

RECHTSTIPP



**Dr. Georg Retter,
M.B.L.**
Rechtsanwalt
in Krems,
02732/74455,
retter@derguterat.at

Immobilien

Welche Nebenkosten fallen beim Kauf einer Eigentumswohnung/ eines Grundstückes an?

Dr. Georg Retter, M.B.L.: Beim Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Grundstückes fallen regelmäßig Nebenkosten an, welche man bei der Kalkulation der Finanzierung keinesfalls unberücksichtigt lassen sollte. Vielen Käufern ist nicht bewusst, dass diese Nebenkosten in Summe nicht unerheblich sind: Zunächst ist die Grunderwerbsteuer zu nennen, welche 3,5 % vom Kaufpreis beträgt. Im Zuge der Eintragung des Eigentumsrechtes in das Grundbuch fällt eine Eintragungsgebühr in der Höhe von 1,1 % des Kaufpreises an. Bei Fremdfinanzierung des Kaufpreises besteht die finanzierende Bank in aller Regel darauf, dass das Pfandrecht in das Grundbuch eingetragen wird und hierbei sind noch zusätzlich 1,2 % vom einzutragenden Betrag als Gebühr zu entrichten. Die Vertragserrichtungskosten durch einen Rechtsanwalt oder Notar hängen insbesondere von der Höhe des Kaufpreises ab und bewegen sich im Regelfall zwischen 1,5 und 3,5 % des Kaufpreises. Das Maklerhonorar ist grundsätzlich mit 3,6 % des Kaufpreises gesetzlich begrenzt. Als „Damenregel“ gilt daher, dass Sie mit Kaufnebenkosten in der Höhe von ca. 10 % kalkulieren sollten, damit es nachträglich zu keinen bösen Überraschungen kommt.

Tipp: Die Vertragserrichtungskosten und die Maklergebühren sind – im Gegensatz zur Grunderwerbsteuer und den Eintragungsgebühren – verhandelbar. Allerdings sollte der Preis nicht das alleinige Kriterium darstellen, da sich die Qualität insbesondere eines guten Vertrages meistens mehr lohnt als das billigste Angebot.

Eine Kooperation der NÖN mit der Rechtsanwaltskammer NÖ.
www.raknoe.at

Schützen, bilden und nachhaltig entwickeln

Pilotprojekt | Der Naturpark Ötscher-Tormäuer will ein umfassendes Naturpark-Konzept entwickeln und damit Vorreiter für ganz NÖ sein.

Von Christian Eplinger

ANNABERG, MITTERBACH | Die Gründung des Naturparks Ötscher-Tormäuer vor 47 Jahren war eine Richtungsentscheidung für die Region. Anstatt einer weiteren Staumauer wurde der Naturpark ins Leben gerufen. Heute ist er eine Landschaft voll Leben – zuletzt vor allem geprägt durch die NÖ Landes-

ausstellung 2015 „Ötscher:Reich – Die Alpen und wir“. Ein großer Schritt in Richtung Zukunft.

Einen weiteren Schritt will man in den nächsten zehn Monaten machen. „Wir haben von der Naturschutzabteilung des Landes die Chance erhalten, ein umfassendes Naturpark-Konzept zu erstellen, das die strategischen Leitlinien für die kommenden Jahre festlegen soll. Da-

mit erfüllt der Naturpark nicht nur seinen gesetzlichen Auftrag, sondern hat die Möglichkeit, eine selbstbestimmte, nachhaltige Entwicklung in der Region voranzutreiben“, weiß Andreas Purt, Geschäftsführer der Naturpark Ötscher-Tormäuer GmbH. Niederösterreich- und auch österreichweit wird dieser Prozess als Pilotprojekt gesehen. Denn derzeit gibt es in Niederösterreich noch kein solch umfassendes Konzept, obwohl 23 der 48 österreichischen Naturparke im größten Bundesland liegen.

Soll zum Leitfaden für alle Naturparke werden

„Unser Projekt ist beinharte Grundlagenarbeit. Denn es soll ein Konzept werden, das die vier Säulen Schutz, Bildung, Regionalentwicklung und Tourismus beinhaltet, und damit weit über das hinausgeht, was auch andere Naturparke in Österreich als Grundlage haben“, erklärt

Florian Schublach (links) und Andreas Purt freuen sich über die Chance, ein umfassendes Naturpark-Konzept für den Naturpark Ötscher-Tormäuer entwickeln zu können. Startschuss dafür ist am 27. September in der Ötscher-Basis in Wienerbruck.
Foto: Christian Eplinger



Musikantentreffen beim Billensteiner

LILIENFELD | Zu Mariä Himmelfahrt findet immer das Musikantentreffen im Almgasthaus Billensteiner statt. Dazu stellten sich auch Bürgermeister Wolfgang Labenbacher (r.) und Stadtrat Thomas Gravogl (3. v. r.) ein. *Foto: privat*



