

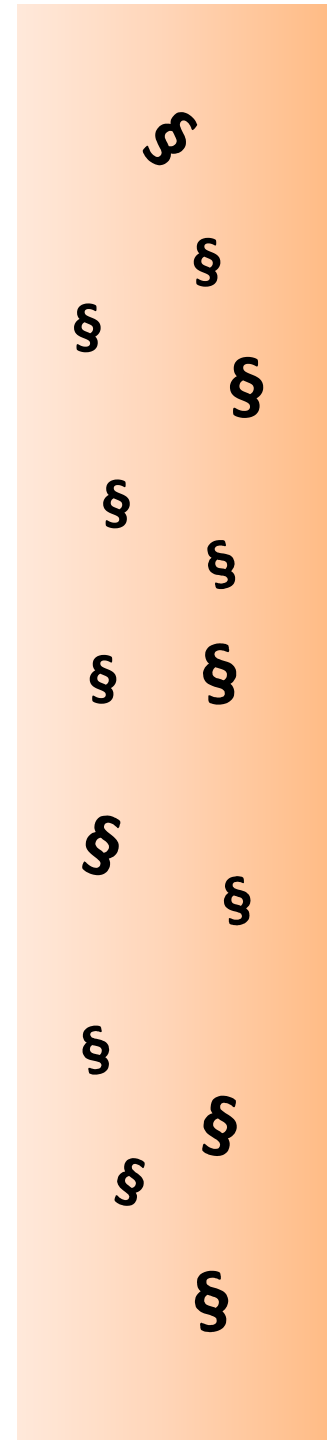


MADER & KRAPF

Rechtsanwälte

Bauen und Wohnen

Was muss ich beachten?

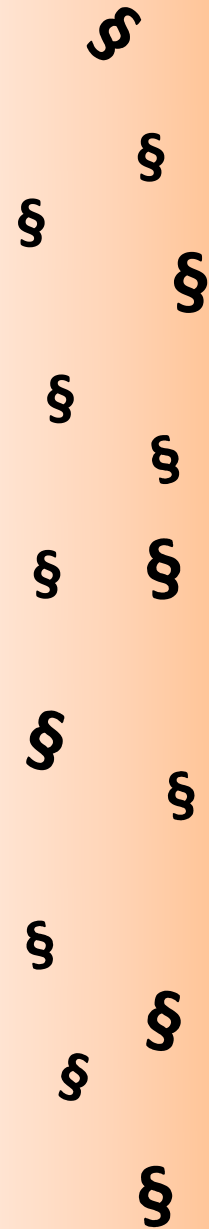




MADER & KRAPF

Rechtsanwälte

Der Grundstückserwerb



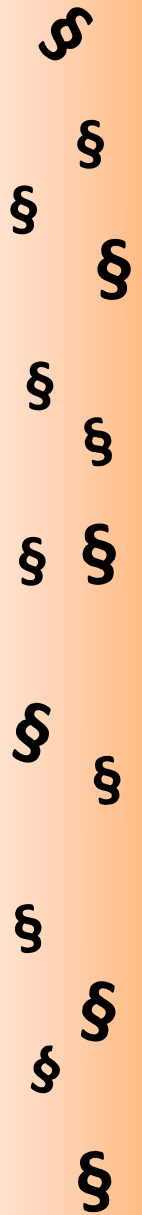


MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Der Grundstückserwerb

Mögliche Kosten

- Errichtung des jeweiligen Vertrages (zumeist Kaufvertrag)
- Gebühr für Eintragung ins Grundbuch
- Entrichtung der Maklergebühr in Höhe von 3 % vom Kaufpreis
- Gebühren von 1,2 % für Eintragung eines Pfandrechtes (Hypothek)



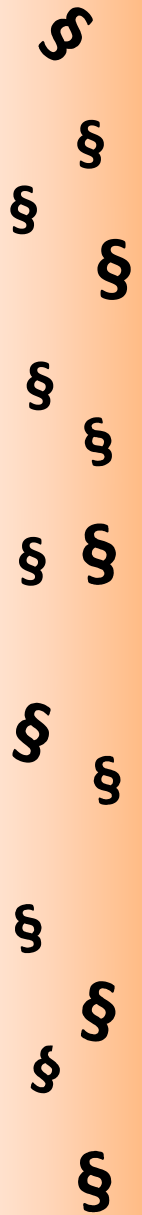


MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Der Grundstückserwerb

Grunderwerbsteuer

- Berechnet sich grundsätzlich aus der jeweiligen Gegenleistung, zumindest aber vom Grundstückswert
- Meist ist der Grundstückswert der Kaufpreis; werden Verbindlichkeiten übernommen, ist auch davon GrESt zu bezahlen; sofern es sich um eine Schenkung handelt ist der Grundstückswert maßgeblich (abgeleitet aus Immobilienpreisspiegel oder Gutachten)

