

ohne Ärger



GEWINN-

Börsen- und Finanzseminar
exklusiv für Frauen

9. und 10. März 2012

GEWINN · la pura[®]
women's health resort

präsentieren:

„Wealth & Health“

- Financial Planning für Frauen
- Börsen-Einsteigerseminar für Frauen

im Wohlfühlambiente des ersten Gesundheits-Resorts Österreichs – exklusiv für die Frau

Themenschwerpunkte:

Wealth: Freitag, 15.30–19 Uhr

- Financial Planning: Wie ich nicht nur für die Familie und den Betrieb, sondern speziell für mich vorsorge – Tipps aus der Vermögensverwaltung
- Börsenseminar für Einsteiger: Inklusives Ausblick auf die Aktienmärkte
- Gemütlicher Finanztalk bei einem exklusiven 5-gängigen GourMED-Cuisine-Galadinner inklusive Weinpräsentation
- Übernachtung im Einzelzimmer (Upgrade in die nächst höhere Zimmerkategorie)

Die Vortragenden:



(v. l. n. r.): Mag. Monika Jung (Vorstand: Warste Bank), Mag. Monika Rosen (Chefsanatorin UniCredit Bank Austria Private Banking), Mag. Juki Köhler (Stv. Chefredaktorin GEWINN)

Health: Individuelle Nutzung des la pura SPAs (Tropenpool, Bio-Duft-Sauna, Infrarot-Wärme-Oase, Regenerationsbänken, Ruhe-Relaxräume etc.) sowie des Female-Fitness-Bereiches

- individuelle ärztliche Beratung oder Natural-Beauty-Behandlung oder Wohlfühlmassage nach Wahl

Zeit: Freitag, 9. März, Anreise ab 14 Uhr, Seminar: 15.30–19 Uhr; Samstag, 10. März, Abreise nach Kosmetik-, Wellness- oder Gesundheitsbehandlung

Ort: la pura women's health resort kamptal, 3571 Garsam Kamp, Hauptplatz 58

Teilnahmegebühr: Leistungspaket Wealth&Health 370 Euro (exkl. MwSt.) für GEWINN-Abonnentinnen, 400 Euro für Nichtabonnentinnen. Verlängerungsnacht zum Spezialpreis von 80 Euro inkl. la pura 5-Gang-Menü. Getränke jeweils exklusive

Anmeldung: GEWINN-Veranstaltungsservice, Barbara Wallner, Tel. 01/521 24-14 Fax 01/521 24-35, E-Mail: b.wallner@gewinn.com



TITELGESCHICHTE

► Hausbau

Per Mausclick zum Grundbuchauszug

Das Grundbuch wird vom zuständigen Bezirksgericht geführt. Für die kostenpflichtige Abfrage muss man aber nicht auf das Gericht gehen, sondern kann dies auch vom Computer von zu Hause aus erledigen. Ein

elektronischer Grundbuchauszug kann z. B. um 15 Euro beim GEWINN-Kooperationspartner Webservices United abgerufen werden. Mehr Infos dazu finden Sie auf gewinn.com/immobilien.

◉ Ärgeris 1: Blick in Grundbuch und Flächenwidmungsplan vergessen

Zu Beginn des Hausbaus steht meist der Grundstückskauf. Doch ist der Verkäufer überhaupt der (Allein-)Eigentümer, ist das Grundstück mit Schulden belastet, und was darf ich auf meinem zukünftigen Grundstück bauen? Ein Blick in das Grundbuch und den Flächenwidmungsplan noch vor dem Grundstückskauf schützt vor bösen Überraschungen.

Rechtsanwalt Herbert Gartner: „Es gibt z. B. Wege-rechte oder Kanäle, die nicht im Grundbuch stehen, aber dennoch gültig sind.“



Ein Auszug aus dem Grundbuch besteht aus drei „Blättern“, wobei das A-Blatt zusätzlich in A1 und A2 unterteilt ist. Im A1-Blatt werden alle zur Liegenschaft gehörenden Grundstücke mit ihrer Nummer, Benutzungsart und Fläche aufgezählt. Das A2-Blatt enthält die mit dem Eigentum am Grundstück verbundenen Rechte und Pflichten, z. B. das Recht des Zugangs über ein Nachbargrundstück.

Im B-Blatt sind die Eigentümer der Liegenschaft mit ihrem jeweiligen Anteil eingetragen. Das C-Blatt ist das Lastenblatt. Es gibt Aufschluss über Dienstbarkeiten

Foto: Pepo Schuster

Wo es noch günstiges Bauland gibt

Österreich ist bei den Grundstückspreisen gespalten. Im Westen – in Salzburg, Tirol und Vorarlberg – gibt es für Einfamilienhäuser nur noch wenige günstige Gründe zu ergattern. Zu begrenzt sind hier die Flächenreserven.

