



CHECKLISTE KAUFVERTRAG EIGENTUMSWOHNUNG

Dieses Infoblatt dient der Vorbereitung des Beratungsgesprächs und ermöglicht Ihnen vorab einen Überblick über die benötigten Informationen zu gewinnen. Auch wenn nicht alle Angaben von Ihnen ausgefüllt werden können, bitten wir vorab um die Übersendung des Infoblattes.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass das Infoblatt nicht die persönliche Beratung im Einzelfall ersetzen kann.

Bitte bringen Sie zum Besprechungstermin Ihren Ausweis mit.

1. Vertragsparteien

Verkäufer:

<i>Vorname:</i>	
<i>Nachname:</i>	
<i>Geburtsdatum:</i>	
<i>Adresse:</i>	
<i>SV-Nr.:</i>	
<i>Staatsbürgerschaft:</i>	
<i>Anteil:</i>	

<i>Vorname:</i>	
<i>Nachname:</i>	
<i>Geburtsdatum:</i>	
<i>Adresse:</i>	
<i>SV-Nr.:</i>	

<i>Staatsbürgerschaft:</i>	
<i>Anteil:</i>	

Käufer:

<i>Vorname:</i>	
<i>Nachname:</i>	
<i>Geburtsdatum:</i>	
<i>Adresse:</i>	
<i>SV-Nr.:</i>	
<i>Staatsbürgerschaft:</i>	
<i>Anteil:</i>	

<i>Vorname:</i>	
<i>Nachname:</i>	
<i>Geburtsdatum:</i>	
<i>Adresse:</i>	
<i>SV-Nr.:</i>	
<i>Staatsbürgerschaft:</i>	
<i>Anteil:</i>	

2. Kaufobjekt

<i>Grundbuch:</i>	
<i>EZ und Grundstücksnummer:</i>	
<i>Anteile:</i>	
<i>Liegenschaftsadresse:</i>	
<i>Grundstücksfläche:</i>	

3. Beschreibung der Räume des Hauses mit Flächenausmaßen:

Liegt den Parteien der Wohnungseigentumsvertrag samt Plänen vor?

Ja:

Nein:

Ist der Wohnung zugeordnet:

<i>Kellerabteil:</i>	Ja:	Nein:
<i>PKW-Abstellplatz</i>	Ja:	Nein:
<i>Sonstige Räumlichkeit:</i>	Ja:	Nein:

Wird das Inventar mitverkauft?

Ja:

Nein:

Wenn ja: Liegt eine Inventarliste mit Anschaffungszeitpunkt, -kosten und Zeitwert vor?

--

Liegen die Anschaffungsrechnungen vor?

--

Bis wann erfolgt die Räumung von Inventar, das nicht mitverkauft wurde?

4. Hausverwaltung

Bestehen Betriebskostenrückstände?

Werden Sanierungsdarlehen über die Betriebskosten abgerechnet?

Wie hoch ist der anteilige Betrag am Instandhaltungsfond (Rücklage)?

Liegen Benützungsregelungen, besondere Aufteilungsschlüssel und Abrechnungseinheiten für die Betriebskosten der Wohnhausanlage vor?

**Sind abgeschlossene Renovierungskosten schon bezahlt bzw. durch die Rücklage gedeckt?
Sind Renovierungen oder Instandhaltungen in der Vorschau der Hausverwaltung vorgesehen?**

Bestehen Baumängel oder sonstige Mängel, die noch zu beheben sind?

5. Kaufpreis und Finanzierung

Wie hoch ist der Kaufpreis?	
Wie wird der Kaufpreis aufgebracht?	Eigenfinanzierung: Fremdfinanzierung:
Höhe der Fremdfinanzierung:	
Kreditinstitut	
Bis wann ist der Kaufpreis zu bezahlen?	
Grundbücherliche Sicherstellung durch Pfandrecht:	Ja: Nein:

6. Lasten

Falls Belastungen (z.B. Pfandrechte) bestehen, sollte in diesem Punkt geklärt werden, ob diese mitübernommen oder grundbücherlich gelöscht werden, wobei im Falle einer Löschung festzuschreiben wäre, wer für die sogenannte Lastenfreistellung, d.h. Löschung bzw. die Herstellung der Voraussetzungen für eine Löschung verantwortlich ist. Üblicherweise wird bereits in diesem Punkt dem Vertragserrichter ein entsprechender Treuhandauftrag erteilt.

Ist die Eigentumswohnung vermietet?	
Ja:	Nein:

Mieter:

Vorname:	
Nachname:	
Geburtsdatum:	
Adresse:	

Hat jemand ein Wohnungsgebrauchsrecht oder Fruchtgenussrecht an der Wohnung?

--

Ist das Grundstück, auf dem sich das Haus befindet, ein dienendes Grundstück für eine Dienstbarkeit?

--

7. Übergabstichtag

Zu welchem Stichtag erfolgt die Übergabe?

--

8. Gewährleistung

In welchem Umfang werden Gewährleistungsausschlüsse vereinbart? Üblicherweise wird bei einem Wohnungskauf im Kaufvertrag die Haftung (Gewährleistung) des Verkäufers ausgeschlossen.

--

11. Steuer

Kosten:

Beim Kauf einer Wohnung fallen zahlreiche Nebenkosten an, die in der Regel zu Lasten des Käufers gehen. Die Bemessungsgrundlage für die Nebenkosten bildet meist der Kaufpreis des Objektes.

Folgende Nebenkosten sind zu beachten:

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintragungsgebühr (Grundbuch)
- Honorar für den Notar
- Maklergebühr
- 1,2 % Pfandrechtseintragungsgebühr

Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr:

Die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr sind beim Vertragserrichter und Treuhänder zu erledigen, welcher zweckmäßigerweise auch einen Auftrag zur Grunderwerbsteuerselbstberechnung über „FinanzOnline“ erhält. Die Grunderwerbsteuer beträgt 3,5 % des Kaufpreises, die Eintragungsgebühr 1,1% des Kaufpreises.

Immobilienvertragssteuer des Verkäufers:

https://www.oesterreich.gv.at/themen/steuern_und_finanzen/immobilienvertragssteuer.html

12. Sonstige Rechtsfolgen

Es ist zu erörtern, welche Rechtsfolgen mit der Begründung einer Wohnungseigentümerpartnerschaft verbunden sind:

Sollen wechselseitige Belastungs- und Veräußerungsverbote für die Käufer eingeräumt werden?

--

Sind Regelungen im Falle des Ablebens der Käufer erwünscht?

--