Der Verkäufer und der Vermieter müssen die energetische Bewertung der Immobilie schon in der Anzeige angeben

Zwischen den am Anfang des Jahres in Kraft getretenen gesetzlichen Änderungen waren solche Bestimmungen, welche die Teilnehmer im Zuge des Verkaufes und der Vermietung der Immobilie betreffen können. Laut dem Experte der Anwaltskanzlei Kovács Réti Szegheő ist eine der wichtigsten Änderungen unter anderem, dass der Verkäufer und der Vermieter die energetische Einordnung der Immobilie schon in der Anzeige angeben müssen, wenn es vorhanden ist, aber die Anmeldung der Wohnanschriftsänderung wurde einfacher, und weitere günstige Änderungen gelegentlich der Wirtschaftsgesellschaften sind auch in Kraft getreten.

Mit Rücksicht auf die Modifizierung des Regierungsverordnung über die Zertifizierung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden müssen die Parteien beim Abschluss des Kaufvertrags nicht nur darüber verfügen, dass die den Gegenstand des Kaufs bildende Immobilie - im Zuge der Vermietung für eine Gegenleistung muss der Mietvertrag diese Bestimmungen auch enthalten - (auch eine separate Einheit) zum Geltungsbereich der Verordnung gehört, und der Verkäufer sie dem Käufer übergegeben hat, sondern muss der Vertrag den Identifikationscode des Zertifikates auch enthalten.

Der Experte der Anwaltskanzlei Kovács Réti Szegheő hat darauf hingewiesen: die Modifizierung betrifft diejenigen auch, die ihre Immobilie zum Verkauf oder Vermietung anbieten, nämlich sofern die Immobilie über ein Zertifikat schon verfügt, ist die Einordnung der energetischen Qualität der Immobilie schon in der Anzeige anzugeben.

Eine wichtige Neuerung ist, dass das Zertifikat einen weiteren Vorschlag für kostenoptimales Niveau oder kostenoptimale Erhöhung der Energieeffektivität des Gebäudes enthält, ausgenommen, wenn es dafür keine vernünftige Möglichkeit gibt.

Die die Wohnanschriftsänderung berührenden Modifizierungen

Zuvor gab es zahlreiche Probleme, dass die Käufer ihre Wohnanschriftsänderung an das Grundbuchamt nicht angemeldet haben, so haben sie über die Eröffnung der Verfahren bezüglich ihrer Immobilien nicht erfahren – betonte RA Dr. Mónika Kapetz. Durch die Modifizierung des Gesetzes über das Grundbuch wurde die Anmeldung der Wohnanschriftsänderung einfacher dadurch, dass der Berechtigte mit der Einreichung des Antrags auf die Eintragung des Eigentumsrechtes gleichzeitig die Übertragung der damit zusammenhängenden Änderung der Wohnanschrift beantragen kann.

Das Grundbuchamt wird die Änderung innerhalb von 30 Tagen nach dem Ablauf von 30 Tagen nach Zustellung des Eintragungsbeschlusses ins Grundbuch übertragen, sofern die Wohnanschriftsänderung im Dokumentenbüro registriert wurde. Das Grundbuchamt wird die eingetragenen Wohnanschriftsangaben mit der Daten der das Register der Wohnanschriften führenden Behörde im Falle von der auf Wohnanschrift beziehenden Datenbenutzung vergleichen. Wenn die Daten nicht übereinstimmend sind, benutzt das Grundbuchamt die im Grundbuch geführten Daten und wird die benutzten Daten im Grundbuch von Amts wegen übertragen.

Die die Wirtschaftsgesellschaften berührenden Änderungen

Die die Wirtschaftsgesellschaften berührende günstige Veränderung ist, dass sofern die ins Handelsregister eingetragene Firma ihren Handelsregisterauszug zum ihre Namen und Handelsregisternummer enthaltenden Antrag auf Eintragung nicht beigelegt hat und sich auf die Angabenänderung auch nicht bezogen hat, wird das Grundbuchamt den Handelsregisterauszug aus Handelsregister auf elektronischem Weg einfordern.

Die Expertin der Anwaltskanzlei Kovács Réti Szegheő betonte: das Verfahren ist ebenfalls ähnlich in dem Fall, wenn das Firmenzeichnungsblatt oder das von Rechtsanwalt gegenzeichnete Zeichnungsmuster beim Firmenregister eingereicht wurden, und enthält das Handelsregister diese Tatsache, holt das Grundbuchamt diese Urkunde auch vom Handelsgericht durch direkte Abfrage auf elektronischem Weg ein, sofern die Firma sie nicht beigelegt hat, und sich darauf auch nicht bezogen hat, dass die Daten unverändert sind.

Diese Rechtsnormänderungen werden die Lage der Mandanten im Weiteren im behördlichen Verfahren erleichtern, während das Ziel der Veränderungen bezüglich des energetischen Zertifikates, dass die Leute beim Immobilienkauf von Gesichtspunkten des Umweltschutzes und der effektiven Energiebenutzung abwägen und berücksichtigen – hat RA Dr. Mónika Kapetz zusammengefasst.