

#62 Grundstückskauf

Herzlich willkommen beim Rechtsschutz Podcast!

Hier geht's um das Thema Recht im täglichen Leben.

In dieser Folge widmen wir uns dem Thema Grundstückserwerb für Wohnimmobilien

Dabei gehen wir unter anderem auf diese Schwerpunkte ein:

Gleich zu Beginn das Thema der Woche: Der Grundstückskauf

Bei den FAQs rund ums Recht geht es um das Thema:

Ist ein Rücktritt von einem Kaufanbot möglich?

Im Rechts- Lexikon sind wir beim Buchstaben „K“ wie Kaufvertrag

Viele träumen von einem eigenen Haus. Die Gründe dafür sind unterschiedlich. Neben der Altersvorsorge und Wertbeständigkeit von Immobilien ist oft auch die zu erwartende Verbesserung der Lebensqualität ausschlaggebend. Um ein derartiges Projekt realisieren zu können, benötigen Sie ein passendes Grundstück. Haben Sie das gefunden, geht's an den Grundstückskauf.

Worauf sollten Käufer beim Kauf allgemein achten? Kann vom Kaufanbot zurückgetreten werden? Was gilt aus Verkäufersicht? Wie lese ich das Grundbuch? Die Antworten auf diese Fragen finden Sie in diesem Podcast. Wenn Sie sich für den Kauf einer Eigentumswohnung interessieren, empfehlen wir Ihnen den Podcast Nr. 18: „Rechtliches rund um die Eigentumswohnung“, den wir am 28.01.2021 live gestellt haben.

Wenn Sie ein geeignetes Grundstück mit passender Infrastruktur, Größe und Lage gefunden haben, bleibt trotzdem noch jede Menge zu tun und zu beachten:

Nehmen Sie Einsicht in Flächenwidmungs- und Bebauungspläne:

Bei den Gemeindeämtern liegen die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne zur allgemeinen Einsicht auf. Eine Einsicht ist dringend zu empfehlen, um zu erfahren, ob und wie auf dem gewünschten Grundstück gebaut werden darf.

Dem Gemeinderat ist es gesetzlich möglich, Flächenwidmungs- und Bebauungspläne abzuändern. Erkundigen Sie sich daher lieber rechtzeitig, zum aktuellen Stand und auch ob Änderungen geplant sind.

Ist Ihr Wunsch-Grundstück bereits aufgeschlossen?

Betroffen von einer sogenannten Grundstückaufschließung sind etwa Anschlüsse oder Leitungen für Wasser, Strom, Heizung, Telefon, Internet, Abwasser und Abfall. Aufgeschlossene Grundstücke sind meist teurer, weil diese Kosten bereits im Verkaufspreis einkalkuliert sind. Informieren Sie sich daher vor einem Kauf, ob das Grundstück aufgeschlossen ist und welche Möglichkeiten es gibt.

Was steht im Grundbuch?

Vor dem Kauf ist jedenfalls Einsicht in das Grundbuch zu nehmen. Damit erhalten Sie nähere Informationen zum Eigentumsrecht, zu vorhandenen Hypotheken, Pfandrechten, Vorkaufsrechten,

Servitutsrechten usw. Also, wem das Grundstück gehört und wer, was damit machen kann - als Kurzfassung. Zum Grundbuch aber in dieser Folge noch mehr.

Eine ebenso spannende Frage: Was macht ein Treuhänder?

Der Treuhänder sichert den Leistungsaustausch zwischen den Vertragsparteien. Er sorgt dafür, dass der Käufer für sein Geld das Eigentum an der Immobilie erwirbt.

Dem Verkäufer sichert der Treuhänder den Erhalt des Kaufpreises zu. Als Treuhänder kümmern sich Rechtsanwälte und Notare um die ordnungsgemäße Vertragsabwicklung.

Von den jeweiligen Landesvertretungen wurden zur Sicherung der Treuhändergelder Sicherungsinstrumente wie das anwaltliche Treuhänderbuch oder das Treuhänderregister der Notare entwickelt. Dabei sind strenge Abläufe mit entsprechenden Kontrollen vorgesehen. Für den Schutz des Treugebers bestehen Versicherungen beispielsweise für „Kunstfehler.“

Der nächste relevante Punkt: Was ist das Grundverkehrsrecht?

