

Augen auf beim Kauf von Grundstücken

Wer sich den Traum vom Eigenheim mit Garten erfüllen möchte, braucht dazu ein passendes Grundstück. Hat man ein solches gefunden, so müssen vor dem Kauf einige wichtige Fragen geklärt werden – am besten mit einem Anwalt.

Darf auf dem Grundstück überhaupt gebaut werden? Ist das Grundstück bereits erschlossen? Wie hat das Haus auszusehen? Dies sind nur einige Fragen, die vor dem Kauf eines Grundstücks unbedingt geklärt werden sollten. Vor allem aber sollte man einen Blick ins Grundbuch werfen, bevor man einen Vertrag unterschreibt. Bei alledem lässt man sich am besten von einem Rechtsanwalt beraten.

Um auf Nummer sicher zu gehen, sollte man für den Grundstückskauf auch einen Treuhandvertrag abschließen. Der Käufer hinterlegt dabei das Geld in Form einer Treuhandchaft bei einem Rechtsanwalt seines Vertrauens. Dies bewirkt, dass der Verkäufer erst dann sein Geld bekommt, wenn der Käufer im Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen ist.

Die Tiroler Rechtsanwälte informieren Sie gerne über mögliche rechtliche Stolpersteine, die mit dem Kauf eines Grundstücks einhergehen können.

Weitere Infos finden Sie auf www.tirolerrak.at



Vor dem Grundstückskauf ist eine gute Beratung wichtig. Foto: Shutterstock

Recht im Alltag

27. April 2012
Sonderthema

Herausgeber und Medieninhaber: Schlüsselverlag J. S. Moser GmbH; Sonderpublikationen, Leitung: Frank Tschoener; Redaktion: Michaela Darmann.
Verkauf: verkauf@tt.com
Anschrift für alle: 6020 Innsbruck, Ing.-Ettel-Strasse 30, Postfach 578, Telefon 05 04 03 - 1543.



Die Kosten eines Bauverfahrens sollten in jedem Fall gut kalkuliert werden.

Foto: shutterstock

Ein Bauverfahren kann teuer kommen

Bauwerber sind oft mit unvorhergesehenen Kosten konfrontiert. Meist ist nur bekannt, dass Planung und Errichtung des Bauwerkes teuer sind und auch der Baubescheid „etwas kostet“. Das ist aber längst nicht alles.

RA STEFAN GAMSJÄGER

Wie setzen sich die Gesamtkosten eines Bauverfahrens nun aber tatsächlich zusammen? Im Verwaltungsverfahren gilt das Prinzip der Selbstkostentragung. Das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz regelt zunächst die Kosten der Beteiligten – z. B. Planungskosten oder Rechtsvertretungskosten. Hier gilt, dass jeder ohne Rücksicht auf das Verfahrensergebnis seine Kosten selbst zu tragen hat. Ein Kostenersatzanspruch gegen andere besteht nur ausnahmsweise.

Die Kosten der Behörden sind grundsätzlich von Amtswegen zu tragen, wobei hier mehrere Ausnahmen gelten: Die Barauslagen der Behörde, wie etwa Kosten für nichtamtliche Sachverständige (z. B.



„In einem Verwaltungsverfahren müssen die Kosten grundsätzlich selbst getragen werden.“

RA Stefan Gamsjäger Foto: Gamsjäger

hochbautechnische, raumordnungstechnische, Brandverhütung, Wildbach- und Lawinerverbauung), treffen den Antragsteller – außer die Amtshandlung wurde durch Verschulden eines Dritten verursacht.

Für Amtshandlungen außerhalb des Amtsgebäudes werden Kommissionsgebühren gemäß Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung vorgeschrieben – dies je

nach Anzahl der an der Bauverhandlung teilnehmenden Amtorgane und deren Dauer.

Zudem werden für im Privatinteresse einer Partei liegende Amtshandlungen (z. B. Baubewilligungen) Verwaltungsabgaben gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung eingehoben.

Weiters existieren Spezialnormen, wie etwa das Verkehrsaufschließungsabgabengesetz. Diesem zufolge werden der Erschließungsbeitrag und oft auch der Gehsteigbeitrag vorgeschrieben. Hier gelten als Bemessungsgrundlage die Baumasse und die Fläche des Bauplatzes. Zudem kann noch die Ausgleichsabgabe für die Befreiung von der Verpflichtung zur Schaffung von Abstellplätzen anfallen.