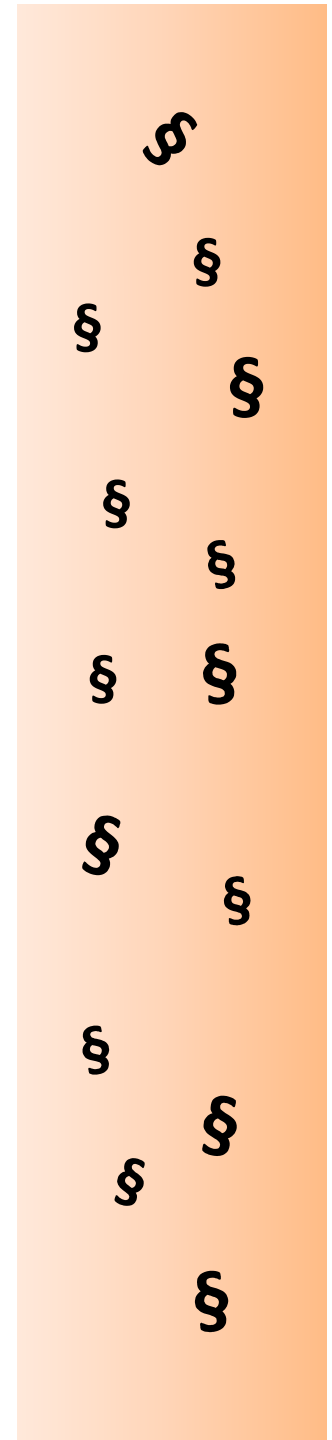




MADER & KRAPF

Rechtsanwälte

Er- und Aufschließung



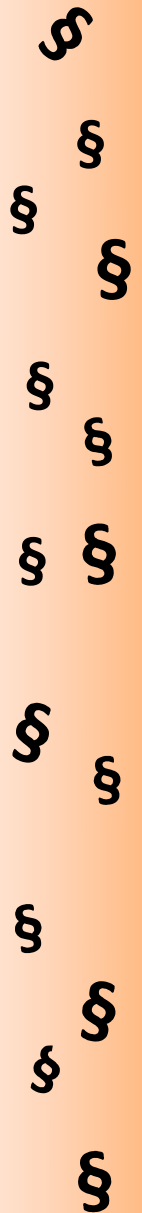


MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Er- und AufschlieÙung

Jedes Grundstück, auf dem der Bau eines Gebäudes geplant ist, muss aufgeschlossen (Wasser, Strom, etc) werden.

Nicht aufgeschlossene Bauplätze → mögliches Bauverbot! Erkundigen Sie sich daher vor einem Kauf bei Ihrer Baubehörde



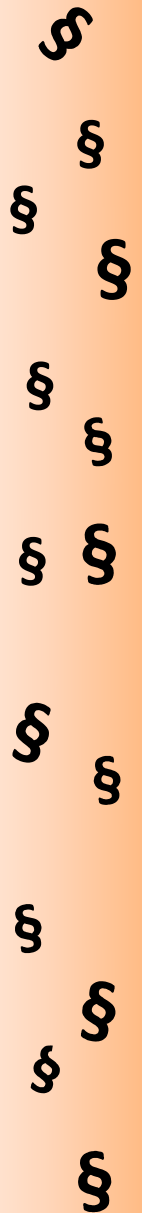


MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Er- und Aufschließung

Aufschließung kann folgende Bereiche betreffen

- Wasser (Wasserwerke)
- Strom (E-Werke)
- Gas (Gaswerke)
- Fernheizung (Gemeinde)
- Telefon (Telekom)
- Abwasser (Gemeinde)
- Abfälle (Gemeinde)

