

Immobilien verkaufen

2. Auflage

So ermitteln Sie den Verkaufswert

Umgang mit Rechtsanwälten, Notaren und Maklern

Tipps zu Kaufvertrag und Abwicklung

So ermitteln
Sie den
Verkaufswert

Umgang mit
Rechtsanwälten,
Notaren und
Maklern

Tipps zu Kauf-
vertrag und
Abwicklung

Verein für Konsumenteninformation (Hrsg.)
Erwin Bruckner, Martin Gruber

Immobilien verkaufen

2., aktualisierte Auflage

Impressum

Herausgeber

Verein für Konsumenteninformation (VKI)

Mariahilfer Straße 81, A-1060 Wien

ZVR-Zahl 389759993

Tel. 01 588 77-0, Fax 01 588 77-73, E-Mail: konsument@vki.at

www.konsument.at

Geschäftsführer

Ing. Franz Floss

Dr. Josef Kubitschek

Autoren

Erwin Bruckner

Martin Gruber

Lektorat

Edwin Würth

Produktion

Günter Hoy

Foto Umschlag

BilderBox.com

Druck

Holzhausen GmbH, 1140 Wien

Stand

Mai 2013

Durch gesetzliche Änderungen bedingte Aktualisierungen stellen wir auf www.konsument.at/immo-verkauf zur Verfügung.

Einzelbestellung VKI

Konsument, Kundenservice

Mariahilfer Straße 81, A-1060 Wien

Tel. 01 588 774, Fax 01 588 77-72

E-Mail: kundenservice@konsument.at

© 2013 Verein für Konsumenteninformation, Wien

Printed in Austria

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt.

Alle dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Bearbeitung, der Übersetzung, des Nachdruckes, der Entnahme von Abbildungen, der Funksendung, der Wiedergabe auf fotomechanischem oder ähnlichem Wege und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verlages (auch bei nur auszugsweiser Verwertung) vorbehalten. Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Buch sind auch ohne besondere Kennzeichnung im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung nicht als frei zu betrachten. Produkthaftung: Sämtliche Angaben in diesem Fachbuch erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung und Kontrolle ohne Gewähr. Eine Haftung des Autors oder des Verlages aus dem Inhalt dieses Werkes ist ausgeschlossen.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der

Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten


sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Verein für
Konsumenteninformation
ISBN 978-3-99013-023-0

€ 19,60

Das Grundbuch	9
Ein öffentliches Register	10
Hauptbuch und Urkundensammlung	10
Gutsbestandsblatt (A-Blatt)	11
Eigentumsblatt (B-Blatt)	11
Lastenblatt (C-Blatt)	12
Einsicht in das Grundbuch	12
Eintragungsgrundsatz und Prioritätsprinzip	13
Muster Grundbuchauszüge	14
Die Rechtsstellung des Verkäufers	21
Rechtsformen eines Eigenheimes	22
Alleineigentum	23
Miteigentum	24
Miteigentümeranlage	27
Wohnungseigentumsanlage	29
Eigentumswohnung im Mehrwohnungsbau	31
Eigenes Haus auf fremdem Grund	32
Sonderfall Kleingarten	35
Das Kaufobjekt	37
Rechtliche Beschaffenheit	38
Veräußerungsverbot	39
Vorkaufsrecht	40
Pfandrecht	42
Dienstbarkeit (Servitut)	44
Baubehördliche Genehmigung	45
Der Energieausweis	47
Vermietetes Objekt	51
Tatsächliche Beschaffenheit	57
Ausstattung – Inventar	57
Technischer Zustand des Objektes	58
Überprüfung durch Fachleute	59
Den Kaufpreis ermitteln und Interessenten finden	63
Maßgebende Umstände für den Kaufpreis	64
Checkliste „Kaufpreis ermitteln“	67
Interessenten finden	70
Immobilienmakler	72
Vermittlungsauftrag	72
Alleinvertmittlungsauftrag	73
Abschluss- und Inkassovollmacht	75
Kaufanbot und Annahmeerklärung	75
Provisionsanspruch	76

