

Der Weg zur Wunschimmobile

Von der Plombe bis zur Tagebuchzahl: IMMO erläutert, wie man zu einem Grundbuchauszug kommt, was dieser kostet und wie man das Dokument richtig liest. VON ULLA GRÜNBACHER



REALTÄTEN

Die wichtigste Kolumne von Ulla Grünbacher

Urteil

In der kalten Jahreszeit hat der Schimmelpilz Hochsaison. Schuld daran sind häufig bauliche Mängel. Die Flecken sind nicht nur unschön, sondern auch giftig.

Tritt in einer Wohnung Schimmel auf, hat der Mieter den Vermieter über den Befall umgehend zu informieren. Mieter haben das Recht, die Miere zu mindern. Die Höhe hängt vom Einzelfall ab.

Ein aktuelles deutsches Urteil macht klar, dass Mieter keine Verpflichtung haben, Baumängel durch übermäßiges Lüften und Heizen auszugleichen. Auch die österrätischen Gerichte gehen davon aus, dass bei normalem Nutzerverhalten Schimmelbildung nicht dem Mieter angelastet werden kann. Im aktuellen Prozess hat der Kläger behauptet, die Mieter hätten falsch geheizt und gelüftet. Das Gericht sah die Sache anders. Die Anforderungen an die Mieter dürfen nicht zu hoch sein. Mehr als drei Mal Lüften pro Tag sei nicht zumutbar. Der Vermieter konnte nicht nachweisen, dass sich seine Mieter insoweit falsch verhalten hätten.

Ausnahme: Wenn Verhaltensregeln bezüglich des Lüftens im Vertrag vereinbart sind, muss sich der Mieter daran halten.

ulla.gruenbacher@kurier.at

führt über das Grundbuch

zug kommt, was dieser kostet und wie man das Dokument richtig liest. VON ULLA GRÜNBACHER



Tagebuchzahl (TZ) versehen. Es gilt der Grundsatz: Wer zuerst kommt, mahlt zuerst.

Da zwischen Vertragsunterfertigung und Grundbucheintragung einige Zeit verstreicht (wegen der Einholung diverser Genehmigungen), ist es notwendig, sich den Rang vorweg zu sichern. Es gibt eine Rangnummer für die beabsichtigte Veräußerung und eine für die beabsichtigte Verpfändung.

Die Anmerkung der Rangordnung bietet dem Käufer die Sicherheit, dass eine Veräußerung an einen Dritten oder eine Belastung der Liegenschaft durch den Eigentümer nicht möglich ist.

ERGÄNZEND ZUM GRUNDBUCH gibt es die Urkundensammlung. Die nach Kalenderjahren geordnete Sammlung enthält alle Urkunden (Kaufvertrag, Wohnungseigentumsvertrag, Darlehensvertrag, etc.), für die eine Eintragung vorgenommen wurde.

Bei vielen Eintragungen findet man eine „Tagebuchzahl“ vorangestellt. Die Zahl (zum Beispiel 1099/2000) nennt die Nummer und das Jahr der Urkunde, auf die sich die nachfolgende Eintragung bezieht. Mithilfe dieser Zahl gelingt es, in der Urkundensammlung des Gerichts in die betreffende Urkunde einzusehen zu können.

SPANNEND WIRD es, wenn man im Grundbuch auf eine sogenannte Plombe trifft. „Scheint das Wort Plombe auf, ist das so etwas wie ein Rufzeichen. Achtung, hier passiert etwas“, erläutert Gartner. Eine solche Eintragung weist auf An-

gezahl genau bezeichnet ist. Der Grundbuchauszug besteht aus einem A-Blatt (Gutsbesand), einem B-Blatt (Eigentum) und dem C-Blatt (Lasten).

Im A-Blatt sind die zur Einlage gehörigen Grundstücke eingetragen, die Anschrift und die Fläche der Liegenschaft (in Quadratmeter). Das B-Blatt beinhaltet den Namen und die Anschrift des Eigentümers. Beschränkungen und mit der

betont Herbert Gartner, Rechtsanwalt in Wien.

Grundbuch werfen. Das ist ein öffentliches Register, in das alle Grundstücke und die an ihnen bestehenden Rechte eingetragen werden.

Es wird von den Bezirksgerichten geführt. „Jeder hat das Recht, Einsicht zu nehmen. Bei Notaren, bei Gericht, aber auch elektronisch“,

betont Herbert Gartner, Rechtsanwalt in Wien.

Es wird von den Bezirksgerichten geführt. „Jeder hat das Recht, Einsicht zu nehmen. Bei Notaren, bei Gericht, aber auch elektronisch“,

(Vollabfrage einer Einlagezahl) fallen 3,36 Euro an. Hinzu kommen Kosten, die die Verrechnungsstelle verlangt. Notare, die mit der Erstellung eines Auszugs betraut werden, haben Anspruch auf das Gerichtsentgelt (13,70 Euro pro Auszug). Über vom Justizministerium autorisierte Verrechnungsgesellschaften (wie Justine und JMD) ist die Abfrage auch über das Internet möglich. Für einen aktuellen Grundbuchauszug

Gute Beratung ist unersetzlich.

www.otto.at



REALTÄTEN

Die wichtigste Kolumne von Ulla Grünbacher

Urteil

In der kalten Jahreszeit hat der Schimmelpilz Hochsaison. Schuld daran sind häufig bauliche Mängel. Die Flecken sind nicht nur unschön, sondern auch giftig.