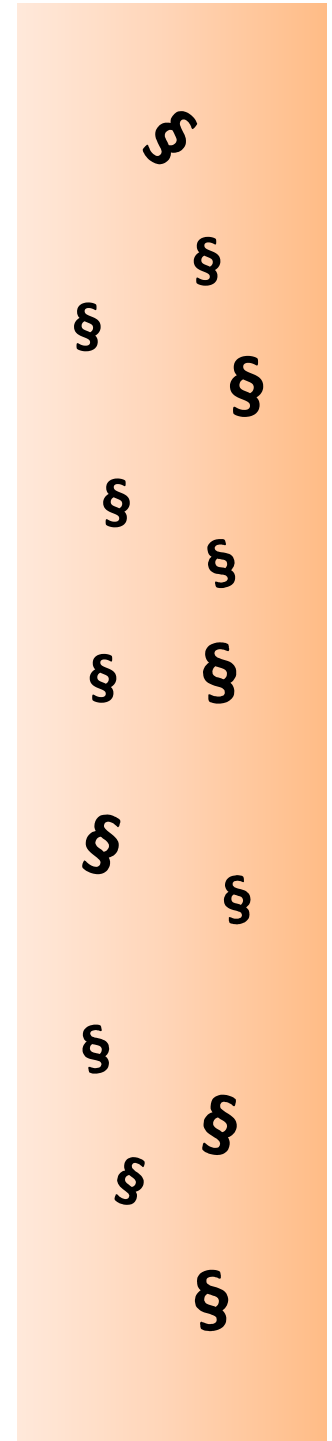




MADER & KRAPF

Rechtsanwälte

Das Bauverfahren



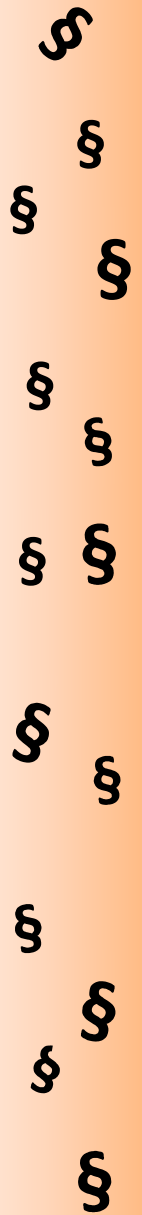


MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Das Bauverfahren

Allgemeine Information

Bauordnungen und Förderungsvorschriften unterliegen in Österreich der Landesgesetzgebung: der Vortrag behandelt daher nur die Tiroler Vorschriften



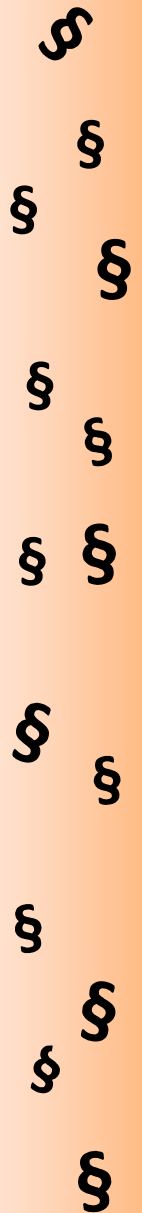


MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Das Bauverfahren

Welche Arten von Bauverfahren gibt es?

- **Geringfügige** Bauvorhaben (zB kleine Baumaßnahmen im Innern, Zäune bis max. 1,5 m Höhe)
- **Anzeigepflichtige** Bauvorhaben (zB Balkonverglasungen, Terrassen, Zäune bis max. 2,5 m Höhe)
- **Bewilligungspflichtige** Bauvorhaben (zB Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden)



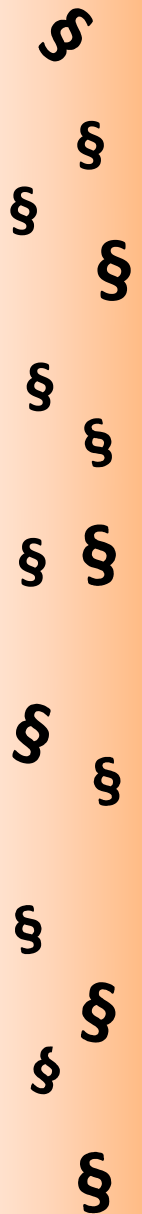


MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Das Bauverfahren

Wie erhalte ich eine Baubewilligung?