77	Provisionshöhe
77	Den richtigen Makler finden
79	Der Weg zum Vertragsabschluss
80	Verhandeln mit Kaufinteressenten
82	Pflichten vor Vertragsabschluss
85	Verpflichtende Erklärungen
87	Die Vereinbarung
90	Rücktrittsrecht des Kaufinteressenten
92	Unterlagen für den Käufer
92	Eigenheim
93	Eigentumswohnung
94	Verständigungen in Zusammenhang mit dem Verkauf
97	Der Kaufvertrag
98	Vertragserrichtung
99	Die wichtigsten Vertragspunkte
102	Rangordnungsbescheid
104	Treuhandvereinbarung
106	Absicherung von Treuhandgeldern
107	Genehmigungspflicht von Kaufverträgen
109	Alles über Steuern und Nebenkosten
110	Steuer und Steuerbefreiungen
110	Die neue „ImmoESt“ (Immobilien-Ertragssteuer)
114	Hauptwohnsitzbefreiung
117	Befreiung bei „selbst hergestelltem Gebäude“
119	Nebenkosten
119	Honorar des Vertragserrichters
121	Grunderwerbsteuer
122	Eintragungsgebühr
123	Kaufschilling „schwarz“?
124	Maklerprovision
124	Andere Kosten
125	Gewährleistung
126	Mängelfreiheit
126	Gewährleistung beim Privatverkauf
128	Gewährleistungsfrist
129	Beweislast und Gewährleistungsbefehle
133	Service
135	Adressen/Links
141	Stichwortverzeichnis

A black and white photograph of a real estate sign. The sign is white with the words 'HAUS ZU VERKAUFEN' printed in large, bold, black capital letters. The sign is slightly tilted and is positioned in front of a house. The house has a dark roof and some foliage is visible in the foreground. The sky is overcast with clouds.

**HAUS ZU
VERKAUFEN**

Den Kaufpreis ermitteln und Interessenten finden

- Maßgebende Umstände für den Kaufpreis
- Interessenten finden
- Immobilienmakler

Kaufinteressenten
beurteilen Ihre
Immobilie
subjektiv!

Maßgebende Umstände für den Kaufpreis

Die Höhe des „richtigen“ Kaufpreises lässt sich nie genau ermitteln. Kaufpreise sind abhängig von Größe, Zustand der Immobilie und der örtlichen Lage. Beim Eigenheim ist auch die Grundstücksgröße zu berücksichtigen. Es gibt Wohngegenden, die sehr stark nachgefragt werden – entsprechend teurer sind dort Eigenheime bzw. Eigentumswohnungen. Schließlich gibt es auch noch eine subjektive Komponente bei Käufern, die sich in der Bereitschaft niederschlagen kann, einen höheren Preis zu bezahlen. Sie kennen das sicher selbst: Sie finden etwas, das Ihnen (wegen der schönen Aussicht, der Ruhelage, der einzigartigen Ausstattung, der besonders großen, schönen Terrasse, der Anlage oder Bepflanzung des Gartens usw.) so gut gefällt, dass Sie es unbedingt kaufen „müssen“, selbst wenn es um einiges teurer ist als vergleichbare Produkte.

Da Sie derartige Vorlieben Ihres künftigen Vertragspartners aber noch nicht kennen, müssen Sie den Preis, zu dem Sie Ihre Immobilie anbieten wollen, anders ermitteln. Sie wollen das Eigenheim (die Eigentumswohnung) natürlich nicht zu billig verkaufen, aber auch nicht wegen unrealistisch hoher Preisvorstellungen darauf „sitzenbleiben“.

Findet sich wegen eines zu hohen Preises kein Käufer, werden Sie mit einem geringeren Preis weitersuchen. Das dauert jedoch. Und eine Immobilie, die sehr lange erfolglos zum Kauf angeboten wird, gilt bald als „unverkäuflich“: Nachbarn beginnen sich zu „wundern“, warum kein Verkauf stattfindet. Vermutungen über besondere Mängel an Ihrem Haus machen die Runde. Man glaubt gar nicht, welche Gerüchte durch den Tratsch besonders in kleineren Gemeinden die Runde machen.

In vielen Fällen wird wahrscheinlich auch ein ortsnaher Immobilienmakler bald auf Ihre Verkaufsbemühungen stoßen und Sie beobachten. Auch wenn Sie jetzt noch keinen Makler beauftragen wollen, wird er damit rechnen, dass Sie bei längerer Erfolglosigkeit Ihrer Bemühungen doch noch einen Makler beauftragen werden. Früher oder später wird er Sie wohl kontaktieren, um mit Ihnen ins Geschäft zu kommen.

Die Preise für Wohnimmobilien werden vom Markt „gemacht“, richten sich daher nach Angebot und Nachfrage. Beobachten Sie zu-

nächst auf jeden Fall die Marktsituation in Ihrer Umgebung: Verkaufen sich annähernd gleiche Immobilien in Ihrer Nachbarschaft rasch oder nur langsam? Welche Preise werden beim Verkauf erzielt? Hier helfen direkte Gespräche mit den Nachbarn, unter Umständen auch Erkundigungen am Gemeindeamt. Auch dort ist das örtliche Preisniveau meist recht gut bekannt.