Tritt in einer Wohnung Schimmel auf, hat der Mieter den Vermieter über den Befall umgehend zu informieren. Mieter haben das Recht, die Miere zu mindern. Die Höhe hängt vom Einzelfall ab.

Ein aktuelles deutsches Urteil macht klar, dass Mieter keine Verpflichtung haben, Baumängel durch übermäßiges Lüften und Heizen auszugleichen. Auch die österrätischen Gerichte gehen davon aus, dass bei normalem Nutzerverhalten Schimmelbildung nicht dem Mieter angelastet werden kann. Im aktuellen Prozess hat der Kläger behauptet, die Mieter hätten falsch geheizt und gelüftet. Das Gericht sah die Sache anders. Die Anforderungen an die Mieter dürfen nicht zu hoch sein. Mehr als drei Mal Lüften pro Tag sei nicht zumutbar. Der Vermieter konnte nicht nachweisen, dass sich seine Mieter insoweit falsch verhalten hätten.

Ausnahme: Wenn Verhaltensregeln bezüglich des Lüftens im Vertrag vereinbart sind, muss sich der Mieter daran halten.

ulla.gruenbacher@kurier.at

Gute Beratung ist unersetzlich.

www.otto.at



REALTÄTEN

Die wichtigste Kolumne von Ulla Grünbacher

Urteil

In der kalten Jahreszeit hat der Schimmelpilz Hochsaison. Schuld daran sind häufig bauliche Mängel. Die Flecken sind nicht nur unschön, sondern auch giftig.

Tritt in einer Wohnung Schimmel auf, hat der Mieter den Vermieter über den Befall umgehend zu informieren. Mieter haben das Recht, die Miere zu mindern. Die Höhe hängt vom Einzelfall ab.

Ein aktuelles deutsches Urteil macht klar, dass Mieter keine Verpflichtung haben, Baumängel durch übermäßiges Lüften und Heizen auszugleichen. Auch die österrätischen Gerichte gehen davon aus, dass bei normalem Nutzerverhalten Schimmelbildung nicht dem Mieter angelastet werden kann. Im aktuellen Prozess hat der Kläger behauptet, die Mieter hätten falsch geheizt und gelüftet. Das Gericht sah die Sache anders. Die Anforderungen an die Mieter dürfen nicht zu hoch sein. Mehr als drei Mal Lüften pro Tag sei nicht zumutbar. Der Vermieter konnte nicht nachweisen, dass sich seine Mieter insoweit falsch verhalten hätten.

Ausnahme: Wenn Verhaltensregeln bezüglich des Lüftens im Vertrag vereinbart sind, muss sich der Mieter daran halten.

ulla.gruenbacher@kurier.at

„Jeder hat das Recht, Einsicht in das Grundbuch zu nehmen. Bei Notaren, bei Gericht, aber auch elektronisch.“

Herbert Gartner, Anwalt

spielt für den Kredit, der vor Jahren für die Finanzierung eines Hauskaufs aufgenommen wurde. Die Bank hat sich abgesichert, indem sie ein Pfändrecht in das Grundbucheintragungen hat lassen, heute ist der Kredit aber bereits zurückgezahlt. In diesem Fall sollte man das Pfändrecht löschen lassen.

Ähnliches gilt für Flächenwidmungen, sie sind im Grundbuch meist nicht konkret vermerkt. >

Belastungen wie Pfändrechte, Belastungsauszug besteht aus einem A-Blatt (Gutsbesand), einem B-Blatt (Eigentum) und dem C-Blatt (Lasten).

Im A-Blatt sind die zur Einlage gehörigen Grundstücke eingetragen, die Anschrift und die Fläche der Liegenschaft (in Quadratmeter). Das B-Blatt beinhaltet den Namen und die Anschrift des Eigentümers. Beschränkungen und mit der

betont Herbert Gartner, Rechtsanwalt in Wien.

Grundbuch werfen. Das ist ein öffentliches Register, in das alle Grundstücke und die an ihnen bestehenden Rechte eingetragen werden.

Es wird von den Bezirksgerichten geführt. „Jeder hat das Recht, Einsicht zu nehmen. Bei Notaren, bei Gericht, aber auch elektronisch“,

betont Herbert Gartner, Rechtsanwalt in Wien.