Das Grundverkehrsrecht regelt, wann neben dem Kaufvertrag noch zusätzlich eine Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde nötig ist. Jedes Bundesland hat ein eigenes Grundverkehrsgesetz. Es bestehen teilweise starke Unterschiede, weshalb anzuraten ist, sich mit den Landesgrundverkehrsgesetzen des jeweiligen Bundeslandes, auf dem sich die Liegenschaft befindet, vertraut zu machen. Vor allem, wenn landwirtschaftliche Grundstücke erworben werden, bedarf es einer Genehmigung. Beispielsweise achtet man bei einem Waldverkauf oft darauf, dass angrenzende Besitzer ein Vorkaufsrecht erhalten, um die Waldflächen nicht zu sehr zu zerstückeln. Angehörige von Drittstaaten müssen generell eine Genehmigung für den Grunderwerb einholen, wobei EU/EWR Angehörige von dieser Verpflichtung ausgenommen sind.

Nun wie schon angekündigt zu einem sehr wichtigen Begriff: Das Grundbuch

Wenn man ein Grundstück kauft, ist das Grundbuch wie schon gesagt ein wichtiges Auskunftsinstrument und nötig, damit man überhaupt Eigentümer wird. Denn erst mit der Eintragung des Eigentums im Grundbuch wird man endgültig zum Eigentümer. Das Grundbuch besteht aus mehreren Teilen. Wenn man weiß, worauf man achten muss, kann man viele wichtige Informationen herauslesen.

Man sieht darin nicht nur, wem das Grundstück gehört, sondern auch welche Rechte mit dem Grundstück verknüpft sind. Man kann aber auch herauslesen, welche Lasten mit der Liegenschaft verbunden sind, die man möglicherweise auch mitübernehmen müsste.

Schauen wir uns das genauer an: Wie ist das Grundbuch aufgebaut?

Das mittlerweile digitale Grundbuch gliedert sich grundsätzlich in das Hauptbuch und die Urkundensammlung.

Das Hauptbuch wiederum in das A-Blatt, das B-Blatt und das C-Blatt.

Was ist das Hauptbuch:

Jede Katastralgemeinde hat ihr eigenes Hauptbuch und auch Urkundensammlung. In ihm ist für jede Liegenschaft eine eigene Einlage mit eigener Nummer angelegt. Das A-Blatt besteht aus zwei Teilen.

A-1-Blatt → Darin sind die Grundstücksnummern, die Benützungsort, die Fläche und die Adresse der Liegenschaft herauszulesen.

A-2-Blatt → Hier sind die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Rechte oder öffentlich-rechtliche Beschränkungen enthalten. Außerdem werden hier auch Veränderungen durch Zu- und Abschreibungen eingetragen.

Das B-Blatt ist das „Eigentumsblatt“. Hier werden der oder die Eigentümer der Liegenschaft gemäß ihren Eigentumsanteilen eingetragen. Außerdem ist zu erkennen, aufgrund welcher Urkunde das Eigentum erworben wurde. Zum Beispiel Kaufvertrag oder Schenkungsvertrag.

Beim C-Blatt handelt es sich um das „Lastenblatt“. Wie der Name schon sagt, werden hier die mit dem Eigentum an den Liegenschaftsanteilen verbundenen Lasten etwa Pfandrecht, Dienstbarkeiten oder Veräußerungsverbote eingetragen.

Noch ein Begriff dazu: Urkundensammlung:

Damit etwas in das Grundbuch eingetragen werden kann, benötigt man entsprechende Urkunden. Wie zum Beispiel den Kaufvertrag. Diese Urkunden werden durchnummeriert und bei dem jeweiligen Bezirksgericht gesammelt. Früher wurden diese Urkunden tatsächlich gebunden und in Archiven aufbewahrt. Seit 2006 sind die Archive auf elektronische Dokumente umgestellt.

Jetzt fragen Sie sich vielleicht: Wo kann man in das Grundbuch einsehen?

