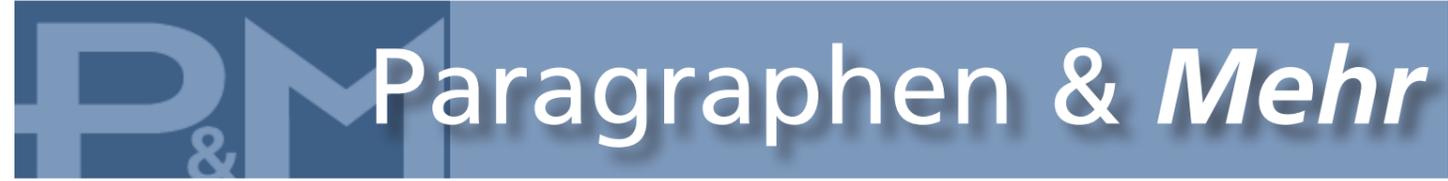




Für Rechts-Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, Tel. 0043 (0)5552 / 62286-0



Nr. 2 / Juni 2011

Rechtsanwälte PICCOLRUAZ & MÜLLER

## Ein leistungsstarkes Immobilien-Netzwerk

### Primus Immobilien: Alles aus einer Hand

- Vermittlung von Immobilien
- Vermietung und Verkauf von Immobilien
- Entwicklung, Errichtung und Abwicklung von Immobilienprojekten
- Immobilienberatung

Primus Immobilien GmbH,  
Alexander Lampert  
Waldburgstraße 8, 6714 Nüziders  
Tel: 05552/62753  
E-Mail:  
willkommen@primusimmobilien.at  
www.primusimmobilien.at



In Immobilien-Fragen bieten wir unseren Klienten ein kompetentes Netzwerk, welches sämtliche Bereiche abdeckt. Neu im Boot ist die Primus Immobilien GmbH. In Sachen Haus- und Mietverwaltung von Wohn- und Gewerbeobjekten ist die P&M Immobilien-GmbH seit Jahren erfolgreich. Immobilienfachmann und Anwalt Mag. Patrick Piccolruaz ist direkt an dieser Firma beteiligt.

### Ein interdisziplinäres Team als starker Partner

Erst kürzlich haben die P&M Immobilien-GmbH, die Karl Gabriel Immobilien GmbH sowie Alexander Lampert außerdem die Primus Immobilien GmbH ins Leben gerufen. Diese bietet ein vielfältiges Leistungsangebot von der Vermittlung von Immobilien über deren Errichtung bis hin zur Vermietung und zum Verkauf. Primus Immobilien kann eine optimale Betreuung in allen Immobilienfragen anbieten: professionell,



Immobilien-Fachmann und Anwalt  
Mag. Patrick Piccolruaz

unabhängig und engagiert mit breitem fachlichen Wissen und dem Know-How eines interdisziplinären Teams. In rechtlichen Fragen arbeitet das Unternehmen natürlich eng mit unserer Kanzlei zusammen. Bautechnische Probleme sind bei der Partnerfirma Tomaselli Gabriel Bau GmbH in besten Händen. Die Geschäftsführung hat mit Alexander Lampert ein Fachmann übernommen, der langjährige Erfahrung auf dem Immobilienmarkt vorweisen kann.



Interessante Infos  
finden Sie  
auch auf unserer  
Homepage unter  
www.pm-anwaelte.at!

Dr. Roland Piccolruaz em.  
Dr. Stefan Müller  
Dr. Petra Piccolruaz  
Mag. Patrick Piccolruaz

Rechtsanwälte PICCOLRUAZ & MÜLLER



A-6700 Bludenz · Bahnhofstraße 8 · Tel. 0043 (0)5552 62286-0 · Fax DW 18  
www.pm-anwaelte.at · office@pm-anwaelte.at



Mit Planungen sollte man erst beginnen, wenn das Eigentum im Grundbuch eingetragen ist.

## Eintrag im Grundbuch sichert Rechte

Sogenannte „dingliche Rechte“ wie Eigentum, Pfandrecht, Baurecht und Dienstbarkeit werden erst durch den Eintrag ins Grundbuch wirksam. Jedermann ist berechtigt, einen Grundbuchsatz zu verlangen. Dieser ist eine amtliche Urkunde und bestätigt die Richtigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen zum Zeitpunkt der Ausfertigung.

