

Damit der Traum von einer Immobilie nicht zum Albtraum wird

Foto: Magdalena Possert Photography



RA Dr. Thomas Krapf

Die meisten Österreicher möchten sich im Lauf ihres Lebens ihren Wunsch von einem Eigenheim erfüllen. Endlich, nach langwieriger Suche hat Frau oder Mann Österreicher ihre Traumimmobilie gefunden. Bis das Traumdomizil auch sein Eigen genannt werden darf, gilt es zahlreiche rechtliche Fragen abzuklären. Vertragsexperten, wie Rechtsanwälte, stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite, damit der Traum nicht zum Albtraum wird.

Als erstes die Schlüsselfrage: Kaufen oder Mieten? Hier scheiden sich die Geister. Faktoren, wie etwa vorhandenes Kapital, Zinsniveau, Lage des Objektes, Mobilität oder Sesshaftigkeit, Altersvorsorge oder vorübergehender Wohnbedarf, Alt- oder Neubau, sind bei dieser Entscheidung miteinzubeziehen. An die meisten Faktoren knüpfen rechtliche Fragen an.

Entscheidet sich Frau oder Mann für einen Kauf, benötigt es meist unterschiedlichstes Vertragswerk. Sofern Wohnung oder Haus nicht von den Eltern geschenkt wird, bedarf es eines Kaufvertrages. Übersteigt der Kaufpreis Euro 40.000, ist der Rechtsanwalt verpflichtet, den Liegenschafts Kauf treuhändig abzuwickeln. Dadurch wird sichergestellt, dass der Kaufpreis erst nach Eintragung im Grundbuch an den Verkäufer ausbezahlt wird. Eine sorgfältige und gründliche Vertragsgestaltung durch Ihren Rechtsanwalt vermeidet spätere Unannehmlichkeiten.

BERATUNG VON EXPERTEN KANN VIEL GELD SPAREN

Üblicherweise wird der Großteil der Käuferinnen den Kaufpreis nicht in bar aufbringen können, sondern hierfür einen Kredit benötigen. Die Bank vergibt das Darlehen nicht ohne Kreditvertrag. Zur Absicherung der Bank enthält ein solcher Darlehensvertrag zahlreiche Bestimmungen: angefangen von der Höhe des einzutragenden Pfandrechtes, über allfällige weitere Sicherstellungen wie Bürgen oder die Abtretung einer Lebensversicherung, bis zur Höhe der Zinsen, nämlich ob der Zinssatz fix oder variabel vereinbart wird. Juristischer Rat hilft Ihnen dabei, Geld zu sparen.

Womöglich müssen Sie über ein fremdes Grundstück fahren, um zu Ihrer Liegenschaft zu gelangen. Bevor Sie den Kaufvertrag unterschreiben, prüfen Sie, ob Sie ein gesichertes Zu-

fahrtsrecht besitzen. Unter Umständen benötigen Sie hierfür eine Dienstbarkeit, auch Servitut genannt.

Zu beachten ist, dass jedes Bundesland über seine eigenen Bauvorschriften verfügt. Bevor Sie also mit den Bauarbeiten beginnen, informieren Sie sich, welche Genehmigungen Sie einholen müssen. Für den Neubau oder die Aufstockung eines Hauses bedarf es einer Baubewilligung. Dabei sind bestimmte Abstände zu den Nachbarn, gewisse Bauhöhen und auch maximale Bebauungsdichten zu berücksichtigen. Unter Umständen muss sich die Bauherrin auch um die Zustimmung von Nachbarn kümmern, sofern deren Grund zum Beispiel für den Bauaushub vorübergehend in Anspruch genommen wird.

VERTRAGLICHE ABSICHERUNG IST WICHTIG

Nicht jeder Häuslbauer ist ein Handwerker, sondern er muss auf Professionisten zurückgreifen. Manch einer vergibt das Haus sogar schlüsselfertig in Auftrag. Zu regeln gilt es unter anderem, wann die einzelnen Teilzahlungen an den Werkunternehmer zu bezahlen sind, ob der Werkunternehmer Subfirmen beauftragen darf, wer für welche Bauverzögerungen haftet und wieviel sich der Auftraggeber für allfällige Baumängel (sogenannter Haftrücklass) zurückbehalten darf.

Dieser kurze Überblick zeigt, dass bis zum Einzug in die eigene Traumimmobilie Frau und Mann Österreicher mit zahlreichen rechtlichen Fragen konfrontiert sind. Ihr Rechtsanwalt des Vertrauens unterstützt Sie, damit Sie sich den Wunsch Ihrer Traumimmobilie erfüllen können. ■

KONTAKT

RA Dr. Thomas Krapf
Tel. +43 660 4161812
kanzlei@mader-krapf.at
www.mader-krapf.at