

## Immobilien-Finanzierung über Kredit

Ob beim Kauf eines Hauses, einer Eigentumswohnung oder einer Gewerbeimmobilie, die meisten benötigen zur Finanzierung einer Immobilie einen besonderen Kredit, einen sogenannten Hypothekarkredit.

Hypothekarkredite werden in der Regel von Banken eingeräumt. Die Bank erhält dafür, dass sie einen Kredit gewährt, eine Sicherheit, nämlich ein Pfandrecht an der Immobilie. Das Pfandrecht der Bank wird im Grundbuch eingetragen. Dadurch hat die Bank das Recht, die Immobilie zu verwerten, etwa durch Versteigerung. Dies geschieht dann, wenn der Kredit nicht, wie im Kreditvertrag vereinbart, vom Schuldner zurückbezahlt wird.

Kreditverträge werden durch Rechtsanwälte über Treuhandschaften abgewickelt. Treuhandschaften dienen der Absicherung vertraglich vereinbarter Zahlungen und bieten damit Sicherheit für Käufer, Verkäufer und Banken.

Mehr zum Thema finden Sie unter [www.tirolerrak.at](http://www.tirolerrak.at)



Als Sicherheit für einen Kredit erhält die Bank ein Pfandrecht. Foto: Shutterstock

### Recht im Alltag

24. Juni 2011 - Sonderthema

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



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](mailto:recht@schoeffthaler.com)  
Sprechstelle Telfs : 05262/62364



Liegenschaften sollten einen entsprechenden Wert aufweisen, um als Absicherung akzeptiert zu werden. Foto: Shutterstock

# Pfandrecht: Sicherung im Grundbuch durch den Treuhänder

Meist wird der Ankauf einer Immobilie durch einen Bankkredit finanziert. Für den Kredit wollen die Banken aber größtmögliche Sicherheit. Anwalt Hanspeter Feix informiert.

*Welche Sicherungsmöglichkeiten hat eine Bank, wenn sie einen Kredit zur Verfügung stellt?*

**Feix:** Es gibt verschiedenste Sicherungsmöglichkeiten. Die gängigsten Sicherungen sind Bürgschaften und Wechsel, oder auch die Vinkulierung einer Lebensversicherung, d.h. die Auszahlung im Versicherungsfall an einen Dritten. Hat der Kreditnehmer Liegenschaften, dann will die Bank meist ein Pfandrecht auf diese Liegenschaft haben, eine so genannte Hypothek.

*Heißt das, dass eine Absicherung durch eine Hypothek nur bei einer Liegenschaft des Kreditnehmers möglich ist?*

**Feix:** Nein. Liegenschaften



RA Hanspeter Feix. Foto: pm-design.at

können auch durch andere Personen zur Verfügung gestellt werden. Weil dabei aber jemand sein Eigentum als Sicherheit für einen Anderen hergibt und damit auch Risiken verbunden sein können, kommt dies meist nur im Familienkreis vor.

*Wie läuft die Eintragung der Hypothek bei einem Liegenschafts Kauf in der Praxis ab?*

**Feix:** Bank und Käufer, also der Kreditnehmer, benennen einen Treuhänder. Üblicherweise wird dabei zum Treuhänder

derjenige Rechtsanwalt bestellt, der den Liegenschafts-Kaufvertrag errichtet und durchführt. Die Bank überweist dann die Kreditsumme an den Rechtsanwalt. Dieser darf die Kreditsumme an den Verkäufer der Liegenschaft aber nur dann auszahlen, wenn vorher sichergestellt ist, dass die Bank mit ihrer Hypothek auch ins Grundbuch kommt. So ist die Bank bestmöglich abgesichert.

*Ist als Hypothek jede Liegenschaft geeignet?*

**Feix:** Grundsätzlich ja. Allerdings sollte eine Liegenschaft einen entsprechenden Wert aufweisen bzw. nicht schon mit anderen Hypotheken überbelastet sein. Sonst müsste eine Bank damit rechnen, dass bei Verwertung der Liegenschaft nicht mit einer Abdeckung des Kredites zu rechnen ist. Das wäre für eine Bank ein enormer Unsicherheitsfaktor und ein zu großes Risiko. In der Praxis scheiden solche Liegenschaften also meist als Sicherheit aus.

## Freizeitwohnsitze in Tirol anmelden

Am 1. Juli 2011 tritt eine Novelle zum Tiroler Raumordnungsgesetz in Kraft. Wesentliche Neuerungen ergeben sich im Bereich der Regelungen für Freizeitwohnsitze.

RA AXEL FUITH



RA Axel Fuith. Foto: TT-Archiv/Weirather

Als Freizeitwohnsitze dürfen bisher nur mehr Wohnsitze verwendet werden, die bis spätestens 31.12.1998 angemeldet wurden. Eine Anmeldung nach diesem Termin war nicht mehr möglich. Tatsächlich haben auch viele Tirolerinnen und Tiroler übersehen, ihre Freizeitwohnsitze anzumelden.

In vielen Verwaltungsvorfahren hat sich herausgestellt, dass wegen Unkenntnis dieser gesetzlichen Bestimmung die Anmeldung unterblieben ist und damit eine Nutzung als Freizeitwohnsitz nicht mehr zulässig war. Dies hat der Gesetzgeber erkannt und nunmehr die Möglichkeit geschaffen, nachträglich derartige Freizeitwohnsitze, die am Stichtag 31.12.1993 rechtmäßig bestanden haben, doch noch zu legalisieren. Die nachträgliche Anmeldung kann letztmalig bis 30.6.2014 beim Bürgermeister nachgeholt werden. Durch geeignete Unterlagen oder sonstige Beweismittel ist nachzuweisen, dass der Wohnsitz bereits am

31.12.1993 als Freizeitwohnsitz verwendet worden ist.

Freizeitwohnsitze können von jedermann auch ausschließlich zu Erholungszwecken genutzt werden und jeder kann diese erwerben und ohne Beschränkung nutzen. Für die nunmehr geschaffene Verwaltungsvereinfachung und das Wegfallen von unnötigen Verwaltungsstrafverfahren wegen Verdachtes der verbotenen Nutzung von illegalen Freizeitwohnsitzen, ist dem Tiroler Landesgesetzgeber in diesem Bereich uneingeschränkt ein Lob auszusprechen. Es ist zu hoffen, dass möglichst viele Betroffene von dieser neu eröffneten Möglichkeit Gebrauch machen, um Freizeitwohnsitze tatsächlich zu legalisieren und deren Wert zu erhalten. Wegen der rechtlich komplizierten Fragen ist die Beratung durch einen Rechtsanwalt zu empfehlen.



Freizeitwohnsitze in Tirol sind begehrt, besonders im Bezirk Kitzbühel. Doch bei der Anmeldung gilt es Fristen zu beachten. Foto: medialounge

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](mailto:wuk@ra-tirol.at), [www.ra-tirol.at](http://www.ra-tirol.at)

[www.fuith.eu](http://www.fuith.eu)

Ehen können zerbrechen.  
Ihr Ehevertrag nicht.

Ihr Rechtsanwalt berät Sie gerne: [www.tirolerrak.at](http://www.tirolerrak.at)

Ihr Rechtsanwalt. Für jeden Fall.



DIE TIROLER  
RECHTSANWÄLTE