Im Osten und Süden sieht es besser aus. Teuer sind hier die Speckgürtel der Städte. Vor allem rund um Wien bewegen sich viele Gemeinden schon

im Bereich von 300 Euro pro Quadratmeter und darüber. Wer aber etwas längere Anfahrtswege in Kauf nimmt oder auf die S-Bahn umsteigt, findet im Weinviertel, im Raum St. Pölten, im Mühlviertel oder der Südsteiermark gute Lagen zu vernünftigen Preisen.

Tipp: Auf www.gewinn.com/immobilien finden Sie eine Übersicht über die Grundstückspreise aller Gemeinden Österreichs!

Wie ein Grundstück bebaut werden darf, ist im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ersichtlich. Dieser liegt auf dem jeweiligen Gemeindeamt auf

Foto: WunschHaus

(Servitute), Vorkaufsrechte, Veräußerungsverbote oder Pfandrechte. Ein eingetragenes Pfandrecht sagt allerdings nichts über die aktuelle Höhe der Verbindlichkeiten aus. Die Schuld kann schon getilgt sein. Für den potenziellen Käufer ist jedenfalls entscheidend, dass die Lasten bei einem Verkauf nicht automatisch gelöscht werden, sondern auf den neuen Eigentümer übergehen.

Achtung: Selbst in Österreich bietet das Grundbuch nicht immer hundertprozentige Sicherheit. „Es gibt z. B. Wegerechte oder Kanäle, die nicht im Grundbuch stehen, aber dennoch gültig sind. Führt ein Weg über das Grundstück, der offensichtlich nicht am Grundstück anfängt oder endet, sollte man das klären“, empfiehlt Rechtsanwalt und Baurechtsexperte Herbert Gartner.

Den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wiederum findet man

nicht im Grundbuch. Dieser liegt auf dem Gemeindeamt auf und wird rund alle zehn Jahre überarbeitet. Das heißt, für eine Neubebauung können andere Regeln gelten als für ein bestehendes Objekt. Folgende Informationen liefert der Plan: Bauklasse (wie hoch darf ge-

baut werden?), Bauweise (frei stehend, gekuppelt, geschlossen, sprich: an die Nachbargebäude angebaut) und Widmung. Die Widmung bestimmt, ob und was gebaut werden darf. Handelt es sich z. B. um Grünland, darf nicht gebaut werden. Ohne Kenntnis des Flä-



EBENerdig!

„Kein Trepp auf,
kein Trepp ab – ein
modernes, sicheres
Haus nach unseren
Wünschen und alles auf
einer Ebene. Ist das
nicht GENial?“



GENBÖCK HAUS, Genböck & Möseneder GmbH
A-4680 Haag/Hausruck, Niedernhaag 32
Tel.: 07732/36 51-0, E-Mail: info@genboeck.at

klima:aktiv
● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

www.genboeck.at

- chenwidmungs- und Bebauungsplans ist also Ärger mit der Baubehörde vorprogrammiert.

Wichtig: Ebenfalls auf der Gemeinde einsehbar ist der Gefahrenzonen-

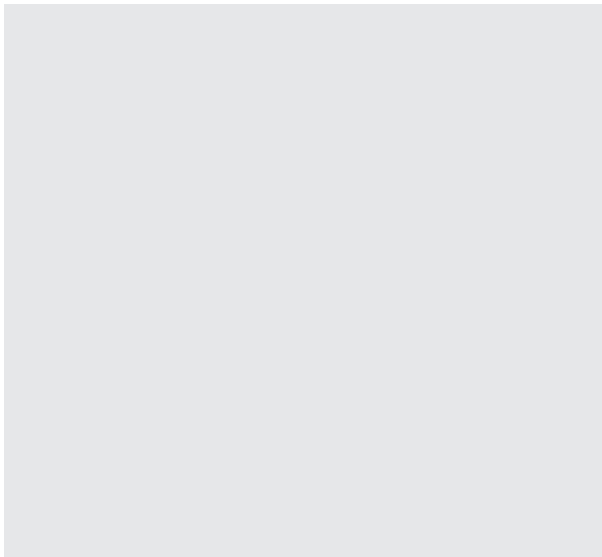
plan. Hier sehen Sie, ob das Grundstück von Hochwasser, Lawinen, Muren oder sonstigen Naturgefahren betroffen sein kann. Wer er es nicht gleich auf das Gemeindeamt schafft, kann sich vorab

auch auf www.hora.gv.at informieren. Auf der Seite des Lebensministeriums finden sich für ganz Österreich Daten über die Gefährdung durch Naturkatastrophen.