Es wird von den Bezirksgerichten geführt. „Jeder hat das Recht, Einsicht zu nehmen. Bei Notaren, bei Gericht, aber auch elektronisch“,

(Vollabfrage einer Einlagezahl) fallen 3,36 Euro an. Hinzu kommen Kosten, die die Verrechnungsstelle verlangt. Notare, die mit der Erstellung eines Auszugs betraut werden, haben Anspruch auf das Gerichtsentgelt (13,70 Euro pro Auszug). Über vom Justizministerium autorisierte Verrechnungsgesellschaften (wie Justine und JMD) ist die Abfrage auch über das Internet möglich. Für einen aktuellen Grundbuchauszug

„Man kann sich mit der örtlichen Gemeinde in Verbindung setzen und dort die Flächenwidmungen sowie die lokalen Bauvorschriften erfragen“, rät Gartner.

IST DIE TRAUIMWOHUNG schließlich gefunden, geht es nun daran, den Besitz in das Grundbuch einzutragen. „Mit der Erstellung des Kaufvertrags sollte ein Profi beauftragt werden“, empfiehlt Markus Kaspar, Notar in Wien. Denn dieser überprüft, ob die Liegenschaft belastet ist und ob eventuell Auflagen wie zum Beispiel ein Wegerecht mit dem Objekt verbunden sind. „Das Gespräch beim Notar ist kostenlos und unverbindlich“, betont Kaspar. „Der Anwalt oder Notar achtet auch darauf, dass der Kaufbetrag auf ein Treuhandkonto eingezahlt wird“, sagt Kaspar. Der Verkäufer bekommt sein Geld erst dann, wenn der Käufer sicher in das Grundbuch kommt. Wenn all das geklärt ist, wird der Kaufvertrag unterzeichnet und der Notar kümmert sich darum, dass die Grunderwerbssteuer bezahlt wird. Dann ist es so weit und die Eintragung kann beantragt werden.

www.notar.at
www.justiz.gv.at
www.meingrundstueck.at

„Der Anwalt oder Notar achtet auch darauf, dass der Kaufbetrag auf ein Treuhandkonto eingezahlt wird.“

Markus Kaspar, Notar

Muster eines Grundbuchszugs

EINLAGEZAHL 2229

GRUNDBUCH 01008 Kartarechen
BEZIRKSGERICHT Innece Stadt wien

WOHNUNGSEIGENTUM

GST-NR G BA (NUTZUNG) AL GST-ADRESSE
200/1 FLÄCHE 500
Baufl. (Gebäude) 424
Baufl. (befestigt) 76 Rechte Wienzeile 288 A2 B

29 ANTEIL: 139/4144
Müller Walter
GEB: 1970-11-31 ADR: Rechte Wienzeile 288/22, Wien 1050
a 2000/2002 Wohnungseigentum an W 22
c 3901/2002 Kaufvertrag 2002-04-31 Eigentumsrecht vorgemerkt
d 3901/2002 4211/2002 Verbindung gem 5 12 Abs 1 WEG 1975 mit B-LNR 30
e 4211/2002 Rechtfertigung

30 ANTEIL: 139/4144
Adam Petra Dr.
GEB: 1970-02-30 ADR: Rechte Wienzeile 288/22, Wien 1050
a 2000/2002 Wohnungseigentum an W 22
c 3901/2002 Kaufvertrag 2002-04-31 Eigentumsrecht vorgemerkt
d 3901/2002 4211/2002 Verbindung gem 5 12 Abs 1 WEG 1975 mit B-LNR 29
e 4211/2002 Rechtfertigung

9 a 2000/2002 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem 5 32 WEG 2002
15 a 4212/2002 Pfändurkunde 2002-04-26

PFÄNDERRECHT
für Muster-Sparkasseaktiengesellschaft
HINWEIS

EUR 308.200,--

GST-NR 200/1 Jedes Grundstück hat eine Nummer. Die Grundstücksnummer wird aus dem Kataster übernommen.

BA (Nutzung) Hier scheinen die im Kataster eingetragenen Nutzungskategorien (z.B. Baulfläche, landwirtschaftlich genutzt, Garten, Wald) auf. Dies können bei einem Grundstück auch mehrere sein (Nutzungsschritte).

Baufl. (Gebäude) Das ist ein Hinweis auf die Nutzungsart bzw. Flächenwidmung.

Anteil 139/4144 Die Anteile, die der Eigentümer an der Liegenschaft hält, sind hier vermerkt. In diesem Fall bedeutet das, dass die genannte Person zum Anteil von 139/4144, ungenutzt zu 3,354 Prozent, Miteigentümerin der Liegenschaft ist.

Eigentumsrecht vorgemerkt Eine Vormerkung ist möglich, wenn die zur Eintragung notwendigen Urkunden noch nicht vorliegen, etwa wenn die Grunderwerbssteuer noch nicht bezahlt ist. Mit der Vormerkung des Eigentumsrechts verhindert man, dass bis zur endgültigen Eintragung des Eigentumsrechts andere Personen Rechte an der Liegenschaft erwerben, die dem Rechtswerb entgegenstehen.

Vereinbarung für die Aufteilung von Aufwendungen Sämtliche Wohnungseigentümer können eine vordergesetzliche Regelung der Aufteilung der Aufwendungen für die Liegenschaft abgehende, Regelung treffen.

Pfändrecht Hier ist ein Pfändrecht zugunsten einer Bank vermerkt, beschränkt auf die Anteile B-LNR 29 und 30.