

DEN NOTAR FRAGEN!

Wenn Sie nicht ganz „sattelfest“ sind, wenn es um Ihre Wunschimmobilie geht, sind Sie in bester Gesellschaft

Lastet noch eine Hypothek auf der Immobilie? Ist der Verkäufer wirklich der Eigentümer? Wer überwacht die vollständige und pünktliche Bezahlung des Kaufpreises? Wer verständigt wann das Finanzamt?

Für die meisten Menschen ist der Kauf eines Grundstückes, eines Hauses oder einer Eigentumswohnung die größte und kostspieligste Anschaffung im Leben. Oft wird zuerst jahrelang gespart und später jahrzehntelang finanziert. Hierbei sollte jedes Risiko vermieden werden: Im Vorfeld der Wiener Immobilienmesse (WIM) hat der IMMO-Kurier mit den beiden Notaren Markus Kaspar und Michael Raeser gesprochen.

Was sind die häufigsten Rechtsirrtümer in Bezug auf Immobilien in Ihrer täglichen Praxis?

M. Kaspar: Jeder zweite Österreicher glaubt, dass der Ehepartner

automatisch alles erbt, wenn man stirbt. Besonders in der Generation der über 50-Jährigen ist dieser Irrtum mit 60 % weit verbreitet.

M. Raeser: „Ein Drittel der Befragten ist überzeugt; überhaupt kein Testament zu brauchen, da im Todesfall automatisch der Ehepartner den Immobilienbesitz erbt. Aber das stimmt so nicht: Nach der gesetzlichen Erbfolge erben in Österreich die Kinder zwei Drittel, der Ehepartner ein Drittel. Im Einfamilienhaus behält der Ehepartner zwar ein Wohnrecht, er oder sie werden aber nicht automatisch Alleineigentümer.“

Und bei der Eigentumswohnung?

M. Kaspar: Das sieht es anders aus. Wenn beide als Eigentümer im Grundbuch stehen, bekommt der Überlebende den Anteil des Verstorbenen, allenfalls ist eine Ausgleichszahlung zu leisten.

Wenn manden Kaufpreis bezahlt hat, ist man aber doch definitiv Eigentümer?

M. Raeser: Auch das glauben rund 30% der Österreicher

und auch das stimmt so nicht. Eigentümer einer Immobilie ist, wer im Grundbuch steht. Man sollte daher nie den Kaufpreis zahlen, bevor nicht der Kaufvertrag unterschrieben ist und die grundbücherlichen Sicherheiten vorliegen!

Wie sieht es bei Lebensgefährten aus?

M. Kaspar: Der Irrtum, dass Lebensgefährten nach einer langjährigen Partnerschaft in einer eheähnlichen Gemeinschaft automatisch ein Erbrecht erhalten, hält sich ebenfalls hartnäckig. Denn auch hier liegt rund ein Drittel der Österreicher falsch!

M. Raeser: Erbrechtlich gelten Lebensgefährten derzeit als Fremde und haben keinerlei Erbsprüche, somit auch keine Pflichtteilsansprüche. Zur Absicherung der Lebensgefährten ist daher ein Testament empfehlenswert.

M. Kaspar: Die kommende Erbrechtsreform wird zwar wohl eine kleine Verbesserung, aber kein uneingeschränktes Erbrecht für Lebensgefährten bringen.

Also ist Beratung wohl auf alle Fälle empfehlenswert ...

M. Kaspar: So ist es! Das betrifft ja auch die aktuellen Änderungen bei der Grunderwerbs- und Immobilienertragssteuer. Laut Untersuchungen gehen hierzulande jährlich rund zehn Milliarden Euro an Immobilienwerten von einer Generation zur nächsten über – entsprechend hoch ist der Beratungsbedarf.



Einen Notar in Ihrer Nähe finden Sie unter www.notarsuche.at

M. Raeser: Um die beste Lösung für alle Angehörigen zu finden, sollte man deshalb jeden Fall individuell betrachten und sich beraten lassen.

Wie würden Sie eine Immobilien-Transaktion beim Notar beschreiben?

M. Kaspar: Die erste Rechtsauskunft beim Notar ist kostenlos. Wenn die Immobilientransaktion in weiterer Folge beim Notar abgewickelt wird, kann dieser bei der Grundbucheinsicht prüfen, ob der Verkäufer tatsächlich der Eigentümer ist und ob die Immobilie lastenfrei ist oder ob eventuell Auflagen oder Belastungen mit dem Objekt verbunden sind – von Wegbenutzungsrechten bis hin zu Hypotheken. Auch bei Bauplänen, Wohnbauförde-



Michael Raeser ist Notar in Wien-Ottakring, Markus Kaspar in Wien-Donaustadt, er agiert auch als Sprecher der Österreichischen Notariatskammer