Ebenso werden nach den jeweiligen Tarifordnungen Kanalanschluss- und Wasseranschlusskosten verrechnet. Zuletzt fallen Bundesgebühren gemäß Gebührengesetz an, etwa für Bauansuchen, Beilagen oder Verhandlungsniederschriften.

Weitere Infos unter: www.tiroler-rechtsanwalt.at

Baubewilligung: Welche Rechte haben Nachbarn?

Parteistellung im Baubewilligungsverfahren haben der Bauwerber, die Nachbarn und der Straßenverwalter. Wer als mitsprachberechtigter Nachbar gilt, wird in Paragraph 26 Absatz 2 der Tiroler Bauordnung (kurz „TBO“) verbindlich festgelegt.

RA DANIEL LUDWIG

Die Tiroler Bauordnung räumt Nachbarn nur in einzelnen, begrenzten Bereichen Mitspracherechte ein. Diese Rechte werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte genannt.

Die Einwendungsmöglichkeiten hängen zunächst davon ab, ob der Nachbar unmittelbar bzw. in einem horizontalen Abstand von fünf Metern an das Baugrundstück angrenzt. Nur diese Nachbarn können die Nichteinhaltung der in Paragraph 26 Absatz 3 TBO vollständig aufgeführten Vorschriften geltend machen. Dazu zählen beispielsweise die Verletzung gewisser Abstandsvorschriften sowie die Nichteinhaltung der Gebäudehöhe oder der widmungsgemäßen Verwendung von Grundflächen nach dem Flächenwidmungsplan (Immissionsschutz) oder von Vorschriften über den Brandschutz. Den übrigen in Paragraph 26 Absatz 2 TBO genannten Nachbarn kommt ein Mitspracherecht lediglich hinsichtlich des Immissions- und Brandschutzes zu.



RA Daniel Ludwig. Foto: Die Fotografen

Keine Nachbarrechte bestehen etwa bei Einwendungen betreffend das Ortsbild, Abstellflächen oder allfällige Naturgefahren. Auch rein aus dem Zivilrecht entspringende Rechte (z. B. Beeinträchtigung einer Dienstbarkeit) können im Baubewilligungsverfahren nicht geltend gemacht werden. Dies führt dazu, dass der Nachbar mit derartigen Einwendungen auf den Zivilrechtsweg verwiesen wird, sofern keine gütliche Einigung in der Bauverhandlung erzielt werden kann.

Nachbarn verlieren ihre Parteistellung, soweit sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erheben. Die Parteistellung behält der Nachbar trotz Rechtzeitigkeit aber nur dann, wenn darüber hinaus auch zulässige Einwendungen geltend gemacht wurden.



Nachbarn haben nur in bestimmten Bereichen Mitspracherechte, z. B. bei der Gebäudehöhe oder der Verletzung von Abstandsvorschriften. Foto: Shutterstock

www.fuith.eu

Ihr Partner – insbesondere für Bau- und Vertragsangelegenheiten, Bauträger-, Wohnungseigentums- u. Liegenschaftsangelegenheiten. Mitglieder des Treuhandverbandes.

WEISKOPF / KAPPACHER
Rechtsanwälte

Mag. Stefan Weiskopf / Dr. Rainer Kappacher
6500 Landeck, Malser Straße 34
Tel. +43(0)5442/66121, Fax 66131, Mobil: +43(0)664/3201322
wuk@ra-tirol.at, www.ra-tirol.at

DR. CHRISTIAN SCHÖFFTHALER
RECHTSANWALT
VERTEIDIGER IN STRAFSACHEN

Für Ihr Recht.
Für Ihren Vorteil.

Ing.-Baller-Strasse 1, 6460 Imst
Tel : 05412/62814, Fax : 05412/62889
Mail : recht@schoeffthaler.com
Sprechstelle Telfs : 05262/62364

KÖNIG ERMACORA LÄSSER & PARTNER
Rechtsanwälte
Verteidiger in Strafsachen
Mediation

Maria-Theresien-Str. 13/II · 6020 Innsbruck
t +43 (0)512 58 54 33 · f +43 (0)512 58 54 33 - 33
office@advokatur.at · www.advokatur.at

Der Unterschied zwischen Recht haben und Recht bekommen ist Ihr Rechtsanwalt.

Informieren Sie sich unter www.tirolerrak.at

Ihr Rechtsanwalt. Für jeden Fall.

DIE TIROLER RECHTSANWÄLTE