Unter Kaiserin Maria Theresia wurden im Jahr 1770 in Österreich die ersten Grundbücher angelegt. Es handelte sich damals um große, ledergebundene Bücher mit handschriftlichen Vermerken. Heute werden die Grundbücher bei Gericht elektronisch geführt. Unter der entsprechenden Katastralgemeinde findet man die verschiedenen „Einlagen“, welche aus mehreren Teilen bestehen:

- Im „A1-Blatt“ sind die Grundstücksnummer, das Flächenmaß und die Art der Nutzung ersichtlich. Die angeführte Nutzung muss allerdings nicht dem Flächenwidmungsplan entsprechen und auch die Größe ist eine ungenaue Angabe. In dieser Hinsicht verbindliche Daten kann man nur aus dem Liegenschaftskataster beim Vermessungsamt erfahren.
- Im „A2-Blatt“ sind Änderungen eingetragen, die mit dem Grundstück zusammenhängen, z.B. Unterteilungen, Abschreibung oder die Zuschreibung von Parzellen oder Teilen davon. Weiters werden dort Rechte eingetragen, welche die ge-

genständliche Liegenschaft an anderen hat (z.B. Wegerechte über fremde Grundstücke).

- Im „B-Blatt“ sind Namen, Geburtsdaten und Adressen der Eigentümer vermerkt. Außerdem findet man hier Angaben über Beschränkungen wie etwa Veräußerungsverbote, die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder die Bestellung eines Sachwalters.
- Das „C-Blatt“ schließlich gibt über die Belastungen wie Pfandrechte, Dienstbarkeiten etc., die auf der Liegenschaft haften, Auskunft.

### Antrag muss eindeutig sein

Das Grundbuchsrecht sieht eine Reihe von strengen Regeln und Prinzipien vor, die zusammengekommen bewirken, dass jeder Außenstehende auf die Richtigkeit und Vollständigkeit aller Eintragungen vertrauen darf.

Voraussetzung für den Erwerb von Rechten an einem Grundstück ist ein schriftlicher Vertrag mit beglaubigter Unterschrift. Der Eintragungsantrag, der in diesem Vertrag bereits formuliert ist, muss so präzise sein, dass es bei der Eintragung keine Zweifel geben kann. Dies ist kompliziert und nur von Fachleuten zu bewerkstelligen. Im Einzelfall sind oft weitere Voraussetzungen wie eine Genehmigung der Grundverkehrsbehörde oder die Zahlung der Grunderwerbssteuer gefordert.



### Immobilientransaktionen

Natürlich können Grundstücke, ein Haus oder Eigentumswohnungen per Handschlag und mit einem aus dem Internet heruntergeladenen Formular verkauft werden. Fast in jedem Ort findet man außerdem Freischaffende, welche kostengünstig oder „aus Freundschaft“ Verträge verfassen.

Der Gang zum Rechtsanwalt ist oft teurer, hat aber doch gravierende Vorteile. Denn jeder Rechtsanwalt kennt Tücken und Fallen, die sich bei Immobilientransaktionen ergeben können. Darüberhinaus ist er in der Lage, den Geldfluss treuhändisch abzuwickeln, was Verkäufer und Käufer gleichermaßen Sicherheit bietet. Auch müssen seit kurzem Grundbuchsanträge in digitaler Form eingereicht werden. Ein „privater“ Vertragserrichter hat zu diesem System keinen Zugang. Einige Fakten zu diesem Thema haben wir für Sie auf den nächsten Seiten zusammengefasst.

Unseren Service in diesem Bereich haben wir kürzlich weiter verbessert. Seit Jahren arbeiten wir eng mit der P&M Immobilien GmbH zusammen. Mag. Patrick Piccolruaz hat sich als geprüfter Immobilienfachberater außerdem an der neu gegründeten Primus Immobilien GmbH beteiligt.

Dr. Stefan Müller

## Vertrag ist Pflicht für den Grundbucheintrag

Zivilrechtlich würde für den Abschluss eines Vertrages sogar ein Handschlag genügen. Aufgrund der Formvorschrift für das Grundbuch muss der Vertrag aber bei Gericht schriftlich vorgelegt werden. Nur so können „dingliche Rechte“ wie Eigentumsrecht, Pfandrecht, Dienstbarkeitsrecht usw. erworben werden.

Obwohl es um hohe Werte geht, gibt es immer wieder Leute, welche versuchen, sich den Vertragstext möglichst billig zu beschaffen, anstatt auf einen maßge-

schneiderten Vertrag vom Fachmann zu vertrauen. Verträge sind aber wie Versicherungen. Erst im Krisenfall zeigt sich, was sie wert sind. Wer garantiert etwa, dass die Erben der Vertragspartner sich an Vereinbarungen halten, deren Eckpunkte nur ungefähr niedergeschrieben wurden? Gerade bei Streitigkeiten über den Umfang von Dienstbarkeiten, Gewährleistung oder Schadenersatz beim Kauf eines Hauses zeigen, wie gefährlich „schlechte“ Verträge sein können.

Ein erfahrener Anwalt fasst den Vertrag so ab, dass er seine Funktion auch dann erfüllt, wenn die Parteien einander nicht mehr gut gesinnt sind. Bevor er die Urkunde aufsetzt, wird er jeden einzelnen Vertragspunkt im Detail mit seinem Klienten erörtern und mögliche Folgen im Falle einer Konfrontation durchgehen.

