



Autor: Hermann Kemetmüller, Detektei Austria

Wissenswertes rund ums Grundbuch und die Immobilie:

v.1.1

- [•] **Der Immobilienkauf – Vorinformation ist die beste Strategie**
 - [•] **Der historische Auszug – bis ca. 1790 möglich**
 - [•] **Die Urkundensammlung – Kaufverträge und andere Urkunden**
 - [•] **Der Katasterplan – allgemeine Infos**
 - [•] **Das Anrainerverzeichnis – für Bauansuchen und Nachbarschaftserkundung**
 - [•] **Das Bauansuchen – Die Unterlagen**
-

Der Immobilienkauf – empfehlenswerte Unterlagen:

+ Grundbuchauszug: das wichtigste Dokument!

Dingliche Rechte, öffentlich-rechtliche Verpflichtungen
Belastungen/Darlehen, Dienstbarkeiten, Verbote ...

+ Kaufvertrag: interessante Informationen, die enthalten sein können:

letzter erzielter Verkaufspreis
geplante Sanierungsvorhaben oder andere Sachverhalte
angeführte Mängel z.B. Elektrik veraltet oder Kamin nicht funktionsfähig
usw.

+ Wohnungseigentümervertrag WEV: Vertrag zwischen allen Wohnungseigentümern:

wie ist die Parkplatzsituation geregelt
gibt es ein eigenes Kellerabteil
welche Räume dürfen genutzt werden z.B. Waschraum, Fitnessraum, allg. Räume ...
Wem gehört welche Wohnung
Sind Haustiere erlaubt?

+ Katasterplan: genauer Grenzverlauf, Nachbarschaftsgrundstücke: Nutzungstypen, unterirdische Leitungen in der Nähe usw.

weitere Dokumente:

- Vorausschau der Hausverwaltung bei WEG (gesetzlich vorgeschrieben) unbedingt verlangen
- Betriebskostenabrechnung (BK): besonderes Augenmerk auf Rohrbrüche und Elektroarbeiten legen um zukünftige Ausgaben einkalkulieren zu können
- Rücklagenabrechnung (RL) und Vorschreibung verlangen
- sonstige Abrechnungen verlangen: Instandhaltungskosten (IK) Fernwärmeanschluss, BK Garage / Tiefgarage ...

- Heizkostenabrechnung mit allen Messstellen (Heizkörper) und kontrollieren

Der historische Auszug / Das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen:

Im Verzeichnis der gelöschten Eintragungen werden die durch Löschung betroffenen Eintragungen des Hauptbuchs automatisch übertragen. Durch dieses Auslagern der Eintragungen in das Lösungsverzeichnis bleiben erstens die von der Löschung betroffenen Eintragungen erhalten und zweitens wird das Hauptbuch von den gelöschten Eintragungen freigehalten und übersichtlicher, nichtsdestotrotz gibt es im Hauptbuch öfters sogenannte Grundbuchleichen z.B. abgelaufene Pfandrechte.

Ab ca. 1980 sind die Datenbestände digitalisiert vorhanden und können von uns zeitnah abgefragt werden.

Historische Daten können aus den Grundbuch-Folianten manuell erhoben werden, das ist bis ca. 1790, inkl. altes Grundbuch ca.1790-1879, möglich und können bestellt werden. Es ist möglich, Urkunden wie z.B. Kaufverträge aber auch historische Erbverträge, Schenkungsurkunden oder Schuldurkunden auszuforschen. Zusätzlich kann man nachvollziehen, wer die früheren Eigentümer der Immobilie waren, oder auch die Familiengeschichte nachkonstruieren.

Die Urkundensammlung:

Eine Sammlung von Urkunden, die benötigt wurden, um Grundbucheintragungen durchzuführen. Diese Urkunden können z.B. Kaufverträge, Einantwortungsurkunden, Übergabeverträge, Zusammenziehungen der Anteile (nach dem Liegenschaftsteilungsgesetz), Wohnungseigentumsverträge, Realteilungsverträge, Schenkungsverträge, Belastungs- und Veräußerungsverbote, Baurechtsverträge u.a. sein.

