

CHECKLISTE



(Stand 01.03.2021)

Folgende Punkte sollten vor dem Kauf einer Immobilie wohl überlegt und geplant sein:

1. KAUFPREIS:

Wieviel darf die Immobilie kosten?

Wie hoch ist mein Budget?

Entsteht ein Finanzierungsbedarf?

Was ist beim Kredit zu beachten?

2. IMMOBILIENWERT:

Bezahle ich zu viel für meine Wunschimmobilie?

Der Verkäufer ist bei der Wahl seines Verkaufspreises für eine Immobilie am freien Markt nicht beschränkt. Eine äußere Preisschranke bildet nur die sogenannten Verkürzung über die Hälfte (lat. „laesio enormis“): *Die Gegenleistung muss zumindest der Hälfte des Wertes entsprechen.*

Beispiel:

Der Kaufpreis beträgt 100, das Haus ist nicht einmal 50 wert. -> Der Kaufvertrag kann angefochten werden.

Was kosten vergleichbare Immobilien? Dazu lassen sich Suchportale im Internet und weitere analoge Quellen (etwa „Immobilienpreisspiegel“) heranziehen.

Wer auf Nummer sicher gehen möchte, kann ein Sachverständigengutachten zum Wert der Immobilie einholen.

Es gibt viele Faktoren, welche für den Wert / Preis einer Immobilie ausschlaggebend sind (Ort, Lage, Infrastruktur, Bauzustand, Vermiet-/Verwertbarkeit, etc.).

3. BESICHTIGUNG DER IMMOBILIE:

Die Besichtigung einer Wunschimmobilie sollte gut geplant werden.

Vor der Besichtigung der Immobilie empfiehlt sich der Blick in das Grundbuch zur Klärung der Eigentumsverhältnisse. Einen Grundbuchsatz erhalten Sie bei Gericht, beim Notar oder Rechtsanwalt.

Bei der Besichtigung kontrollieren Sie nicht nur Planunterlagen, Baubewilligungen, Installationsbefunde, Böden, Fenster, Ausrichtung, Freiflächen, Zustand von Strom-, Gas- oder Wasserleitungen, tragendes Mauerwerk, Dachkonstruktion, Dachdeckung, Wärmeschutz, Zwischendecken, Kamine, Heizung, Fassade, Umzäunung, Zufahrtswege, Nebengebäude, etc., sondern besichtigen auch die nähere Umgebung der Wunschimmobilie.

Welche Einflussquellen (Lärm, Licht/Schatten, Gewerbebetriebe) liegen im Umfeld?

www.munar.at

Tel. 01 / 99 74 4 74

Dieses Dokument ist ein unverbindliches Muster. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit und/oder Aktualität. Es soll lediglich als erste Anregung und Hilfestellung dienen und ersetzt keine individuelle Rechtsberatung.

Prüfen Sie, ob Umbauarbeiten oder Renovierungen notwendig sind.

Wie ist die Infrastruktur gestaltet?

4. NEBENKOSTEN

Beim Kauf einer Immobilie sind nicht nur der Kaufpreis in der Kalkulation zu berücksichtigen, sondern auch die sog. Kaufnebenkosten. Folgende zusätzliche Kosten sind grundsätzlich beim Kauf einer Wohnung oder eines Hauses einzuberechnen:

Grunderwerbsteuer – regelmäßig 3,5% des Kaufpreises

Eintragungsgebühr – 1,1% des Kaufpreises

Vertragserrichtungs- und Treuhandkosten – nach Vereinbarung

Für den Verkäufer können Gebühren für eine allfällige Lastenfreistellung und die Meldung und Abfuhr der Immobilienertragssteuer entstehen.

Bei Fremdfinanzierung der Immobilie:

Pfandrechtseintragungsgebühr – 1,2% des zu besichernden Betrages

Zusätzliche Finanzierungskosten des Kreditinstitutes

Allfälliges Vermittlungshonorar (Makler):

Marktüblich bis zu 3% netto des Kaufpreises

5. FINANZIERUNG

Achten Sie tunlichst darauf, die Finanzierung einer Wunschimmobilie vor dem Kaufvertragsabschluss abschließend zu klären!

Häufig führen vorschnelle Kaufvertragsabschlüsse und nachfolgende Finanzierungsschwierigkeiten zu teuren Rechtsstreitigkeiten, welche sich vermeiden lassen!

Durch die Fremdfinanzierung der Wunschimmobilie entstehen zusätzliche Kaufnebenkosten, welche Sie mit Ihrem Finanzierungsinstitut abstimmen sollten.

Die Einholung von Vergleichsangeboten ist sinnvoll. Planen Sie dazu ausreichend Zeit ein. Bereiten Sie die notwendigen Unterlagen für eine Finanzierungsanfrage rechtzeitig vor.

Nutzen Sie die Möglichkeit eines Kaufangebotes unter Finanzierungsvorbehalt!

6. VERTRAGSÜBERNAHMEN

Fragen Sie nach Verträgen im Zusammenhang mit der zu erwerbenden Liegenschaften (Versicherungen, Energielieferungs- und Abfallentsorgungsverträge, Betriebskostenabrechnung, allfällige Reparaturrücklagen). Das weitere Schicksal der Verträge bedarf einer expliziten Regelung, weil ansonsten bestehende Verträge samt Lasten übernommen werden können oder Vertragslücken entstehen können. Für den Käufer können damit unangenehme Überraschungen nach Kauf hervorkommen!

7. ÜBERNAHMEPROTOKOLL

Sie sollten bei der Übernahme Ihrer Wunschimmobilie jedenfalls ein Übernahmeprotokoll zur Dokumentation des Zustandes im Zeitpunkt der Übernahme anfertigen und dieses auch vom Übergeber unterfertigen lassen. Auch diese

Rechtsanwalt Mag. Mehmet Munar, LL.M.

www.munar.at / office@munar.at

T: +43 1 99 74 4 74

Maßnahme dient der Vermeidung von Rechtskonflikten und im Falle eines unvermeidlichen Rechtsstreites als Nachweis des Übernahmezustandes.

Bestehende Mängel sollten im Übernahmeprotokoll festgehalten werden. Gleichzeitig ist festzulegen, ob und bis wann eine Mängelbehebung durchgeführt werden soll. Unter Umständen ist das in den Kaufvertrag mitaufzunehmen.

WEITERE FRAGEN? -> 01 / 99 74 4 74

Haftungshinweis: Die Checkliste ersetzt nicht das persönliche individuelle Mandantengespräch und dient einer ersten Vorbereitung des Vorhabens „Immobilienkauf/-verkauf“: Jede Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität ist ausgeschlossen!

Ich begleite Sie in allen Phasen einer Immobilientransaktion und stehe Ihnen für ein Erstgespräch gerne zur Verfügung.

www.munar.at

Tel. 01 / 99 74 4 74

Dieses Dokument ist ein unverbindliches Muster. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit und/oder Aktualität. Es soll lediglich als erste Anregung und Hilfestellung dienen und ersetzt keine individuelle Rechtsberatung.