

Checkliste für den Hauskauf in Österreich!

Sie haben Ihr Traumhaus schon im Auge?

Herzlichen Glückwunsch, aber bevor Sie sich endgültig für den Kauf entschließen, prüfen Sie bitte, ob das Haus wirklich in allen Belangen Ihren Wohnwünschen entspricht. Der nachfolgende Leitfaden zeigt Ihnen, worauf Sie beim Hauskauf besonders achten sollten. Wenn es sich bei Ihrem Traumhaus um ein älteres Haus handelt, sollten Sie sich besonders intensiv mit den erforderlichen Reparatur- und Umbauarbeiten auseinandersetzen. Auch dafür finden Sie Hinweise in diesem Leitfaden. Falls Sie den erforderlichen Reparaturaufwand nicht genau abschätzen können, ziehen Sie unbedingt einen Baumeister oder Architekten Ihres Vertrauens zu Rate.

- Lage und Ausstattung des Hauses
- Entspricht das Haus Ihren Wohnbedürfnissen?
 - Baustil
 - Größe
 - Anzahl der Räume
 - Raumaufteilung
 - Grundriss
 - Lage, Aussicht, Belichtung
 - Garten, Terrasse
 - Freizeitmöglichkeiten
 - Hobbyräume
- Wie sieht es mit der Infrastruktur in der Umgebung aus?
 - Einkauf Nahversorgung
 - Öffentliche Verkehrsmittel
 - Verkehrsverbindungen Auto
 - Kindergarten
 - Schule
 - Raiffeisenbank
 - Ärzte
 - Sportmöglichkeiten
- Wie sind nahe Familienangehörige, gute Freunde, Vereine, Tennisclub etc. zu erreichen?
- Entspricht die unmittelbare Umgebung Ihren Vorstellungen vom Wohnen?
- Was darf in der unmittelbaren Umgebung künftig gebaut werden?
 - Hochleistungsstraßen
 - Autobahnen
 - Gewerbebetriebe
 - Industriebetriebe

- Der Zustand des Hauses

Die folgenden Punkte können nur grobe Anhaltspunkte für die Erstbesichtigung sein. Genaue Aufschlüsse über den Zustand des Hauses und die erforderlichen Renovierungs- und Sanierungskosten kann Ihnen ein Fachmann des jeweiligen Gewerbes (zum Beispiel Architekt, Baumeister oder Dachdecker) geben.

- Tragendes Mauerwerk
 - Dachkonstruktion
 - Dachdeckung
 - Wärmeschutz
 - Zwischendecken
 - Kamine, Heizung
 - Fassade
 - Fenster
 - Fußböden
 - Malerei, Tapeten
 - Sanitärinstallationen
 - Wasserleitungen
 - Umzäunung
 - Zufahrtswege
 - Nebengebäude
- Müssen Umbauten vorgenommen werden, um das Haus Ihren Wohnbedürfnissen anzupassen?
 - Welche Renovierungsarbeiten sind für den Bezug des Hauses unbedingt erforderlich?
 - Heizung
 - Wand-/Bodenbeläge
 - Sanitärinstallationen
 - Elektroinstallationen
 - Fenster
 - Wie ist das Objekt aufgeschlossen?
 - Wasser
 - Strom
 - Nachtstrom
 - Starkstrom
 - Gas
 - Kanal
 - Telefon
 - Kabel-TV