Ab 2006 sind diese elektronisch verfügbar, bis 2006 wurden diese manuell in Bänden zusammengefasst und werden in Verwaltungsarchiven gelagert.

Wir können Ihnen diese Urkunden besorgen, egal ob vor oder nach 2006: www.grundbuch.co.at

Der Katasterplan:

Der Katasterplan ist ein Landkarte, der die örtliche/lokale Lage der einzelnen Grundstücke (unter exakter Angabe der Grundstücksnummern) und ihre Grenzen angibt.

Bei den zuständigen Vermessungsämtern können Anträge auf Durchführung verschiedener Amtshandlungen, wie Grenzvermessung oder Vereinigung von Grundstücken, aber auch Grundstücksübertragungen, unter Berücksichtigung des Liegenschaftsteilungsgesetzes, gestellt werden.

Sie können aus dem Katasterplan die angrenzenden Grundstücke mit den Grundstücksnummern erkennen, bzw. wie die nähere Umgebung eingeteilt ist. z.B. unterirdische Bachläufe, Straßenverläufe etc. Weiters kann aufgrund des Katasterplans die EZ bestimmt werden, sowie wer die Nachbarschaft ist. Das kann insbesondere dann wichtig werden, wenn Sie Bauansuchen bei den zuständigen Baubehörden einreichen müssen.

Im Katasterplan sind folgende Informationen verzeichnet:

- zuständiges Vermessungsamt, KG-Nr., Mappenblattnummer für Maßstab, Koordinatenrahmen: MGI Militärgeografisches Institut, Gauss-Krüger: Koordinatensystem, M34 Medianstreifen.
- GP Grenzpunkte, TP Triangulierungspunkte, EP Einschaltpunkte, HP Höhenpunkte, PP Polygonpunkte, MP Meßpunkte
- Maßstabsleiste, RW Rechswert Entfernung vom Medianstreifen, HW Hochwert
- Hausnummern / Orientierungsnummern, Nutzungssymbole,
- Hausgrenzen, Grundstücksgrenzen, unterirdische Linien z.B. Strom Kanal, Nutzungsgrenzen...

Beispiele für Nutzungen:

Gebäude, Äcker Wiesen oder Weden, Dauerkulturanlagen, Gärten, Weingärten, Alpen, fließende- oder stehende Gewässer, Feuchtgebiete, Straßen- Schienenverkehrsanlagen, Parkflächen, Betriebsflächen, Deponien, Abbauflächen, Freizeitflächen, Kirchen, Leitungsmasten, kleine Wasserläufe, Seilbahnen

Wir besorgen Ihnen je nach Wunsch verschieden große Ausschnitte: www.katasterplan.at

Das Anrainerverzeichnis (AV) - Grundstücksverzeichnis

Das AV wird u.a. für Bauansuchen benötigt, kann aber auch Auskunft über die Nachbarschaft geben. Standardmäßig wird ein Abstand von 30 m ab Grundstücksgrenze für die Ermittlung der Anrainer herangezogen.

Im AR finden Sie folgende Daten:

- Name und Anschrift der Eigentümer laut B-Blatt
- Übersichtskarte mit markierten Anrainergrundstücken (ist kein Katasterplan)
- Grundstücksflächen und Nutzungsbezeichnungen

Bauansuchen – nötige Unterlagen, die wir besorgen können:

- Grundbuchauszug
- Katasterplan
- Verzeichnis der Grundstücke, die bis zu 30,0 m von den Bauplatzgrenzen entfernt liegen, mit Namen und Anschrift ihrer Eigentümer

Dieser Text wurde von der Detektei Austria, Fa. Kemetmüller, erstellt.

Unsere Dienstleistungen:

www.grundbuch.co.at Grundbuchauszug, historischer Auszug, Urkundenbeschaffung/Kaufverträge, Preisermittlungen, Nachbarschaft, Melderegister, Firmenbuch, Gewerberegister ...

www.katasterplan.at Katasterpläne 125m bis 2km Ausschnitt

www.anrainerverzeichnis.at Anrainerverzeichnis