Wer eine Liegenschaft kauft, um darauf ein Haus zu errichten, sollte über die Bestimmungen im Flächenwidmungsplan, über vorgeschriebene Baunutzungszahlen, die Erschließung des Grundstücks und dessen Anschluss an das öffentliche Wegenetz genau im Bilde sein. Auch offenkundige Dienstbarkeiten, die im Grundbuch nicht eingetragen sind und auf der Liegenschaften lasten, sind zu eruieren. Beim Kauf eines Hauses oder einer Wohnung wird der Vertragsverfasser außerdem über allfällige Gewährleistungen aufzuklären haben.

### Beglaubigte Unterschrift

Bei einem schriftlichen Vertrag für das Grundbuch müssen die Unterschriften beglaubigt werden. Es wird gelegentlich vermutet, dass in solchen Fällen der Vertrag nur bei einem Notar errichtet werden kann oder dies günstiger sei als bei einem Anwalt. Dies ist nicht richtig. Die Vertragserrichtung und die Beurkundung sind zwei unterschiedliche Schritte, die auch bei einem Notar gesondert verrechnet werden. Im Übrigen kann die Beurkundung auch vor dem Legalisator der Gemeinde, vor dem Bezirksgericht oder sehr kostengünstig vor dem Landesgericht in Vaduz durchgeführt werden.



Dr. Petra Piccolruaz ist Spezialistin für Kaufverträge.

### Wieviel kostet ein Kaufvertrag?

Die Nebenkosten für die Errichtung eines Kaufvertrages hängen meist vom Kaufpreis ab. Üblich sind folgende Werte:

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Eintragungsgebühr im Grundbuch
- zwischen 1,5% bis 3% Honorar für den Vertragserrichter exkl. USt.
- Beglaubigungskosten und Barauslagen individuell
- 1,2% Pfandrechtseintragungsgebühr
- Maklergebühr (eventuell)
- Anteilige Kosten für Nutzwertgutachten (bei Verschaffung von Wohnungseigentum)

## Treuhänder gibt Sicherheit bei Kaufgeschäften

Wenn ein Treuhänder die Abwicklung der Geldflüsse übernimmt, kann beim Immobilienkauf nichts schief gehen. Der Verkäufer ist sich sicher, dass eine Übertragung der Liegenschaft im Grundbuch nur dann erfolgt, wenn das Geld bereits auf dem Treuhandkonto liegt. Andererseits weiß der Käufer, dass sein Geld erst ausbezahlt wird, wenn er als Eigentümer eingetragen ist und bis auf die vereinbarten Lasten keine weiteren im Grundbuch mehr enthalten sind.

Der Vertragsverfasser übernimmt oft auch gegenüber einer oder mehreren Banken die Treuhandschaft. Er erhält von diesen für eingetragene Hypotheken eine Löschungsquittung, wenn er wiederum garantiert, dass aus dem Kaufpreis, der bei

ihm hinterlegt wird, der offene Saldo abgedeckt wird.

### Kaufpreisgarantie

Häufig finanziert der Käufer die Immobilie mit einem Darlehen. Er kann aber der Bank erst dann eine Sicherstellung im Grundbuch geben, wenn ihm das Grundstück gehört. Die Bank vertraut deshalb dem Treuhänder das Geld an, wenn dieser garantiert, dass gleichzeitig mit der Grundbucheintragung des Käufers das entsprechende Pfandrecht eingetragen wird. Diese Abwicklung bringt oft eine nicht unbeträchtliche Zinsersparnis. Denn der Treuhänder beschleunigt die Auszahlung des Kaufpreises meist wesentlich.

### Risiko ist abgesichert

Nur ein Fachmann kann abschätzen, welche Voraussetzungen gegeben sein müssen, um derartig vielseitige Treuhandschaften risikolos abzuwickeln. Wir stehen Ihnen in dieser Hinsicht gerne zur Verfügung. Wie die meisten Vorarlberger Anwälte sind wir Mitglied bei der Vorarlberger Treuhandrevision. Das bedeutet, dass unsere Treuhandgeschäfte bei der Vorarlberger Rechtsanwaltskammer gemeldet sind und die ordnungsgemäße Abwicklung überwacht wird. Sollte tatsächlich einmal etwas „schief laufen“, sind wir umfassend versichert. Unsere Klienten gehen also keinerlei Risiken ein, wenn Sie uns die Treuhandschaft anvertrauen.

