

## Einige nützliche Hinweise zum Immobilienkauf

Stand

04/2018

Eines vorweg: Eile mit Weile, insbesondere beim Immobilienkauf! Auch wenn die besichtigte Immobilie einfach perfekt erschien, und man Angst hat, jemand anders könne sie „wepschnappen“ - die grundlegenden Vorsichtsmaßnahmen sollte man nie außer acht lassen.

### Der Gang zum Grundbuch ist Grundvoraussetzung

Über die Einträge im Grundbuch verschafft man sich gesicherte Kenntnisse über die genauen Eigenschaften der Immobilie.

**Der Teil "A"** des Grundbuches („Gutbestandsblatt“) enthält alle Pläne und Beschreibungen der Wohnungen und der Zugehörigkeitsflächen und zeigt das Gemeinschaftseigentum und die Dienstbarkeiten auf.

**Der Teil "B"** des Grundbuches („Eigentumsblatt“) legt das Eigentum der Immobilie und seine Beschränkungen fest (es ist wichtig zu wissen, ob es mehrere Eigentümer gibt oder ob Nutznießer oder allfällige Wohnrechte vorhanden sind).

**Der Teil "C"** des Grundbuches („Lastenblatt“) führt Belastungen, Bindungen und passive Dienstbarkeiten an. Die Kenntnis der auf der Immobilie liegenden Belastungen ist für einen positiven Verhandlungsabschluss grundlegend. Es ist schon vorgekommen, dass nach der Unterzeichnung von Kaufvereinbarungen infolge der Verschuldung des Verkäufers das Eigentum mit Hypotheken oder Sicherungsbeschlagnahmen belastet wurde. In solchen Fällen besteht äußerst wenig Hoffnung, die beim Vorvertrag geleistete Anzahlung zurück zu erhalten.

Es ist von Vorteil sich nicht nur über die Grundbuchverhältnisse der Immobilie zu informieren, **sondern nach Möglichkeit auch über die wirtschaftliche Situation des Verkäufers**, was zugegebenermaßen nicht immer einfach ist. Die Grundbucherhebung erlaubt es auch, allfällige Eigentumsbindungen zu berücksichtigen. In Südtirol werden viele solcher Bindungen auferlegt, weil ein großer Teil der Käufe mit Landesbeiträgen erfolgt.

Die Informationspflicht wird von den Immobilienagenturen und -maklern nicht immer sehr ernst genommen. Es ist also ratsam, sich selbst zu informieren.

Ein Rat: wenn man den Verkäufer nicht genau kennt oder Zweifel über dessen Zahlungsfähigkeit hat, **sollte eine möglichst kurze Zeitspanne zwischen Vorvertrag und notariellem Kaufvertrag liegen und die Anzahlung auf ein Minimum beschränkt werden.** Es ist außerdem wichtig, zu wissen, **dass in der Vorverkaufsphase immer der Käufer das Risiko trägt.** Der Verkäufer riskiert erst nachher, falls die Bezahlung noch nicht vollständig geleistet wurde und der Käufer die Wohnung bereits besetzt.

**Je länger die Zeitspanne zwischen Vorvertrag und notariellem Vertrag ist, desto größer ist das Risiko des Käufers.** Das gilt auch für die Anzahlung, deren Höhe für den Käufer das größte Risiko darstellt.

Hier kann **die Vormerkung des Verkaufs im Grundbuch** von Vorteil sein, weil man damit für die Dauer von fünfzig Tagen vor Überraschungen sicher ist. Allerdings ist innerhalb dieser Frist auch der notarielle Kaufvertrag abzuschließen und beim Grundbuchamt einzureichen. Nach Ablauf der **50 Tagen** kann die Vormerkung wiederholt werden, allerdings erst nach einer „Pause“ von 15 Tagen, während denen alles möglich ist. Aus diesem Grund sollte in ungeklärten Situationen innerhalb von 50 Tagen der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen werden. Die Vormerkung kann vom Verkäufer beim Grundbuchamt beantragt werden.

Mit dem Gesetzesdekret Nr. 669 vom 31.12.1996 wurde die Möglichkeit gegeben, **den Vorvertrag im Immobilienregister (Grundbuch) anzumerken.** Folglich kann man auch diese Maßnahme zu seinem Schutz treffen. Für die grundbücherliche Anmerkung ist allerdings die Arbeit eines Notars erforderlich. Die Anmerkung verliert ihre Gültigkeit, wenn innerhalb eines Jahres ab dem von den Parteien im Vorvertrag festgesetzten Datum, und in jedem Fall innerhalb von 3 Jahren ab Anmerkung der endgültige Kaufvertrag nicht im Grundbuch eingetragen wird.

## **Kataster-Auszug**

Vor Unterzeichnung von Vorvertrag und notariellem Kaufvertrag ist es ratsam, beim Katasteramt zu prüfen, ob die Pläne die tatsächlichen Gegebenheiten widerspiegeln. Sei 01.07.2010 muss der Verkäufer im Kaufakt diese Übereinstimmung erklären – fehlt diese Erklärung oder ist sie unwahr, kann der Kaufvertrag und somit der Kauf selbst ungültig sein. Stimmen die Pläne nicht mit der Immobilie überein, obliegt es dem Verkäufer einen Freiberufler (Geometer, Architekt oder Ingenieur) mit der Hinterlegung der richtigen Pläne beim Kataster zu beauftragen.