

WAS IST BEI EINEM HAUSKAUF ZU BEACHTEN?

Eine eigene Immobilie ist eine große Investition, die niemand leichtfertig vornimmt. Bei einem Hauskauf sollte niemals aufgrund des ersten Eindrucks der Vertrag unterzeichnet werden.

- **Vor der Besichtigung Informieren:** Vor einer Hausbesichtigung sollten Sie klären, dass diese unverbindlich und kostenfrei ist, gerade wenn die Besichtigung mit einem Makler erfolgt. Soweit Grundriss- und Ansichtspläne des Hauses vorhanden sind, ist es hilfreich, sich diese vorab zusenden zu lassen. Dadurch hat man bereits eine erste Orientierung und Vorstellung von dem Haus.
- **Nicht ohne Sachverständigen:** Wenn eine Immobilie in Ihre nähere Wahl rückt, ist es sinnvoll, einen Sachverständigen mit der Begutachtung zu beauftragen. Dies sollte schriftlich geschehen und das Ziel der Begutachtung sollte ebenfalls festgehalten werden. Zum Beispiel ob bei dem zu besichtigenden Gebäude Mängel vorliegen, die sich auf den Kaufpreis auswirken könnten. Wenn noch Umbauten gewünscht sind, kann auch schon ein Handwerker eine Schätzung vornehmen, ob der Umbauwunsch umgesetzt werden kann und wieviel das kosten würde.
- **Preise vergleichen und getrennt betrachten:** Seit Anfang 2015 ist das Statistikamt "Statistik Austria" dazu verpflichtet, vierteljährlich einen amtlichen Immobilienpreisindex zu veröffentlichen. Das erleichtert den Vergleich der Kaufpreise. Bei der Preiseinschätzung eines gebrauchten Hauses ist es hilfreich, zunächst einmal die Kosten für das Gebäude und das Grundstück getrennt zu betrachten.
- **Nebenkosten nicht vergessen:** Zur Kaufsumme des Hauses kommen weitere Kosten hinzu, die in der Budgetplanung nicht fehlen sollten. Dazu gehören die Gebühr für den Notar, die Grunderwerbsteuer, die Kosten für den Eintrag ins Grundbuch, die Kreditgebühr bei Aufnahme eines Bankdarlehens und die Ausgaben für den Makler, sofern das Haus nicht aus privater Hand erworben wird.
- **Neun Bundesländer, neun Gesetze:** In jedem österreichischen Bundesland gilt ein eigenes Immobilienrecht. Das darin enthaltene Grundverkehrsgesetz regelt den Erwerb von Immobilien. Je nachdem, in welchem Bundesland das Haus steht, das sie kaufen möchten, bedarf es einer Genehmigung von der Grundverkehrsbehörde. Diese ist Voraussetzung für die Eintragung ins Grundbuch und damit für den Hauskauf.
- **Der Notar klärt die rechtlichen Fragen:** Auf Nummer sicher gehen Sie, indem Sie einen Notar beauftragen. Der Rechtsexperte weiß zum Beispiel, worauf es bei der Prüfung des Grundstückes ankommt und klärt, ob an

das Kaufobjekt Hypotheken geknüpft sind. Er setzt auch den Kaufvertrag auf.

- **Gemeinsamer Rundgang bei der Übergabe:** Haben Sie das Haus gekauft, kommt es zur Hausübergabe. Es ist sinnvoll, noch einmal einen gemeinsamen Rundgang durchs Haus zu machen, um zu sehen, ob sich gegenüber dem Besichtigungstermin der Objektzustand verschlechtert hat. Ebenso sollte beim Übergabetermin der Strom- und Gasstand abgelesen werden.
- **Gebrauchsanweisung fürs neue Zuhause:** Spätestens zur Hausübergabe sollten alle Unterlagen wie Hauspläne, Wartungsverträge und Betriebsanleitungen übergeben werden. Wo ist der Kontrollschacht für das Hausabwasser? Wo ist der Schornsteinfegerausstieg im Dach und wie ist er verriegelt? Wo sitzen die Hausanschlüsse und die jeweiligen Sicherungen? Wo sitzen die Abstellhähne für das Frischwasser? Soweit das Haus über Alarm- oder Sicherungsanlagen verfügt, sollten Sie auch in diese eingewiesen werden.
- **Der Energieausweis ist Pflicht:** Der Verkäufer muss Ihnen bis spätestens 14 Tage nach Abschluss des Kaufvertrages eine Kopie des Energieausweises aushändigen. Der Ausweis ist gesetzliche Voraussetzung für den Erwerb einer Immobilie. Er enthält Kennwerte Ihres Hauses zum erwartenden Heizenergie-, Warmwasser- und Endenergiebedarf.
- **Schlösser auswechseln:** Wechseln Sie Schlösser und Schlüssel nach der Hausübergabe grundsätzlich aus, damit Sie sicher sein können, dass weder Makler noch Vorbesitzer, noch Nachbarn noch im Besitz eines aktuellen Schlüssels sind - und sei es auch nur versehentlich