „Grenzlinien und Grundabtretungen für Straßenverbreiterungen sind hier geregelt und betreffen das ganze Gebiet“, sagt Rauscher. Gibt es noch keinen Bebauungsplan, sind die Risiken hoch, die Katze im Sack zu kaufen.

DIE BAUPLATZERKLÄRUNG regelt die konkreten Grundstücksgrenzen, die Bauplatzgröße, die Anliegerleitungen (Kanal, Strom, Zufahrt) und die Abtretungsverpflichtungen, etwa für die Verbreiterung der Straße. Die Erklärung kann vom Grundeigentümer bei der Baubehörde beantragt werden. Rauscher: „Wenn man auf der sicheren Seite sein will, braucht man die Erklärung.“

Eine Anfrage beim Umweltbundesamt klärt die Frage nach Altlasten auf dem Grundstück. Im Verdachts-

Elisabeth Rauscher, Immobilienteam Rauscher Salzburg

flächenkataster ist vermerkt, wo Deponien, Tankstellen und Fabriken waren, aber auch wo Fliegebomben sein könnten.

IN DER NÄHE VON FLÜSSEN und Seen sollte an eine mögliche Hochwassergefährdung gedacht werden. In schneereichen und exponierten Gebirgstälern können Lawinen und Muren eine Bedrohung darstellen. „Um die Tragfähigkeit des Bodens zu überprüfen, kann man auch Bodenproben durch-



Der Traum vom Haus im Grünen soll möglichst schnell Wirklichkeit werden. Zeit für eine rechtliche Prüfung sollte man aber einplanen

führen“, sagt Rauscher. Ein Untergrund aus Lehm oder Torfeignet sich eher nicht, weil es später zu Setzungen und Schäden am Gebäude kommen kann. Sand und Kies stellen eine brauchbare Unterlage dar.

KOSTEN für die Aufschließung können anfallen, wenn ein unbebautes Grundstück gekauft wird. Hier muss geklärt werden, ob bereits Zuleitungen für Strom und Gas sowie der Kanalanschluss vorhanden

sind. Falls nicht, hat der Käufer diese Investitionen zu tragen.

DER KAUFPREIS kann verhandelt werden, nachdem alle Punkte geklärt sind. „Es sollte kein Kaufangebot unterschrieben werden, bevor die Finanzierung gesichert ist“, sagt Rätz. „Ein professioneller Makler überprüft alle wichtigen Punkte und haftet auch für falsche und ungenügende Informationen“, sagt Rauscher. Bei einem Verkauf von privat zu privat

ist dies nicht der Fall.

DIE ABWICKLUNG DER ZAHLUNG des Kaufpreises über einen Treuhänder macht Sinn. „Der Käufer hinterlegt dabei das Geld bei einem Notar, der Verkäufer bekommt dieses erst ausgezahlt, wenn der Käufer im Grundbuch eingetragen ist“, sagt Rauscher. Dann ist der Käufer tatsächlich Herr über sein Grundstück. Dem Hausbau steht nichts mehr im Weg. □

NEBENKOSTEN

Gebühren für Makler, Anwalt, Notar und die Finanz:

Bei einem Liegenschaftserwerb müssen Käufer mit Nebenkosten in der Höhe von zehn Prozent des Kaufpreises rechnen.

Die Grunderwerbssteuer beträgt 3,5 Prozent des Kaufpreises, bei nahen Angehörigen (Ehegatten, Kinder, Eltern, Enkelkinder), eingetragene Partner und Lebensgefährte sind es zwei Prozent.

Für die Eintragung des Eigentumsrechts ins Grundbuch (Verbücherung) sind 1,1 Prozent des Kaufpreises für die Grundbucheintragungsgebühr zu entrichten. Wird das Kaufobjekt durch eine Hypothek belastet, fallen nochmals 1,2 Prozent vom Wert des Pfandrechts für dessen Eintragung an.

Da der Kaufvertrag in der Regel von einem Anwalt oder Notar errichtet wird und dieser auch den Antrag auf Eintragung in das Grundbuch stellt, fällt eine Gebühr für die Kaufvertragserrichtung an, die verhandelbar ist. In der Regel beträgt sie rund 1,5 Prozent des Kaufpreises plus Umsatzsteuer.

Für die Eintragung des Wohnungseigentumsrechts in das Grundbuch ist es notwendig, die Unterschriften auf dem Kaufvertrag notariell zu beglaubigen. Die Beglaubigungsgebühr richtet sich nach dem Kaufpreis und der Anzahl der Unterschriften.

Für die Vermittlung des Kaufvertrages wird eine Maklergebühr fällig. Die Höchstgrenze dafür beträgt drei Prozent plus Umsatzsteuer, manche Makler lassen sich handeln.