

*Ist der Verkäufer wirklich der Eigentümer der Immobilie?  
Wer überwacht die vollständige und pünktliche Bezahlung des  
Kaufpreises? Wer verständigt wann das Finanzamt?  
Lastet noch eine Hypothek auf der Immobilie?  
Auf all diese Fragen hat Ihr Notar die richtige Antwort!*

Für die meisten Menschen ist der Kauf eines Grundstücks, 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.

**Wenn man die „perfekte“ Immobilien-Transaktion in sagen wir fünf Schritten darstellen sollte – wie würden Sie das tun?**

**M. Kaspar:** Schritt eins sollte die erste Rechtsauskunft bei einem Rechtsexperten, z. B. beim Notar, sein. Die erste Rechtsauskunft beim Notar ist kostenlos. Die professionelle Unterstützung eines Rechtsexperten, wie z. B. eines Notars, kann Unsicherheiten aus dem Weg räumen.

**M. Raeser:** Wenn die Immobilien-

transaktion in weiterer Folge beim Notar abgewickelt wird, kann der Notar 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 Wegbenützungsrechten bis hin zu Hypotheken. Auch bei Bebauungsplänen, Wohnbauförderungen, Bauverhandlungen oder Nachbarschaftsrechten kann der Notar beraten.

**Und dann kommt wohl der Kaufvertrag?**

**M. Kaspar:** Genau. Nach der entsprechenden Beratung kann der Notar den jeweiligen Kaufvertrag verfassen. Als unparteiischer Verfasser des Kaufvertrages ist der Notar beiden Seiten verpflichtet und kann für klare Rechtsverhältnisse sorgen.

**Der Notar kann sich auch um Treuhandtschaft und Grundbuchsge- such kümmern?**

**M. Raeser:** Ja, die Übernahme von Treuhandschaften gehört zu den täglichen Aufgaben des Notars. Das wäre dann also der vierte Schritt bei der „perfekten“ Immobilien-Transaktion. Dabei geht es darum, den Kaufpreis in

Verwahrung zu nehmen und erst dann auszufolgen, wenn der Käufer ins Grundbuch kommt. Damit soll gewährleistet werden, dass beide Vertragsteile zu ihrem Recht kommen.

**M. Kaspar:** Der fünfte und abschließende Schritt ist dann die Grundbucheintragung. Der Notar kann das Grundbuchgesuch einbringen und das Grundbuchgericht führt dann die Grundbucheintragung durch.

**Vielen Dank für die präzise Ablaufschilderung. Wenn man den Kaufpreis z. B. für ein Haus bezahlt, ist man also Eigentümer?**

**M. Raeser:** Man sollte nie den Kaufpreis zahlen, bevor nicht der Kaufvertrag unterschrieben ist und die grundbücherlichen Sicherheiten vorliegen. Denn Eigentümer einer Immobilie ist, wer im Grundbuch steht. Deshalb sollte der Kaufpreis auf einem Treuhandkonto hinterlegt werden. Der Treuhänder, z. B. der Notar, nimmt den Kaufpreis in Verwahrung und folgt ihm erst dann aus, wenn alle vertraglichen Bedingungen erfüllt sind. So soll der Verkäufer abgesichert werden, dass das Geld erlegt sein wird, und der Käufer soll umgekehrt abgesichert werden, dass das Geld erst an den Verkäufer überwiesen wird, wenn das Objekt lastenfrei ist, in einem ordnungsgemäßen Zustand übergeben wurde und er im Grundbuch eingetragen ist.

**Wenn wir die Experten schon bei uns haben: Ist ein Testament heutzutage eigentlich unbedingt nötig?**

**M. Kaspar:** Ein Testament ist in vielen Fällen empfehlenswert. Nach der

gesetzlichen Erbfolge erben die Kinder zwei Drittel, der Ehepartner ein Drittel. Im Einfamilienhaus behält der Ehepartner ein Wohnrecht, er oder sie wird aber nicht automatisch Alleineigentümer. Anders sieht es bei einer Eigentumswohnung aus: Wenn beide als Eigentümer im Grundbuch stehen, bekommt der Überlebende den Anteil des Verstorbenen. Viele glauben ja auch, dass der Ehepartner alles bekommt, wenn es keine Kinder gibt. Aber das ist nicht richtig: In einem solchen Fall erben die Eltern neben dem Ehepartner. Sind diese verstorben, kommen die Geschwister neben dem Ehepartner zum Zug.

