

Der nachfolgende Leitfaden zeigt Ihnen, worauf Sie beim Immobilienkauf besonders achten sollten.

Bitte beachten Sie, dass die genannten Punkte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben und auch eine rechtliche Beratung dadurch nicht ersetzt werden kann.

1. Überlegungen vor einem Haus/Wohnungskauf

• Lage und Ausstattung des Hauses/der Wohnung

Entspricht das Haus/die Wohnung Ihren Wohnbedürfnissen?

- Größe
- Anzahl der Räume und Raumaufteilung
- Lage, Aussicht
- Garten, Terrasse

Infrastruktur in der Umgebung?

- Einkauf Nahversorgung, Freizeitmöglichkeiten, Ärzte
- Öffentliche Verkehrsmittel, Verkehrsverbindungen Auto
- Kindergarten, Schule

Was darf in der unmittelbaren Umgebung künftig gebaut werden?

- Hochleistungsstraßen, Autobahnen
- Gewerbebetriebe, Industriebetriebe

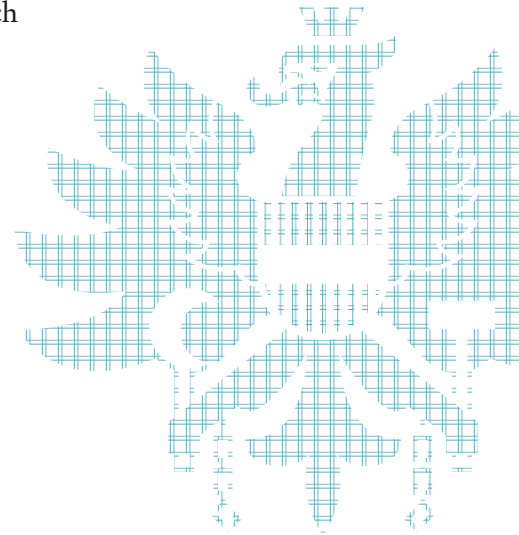
• Zustand des Hauses/der Wohnung

Falls Sie über weniger handwerkliche Kenntnisse verfügen, nehmen Sie einen Bekannten oder Fachmann mit!

Auf folgende Kriterien sollte vor allem geachtet werden:

- Fenster und Türen
- Dach und Dachisolierung, Schornstein
- Wasserleitungen, Abwasserleitungen, Sanitärinstallationen
- Elektroinstallationen
- Fußböden bzw. Beläge
- Hausanschlüsse wie Gas, Wasser, Strom
- Heizung, Öltanks, Heizkörper und Leitungen
- Außenfassade und Isolierung

Müssen Renovierungsarbeiten bzw. Umbauten vorgenommen werden?





- **Sichtung des Grundbuchsstandes**

Kostenloses Erstgespräch bei Ihrer Notarin vereinbaren!

- Wer ist der Eigentümer?
- Welche Belastungen sind im Grundbuch eingetragen? z.B. Pfandrechte, Wegerechte
- Sind diese zu übernehmen und können diese gelöscht werden?
- Gibt es eingetragene Dienstbarkeiten Leitungsrechte, Wegerechte, die in der Natur nicht ersichtlich sind?

- **Finanzierung**

Beim Kauf eines Hauses fallen neben dem eigentlichen Kaufpreis zahlreiche weitere Kosten an! Folgende Nebenkosten sind zu beachten, wobei die Bemessungsgrundlage der vereinbarte Kaufpreis ist:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintragungsgebühr (Grundbuch)
- 1–2 % (je nach Aufwand) als Honorar für die Vertragserrichtung, treuhändige Abwicklung des Kaufpreises, Übernahme der Treuhandschaft gegenüber der Bank, steuerliche Behandlung, grundbücherliche Durchführung
- 3 % Maklergebühr exkl. USt
- 1,2 % Pfandrechtseintragungsgebühr

2. Anbotlegung und Vertragserrichtung

- Bei einem ausführlichen Gespräch kann ich mit Ihnen die tatsächlichen Verhältnisse laut Grundbuch klären und die Eckpunkte für eine Kaufanbotlegung (Vorvertrag) besprechen und ein Anbot errichten.
- Wird das Anbot der Käufer vom Verkäufer angenommen, werde ich einen Kaufvertragsentwurf errichten, der beiden Vertragsseiten übermittelt wird.
- Für die Besprechung und Unterfertigung des Kaufvertrages wird ein gemeinsamer Termin mit Verkäufer und Käufer im Notariat vereinbart. Gerne auch an einem Samstag.
- Der Kaufvertrag wird anschließend von mir beglaubigt und per Post beiden Vertragspartner sowie der finanzierenden Bank zugesandt.
- So kann die finanzierende Bank die Kreditunterlagen fertigstellen und eine Pfandurkunde vorbereiten. Diese muss wiederum beglaubigt unterfertigt werden.
- Für den Kaufvertrag wird von mir bei der Notartreuhandbank ein Treuhandkonto eingerichtet. (Die treuhändige Verwahrung des Kaufpreises über das Notariat stellt sicher, dass der Kaufpreis erst dann an den Verkäufer ausgezahlt wird, wenn das Eigentumsrecht der Käufer im Grundbuch eingetragen ist.)



- Gleichzeitig mit dem Kaufpreis ist die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr auf ein Steuerkonto des Notariats zu hinterlegen. Ich erledige für Sie die Meldung beim Finanzamt.
- Sobald alle Urkunden vorliegen und der Kaufpreis sowie die Steuer bezahlt sind, kann der Antrag auf Eigentumswechsel von mir beim zuständigen Grundbuchsgericht elektronisch eingereicht werden.
- Über den Eigentumswechsel im Grundbuch erhalten beide Vertragsparteien direkt vom Bezirksgericht einen Beschluss. Danach werde ich die Auszahlung des Kaufpreises vom Treuhandkonto an den Verkäufer vornehmen.

3. Haus-/Wohnungsübergabe –
Zeitpunkt des Besitzübergangs je nach Vereinbarung

- Errichtung eines gemeinsamen Protokolls bei der Übergabe (Protokollformular wird vom mir zur Verfügung gestellt)
- Kontrollieren Sie die Funktionstüchtigkeit der Heizung und sonstiger technischen Anlagen!
- Besichtigen Sie die gesamte Immobilie auf irgendwelche zwischenzeitig aufgetretenen Mängel (z.B. Wasserschäden,..).
- Lesen Sie gemeinsam mit dem Verkäufer die Zählerstände von Strom, Gas und Wasser ab, welche bei der Ummeldung den Versorgungsbetrieben bekannt zu geben sind.
- Lassen Sie sich alle Schlüssel aushändigen, bzw. lassen Sie das Haustürschloss anschließend austauschen.
- Erörtern Sie die Situation der bestehenden Gebäudeversicherung. Gesetzlich vorgesehen ist, dass die bestehende Versicherung automatisch auf den Erwerber übergeht. Des sobald das Eigentumsrecht im Grundbuch eingetragen ist, hat der neue Besitzer die Möglichkeit innerhalb eines Monats das bestehende Versicherungsverhältnis kündigen und zu einer anderen Versicherung wechseln.
Der Verkäufer muss bis zur Übergabe die Raten für die Gebäudeversicherung fristgerecht bezahlen!