

Gute
Beratung ist
unersetzlich.

OTTO
IMMOBILIEN
GRUPPE

www.otto.at

Wenn mein Grundstück auch

Abwasserleitungen auf privaten Liegenschaften oder das Recht, fremdes Eigentum zu

REALITÄTEN

Die wöchentliche Kolumne
von Ulla Grünbacher

Ski fahren

Vor einem Jahr hat es in Innsbruck schon geschneit, heuer ist noch kein Schnee in Sicht. In vielen Lagen gibt es eine durchgehende Schneedecke ohnehin nur alle paar Jahre. Vor diesem Hintergrund entstehen immer mehr Winterlandschaften – ohne Schnee.

In Paris wird ein riesiges Freizeitzentrum geplant. Die Halle mit mehreren Skiliften und Abfahrten auf Kunstschnee soll 30.000 Quadratmeter groß sein. Eine der ersten Projekte dieser Art war die Snowzone in Madrid, sie ist in den 1980er-Jahren entstanden. In Deutschland gibt es bereits sechs Indoor-Schneezentren. Bis Weihnachten soll auch Österreich ein ähnliches Projekt bekommen. In der Seestadt Aspern ist eine künstliche Schneerlebniswelt geplant. Ohne Halle, ohne Schnee. Gefahren wird auf Hightech-Kunststoffmatten, Ski fahren soll so zu jeder Jahreszeit möglich werden. Vor Ort soll es wie in jedem anderen Skiort einen Verleih, Skischulen und Hütten geben. Vor allem Stadtkindern sollen so die Gelegenheit bekommen, die ersten Schwünge zu erlernen. Das ist vielleicht ganz lustig, aber kein Vergleich zu verschneiten Hänge und knirschendem Schnee.

ulla.gruenbacher@kurier.at



Familie S. hat einen Baugrund geerbt und will ein Haus errichten. Vor dem Aushub macht sie ein Nachbar darauf aufmerksam, dass seine Abwasserleitung durch das Grundstück führt.

Wenn jemand Strom-, Wasser- und Kanalleitungen auf fremdem Grund

verlegen möchte, müssen Servitute (auch Dienstbarkeiten genannt) im Grundbuch vermerkt sein. „Vor Unterzeichnung des Kaufvertrages sollte man sich informieren, ob die Liegenschaft belastet ist“, rät Markus Kaspar, Notar in Wien.

„Wird beim Erwerb Lastenfreiheit vereinbart, haftet der Verkäufer, wenn er das Bestehen einer Belastung dem Käufer verschwiegen hat. Ist eine Belastung im Grundbuch vermerkt oder ein Trampelpfad mit freiem Auge sichtbar, haf-

andere mitnutzen dürfen

Überqueren: Die wichtigsten Dienstbarkeiten im Überblick. VON ULLA GRÜNBACHER

ter Grundeigentümer fremde Grundstücke überqueren, Vieh darüber treiben und Holz transportieren darf. Außerdem kann ein Weiderecht und das Recht, Wasser aus einem Brunnen zu schöpfen, bestimmt werden. Persönliche Servitute stehen Privatpersonen zu. Diese enden mit dem Tod des Berechtigten. „Beide Arten von Dienstbarkeiten werden im Lastenblatt des Grundstücks eingetragen“, beschreibt Juristin Maier-Hülle. „Sind die Rechte im Grundbuch vermerkt, wirken sie absolut, auch gegen Dritte“, erklärt Markus Kaspar.

Beim Bau eines Einfamilienhauses muss darauf geachtet werden, dass der Weg nicht verbaut wird. „Nützen Nachbarn den Weg seit mehr als 30 Jahre im Glauben, das auch zu dürfen, haben sie das Recht ersessen, den Weg zu benutzen“, sagt Kaspar. Auf diese Art und Weise können Dienstbarkeiten Gültigkeit erlangen, auch wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind. Grundstücks Käufer sollten sich vorab erkundigen und das Grundstück besichtigen, ob etwaige Wege vorhanden sind.

Familie S. befragt die Nachbarschaft und kommt darauf, dass zwar der Weg existiert, aber schon seit langer Zeit nicht mehr benutzt wird.

Nutzungsrechte können aber auch verjähren. „Dienstbarkeiten werden unwirksam, wenn sie von den Berechtigten mehrere Generationen lang nicht genutzt werden“, sagt Kaspar. Errichtet der Grundstücksbesitzer ein Hindernis, sodass der Weg nicht mehr benutzt werden kann, und lässt sich der Berechtigte das gefallen, erlischt das Wegerecht schon nach drei Jahren.

Als der Rohbau von Familie S. Formen annimmt, meldet sich der benachbarte Besitzer des Wochenendhauses und mahnt sein Recht auf Aussicht ein.

Diese Dienstbarkeit kann etwa zwischen zwei benachbarten Grundstücksbesitzern vereinbart werden. Sie können sich darauf einigen, dass jener Teil einer Liegenschaft, von dem man auf den See sieht, nicht verbaut werden darf. Familie S. muss den Rohbau zwar nicht abreißen, aber Abstriche bei der Bauhöhe machen.

An das Grundstück von Familie S. grenzt Bauland an. Die Gemeinde möchte dieses verkaufen und bietet ihnen das Vorverkaufsrecht an.

Diese gesetzliche Bestimmung legt hier fest, dass einer bestimmten Person eine Liegenschaft vorrangig angeboten werden muss. Voraussetzung dafür ist ein notarieller Kaufvertrag. Ist keine konkrete Summe vereinbart, gilt jener Betrag, den ein anderer Käufer für das Objekt bietet. Der Berechtigte hat 30 Tage Zeit, sein Vorkaufsrecht in Anspruch zu nehmen.

Familie S. möchte nach Fertigstellung des Hauses die Immobilie ihren Kindern schenken, darin aber lebenslang wohnen können.

In diesem Fall kommt das Wohnungsgebrauchsrecht zur Anwendung. „Eine andere Möglichkeit ist, dass die Eltern ihr Haus den Kindern schenken, dieses vermieten und die Einnahmen kassieren“, sagt Kaspar. Hier spricht man vom Fruchtgenussrecht, weil die Eltern den Ertrag aus dem Haus erhalten. Der Nachteil? „Pflegerheime können in Form von Regressforderungen auf die gesamten Einkünfte zugreifen.“ □

ret der Verkäufer nicht“, erklärt Rechtsanwältin Simone Maier-Hülle von der Kanzlei nmh².

Beim Grundbuchauszug entdeckt Familie S., dass ihr Nachbar auch dazu berechtigt

ist, ihr neu erworbenes Grundstück jederzeit zu begehen und zu befahren.

Es gibt zwei Arten von Nutzungsrechten: Die Grund- und die persönliche Dienstbarkeit. Zu Ersterer zählt das Wegerecht. Dabei wird festgelegt, dass ein bestimm-

Gute
Beratung ist
unersetzlich.
www.otto.at