Studieren Sie die Immobilienanzeigen in Zeitungen und Zeitschriften, die Angebote von Immobilienmaklern und die mittlerweile unzähligen Angebotsseiten im Internet. Das ist natürlich mühsam, aber so gewinnen Sie einen recht guten Überblick über die ungefähre Höhe der Preise und können so den Wert Ihrer eigenen Immobilie besser einschätzen (siehe auch unsere Checkliste „Kaufpreis ermitteln“, ► Seite 67).

Für Eigentumswohnungen in Wien und einigen Landeshauptstädten gibt es eigene Preisspiegel, in denen – unterschieden nach Wohnungsgröße und Bezirkslage – Verkaufspreise angegeben werden. Diese Preisspiegel werden von Immobilienmaklern anhand der von Ihnen vermittelten Verkäufe erstellt. Sie finden diese auch in Zeitungen und im Internet. Achten Sie aber darauf, ob die gefundenen Daten auch regelmäßig aktualisiert werden. Es handelt sich dabei allerdings nur um Durchschnittspreise, die bestenfalls zur Orientierung dienen.

Wollen Sie eine genauere Wertermittlung Ihrer Immobilie, werden Sie um eine Bewertung durch einen Sachverständigen nicht herumkommen. Als Richtpreis für die Bewertung eines Eigenheimes müssen Sie mit rund 1.200 Euro rechnen, für eine Eigentumswohnung mit rund 700 Euro (jeweils zuzüglich zwanzig Prozent Umsatzsteuer). Kurzbewertungen sind billiger. Je nachdem, welche technischen und rechtlichen Unterlagen über das Eigenheim (die Eigentumswohnung) von Ihnen beigebracht werden, kann die Bewertung im Einzelfall billiger oder teurer sein. Auch die örtliche Nähe ist ein Kostenfaktor: Je nach Entfernung der Liegenschaft müssen auch Fahrtkosten berücksichtigt werden.

Im Internet werden mitunter auch besonders günstige oder sogar kostenlose Immobilienbewertungen angeboten. Allerdings sind deren Ergebnisse mit Vorsicht zu genießen.

In den Verhandlungen mit einem Kaufinteressenten bietet eine Bewertung Ihrer Immobilie noch einen zusätzlichen Vorteil: Meist muss dieser ja einen Teil des Kaufpreises fremdfinanzieren. Wenn er nun bei

Preisspiegel
dienen bestenfalls
zur Orientierung

seinem Kreditinstitut wegen eines Darlehens nachfragt, kann er bereits auf eine unabhängige Bewertung verweisen – womit die Bearbeitungsdauer gewöhnlich verkürzt werden kann.

Checkliste „Kaufpreis ermitteln“

Welche Umstände sind bei der Bewertung einer Immobilie wichtig? Worauf müssen Sie achten, wenn Sie anhand von anderen Angeboten im Vergleichsweg den Wert Ihres Eigenheimes (Ihrer Eigentumswohnung) ermitteln wollen?

Das sind gleichzeitig jene Punkte, die auch den meisten Kaufinteressenten am wichtigsten sind. In Ihrer Bewertung werden Sie zwar die einzelnen Umstände nicht wirklich berücksichtigen können, Sie müssen aber damit rechnen, dass Kaufinteressenten genau diese Fragen stellen werden. Insoweit ist es wichtig, dass Sie sich schon vorher mit diesen Punkten vertraut machen.

Im Folgenden gehen wir davon aus, dass Ihr Eigenheim (Ihre Eigentumswohnung) nicht vermietet ist. Liegt nämlich ein Mietvertrag vor, wird sich selten ein privater Käufer für Ihr Objekt interessieren. Die Immobilienbewertung ist dann ganz anders vorzunehmen.

Vermietete Objekte
finden selten einen
privaten Käufer

Checkliste „Kaufpreis ermitteln“

Liegenschaft mit einem Eigenheim

Grundstück

- Grundstücksgröße
- bebaubare Fläche
- tatsächlich bebaute Fläche bzw. Gartenfläche
- Gibt es eine Garage oder ein Carport (einen überdachten Abstellplatz) auf dem Grundstück?
- Grundstücksgrenzen: Mauer, Zaun, Grenzmarken oder erst vom Geometer auszuflocken (Kosten!)
- Aufschließung: bereits alles vorhanden und bezahlt?
- Zufahrt und Gehsteig
- Ortswasserleitung, Hausbrunnen (Wasserqualität!)
- Kanal, Senkgrube oder Kanal in Planung? (Anschlusszwang, Kosten!)
- Strom
- Gas
- Fernwärme
- Telefon- und Kabelanschluss

