

Nur mit wirklich gutem Grund

Immer mehr wird in Grundstücke (statt Wohnungen) investiert. „Aber Grunderwerb ist nicht so simpel, wie manche glauben“, warnt Michaela Ragoßnig-Angst.



Michaela Ragoßnig-Angst warnt vor „kleinen Differenzen, aber hohen Kosten“.

••• Von Paul Christian Jezek

WIEN. Soll ein Grundstück selbst bebaut, ein Bauplatz geschaffen und dann weiterverkauft werden, oder soll es unbenutzt „warten“? „Nur wer sich genau mit der Materie auseinandersetzt, kann versteckte Kosten rechtzeitig erkennen und Probleme vermeiden“, warnt Michaela Ragoßnig-Angst, Eigentümerin und GF des Familienunternehmens Vermessung Angst.

Vor allem gemäß der Bauordnung für Wien können Abtretungen zum öffentlichen Gut, also der Straße, notwendig werden; dafür gebe es oft keine Entschädigung.

Oder der umgekehrte Fall: Es muss öffentliches Gut in den Bauplatz einbezogen werden, wofür wiederum Zahlungen an die Gemeinde fällig werden. In Wien kann außerdem fallweise ein Bauverbot ausgesprochen werden.

Weiters stimmen die im Kataster eingetragenen Grenzen nicht immer mit dem Naturstand überein, 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.“

Kontaminierte Böden

Grundstücke sollten vor dem Kauf auch unbedingt auf etwaige Kontaminationen geprüft werden.

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 Unterzeichnung des Kaufvertrags den Boden prüfen zu lassen. Eine Dekontaminierung des Bodens als Kaufbedingung oder eine entsprechende Preisreduktion kann so noch rechtzeitig ausverhandelt werden. „Es zahlt sich auch

aus, einen sehr genauen Blick ins Grundbuch zu werfen“, empfiehlt Michaela Ragoßnig-Angst. Viele Liegenschaften tragen versteckte Altlasten mit sich. „Das kann eine vergessene Hypothek sein, die das Objekt noch belastet, oder alte Benutzungs- oder Wegerechte.“

wohnet
WO UND WIE WOHNEN



www.wohnet.at

wohnet
BUSINESS



www.wohnet.at/business

IMABIS-STUDIE

Von der Politik allein gelassen

WIEN. Mehr als die Hälfte der heimischen Immobilienmakler hält den Einfluss der Politik auf die Branche für besonders negativ, über ein Drittel steht zudem dem Einwirken der Branchenorganisationen wie Wirtschaftskammer und Immobilienverbänden auf politische Entscheidungen kritisch gegenüber.

Den Einfluss der Digitalisierung hingegen schätzen die Makler in den kommenden Jahren als stark ansteigend ein, ergab das von Imabis beauftragte repräsentative „Makler-Stimmungs-Barometer 2016“. Der Blick in die unmittelbare Zukunft der Branche zeichnet ein düsteres Bild: In den kommenden drei Jahren erwarten die Befragten sogar noch eine Verschlechterung des ohnehin schon schlecht bewerteten Einflusses der Politik auf die Branche. (pj)



BAUEN



WOHNEN



IMMOBILIEN



LIFESTYLE