Die wildromantischen Ötschergräben – auch Grand Canyon Österreichs genannt. Der Naturpark Ötscher-Tormäuer ist mit seinen 170 Quadratkilometern der größte der 23 Naturparke Niederösterreichs und durch seine landschaftlichen Gegebenheiten und Reize auch der eindrucksvollste. *Foto: Weinfranz*

Florian Schublach, Projektleiter der Naturpark Ötscher-Tormäuer GmbH, der sich schon während seines Landschaftsplanung-Studiums mit dem Thema Naturpark intensiv beschäftigt hatte. „Wir sind keine Umweltschutz-Fundamentalisten, sondern wollen alle vier Säulen sinnvoll nebeneinander entwickeln und miteinander verflechten“, betont Florian Schublach im NÖN-Gespräch.

Der offizielle Startschuss für dieses Projekt soll mit einer öffentlich zugänglichen Abendveranstaltung am 27. September

im Naturparkzentrum Ötscher-Basis in Wienerbruck erfolgen.

Vier Arbeitsgruppen: Jeder kann mitgestalten

Doch schon jetzt können sich Leute aus der Region melden, die in den künftigen Zukunftswerkstätten zu den Themen Schutz, Bildung, Regionalentwicklung und Tourismus mitarbeiten wollen. „Wir werden zu jedem Thema eine eigene Arbeitsgruppe bilden, die unter

Führung von vier externen Betreuern das Konzept in mehreren Workshop-Sitzungen erarbeiten sollen. Es kann sich jeder melden. Wir laden die Leute ein, aktiv mitzugestalten“, betont Schublach.

Bis Anfang Sommer 2018 soll das Naturpark-Konzept fertiggestellt sein. Am Ende soll es neben dem Konzept auch einen genauen Maßnahmenplan mit kurz-, mittel- und langfristigen Projektzielen inklusive Finanzierungsplan geben.



Durch wilde Schluchten, vorbei an tosenden Wasserfällen und über romantische Almen erklimmt man den Ötschergipfel auf 1.893m Seehöhe.

Foto: WeinFranz.at

Die vier Säulen

○ **Schutz:** Dieser Bereich betrifft den Naturschutz genauso wie den Kulturlandschaftsschutz. 50 Prozent der Fläche des Naturparks Ötscher-Tormäuer liegen im Natura-2000-Gebiet. Dabei geht es neben der Erhebung von Fauna und Flora auch um Maßnahmen, wie man diese in Zukunft sinnvoll schützen kann.

○ **Bildung:** Die Kooperation mit den vier Naturpark-Volksschulen St. Anton (inklusive Puchenstuben), Annaberg, Mitterbach und Gaming soll vertieft und sowohl in Richtung Naturpark-Kindergärten als auch bis hin zur Erwachsenenbildung ausgebaut werden. Auch die Naturvermittler spielen hier eine besondere Rolle.

○ **Regionalentwicklung:** In diesem Bereich geht es einerseits um die Frage, welche Rolle der Naturpark im Vergleich zu anderen Organisationen einnimmt, und andererseits um die Entwicklung von Naturpark-Partnerbetrieben, regionalen Produkten oder auch den Wissenstransfer zwischen den Generationen.

○ **Tourismus/Erholung:** Schon jetzt ist der Naturpark ein Eldorado für Erholungssuchende. Es gilt die Attraktionen Ötscher-Basis, Ötschergräben mit Wasserfällen und Stegen, Ötscher und Gemeindealpe, Erlebnisdorf Sulzbichl, Ötscher-Tropfsteinhöhle, Schutzhaus Vorderötscher, Sternwarte und Alm am Hochbärneck weiterzuentwickeln und das Angebot zu verbessern.

Der Naturpark

Der **Naturpark Ötscher-Tormäuer** ist mit rund 170 Quadratkilometer der größte Naturpark in Niederösterreich und liegt in den Gemeinden Gaming, St. Anton/Jeßnitz, Puchenstuben, Annaberg und Mitterbach. Diese **fünf Gemeinden** bilden den Naturparkverein (Obfrau St. Antons Bürgermeisterin Waltraud Stöckl), der auch zu 100 Prozent Eigentümer der 2012 gegründeten **Naturpark Ötscher-Tormäuer GmbH** ist. Geschäftsführer der GmbH ist Andreas Purt. Mit Florian Schublach gibt es einen ganzjährig beschäftigten Mitarbeiter.

Die **Geschichte** des Naturparks Ötscher-Tormäuer beginnt 1970. Im Bereich des Trefflingfalls sollte eine weitere Staumauer errichtet werden. Aus einer Protestbewegung heraus wurde der Naturpark gegründet.