- Es muss ein Bauansuchen gestellt werden
- Vorlage sämtlicher Planunterlagen
- Je nach Bauvorhaben werden Nachbarn von Bauvorhaben verständigt, möglicherweise **kann** es auch zu einer Bauverhandlung kommen
- Liegen alle Voraussetzungen vor, wird Baubewilligung schriftlich erteilt



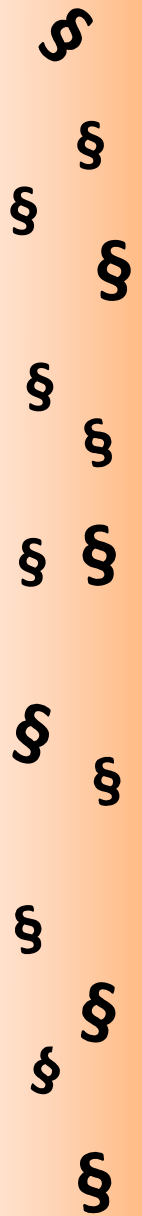


MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Das Bauverfahren

Welche Fristen muss ich beachten?

- Baubewilligung erlischt nach zwei Jahren, wenn nicht mit Bauvorhaben begonnen wird oder innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn
- Die Baubewilligung sieht häufig Fristen vor, innerhalb welcher der Bau beendet werden muss
- Auf Antrag können die Fristen verlängert werden



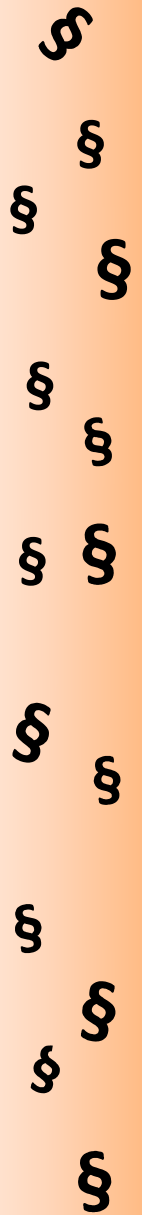


MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Das Bauverfahren

Welche Stelle ist zuständig?

Der **Bürgermeister** in Gemeinden oder
der **Magistrat** in Statutarstädten



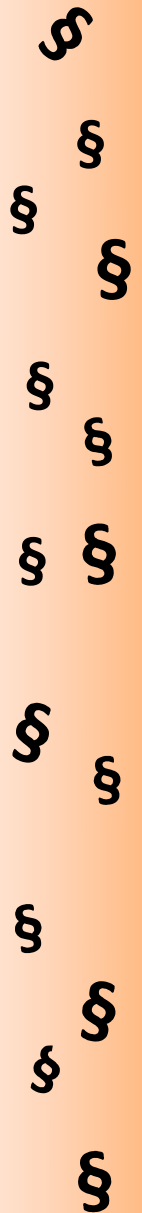


MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Das Bauverfahren

Wie läuft das Verfahren ab?

1. Bauansuchen inklusive Planunterlagen
2. Vorlage sonstiger Unterlagen (Nachweis Eigentum, Verzeichnis der Nachbarn, etc)
3. Evt Bauverhandlung und allfällige Einwendungen
4. Baubewilligung (=Baubescheid)



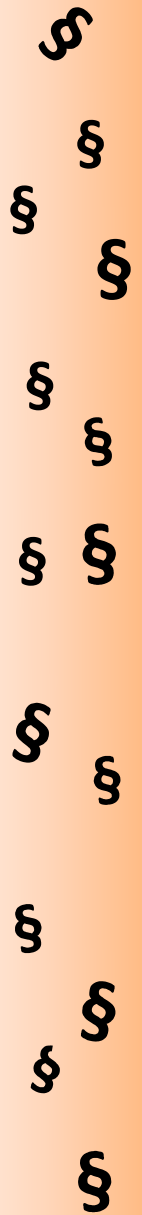


MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Das Bauverfahren

Welche Unterlagen sind erforderlich?