**M. Raeser:** Deshalb sollte in einem Testament der Nachlass klar und eindeutig geregelt werden. Dieses ändert die gesetzliche Erbfolge und kann eine klare Zuteilung treffen.



**Einen Notar in Ihrer Nähe  
finden Sie unter  
[www.notarsuche.at](http://www.notarsuche.at)**

#### AUF EINEN BLICK

Leistungen des Notars  
beim Immobilienkauf

- Information und Beratung bezüglich Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen sowie Parzellierungen
- Auskunft über die zu erwartenden Kosten
- Einblick in das Grundbuch und Erstellen aktueller Grundbuchsauszüge
- Formulieren des Vertragstextes
- Beurkundung der Vertragsunterzeichnung
- Treuhändiger Verwahrung und Auszahlung des Kaufpreises
- Selbstbemessung der Grunderwerbssteuer und Grundbucheintragungsgebühren
- Lastenfreistellung, wenn Voraussetzungen gegeben
- Grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages zum Zweck der Eintragung des Eigentumsrechtes für den Käufer

#### BERATUNG

Informieren Sie sich kostenlos auf der Wiener Immobilienmesse am 14. und 15. März in der Messe Wien, Halle CC, Stand C07.

**SPEZIALTIPP:** „Rechts-Irrtümer beim Immobilienkauf und -verkauf“. Ein Expertengespräch mit Markus Kaspar von der Österreichischen Notariatskammer: „Rechts-Irrtümer beim Immobilienkauf und -verkauf“. Samstag, 14. März, 16.00–16.50 Uhr, Sonntag, 15. März, 11.30–12.20 Uhr, Immo-Bühne (im Ausstellungsbereich Congress Center)

**Nehmen wir an, es gibt z. B. vier Kinder und ein Haus. Dann muss doch wohl das Haus verkauft werden, um einen Erbstreit zu vermeiden?**

**M. Raeser:** In jedem Fall ist es sinnvoll, dass in einem Familiengespräch über die Aufteilung des Vermögens nach dem Ableben der Eltern gesprochen wird. Parallel dazu sollte ein Rechtsexperte, wie z. B. ein Notar, beigezogen werden.

**M. Kaspar:** Es gibt zwei Möglichkeiten: Übergabe zu Lebzeiten oder ein Erwerb von Todes wegen. Im letzteren Fall ist oft ein Testament zu errichten. Immer sollte geregelt werden, ob und welchen Betrag die Kinder erhalten, die auf das Haus verzichten. Kindern, die nichts oder zu wenig erhalten, steht in jedem Fall ein Pflichtteilsanspruch in Höhe des halben gesetzlichen Erbtei-

les zu. Einem Kind kann mehr vererbt werden, als dem anderen. Letzterem steht aber immer ein Pflichtteil zu, sofern darauf nicht verzichtet wurde. Nur in Ausnahmefällen kann der Pflichtteil herabgesetzt oder entzogen werden.

**Angenommen, ich schenke mein Haus meinem Kind – ich habe es doch bezahlt und kann daher weiter darin wohnen?**

**M. Raeser:** Natürlich geht man davon aus, dass man den eigenen Kindern vertrauen kann. Aber es könnte dem Kind etwas passieren und dann könnte z. B. dessen Ehepartner Erbe sein. Und dass der Schwiegersohn oder die Schwiegertochter die Immobilie dann für sich haben will, soll schon öfter vorgekommen sein. Es ist daher empfehlenswert, dass man sich bei der Schenkung der Immobilie ein Wohn-

recht vorbehält und ein Belastungs- und Veräußerungsverbot zwischen den Eltern und dem Kind urkundlich festlegt. All das kann ins Grundbuch eingetragen werden, womit der Schenkende rechtlich vorgesorgt hat. Dieser kann im Fall des Todes des Beschenkten weiter im Haus wohnen, womit eine Veräußerung oder Belastung mit einer Hypothek eingeschränkt ist.

**Vielen Dank für die tollen Tipps auf unsere „immobilen“ Fragen! Zum Abschluss Ihre Empfehlung bzw. Ihr Tipp für WIM-Besucher?**

**M. Kaspar:** Man soll bei jedem Immobilienkauf gut vorbereitet sein und sich jedenfalls das Objekt, das Grundbuch und den Vertrag genau ansehen!

Eine Information der ÖGIZIN GmbH

**Michael Raeser (l.) ist Notar in 1160 Wien, Markus Kaspar in Wien-Donaustadt, er agiert auch als Sprecher der Österreichischen Notariatskammer**

