

Rangordnung

„Ich möchte ein Haus kaufen. Welche Bedeutung kommt einem Rangordnungsbeschluss zu?“

Wenn man ein Haus erwirbt, geht das Eigentum erst mit der Eintragung im Grundbuch auf den Käufer über. Bis zur Eintragung kann aber viel Zeit vergehen, und es ist laut ÖHGB-Experten möglich, dass der Eigentümer sein Haus an mehrere Personen verkauft oder Belastungen eingetragen werden. Die zeitliche Verzögerung beim Eigentumserwerb erfordert eine besondere Absicherung des Käufers. Es ist daher üblich, dass der Verkäufer bei Gericht einen Rangordnungsbeschluss beantragt, den er seinem Käufer aushändigt. Dieser Beschluss wird nur in einfacher Ausfertigung ausgestellt, ist zwölf Monate gültig und wird im Grundbuch angemerkt. Innerhalb eines Jahres kann nur derjenige Eigentum am Haus erwerben, der im Besitz dieser Urkunde ist.

Pkw-Stellplatz

„In unserer Wohnhausanlage (Eigentum) gibt es mehrere zum Haus gehörende freie Parkplätze. Wer darf diese benützen? Habe ich auch einen Anspruch auf einen Parkplatz?“

Kfz-Abstellplätze, an denen kein Wohnungseigentum begründet ist, sind allgemeine Teile der Liegenschaft. Über deren Benützung gibt es meist „Benützungsregelungen“, die durch einstimmige schriftliche Vereinbarungen aller Wohnungseigentümer getroffen werden und im Wohnungseigentumsvertrag enthalten sind. Ist man nicht erwähnt, kann man bei Gericht aus wichtigen Gründen einen Antrag auf Änderung der Benützungsregelung stellen.
