

Bitte Vorsicht,

Der Kauf einer Liegenschaft ist oft die schwerwiegendste wirtschaftliche Entscheidung im Leben. Notariatskammer und Kleine Zeitung diskutieren über Gefahren und Sicherheit.

Gleich zu Beginn die Gretchenfrage: Beim Kauf eines Grundstückes, eines Hauses oder einer Wohnung muss ich ohnehin zur Beglaubigung des Kaufvertrages zum Notar. Warum ist die Notariatskammer dann überhaupt Partner und Aussteller der „Lebensraum 2011“?

BERNHARD FRIZBERG: Um genau diesem Klischee entgegenzuwirken. Die Beratung und die Arbeit eines Notars beim Liegenschafts-kauf beginnen eigentlich weit vor dem Kauf. Und die Gefahr schwerwiegender rechtlicher Nachteile muss von Anfang an ausgeschlossen werden. Daher sollte der erste Weg schon vor einer Kaufentscheidung zum Notar führen, damit er den gesamten Kaufprozess begleiten kann.

Von welchen rechtlichen Nachteilen sprechen Sie?

PAUL HALBAUER: Eine Liegenschaft besteht nicht nur aus den sichtbaren Komponenten wie Fläche oder Bauzustand, sondern auch aus Rechten und Pflichten, die damit verbunden sind. Dazu gehören Eigentumsverhältnisse,

Geldlasten, aber auch die so genannten Servituten. Alle diese Rechte und Pflichten gehören rechtlich exakt beurteilt, bevor man einem Kauf – und wenn auch nur mündlich – zustimmt.

Den Begriff Servituten hat man zwar schon gehört, was aber kann man sich darunter vorstellen?

ROBERT ESPOSITO: Dazu gehören unter anderem Wege- und Leitungsführungen. Ein Beispiel: Mehrere Grundstücke liegen an einer privaten Aufschließungsstraße, die jeweils anteilig zu den einzelnen Grundstücken gehört. Wenn die Zufahrts- und Zugangsrechte, sowie die Rechte zur Errichtung von Kanal-, Strom- oder Wasserleitungen nicht schon beim Kauf klar und fehlerfrei von allen und für alle Grundstückseigentümer geregelt sind, kann es später fast unmöglich sein, die erforderlichen Zustimmungen zu erhalten.

DIETMAR MÜHL: In einem anderen Fall kann der Grundstückseigentümer dazu verpflichtet sein, Bäume auf seinem Grundstück zu entfernen oder zumindest zurückzu-



„ FÜR EINEN LAIEN IST ES UNMÖGLICH, ALLE PROBLEME SCHON IM VORFELD EINES LIEGENSCHAFTS-KAUFES ZU ERKENNEN. “

DIETMAR MÜHL, KAPFENBERG

„ DER NOTAR IST ALLEN VERTRAGSPARTEIEN VERPFLICHTET UND VERHINDERT STREITIGKEITEN DURCH LÖSUNGEN. “

BERNHARD FRIZBERG, PRÄSIDENT



das könnte eine Falle sein!



◆ **Expertendiskussion der Notariatskammer im Vorfeld der Immobilienmesse „Lebensraum 2011“: Dietmar Mühl, Marcella Handl-Höber, Bernhard Frizberg, Robert Esposito und Paul Halbauer** HOFMANN (5), KK

schneiden, wenn diese den Sonneneinfall auf einem Nachbargrundstück maßgeblich beeinträchtigen. Da ist es schon wichtig, solche Dinge in Erfahrung zu bringen, bevor man einem Kauf zustimmt. Der Notar ist online mit dem elektronischen Grundbuch verbunden, erkennt diese Rechte und Pflichten und kann Sie für den Kaufinteressenten auch verständlich machen. Denn die Formulierungen von Servituten sind für einen Laien oft sehr schwer verständlich.

Wir haben jetzt sehr viel über die Kaufentscheidung und Kaufzusagen gesprochen. Wann ist eine Kaufzusage eigentlich tatsächlich verbindlich?

MARCELLA HANDL-HÖBER: Das ist ein schwieriges Thema. Grundsätzlich gilt eine mündliche Kaufzusage, die etwa in der ersten Begeisterung ausgesprochen wurde, schon als mündlich abgeschlossener Kaufvertrag und kann somit auch schon zu Verpflichtungen bzw. bei Nichteinhaltung zu Schadenersatzforde-

rungen führen. Beim Liegenschaftsverkehr ist die endgültige Rechtssicherheit aber erst mit der Eintragung des Kaufes in das Grundbuch hergestellt. Ein unredlicher Verkäufer könnte also eine Wohnung mehreren Käufern zusagen und dazu sogar mehrere Kaufverträge unterschreiben bzw. Zahlungen von mehreren „Käufern“ entgegennehmen. Eigentümer wird aber nur jener Käufer, der zuerst im Grundbuch eingetragen wird. Die anderen Käufer können dann zwar auf

Schadenersatz klagen, aber ob sie ihr Geld wiedersehen, bleibt dahingestellt. Die treuhändige Abwicklung des Kaufes über einen Notar verhindert solche Gefahren.

Der Kauf einer Liegenschaft ist also ein heikles Unterfangen. Sind da nicht Streitereien und der Gang vor Gericht oft vorprogrammiert?

FRIZBERG: Im Gegenteil! Denn das rechtzeitige Aufsuchen des Notars verhindert solche Streitigkeiten schon im Ansatz. Schon die Berufsordnung verpflichtet den Notar, die Interessen aller Beteiligten zu berücksichtigen. Ein Streitiges Verfahren kann also gar nicht Angelegenheit eines Notars sein und ist daher – im Sinne aller Beteiligten – durch rechtlich und insbesondere vertraglich einwandfreie Lösungen zu vermeiden.

HALBAUER: Der Notar ist keine Institution zu der man wegen einer Beglaubigung „gehen muss“, sondern genau der Rechtsexperte, der mich schon vor meiner Kaufentscheidung berätet und der den Liegenschaftserwerb rechtlich mit viel Erfahrung begleitet und absichert. Der Notar hilft auch bei der Regelung einer Schenkung oder Erbschaft. Und genau das wird auch der Inhalt einer der Vorträge auf der Lebensraum 2011 sein.



„ DER NOTAR BEGLEITET DIE KAUFENTSCHEIDUNG MIT RECHTSBERATUNG SCHON WEIT VOR VERTRAGSABSCHLUSS. “

PAUL HALBAUER, GRAZ

„ DAS GRUNDBUCH IST VORRANGIG. WAS DORT NICHT VERMERKT IST, IST SPÄTER OFT SCHWER DURCHZusetZEN. “

MARCELLA HANDL-HÖBER, FELDBACH



„ DIE REGELUNG VON SERVITUTSRECHTEN BEI VERTRAGSABSCHLUSS VERMEIDET STREITEREIN MIT DEN NACHBARN. “

ROBERT ESPOSITO, UNTERPREMSTÄTTEN

LEBENSRAUM 2011

12. und 13. März, 9.30 bis 18 Uhr „messe graz/halle A“.

Eintritt: 4 Euro pro Person.

Infos: www.kleinezeitung.at/immobilienmesse

Die Notariatskammer ist auf der Lebensraum 2011 mit einem Stand vertreten.

Vorträge der Notariatskammer hören Sie am Sa. um 14 Uhr von Paul Halbauer und am So. um 11 Uhr von Christian Pail.