Jeder hat die Möglichkeit, bei Gericht, bei einem Notar oder über das Internet gegen Gebühr Einsicht in das Grundbuch samt Urkundensammlung zu nehmen.

So viel zum Grundbuch. Ein oft verwendeter Begriff, den wir noch erklären wollen, ist die Katastralgemeinde: Dazu finden wir den § 7 Absatz 1 im Vermessungsgesetz: Katastralgemeinden sind diejenigen Teile der Erdoberfläche, die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solche namentlich bezeichnet sind. Jede politische Gemeinde besteht meistens aus einer oder mehreren Katastralgemeinden. Jede Katastralgemeinde hat einen eigenen Namen und eine eigene Nummer. Ein Kataster ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zur Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse zum Beispiel Fläche oder zum Nachweis der Grenzen.

RECHTS FAQ: Ist ein Rücktritt von einem Kaufanbot möglich?

Der Käufer erklärt mit einem Kaufanbot verbindlich ein Objekt zu einem bestimmten Preis zu kaufen. Ein Kaufvertrag entsteht, wenn der Eigentümer dieses Kaufanbot annimmt.

Ist nun ein Rücktritt vom Kaufanbot möglich? Wurde in der Euphorie ein Kaufanbot voreilig unterschrieben, kann im Ausnahmefall davon zurückgetreten werden. Die Voraussetzung dafür ist, dass Sie das Kaufanbot am Tag der erstmaligen Besichtigung unterschrieben haben. Außerdem muss das Objekt zum Bau eines beispielsweise Einfamilienhauses geeignet sein und vom Käufer oder nahen Angehörigen als Hauptwohnsitz genützt werden.

In diesem Fall ist eine schriftliche Rücktrittserklärung innerhalb einer Woche abzuschicken. Aus Beweisgründen empfehlen wir es eingeschrieben zu verschicken. Die Frist für den Rücktritt beginnt, sobald Sie eine Kopie des Vertrages oder des Angebotes erhalten haben und über das Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurden. Die Rücktrittsfrist endet auf jeden Fall einen Monat nach dem Tag der Erstbesichtigung.

Tipp: Es ist jedenfalls ratsam, das Kaufanbot zeitlich zu befristen. Nimmt der Eigentümer das Anbot bis zum vereinbarten Zeitpunkt nicht an, ist der Käufer nicht mehr gebunden. Ist die Finanzierung unsicher, sollte das Kaufanbot mit Vorbehalt unterschrieben werden.

Im Rechtslexicon sind wir beim Buchstaben "K" wie Kaufvertrag.

Welche Punkte sollte der Kaufvertrag enthalten?

- Folgende Punkte sind jedenfalls erforderlich:
- Käufer und Verkäufer sollen genau bezeichnet sein, ebenso der Kaufgegenstand. Auch der Kaufpreis und wann dieser zu bezahlen ist, darf nicht fehlen.

- Außerdem ist die „Aufsandungserklärung“ nötig. Mit dieser erklärt der Eigentümer, dass er mit der Einverleibung des Eigentumsrechts des Käufers ausdrücklich einverstanden ist.

Empfehlenswert sind aber auch folgende zusätzliche Vertragspunkte:

Beschreibung der Ausstattung und der Lage des Kaufobjekts

- Gilt eine lastenfreie Übernahme oder werden Lasten übernommen. Zum Beispiel: Pfandrechte
- usw.
- Wann wird das Objekt genau übergeben? Wann geht das Risiko über? Sind Regelungen zur Haftung, Gewährleistung ausgeschlossen?
- Bestehen Versicherungen?
- Wie erfolgt die treuhändische Abwicklung? Kündigungs- und Auflösungsvereinbarungen

Wenn Sie zumindest die oben genannten Punkte beachten, steht einem sicheren Grundstückskauf nichts mehr im Weg.

Und damit kommen wir auch schon zum Ende dieser Folge. Abonnieren Sie den Podcast, damit Sie keine Folge verpassen!

Übrigens: Wir meinen, Texte sollen möglichst leicht lesbar und verständlich sein. Daher beziehen sich sämtliche verwendeten Bezeichnungen auf alle Menschen gleichsam.

Danke für's Zuhören und bis zum nächsten Mal beim Rechtsschutz Podcast.