

## Kompetente Begleitung auf dem Weg zum Eigenheim

Liegenschaftsgeschäfte sind oft von weitreichender Bedeutung und in ihrer Komplexität nur schwer durchschaubar.

**RA MARIUS BAUMANN**  
office@kanzlei-baumann.at

Eine sorgfältige Prüfung des Geschäftes kann viel Geld, Zeit und Ärger ersparen. Bereits die Unterfertigung eines Kaufanbotes ist rechtlich verbindlich, sollte vorab gut überlegt sein und erst nach Sicherstellung der Finanzierung des Kaufpreises erfolgen. Auch die oft beträchtlichen steuerlichen Folgen müssen genau abgeklärt werden.

gemeinflächen. Bei Hauskäufen sollten Baubescheid und die konsensgemäße Errichtung des Gebäudes überprüft werden.

Wichtig sind auch Regelungen zur Gewährleistung. Vorsicht gilt bei Gewährleistungsverzichten, um allfällig auftretende Mängel geltend machen zu können. Bei neueren Objekten empfiehlt es sich als Käufer, Gewährleistungsansprüche, welche z. B. gegenüber Bauträgern bestehen könnten, abtreten zu lassen.

Im Grundbuch ist ersichtlich, wer Eigentümer ist und ob Belastungen (beispielsweise Dienstbarkeiten, Pfandrechte) auf dem Objekt haften. Es ist zu regeln, ob diese Lasten zu löschen oder ob sie zu übernehmen sind.

Die Treuhandchaft stellt sicher, dass das Eigentumsrecht erst eingetragen wird, wenn der Kaufpreis entrichtet wurde und der Kaufpreis erst weitergeleitet wird, wenn der Käufer tatsächlich Eigentümer ist. Die Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung im Grundbuch schützt vor Zwangsversteigerungen, Doppelveräußerungen und Ähnlichem.

„Eine sorgfältige Prüfung des Geschäftes kann viel Geld, Zeit und Ärger ersparen.“



Foto: Andy Jackson

**RA Mag. Marius Baumann**

Zunächst sollte der Kaufgegenstand im Vertrag möglichst genau beschrieben werden (Ausmaß, Zustand, Zubehör usw.). Bei Eigentumswohnungen gibt die Parafizierung u. a. verbindliche Auskunft über Größe, Lage, allfälligen Zubehör oder All-



Foto: iStock

Betrauen Sie einen spezialisierten Rechtsanwalt, der das Geschäft in allen Einzelfragen prüft und sicher und kompetent auf diesem Weg begleitet.



Foto: iStock

Damit der Traum vom Haus nicht wie ein Kartenhaus zusammenfällt, sollte ein Kauf über eine Treuhandchaft abgewickelt werden.

## Vorsicht: Keine Zahlung ohne Treuhänder!

Der Kauf einer Liegenschaft kann in einer Katastrophe enden, wenn der Käufer auf direktem Wege an den Verkäufer zahlt. Absolute Sicherheit bietet nur die Treuhandchaft bei einem Anwalt, erklärt RA Otmar Schimana.

*Worin liegt die Gefahr, wenn der Verkäufer den Kaufpreis einer Liegenschaft direkt auf sein Konto will?*

**Schimana:** Üblicherweise ist auf einer Liegenschaft ein Pfandrecht für eine Bank eingetragen. Zur absoluten Absicherung gibt es die Treuhandchaft und das bei der Rechtsanwaltskammer eingetragene Treuhandbuch. Professionelle Vorgangsweise ist dann eben jene, dass der Kaufpreis auf ein eigens eingerichtetes Treuhandkonto bezahlt wird und der Treuhänder den offenen Saldo bei der Bank abdeckt. Damit geht diese dann aus dem Grundbuch. Den Restbetrag bekommt dann der Verkäufer.