## WebERV beschleunigt den Rechtsverkehr

Seit dem Jahr 2007 gibt es den sogenannten elektronischen Rechtsverkehr (kurz WebERV genannt). Mit dem WebERV können über das Internet Schriftsätze bei Gericht eingebracht werden. Seit kurzem müssen auch Grundbucheingaben über das WebERV eingebracht werden. Die Abwicklung hat sich dadurch wesentlich beschleunigt.

Flankiert wird der elektronische Rechtsverkehr durch das elektronische Urkunden-Archiv, welches 2008 in Betrieb gegangen ist. Schriftliche Urkunden werden digitalisiert, durch eine sichere Signatur digital beglaubigt und in dieses Archiv eingestellt. Dem Gericht wird mittels WebERV nur noch der Code für den Zugang zum Urkundenarchiv übermittelt. Die Gerichtsmitarbeiter können die Urkunde aus dem digitalen Archiv dann direkt in das digitale

Grundbuch einstellen.

Der Zeitraum für eine Eintragung im Grundbuch hat sich dadurch teilweise um Wochen verkürzt. Zudem ermöglicht das Archiv den flexiblen, grenzüberschreitenden Zugang auf Dokumente für alle Behörden, was den Bürgern wieder zu Gute kommt.

Natürlich gibt es neben den digitalen Urkunden aber nach wie vor die schriftliche Urkunde. Durch die sogenannte „elektronische Signatur“ wird sichergestellt, dass die digitale Signatur mit der schriftlichen übereinstimmt. Sie kann nachträglich technisch nicht mehr verändert werden. Die Urkunde ist so im Original sicher verwahrt.

Alle Anwälte sind an den elektronischen Rechtsverkehr angeschlossen. Wer bei der Vertragserstellung auf Fachleute ver-



Rechtsanwalt Dr. Stefan Müller

traut, hat nicht nur den Vorteil, dass sich die Abwicklung deutlich beschleunigt. Der Vertrag ist auf den Einzelfall maßgeschneidert und die Urkunde ist in digitaler Form (die der Originalurkunde gleichwertig ist) registriert.

## Ferienwohnung im „Ländle“

In Vorarlberg können die Gemeinden im Flächenwidmungsplan genau festlegen, wo eine Ferienwohnung errichtet werden darf beziehungsweise wo bestehende Wohnungen oder Häuser als Ferienwohnungen genutzt werden dürfen. Diese Bestimmun-

gen sind für Inländer, diesen gleichgestellte EU-Ausländer und Ausländer aus anderen Ländern gleichermaßen bindend.

### Was gilt als Ferienwohnung?

Als Ferienwohnung gelten Wohnräume, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dienen, sondern nur während des Urlaubs oder zu sonstigen Erholungszwecken zeitweilig benützt werden. Wenn die Räumlichkeiten für die gewerbliche Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung dienen, gelten diese nicht als Ferienwohnung. Die Abgrenzung, was nun als gewerbliche Beherbergung oder Privatzimmervermietung gilt und was nicht, ist allerdings nicht ganz klar. Laut Vorarlberger Landesregierung ist die Frage danach zu beurteilen, ob die Räumlichkeiten im Rahmen einer Gewerbeberechtigung und im Umfang einer „üblichen“ gastgewerblichen Beherbergung oder Privatzimmervermietung überlassen werden. Die Befugnisse des „Gastes“, die über den üblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die gewerbliche Beherbergung und Vermietung aus. Dies gilt auch für die Privatzimmervermietung, deren Wesensmerkmal die kurzfristige Raumvermietung darstellt. Man kann also

von einer gewerblichen Vermietung beziehungsweise Privatzimmervermietung ausgehen, wenn in den selben Räumlichkeiten die Gäste immer wieder wechseln und kein unnatürlicher langer Aufenthalt (z.B. die gesamte Wintersaison) gegeben ist. Wer eine Wohnung als Ferienwohnung nutzt, obwohl eine diesbezügliche Widmung nicht vorliegt, begeht eine Verwaltungsübertretung die mit einer Geldstrafe von bis zu 36.000 Euro geahndet wird.

### Ausnahmeregelungen

Das Raumplanungsgesetz sieht vor, dass die Gemeinde bei besonders berücksichtigungswürdigen Gründen eine Ausnahmebewilligung erteilen und einzelne Wohnungen als Ferienwohnung genehmigen kann. Diese Ausnahmebewilligungen werden jedoch sehr restriktiv gehandhabt und der Antrag muss sehr gut begründet sein. Wer also Immobilien erwerben möchte, sollte die Widmung des Kaufobjektes genau überprüfen. Fachmännischer Rat ist bei derartigen Transaktionen unumgänglich. Langjährige Erfahrung vor allem auf dem westösterreichischen Immobilienmarkt bringt unseren Klienten die Sicherheit, dass wir sie auf alle relevanten Aspekte aufmerksam machen.



Der Gesetzgeber hat in Vorarlberg den Erwerb von Ferienwohnungen eingeschränkt.