

**Info** CHECKLISTE für den Wohnungskauf und was Sie vor einer Besprechung bei uns überprüfen bzw. abklären sollten.

- Name, Geburtsdatum, Bankverbindung und Adresse der Vertragsparteien
- Detailbeschreibung des Kaufgegenstandes (Gutachten, Bau- und Ausstattungsbeschreibung, etc.)
- Kalkulation des Kaufpreises der Liegenschaft (Verrechnung einer allfälligen USt, Übernahme von Lasten, etc.) samt Finanzierungs- und Nebenkosten
- Übernahme von Dienstbarkeiten oder Bestandsrechten?
- Zahlungsmodalitäten (Fristen etc.)
- Auswahl und Beauftragung des Vertragsrichters und Treuhänders
- Vereinbarung eines Übergabetermines und eines Stichtages für die Übernahme der laufenden Kosten
- Vereinbarung der Auszahlungsvoraussetzungen bzw. der Sicherungsmaßnahmen für den Käufer (Rangordnung, Vormerkung des Eigentums, etc.)
- Erfordernis einer Bewilligung nach den Grundverkehrsgesetzen?

Rechtsanwalt  
Mag. Nikolaus Bauer

A - 1010 WIEN  
Gonzagagasse 11/DG  
T. +43-1 523 38 33  
F. +43-1 523 38 20  
[www.nikolausbauer.com](http://www.nikolausbauer.com)  
[office@nikolausbauer.com](mailto:office@nikolausbauer.com)

liegenschafts Kauf



**Info**

## Sie wollen eine Liegenschaft erwerben?

Vor dem Erwerb sollten Sie bedenken, dass das zugrundeliegende Rechtsgeschäft sowohl aus wirtschaftlicher wie auch aus juristischer Sicht nicht zu unterschätzende Risiken birgt. Unter anderem sollten Sie unbedingt folgende Punkte beachten:

- Liegen Ihnen die zur Beurteilung der Transaktion erforderlichen Unterlagen und Informationen über die Liegenschaft - wie aktueller Grundbuchsauszug, Baubewilligung, Bestandsplan, Verwaltungsunterlagen und Bau- und Ausstattungsbeschreibung - vor?
- Überprüfen Sie die Beschaffenheit und Ausstattung des Objektes, insbesondere Anzahl und Orientierung der Räumlichkeiten, Flächenangaben, Nebenflächen, Terrassen, Keller und Abstellplätze für KFZ. Vergewissern Sie sich – soweit möglich - über den Zustand der technischen Anlagen (Heizung, Wärmeschutz, Lüftung, Elektrizität, Wasser und Abwasser)
- Machen Sie sich ein Bild von den Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschküche, Abstellräumen, Müllplatz, Spielplätzen etc.
- Sehen Sie sich die Infrastruktur in der Umgebung des Kaufobjekts an. Wo befinden sich Supermarkt, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel?
- Kalkulieren Sie die Kosten des Erwerbs der Liegenschaft zuzüglich der Nebenkosten, und allfälliger Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen

- Unterfertigen Sie nicht voreilig ein Kaufanbot. Mit Gegenzeichnung des Anbots durch den Verkäufer kommt der Vertrag bereits zustande und löst vertragliche Pflichten aus
- Lassen Sie sich von Finanzierungs-, Steuer- und Rechtsexperten beraten

Da der Käufer in der Regel die Kosten der Vertragserrichtung und –abwicklung zu tragen hat, ist er auch berechtigt, den Vertragserrichter und Treuhänder auszuwählen und zu beauftragen. Eine entsprechende Beauftragung sollte bereits im Vorfeld der Vertragsverhandlungen erfolgen und auch gegenüber dem Vertragspartner bekanntgegeben werden.

Die Abwicklung der Zahlungsflüsse erfolgt in der Regel über einen Treuhänder. Dieser hat für die jeweilige Transaktion ein eigenes Treuhandkonto einzurichten. Bei Bestellung eines Rechtsanwaltes zum Treuhänder erfolgt die Treuhandabwicklung über das elektronische Treuhandbuch der Rechtsanwaltskammer. Die Auszahlung des erlegten Geldbetrages kann auf diese Weise nur an die zuvor gegenüber der Rechtsanwaltskammer schriftlich und elektronisch bekanntgegebenen Personen und nur auf deren Konten erfolgen.

Nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen (zB. Einverleibung des Eigentumsrechts im Grundbuch oder zumindest Vorliegen sämtlicher für die Einverleibung erforderlichen Urkunden beim Treuhänder) und Durchführung einer allenfalls erforderlichen Geldlastenfreistellung der Liegenschaft durch den Treuhänder sowie Freigabe der Zahlung durch die Rechtsanwaltskammer kann die Auszahlung des Kaufpreis(-restes) an die Verkäufer erfolgen.

## Womit Sie an Nebenkosten rechnen müssen:

Beim Kauf einer Wohnung fallen neben dem Kaufpreis Kosten und Gebühren an, die in der Regel zu Lasten des Käufers gehen.

Als Bemessungsgrundlage für die Nebenkosten dient in der Regel der Kaufpreis der Liegenschaft.

Folgende Kosten haben Sie, je nach Sachlage, zu bedenken:

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1% Gebühr für die Grundbucheintragung (zuzüglich der Kosten für die Einbringung der Grundbuchsbesuche)
- 1,5 bis 3% (zuzügl. USt und Barauslagen) an Honorar für den Vertragserrichter (die genaue Höhe hängt vom Kaufpreis und dem Aufwand bei der Vertragsabwicklung ab)
- Beglaubigungskosten und Barauslagen
- in der Regel 3% Maklerhonorar zuzügl. USt.
- 0,8% Kreditgebühr bei Bankdarlehen bei einmaliger Verfügung (berechnet nach der Höhe des Kreditbetrages)
- 1,2% Pfandrechtseintragungsgebühr (berechnet nach der Höhe des Pfandrechtes)
- Anteilige Kosten des Nutzwertgutachtens (bei Verschaffung von Wohnungseigentum)
- 1% Rechtsgeschäftsgebühr bei einer allfälligen Bürgschaft