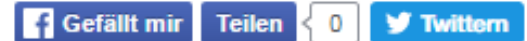


# Angst Group – Vermessung Angst

## Investmenthype: Grundstücke für Profis und Private

Posted on 24. Mai 2016



Wien (OTS) – Es wird zunehmend mehr in Grundstücke investiert, von Profis ebenso wie von Privatanlegern. „Aber, ein Grunderwerb ist nicht so simpel, wie manche glauben“, warnt DI Michaela Ragoßnig-Angst, Geschäftsführerin der Vermessung Angst vor bösen Überraschungen, wie finanziellen Forderungen der Gemeinde oder unangenehmen Nachbarschafts-Konflikten. Der Boden sollte auf Kontaminierungen geprüft werden und ein genauer Blick ins Grundbuch zeige, ob eine Hypothek eingetragen ist, oder alte Benutzungs- oder Wegerechte bestehen. Werde über einen Makler vermittelt, unterliege dieser der Aufklärungspflicht und hafte für Informationen. Nur wer sich im Vorhinein genau mit der Materie auseinandersetzt, könne versteckte Kosten rechtzeitig erkennen und Probleme vermeiden. Dabei sei es besonders wichtig, sich genau zu überlegen, was mit dem Grundstück geplant sei. Ob es selbst bebaut werden oder unbenutzt „warten“ solle, oder ob ein Bauplatz zum Weiterverkauf geschaffen würde. Zwtl.: Nicht jedes Grundstück ist ein Bauplatz „Wer eine Liegenschaft bebauen will, muss zuerst einen Bauplatz schaffen“, so Ragoßnig-Angst. Vor allem gemäß der Bauordnung für Wien können dabei Abtretungen zum öffentlichen Gut, also der Straße, notwendig werden. Dafür gebe es oft keine Entschädigung. Im umgekehrten Fall, wenn öffentliches Gut in den Bauplatz einbezogen werden muss, werden Zahlungen an die Gemeinde fällig. „Ist in der Straße noch kein Kanal oder Wasseranschluss verlegt, oder die Straße noch nicht befestigt, wird ein Bauverbot mangels Anbaureife von der Baubehörde auferlegt.“ Will man trotzdem bauen, müsse man die Anbaureife z.B. über Servitutsvereinbarungen nachweisen. Dies sei bei den Kosten für den Ankauf einer Liegenschaft zu berücksichtigen. Zwtl.: Natürliche Grenzen versus Katastergrenzen Die im Kataster eingetragenen Grenzen, stimmen nicht immer mit dem Naturstand überein. „Die natürliche Grenze verläuft zum Teil völlig anders, als der Kataster vorgibt“, erklärt Ragoßnig-Angst. „Wer Ärger und Probleme mit den zukünftigen Nachbarn vermeiden will, sollte eine Vermessung in Auftrag geben. Fachleute vergleichen die vorhandenen Urkunden mit der Natur und schlagen den Eigentümern den korrekten Grenzverlauf vor.“ Im Zuge einer Grenzverhandlung wird Klarheit über den genauen Grenzverlauf zum Nachbargrundstück geschaffen und Bauherren ersparen sich unnötige Streitereien während der Realisierung des Bauvorhabens. Zwtl.: Kleine Differenzen, hohe Kosten Nicht nur Streitigkeiten mit den Nachbarn lassen sich durch eine neue Vermessung vermeiden. Wurde der Zaun falsch gesetzt, wirkt sich das natürlich auch auf den Preis aus.

Bei einem Grundstück mit 25×40 Metern, ergibt sich, wenn der Zaun an einer Ecke um 50cm versetzt ist, bereits eine Differenz von plus/minus 10m<sup>2</sup>. Bei einem Preis von €420/m<sup>2</sup> wären das € 4.200,- um die die Immobilie zu teuer oder zu billig verkauft worden wäre. „Nur wer sich den Naturstand exakt vermessen lässt und das Ergebnis im Grundbuch abgleicht ist auf der sicheren Seite“, so Ragoßnig-Angst. Zwtl.: Makler unterliegen Aufklärungspflicht „Es gibt schlicht zu wenige Wohnungen in einem vernünftigen Preis-Leistungs-Verhältnis, die sich als Vorsorge oder Anlage eignen. Grundstücke sind der Ausweg, für Menschen die unbedingt in Immobilien investieren wollen“ sagt DI Robert Angst, Geschäftsführer der Georeal Immobilien, einem Unternehmen der Angst Group. „Wenn die Vermittlung durch einen Makler erfolgt, ist es dessen Aufgabe im Kataster und Flächenwidmungsplan nachzuschauen, ob die Grundgrenze mit dem Naturstand übereinstimmt“, ergänzt Immobilienreuhänder Robert Angst. Auch bei Unklarheiten zur Eignung des Grundstücks als Bauplatz, solle man sich am besten an den zuständigen Makler wenden. „Ob ein Grundstück bereits als Bauplatz zugelassen wurde, ist im Grundbuch ersichtlich“, so Robert Angst. „Makler unterliegen einer Aufklärungspflicht und haften für Ihre Informationen.“ Zwtl.: Vorsicht vor kontaminierten Böden „Grundstücke sollten vor dem Kauf auch unbedingt auf etwaige Kontaminationen geprüft werden“, empfiehlt DI Dr. Arne Ragoßnig, Geschäftsführer der zur Angst Group zählenden Unternehmensgruppe UTC, Umwelttechnik und Technische Chemie. „Der Altlastenkataster ist nicht immer aktuell und detailliert, die Gesetze aber sehr streng.“ Besondere Vorsicht sei bei aufgelassenen Fabriksgeländen oder Tankstellen geboten. Auch wenn die Kontamination schon lange zurückliegt und eindeutig einem „Schuldigen“ zuzuordnen ist, trägt der Eigentümer die Kosten. Es sei also auch hier besser, noch vor der Abschluss des Kaufvertrags den Boden prüfen zu lassen. Zwtl.: Alte Lasten, Forderungen und Rechte „Es zahlt sich auch aus, einen sehr genauen Blick ins Grundbuch zu werfen“, empfiehlt Michaela Ragoßnig-Angst. Viele Liegenschaften würden versteckte Altlasten mit sich tragen. „Das kann eine vergessene Hypothek sein, die das Objekt noch belastet, oder alte Benutzungs- oder Wegerechte.“ Wer vermeiden will, dass ein Nachbar unerwartet, aber zu Recht einen Durch-, bzw. Zugang zum Grundstück fordert, oder bei der Obsternte auf alte Nutzungsrechte pocht, sei gut beraten vor dem Kauf die Details im Grundbuch zu lesen. Zwtl.: Bebauungsplan – unterschiedliche Regeln, je nach Gemeinde Eine genaue Studie des Bebauungsplanes sei ebenfalls unerlässlich, um unangenehme Überraschungen zu vermeiden. „Den Baugrund als bedingungslose Wertanlage gibt es nur selten. Meist ist der Grundstückskauf oder –besitz an konkrete Auflagen geknüpft“, so Robert Angst, der in seiner Funktion als Architekt oft selbst mit strengen Auflagen zu kämpfen hat. „Von der Gebäudehöhe, über die Anzahl der Stockwerke bis zum spätesten Zeitpunkt der Fertigstellung, gibt es – je nach Gemeinde unterschiedlich strenge – Bestimmungen, die zu erfüllen sind“, so Robert Angst. Deshalb sollte man bereits im Vorfeld klären, ob die Pläne auf der vorgesehenen Liegenschaft überhaupt rechtlich umsetzbar sind.