*Wenn der Kaufpreis direkt an den Verkäufer bezahlt wird, hat der Treuhänder also kein Geld, das er an die Bank überweisen könnte?*

**Schimana:** Ja, genau. Und die Bank löscht nicht, wenn

„Von einer Treuhandchaft und Abwicklung durch einen Anwalt profitieren beide, sowohl Käufer als auch Verkäufer.“



Foto: Georg Hofer

**RA Dr. Otmar Schimana**

der Verkäufer das Geld anderweitig verwendet und nicht freiwillig die Bank abdeckt. Oder der Verkäufer vielleicht nach Erhalt der Zahlung nicht mehr auffindbar ist. Dann endet die ganze Sache in einem Totalschaden.

*Die Lösung ist also die Treuhandchaft bei einem Rechtsanwalt und das Treuhandbuch bei der Tiroler Rechtsanwaltskammer?*

**Schimana:** Vollkommen richtig. Der Käufer hat die Gewissheit, dass alle Pfandrechte

gelöscht werden. Denn er hat ja in der Regel kein Interesse, die alte Schuld des Verkäufers abzuführen.

*Hat das auch für den Verkäufer Vorteile?*

**Schimana:** Ja, selbstverständlich. Sobald der Kaufvertrag unterschrieben ist und der Kaufpreis am Treuhandkonto einlangt, kann er mit ruhigem Gewissen die Wohnungsschlüssel aus der Hand geben. Und er braucht keine Angst zu haben, dass der Kaufpreis nicht kommt. Zudem wird auch die Immobilienertragsteuer für ihn professionell vom Anwalt abgewickelt. Er braucht sich um kein aufwändiges Finanzamtsverfahren zu kümmern. Von einer Treuhandchaft und Abwicklung durch einen Anwalt profitieren also offensichtlich beide, sowohl Käufer als auch Verkäufer.

KONTAKTAUFNAHME UNTER  
office@kanzlei-vertragsrecht.at

## Lohnende Investition in die eigene Sicherheit

Der Kauf ist unser täglicher Begleiter, etwa beim Einkauf von Lebensmitteln oder einer Bestellung im Internet. Dabei geht es jedoch stets um vergleichsweise geringe Beträge. Bei Problemen mit der Kaufabwicklung sind die Folgen entsprechend verkräftbar. Anders beim Kauf oder Verkauf eines Grundstücks oder Eigenheims: Dabei sind regelmäßig hohe Geldsummen im Spiel – gerade in Tirol. Meistens ist die Finanzierung über einen Kredit erforderlich, der über viele Jahre abbezahlt werden muss. Hier bleibt kein Spielraum für unnötige Risiken, die Beiziehung eines Rechtsanwaltes ist daher unerlässlich. Die damit verbundenen Kosten sind eine lohnende Investition in die eigene finanzielle Sicherheit.

Haben Sie Fragen zum Liegenschafts- und Immobilienrecht? Dann fragen Sie Ihren Rechtsanwalt. Er berät Sie gerne.



Foto: iStock

## Unser Rechts-Tipp

**Worauf Sie beim Kauf einer Liegenschaft achten sollten:**

- Grundbuchstand durch Rechtsanwalt prüfen lassen und auch den Vertrag von ihm erstellen lassen. Er hat dafür jahrzehntelang gelernt. Nichts kann so teuer werden wie ein billiger Vertrag.
- Keine Direktzahlung an den Verkäufer. Auch nicht Teile des Kaufpreises.

**Worauf Sie bei einem Kaufvertrag achten sollten:**

- Der Kaufgegenstand sollte im Vertrag möglichst genau beschrieben werden (Zustand usw.).
- Auch Kaufpreis und Abwicklungsmodus sind wichtige Inhalte des Kaufvertrags. Von Bedeutung sind auch Regelungen zur Gewährleistung.

INFOS UNTER

www.tiroler-rak.at oder  
office@tiroler-rak.at

# Ihre Blanko-Unterschrift kann Sie blank machen!

Ihr Rechtsanwalt berät Sie gerne: [www.tiroler-rak.at](http://www.tiroler-rak.at)

**DIE TIROLER RECHTSANWÄLTE**



Wir sprechen für Ihr Recht