- Baupläne, Schriftliche Baubeschreibung
- Nachweise des Grundeigentums oder Baurecht
- Aufschließung Bauplatz, Verzeichnis der Nachbarn
- Statische Berechnungen, Sicherheitskonzept
- Energieausweis etc

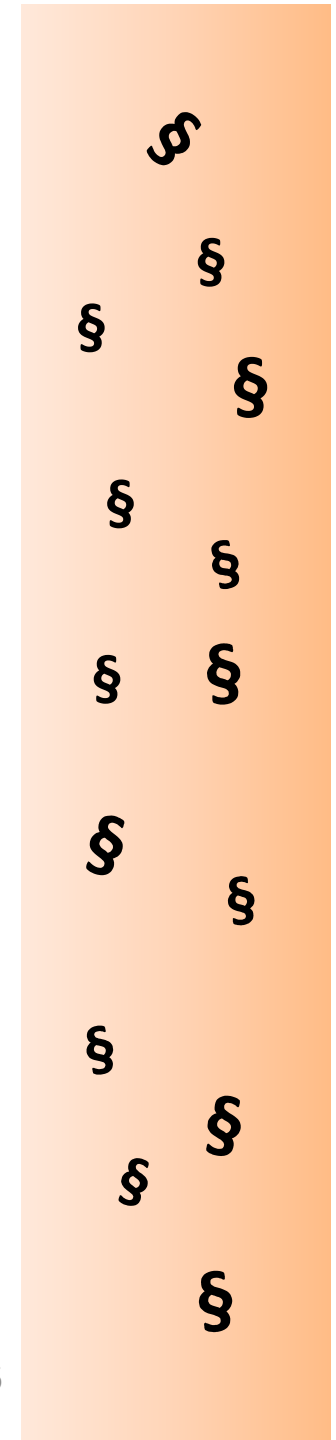




MADER & KRAPF

Rechtsanwälte

Nach dem Hausbau





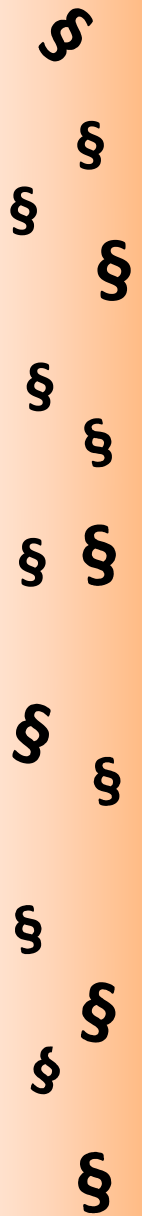
MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Nach dem Hausbau

Ist das Bauvorhaben abgeschlossen, muss dieser Zustand der zuständigen Behörde gemeldet werden

→ in Tirol durch Ansuchen um **Benützungsbewilligung**

Jedes Gebäude muss in vorschriftsmäßigem Zustand erhalten und darf nur entsprechend seiner Widmung genutzt werden; zuständig hierfür ist der Gebäudeeigentümer.

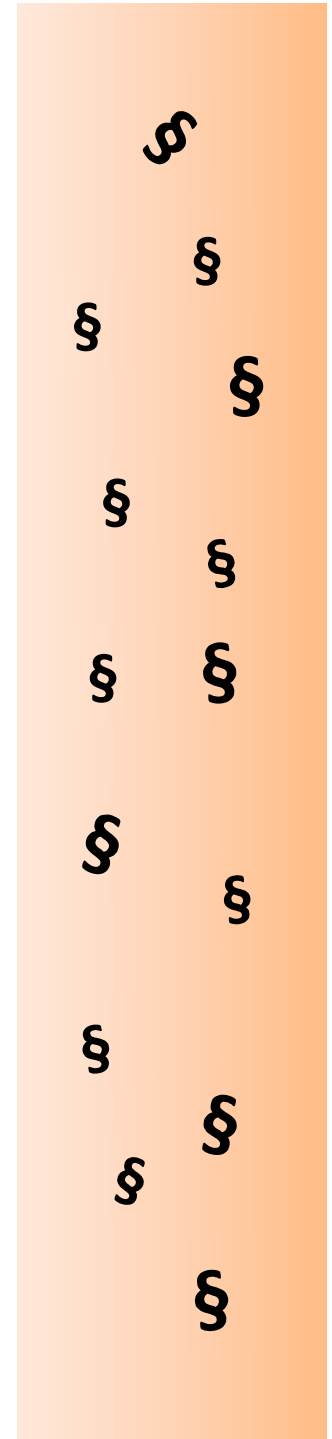




MADER & KRAPPF

Rechtsanwälte

Sonstiges





MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

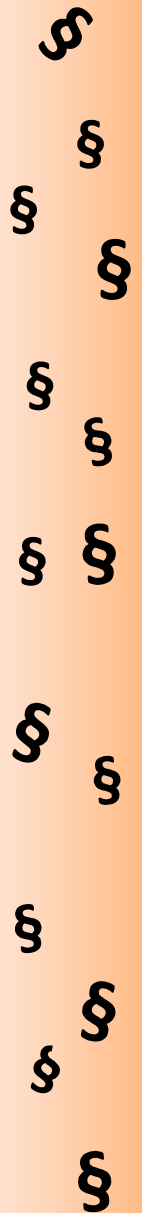
Sonstiges

Notwegerecht

Gilt für eine Liegenschaft, wo die nötige Wegeverbindung mit dem öffentlichen Wegenetz nicht vorhanden ist:

