

RECHTSTIPP



Dr. Anita Hügel
Rechtsanwältin
in Mödling
a.huegel@hslaw.at

Immobilienrecht

Worauf ist beim Kaufvertrag einer Immobilie zu achten?

Dr. Hügel: Die „Traumimmobilie“ ist ausgesucht und der Kaufpreis steht fest. Nun kann ein Kaufvertrag errichtet, notariell beglaubigt, unterschrieben und das Eigentum im Grundbuch eingetragen werden. Das klingt relativ einfach, dennoch ist es empfehlenswert, weitere Punkte vor der Unterschrift zu bedenken.

Belasten Miet-, Geh-, Fahr-, Vorkauf-, Wohnrechte, Belastungs- und Veräußerungsverbote oder Pfandrechte die Immobilie? Zur Abklärung dieser Fragen genügt meistens ein Blick ins Grundbuch. Aber: Auch im Grundbuch nicht aufscheinende Belastungen, wie z. B. Mietrechte, der Erhaltungs- und Ausstattungszustand oder allfällige Mängel sowie der Übergabetermin sind im Kaufvertrag zu berücksichtigen.

Ebenfalls wesentlich: Sind alle öffentlich rechtlichen Vorschriften eingehalten worden? Denken Sie dabei insbesondere an Bebauungs- und Umweltvorschriften.

Sind noch Aufschließungskosten zu bezahlen? Ist sichergestellt, dass der Käufer wegen der geltenden Grundverkehrsgesetze – beispielsweise als Nicht-EU-Bürger oder Nicht-Landwirt – die Immobilie überhaupt erwerben kann? Was viele „Häuslbauer“ unterschätzen: Wie hoch sind die Nebenkosten? Die Nebenkosten setzen sich aus der Vertragserrichtungsgebühr (1,5 % bis 2,5 % des Verkehrswertes der Immobilie – je nach Aufwand), der Grunderwerbsteuer von 3,5 % (2 % zwischen Ehegatten, Eltern, Kindern und Enkelkindern), der Eintragsgebühr (1,1 %) sowie den Beglaubigungskosten (zirka im zwei bis dreistelligen Eurobereich) zusammen.

Eine Kooperation der NÖN mit der Rechtsanwaltskammer NÖ.

www.raknoe.at

Zweiter Flohhaufen kostet zu viel Geld

Kleinkindbetreuung | Freiheitliche fordern zweite Gruppe in der Billrothgasse. Doch der Bedarf ist zu gering, sagt der Bürgermeister.

Von Christoph Reiterer

HOLLABRUNN | Mit einem Dringlichkeitsantrag wollte FPÖ-Gemeinderätin Daniela Fasching eine Resolution erwirken, sodass Bürgermeister Erwin Bernreiter in sofortige Verhandlungen mit dem Land NÖ tritt, um eine dringend notwendige zweite Gruppe für die „Kleinkinderbetreuung Flohhaufen“ in Hollabrunn sicherzustellen. Die ÖVP-Mehrheit im Rathaus befand die Thematik jedoch nicht als dringlich. Der Stadtchef klärt im NÖN-Gespräch auf: Die für die Gemeinde entstehenden Jahreskosten von 63.060 Euro stünden in keinem Verhältnis zur Nachfrage.

Die Kleinkinderbetreuung Flohhaufen in Hollabrunn besteht derzeit aus einer Gruppe für 15 Kinder. Aufgrund der hohen Anfrage sei das aber viel zu wenig, meint Daniela Fasching. Noch dazu würden Kinder von Spitals- und Landesangestellten bevorzugt aufgenommen. „Für die breite Bevölkerung bleibt dadurch keine Möglichkeit der Kleinkindbetreuung in Hollabrunn. Diese Ungleichbehand-



Bürgermeister Erwin Bernreiter: „Die Relation zwischen Bedarf und Kosten steht in keinem vernünftigen Verhältnis, um hier öffentliche Gelder zu investieren.“ *Foto: Archiv*

lung ist für uns völlig unverständlich“, sagt die Freiheitliche.

„Unsere Verwaltung hat bereits mehrmals mit dem Land NÖ bezüglich einer Erweiterung des Flohhaufens gesprochen“, entgegnet der Bürgermeister. „Doch zu keinem Zeitpunkt stand der Bedarf in einem vertretbaren Maß zu den Kosten.“

Der Flohhaufen wird derzeit

von der Abteilung Gebäudeverwaltung der NÖ Landesregierung im ehemaligen zweigruppigen Kindergarten in der Billrothgasse betrieben. Die Gruppe ist mit der gesetzlichen Maximalzahl von 15 Kindern belegt.

Die Größe der Räumlichkeiten im Gebäude der Baugenossenschaft Frieden würde eine zweite Gruppe problemlos erlauben. Jedoch: Wegen zu geringer Nachfrage ist das Land NÖ derzeit nicht bereit, diese zusätzliche Gruppe anzubieten.

Bei der Stadtgemeinde seien in den letzten eineinhalb Jahren „zwei bis drei dokumentierte Anfragen“ von Eltern bezüglich der Kleinkindbetreuung eingelangt, berichtet Bernreiter.

Sollte die Stadtgemeinde den dringenden Wunsch äußern, wäre das Land zwar bereit, eine zweite Gruppe zu öffnen. Aber: Die Stadtgemeinde müsste dann die Kosten für zwei Kleinkindbetreuerinnen sowie die anteiligen Miet- und Betriebskosten übernehmen. Alles zusammen ergäbe eine stolze Jahressumme von 63.060 Euro. Zusätzlich wäre die Gruppe mit Einrichtung und Spielmaterial zu versehen.

AUS DEM GEMEINDERAT

Ärger ums Ärztezentrum. Für Wirbel im Gemeinderat sorgte eine Bebauungsplanänderung für das neue Ärztezentrum am Lothringerplatz. „Das Bauwerk steht ja schon und wir sollen es nachträglich absegnen“, ärgerte sich FPÖ-Gemeinderat Christian Lausch. Die Bürger würden vor vollendete Tatsachen gestellt, die Anrainer seien mit einer Scheinbauverhandlung brüskiert worden. „Wir sind für das Ärztezentrum, aber diese Vorgangsweise ist ein Hohn und undemokratisch. Den Anrai-

nern wurde ihr Einspruchsrecht geraubt“, so Lausch. Die Planänderung wurde schließlich mit den ÖVP-Stimmen beschlossen.

Ärger ums Studentenheim. Neue Aufträge musste die Gemeinde für die Studentenheim-Sanierung erteilen. Denn, wie Stadtrat Karl-Heinz Jirsa berichtete: An der Fassade kamen grobe Unebenheiten zum Vorschein. Die ursprünglich geplante technische Ausführung der Dämmung wäre deshalb nicht möglich gewesen. SPÖ-Gemeinderat

Josef Frank kritisierte, dass die Entscheidung über die neue Vorgangsweise ohne Ausschreibung und technische Beschreibung vonstatten ging. Jirsas Konter: „Wir haben einen Baubeirat einberufen. Von der SPÖ war jedoch keiner bereit, dorthin zu kommen.“ Schriftstücke seien an die Mitglieder des Baubeirates gegangen. Die Dämmung werde auch in der neuen Ausführung 20 Zentimeter dick sein. Frank: „Ich habe als Gemeinderat genauso das Recht auf die Unterlagen.“