Die rechtliche Seite

- Sind Baubewilligung und Benützungsbewilligung vorhanden?
- Gibt es Bauauflagen, Richtlinien des Denkmalschutzes oder andere Auflagen?
- Erlauben Bauordnung und Flächenwidmung die von Ihnen gewünschten Um- und Zubauten? Besorgen Sie eine Grundbuchabschrift. Sie erhalten diese gegen Gebühr beim Bezirksgericht. Auch Notare und viele Rechtsanwälte können über Datenleitung auf das Grundbuch zugreifen. Anhand der Grundbuchabschrift können Sie folgende Fragen beantworten:
- Wer ist der Eigentümer?
- Bestehen Dienstbarkeiten oder Reallasten? (z. B. Wegerecht, Reallast des Nichthöherbauens)
- Bestehen pfandrechtliche Sicherstellungen für Darlehen?
- Bestehen andere Belastungen? (Wohnrecht, Vorkaufsrecht, Veräußerungsverbot, Leitungsführung von .Kann das Grundstück nicht lastenfrem gekauft werden, holen Sie bitte vor Kauf unbedingt die Beratung eines Notars oder Rechtsanwaltes ein. Falls die Größe unklar oder eine Teilung des Grundstückes erforderlich ist, nehmen Sie mit dem Vermessungsamt Kontakt auf bzw. beauftragen Sie einen Ziviltechniker mit dem Teilungsplan.
- Vor dem Kauf
 - Prüfen Sie den Zustand des Hauses.
 - Kalkulieren Sie Schäden oder erforderliche Reparaturen ein und berücksichtigen Sie diese beim Kaufpreis.
 - Erstellen Sie jeweils eine Liste für sofort erforderliche und für später durchzuführende Reparaturen.
 - Lassen Sie sich Kostenschätzungen geben, und besprechen Sie den Finanzierungsbedarf mit dem Berater in Ihrer Raiffeisenbank.
 - Lassen Sie sich alle vorliegenden Professionistenrechnungen für durchgeführte Bauarbeiten übergeben. Für Mängel besteht eine Haftung von drei Jahren.
 - Bedenken Sie, dass neben dem Kaufpreis auch Provisionskosten, Vertragsgebühren und Grunderwerbsteuer sowie diverse Nebengebühren anfallen.
 - Vergleichen Sie den Kaufpreis mit dem von ähnlichen Objekten in dieser Lage.
 - Ist eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung oder Anzeige an die Grundverkehrsbehörde erforderlich?
- Der Kaufvertrag
 - Der Kaufvertrag sollte unbedingt mit einem Notar oder Rechtsanwalt aufgesetzt werden.
 - Sprechen Sie den Kaufvertrag Punkt für Punkt durch. Üblicherweise wird bei einem Hauskauf im Kaufvertrag die Haftung (Gewährleistung) des Verkäufers ausgeschlossen. Die Standardformulierung lautet, dass der Käufer die Liegenschaft besichtigt hat und dass daher der Verkäufer für eine besondere Beschaffenheit des Kaufgegenstandes nicht haftet. Die Funktionsfähigkeit von Leitungen, Heizung usw. sollte daher im Kaufvertrag schriftlich zugesichert werden.
 - Erstellen Sie eine Inventarliste über alles bewegliche Mobiliar, dessen Erwerb Sie mit dem Verkäufer vereinbart haben, und lassen Sie diese in den Kaufvertrag aufnehmen.
 - Der Kaufvertrag ist beglaubigt zu unterfertigen. Klären Sie die Kosten der Beratung und Vertragserrichtung vorab.

- Bitte beachten Sie beim Kauf über Makler Folgendes:
 - Holen Sie bei der Innung oder im Firmenbuch (Handelsregister) Erkundigungen über die Firma des Maklers ein.
 - Falls der Verkäufer der Wohnung eine Firma ist, kontrollieren Sie im Firmenbuch, ob diese Firma eingetragen und wer für die Firma zeichnungsberechtigt ist.
 - Leisten Sie keine Anzahlung (Angeld), denn dies gleicht einem Vertragsabschluss.
 - Lassen Sie den Kaufvertrag von einem Anwalt oder Notar Ihres Vertrauens überprüfen.
 - Achten Sie auf die Höhe der Provision. Auskunft darüber bei der Innung der Immobilienhändler.

Der Weg ins Grundbuch

Voraussetzung für die Eintragung des Eigentumsrechts im Grundbuch ist die Bezahlung der Grunderwerbsteuer. Rechtsanwälte und Notare sind zur Berechnung berechtigt und überweisen der Steuerbetrag an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern. Dadurch ist eine rasche Eintragung im Grundbuch möglich.

Der Vertragserrichter verfasst auch das Grundbuchgesuch und reicht es mit allen Unterlagen beim Bezirksgericht ein. Vom Beschluss über die Eintragung des Eigentums werden Sie durch das Bezirksgericht verständigt.

Vielen Dank für Ihr Interesse an Raiffeisen Wohn Bausparen. Unser Gesamtangebot an Checklisten, ausgesuchte Bücher-Tipps für weitere Informationen und den Messebonus mit ermäßigten Eintrittskarten für einzelne Fachmessen finden Sie im Internet unter www.wohnbausparen.at