- weil eine Wegeverbindung gänzlich fehlt oder
- diese unzulänglich erscheint

In diesen Fällen **kann** ein Notweg nach dem Notwegegesetz eingeräumt werden





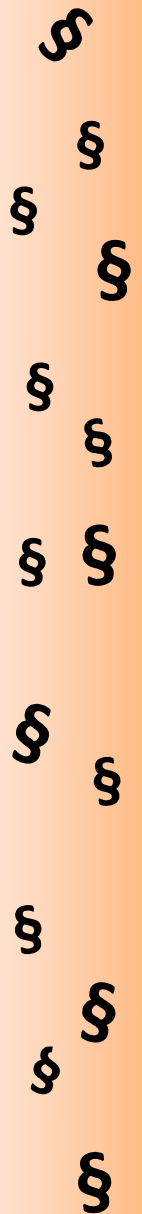
MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Sonstiges

Notwegerecht

Der Notweg besteht in der Servitut des Fußsteiges, Viehtriebes oder Fahrweges oder in der Erweiterung solcher bereits bestehender Wegerechte

Das im Zuge eines Notwegeverfahrens eingeräumte Recht auf Benützung der Zu- und Abfahrt darf nur **in eingeschränktem Umfang** ausgeübt werden; das heißt, die Zufahrt mit schweren LKWs ist zB von einem Notweg nicht umfasst





MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

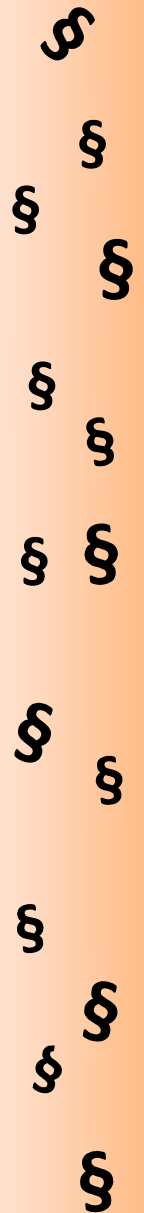
Sonstiges

Förderungen durch:

- Land Tirol
- Bund

Es gibt zahlreiche Förderungen für unterschiedlichste Bauvorhaben (zB Sanierung Altbau, Photovoltaikanlagen)

Beachte! Die Wohnnutzfläche darf für die **Wohnbauförderung** grundsätzlich maximal 150 m² betragen



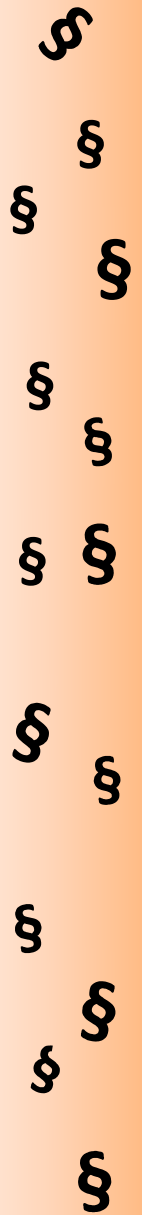


MADER & KRAPF
Rechtsanwälte

Sonstiges

Bauverbotsklage

- Sonderform der Besitzstörungsklage, für die schon bloße Gefährdung des Besitzes einer Liegenschaft durch einen Bau genügt
- Gefahr muss durch den **bereits erfolgten Baubeginn** entstanden sein und in einer **möglichen Besitzstörung** bestehen. Sie muss von **der Errichtung oder dem Bestand des Bauwerkes selbst ausgehen**
- Das Verbot wird im Besitzstörungsverfahren erlassen, die Klage muss **innerhalb von 30 Tagen** nach Kenntnis der Gefahr erhoben werden





MADER & KRAPF

Rechtsanwälte

Bauen und Wohnen

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