Ärgernis 2: Schlechte Hausplanung

Für das Architektenpaar Michaela Paris und Peter Schierl kommt es nicht auf die Hausgröße an: „Viel wichtiger ist, wie ich Zimmer möblieren kann und wo ich sie betrete.“

Foto: Pepo Schuster



„Egal wie viel Geld vorhanden ist, die Wünsche überschreiten das Budget immer“, weiß das Architektenpaar Michaela Paris und Peter Schierl aus Erfahrung. Dann heißt es „Kompromisse eingehen, aber keine Abstriche machen. Kompakte Planung ist das Um und Auf. So baut man kosten- und energieeffizient“.

Kompakt bedeutet in der Praxis einerseits: Wenige Vor- und Rücksprünge in der Fassade und ein Flachdach anstatt eines Satteldachs mit vielen Verschneidungen. Ein verschachtelter Baukörper hat eine größere Oberfläche. Dadurch leidet die Energieeffizienz, was wiederum die Wohnbauförderung reduziert. Andererseits heißt kompakt, überflüssige Quadratmeter streichen. Zwar wird die Kostenkurve pro Quadratmeter mit zunehmender Hausgröße flacher, geschenkt ist die zusätzliche Fläche aber immer noch nicht. „Wenn ich ein 150 Quadratmeter großes Haus mit einem Quadratmeterpreis von 2.000 Euro um 20 Quadratmeter kleiner mache, beträgt die Einsparung nicht 40.000 Euro, da die Kosten für Stiegen, Kamine, Sanitärinstallationen etc. meist unverän-

dert bleiben. Die Kostenersparnis kommt aber immer noch auf rund 25.000 Euro“, rechnet Schierl.

Viele Bauherren neigen ohnehin zu überdimensionierten Häusern. „Dabei ist die Größe des Raums gar nicht entscheidend. Viel wichtiger ist, wie

ich das Zimmer möblieren kann und wo ich es betrete. Flächeneffizient ist weiters eine zentrale Erschließung des Hauses, der Eingang sollte also nicht am Eck sein und im Obergeschoß sollte es einen zentralen Verteilerraum geben“, gibt Schierl Tipps. Mit etwas planerischem Geschick lassen sich Räume außerdem optisch vergrößern: „Wichtig sind Blickachsen und große Fenster. An Glasflächen zu sparen ist der falsche Weg, das macht den Raum kleiner“, so Paris.

Die Pläne vom Profi ausarbeiten zu lassen ist nicht der günstigste Weg – ein fertiger Entwurf kommt laut Schierl auf 3.000 bis 6.000 Euro. Dafür hilft eine gute Planung, später Baukosten zu sparen und das Budget einzuhalten.

Auch Baumeister Herwig Wunsch, der mit seiner Firma Wunschhaus schon über 370 Einfamilienhäuser gebaut hat, warnt davor, bei der Planung zu sparen: „Eine große Gefahrenquelle entsteht, wenn man mit dem Einreichplan zu bauen beginnt.“ Mit diesem Plan erhält man zwar die Baugenehmigung, eine ordentliche Detailplanung ersetzt er aber nicht. „Mangelhafte Planung ist oft für Wärmebrücken oder den Eintritt von Feuchtigkeit verantwortlich“, so Wunsch.

Ärgernis 3: Zu teure Finanzierung

Kredite werden teurer. Das gilt durch die Verschärfung der Eigenkapitalvorschriften der Banken als fix. Für Häuslbauer gibt es derzeit aber noch attraktive Zinsen. Hypothekarkredite sind bei guter Bonität zwischen 2,9 und 3,7 Prozent zu bekommen, Bauspardarlehen liegen bei drei bis 3,81 Prozent.

Tipp: Eine große Übersicht über die Verzinsung aktueller Hypothekar- und Bausparfinanzierungen finden Sie in der GEWINN Jänner-Ausgabe.

Bei Laufzeiten von 20 bis 30 Jahren, wie bei der Hausfinanzierung üblich, geht es freilich auch

um die Absicherung des niedrigen Zinsniveaus. Fixzinskredite, zumindest über einen Teil der Laufzeit, sind eine Möglichkeit. Aufschläge von 1,25 bis 1,75 Prozent auf den EURIBOR sind dafür üblich. Eine andere Absicherung bietet der Kauf eines Zins-Caps. Dabei können die Zinsen eine fixe Obergrenze nicht übersteigen. Den Zins-Cap automatisch eingebaut haben Bauspardarlehen. Hier kann die Zinsbelastung nie über sechs Prozent steigen.

Um die monatliche Belastung weiter zu reduzieren, stellen sogenannte Generationenkredite eine wenig bekannte Alternative bzw.

