

GRUNDBUCHSAUSZUG

Fallbeispiel

► Herr und Frau W. haben exakte Vorstellungen, wie ihr zukünftiges Traumhaus aussehen soll. Sie haben auch schon das geeignete Grundstück dafür gefunden. Herr W. hat eine größere Summe geerbt und möchte das Grundstück sofort käuflich erwerben. Frau W. besteht jedoch darauf, einen Termin beim Notar zu vereinbaren, Einsicht ins Grundbuch zu nehmen und den Kauf über den Notar zu tätigen. Ist dies wirklich sinnvoll?

- ☐ Nein – wenn der Verkäufer sagt, dass mit dem Grundstück alles seine Richtigkeit hat, kann man ihm vertrauen. Hat er gelogen, muss er ohnehin die Kaufsumme zurückzahlen.
- ☐ Ja – weil Umstände, die aus dem Grundbuch ersichtlich sind, aber von den KäuferInnen übersehen werden, später nicht mehr als Mangel geltend gemacht werden können.
- ☐ Nein – man kann auch als Privatperson über das Internet Grundbuchsabfragen tätigen. Dabei genügt ein grober Überblick, alle Details sind ohnehin nicht von Bedeutung.
- ☐ Ja – weil der Notar bei der Grundbucheinsicht das Grundstück genauestens prüft, ob der Verkäufer tatsächlich der Eigentümer ist, ob das Grundstück lastenfrei ist und ob eventuell Auflagen (Wegbenützungsrecht, Flächenwidmung etc.) mit dem Objekt verbunden sind.
- ☐ Nein – wenn Herr W. das Grundstück bar bezahlt, wird er vom Verkäufer sofort ins Grundbuch eingetragen.

Was wäre, wenn ...

► Angenommen, Herr W. übergeht seine Frau: Er kauft den Baugrund, ohne ins Grundbuch Einsicht zu nehmen. Später stellt sich heraus, dass der Nachbar auf dem Grund des Ehepaars W. ein Wegbenützungsrecht hat, damit er zur Garage zufahren kann. Herr W. ist damit nicht einverstanden und argumentiert, das sei niemals ausgemacht gewesen. Ist das korrekt?

☐ Ja, weil ...

☐ Nein, weil ...



WELCHE UNTERSTÜTZUNG KANN EIN/E NOTAR/IN GEBEN?

► NotarInnen prüfen alle im Grundbuch enthaltenen Details und klären potenzielle KäuferInnen über die rechtlichen Rahmenbedingungen auf. Sie erstellen beglaubigte Grundbuchsauszüge zur Vorlage bei Behörden und Banken. Darüber hinaus errichten sie auf Wunsch einen professionellen Kaufvertrag, übernehmen die Treuhandschaft für den Kaufpreis und regeln die Eintragung ins Grundbuch.



GRUNDBUCHSAUSZUG (LÖSUNGEN)

Fallbeispiel

► Herr und Frau W. haben exakte Vorstellungen, wie ihr zukünftiges Traumhaus aussehen soll. Sie haben auch schon das geeignete Grundstück dafür gefunden. Herr W. hat eine größere Summe geerbt und möchte das Grundstück sofort käuflich erwerben. Frau W. besteht jedoch darauf, einen Termin beim Notar zu vereinbaren, Einsicht ins Grundbuch zu nehmen und den Kauf über den Notar zu tätigen. Ist dies wirklich sinnvoll?

- ☐ Nein – wenn der Verkäufer sagt, dass mit dem Grundstück alles seine Richtigkeit hat, kann man ihm vertrauen. Hat er gelogen, muss er ohnehin die Kaufsumme zurückzahlen.
- ☒ Ja – weil Umstände, die aus dem Grundbuch ersichtlich sind, aber von den KäuferInnen übersehen werden, später nicht mehr als Mangel geltend gemacht werden können.
- ☐ Nein – man kann auch als Privatperson über das Internet Grundbuchsabfragen tätigen. Dabei genügt ein grober Überblick, alle Details sind ohnehin nicht von Bedeutung.
- ☒ Ja – weil der Notar bei der Grundbucheinsicht das Grundstück genauestens prüft, ob der Verkäufer tatsächlich der Eigentümer ist, ob das Grundstück lastenfrei ist und ob eventuell Auflagen (Wegbenützungsrecht, Flächenwidmung etc.) mit dem Objekt verbunden sind.
- ☐ Nein – wenn Herr W. das Grundstück bar bezahlt, wird er vom Verkäufer sofort ins Grundbuch eingetragen.

Was wäre, wenn ...

► Angenommen, Herr W. übergeht seine Frau: Er kauft den Baugrund, ohne ins Grundbuch Einsicht zu nehmen. Später stellt sich heraus, dass der Nachbar auf dem Grund des Ehepaars W. ein Wegbenützungsrecht hat, damit er zur Garage zufahren kann. Herr W. ist damit nicht einverstanden und argumentiert, das sei niemals ausgemacht gewesen. Ist das korrekt?

☐ Ja, weil ...

☒ Nein, weil ...

... im Grundbuch auch Auflagen wie beispielsweise ein Wegbenützungsrecht enthalten sind. Hätte Herr W.

Einsicht ins Grundbuch genommen, hätte er gewusst, dass sein Nachbar ein Wegbenützungsrecht hat.



WELCHE UNTERSTÜTZUNG KANN EIN/E NOTAR/IN GEBEN?

► NotarInnen prüfen alle im Grundbuch enthaltenen Details und klären potenzielle KäuferInnen über die rechtlichen Rahmenbedingungen auf. Sie erstellen beglaubigte Grundbuchsauszüge zur Vorlage bei Behörden und Banken. Darüber hinaus errichten sie auf Wunsch einen professionellen Kaufvertrag, übernehmen die Treuhandenschaft für den Kaufpreis und regeln die Eintragung ins Grundbuch.