Gebäude

- Wohnnutzfläche je Geschoß, Geschoßanzahl und gesamte Nutzfläche
- Grundrissgestaltung, Zugang zum Garten (Terrasse)
- Baualter des Eigenheimes; bei umfassenden Sanierungen auch diese Jahreszahlen
- Gibt es eine Baubewilligung und Fertigstellungsanzeige (Benützungsbewilligung) für die Errichtung des Gebäudes? Ebenso für spätere Umbauten?
- Wurde in letzter Zeit eine technische Überprüfung des Gebäudes durchgeführt? Welche Mängel wurden dabei festgestellt? Gibt es zumindest eine Schätzung der Kosten für die Mängelbehebung?
- Ausstattung und Ausführungsqualität
 - Zustand der Haustechnik (Wasser, Abwasser, Elektro, Gas); liegen aktuelle Überprüfungsbefunde vor?
 - Beheizung und Warmwasser (Art und Zustand der Anlagen); liegen aktuelle Überprüfungsbefunde vor?
 - Liegt ein Energieausweis vor? Welcher Heizwärmebedarf (HWB) ist darin ausgewiesen? Welcher Faktor für die Gesamtenergieeffizienz (fGEE-Wert) ist darin ausgewiesen (nur bei neuen Energieausweisen ab Dezember 2012)?

- Kosten und Abgaben: Eine Zusammenstellung der Höhe der durchschnittlichen Kosten und Abgaben für Ihr Eigenheim im letzten Jahr (z.B. Grundsteuer, Müllgebühren, Wasser-, Abwasser-, Energie- und Heizungskosten usw.) erleichtert einem Interessenten die Vergleichbarkeit mit anderen Objekten.

Garten

- Art und Alter der Bepflanzung (alte Bäume)
- Zustand der Gartenwege und Stützmauern
- Wasser- und Stromanschlüsse (Beleuchtung)
- Nebengebäude zum Einstellen von Gartengeräten, Fahrrädern etc. vorhanden?

Umgebung

- Gefahrenzone (Lawinenzone, Überschwemmungsgebiet)
- Nebenstraße (Ruhelage) bis Durchzugstraße (laut)
- kostenlose Parkmöglichkeit auf der Straße
- Radwege und öffentliche Verkehrsmittel
- Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Kulturstätten
- Weg zu Kindergarten bzw. Schule
- Beeinträchtigungen (Lärm, Staub, Geruch) durch Gewerbe- und landwirtschaftliche Betriebe
- Lage in der Einflugschneise eines Flughafens

Liegenschaft mit mehreren Eigenheimen: Miteigentumsanlage oder Wohnungseigentum

Zusätzlich zu den vorstehend angeführten Punkten sind hier auch die Vereinbarungen zwischen den Miteigentümern wichtig.

- Welche Erhaltungsarbeiten hat die Eigentümergemeinschaft, welche der einzelne Miteigentümer durchzuführen?
- Wer hat welche Pflichten, wie erfolgt die Aufteilung der Kosten?
- Ist eine Rücklage angespart worden?
- Plant die Eigentümergemeinschaft in nächster Zeit die Durchführung von Reparaturarbeiten?

Eigentumswohnung im Mehrwohnungsbau

Eckdaten der Wohnung

- Nutzfläche
- Anzahl der Räume und Grundrissgestaltung
- Balkon/Terrasse/Loggia
- Lage der Räume
 - straßenseitig (Lärm?) oder hofseitig
 - Belichtung/Himmelsrichtungen
- Ausstattung der Wohnung und Ausführungsqualität
- Wurde in letzter Zeit eine technische Überprüfung der Eigentumswohnung bzw. der Installationen für Elektro, Gas und Wasser vorgenommen? Welche Mängel wurden festgestellt? Gibt es zumindest eine Schätzung der Kosten für die Mängelbehebung?
- Wie erfolgt die Beheizung: zentral für das Gebäude oder gesondert für die Wohnung? Wenn es eine eigene Heizungsanlage gibt: Liegen dafür aktuelle Überprüfungsberichte vor?
- Gibt es Zubehör/Nebenräume zur Wohnung?
 - Keller- bzw. Dachbodenabteil
 - Gartennutzung
 - Garage bzw. Kfz-Abstellplatz

Gebäudedaten – Hausverwaltung

- Baualter; bei durchgreifenden Sanierungen des Gebäudes auch diese Jahreszahlen
- Wurde die Wohnung selber erst später geschaffen (Zubau, Dachgeschoßausbau), auch deren Errichtungsjahr.
- Ausstattung mit Gemeinschaftseinrichtungen
 - Aufzug/Waschküche/Sauna/Schwimmbad
 - Abstellräume für Kinderwagen/Fahrräder
 - Grünanlage/Spielplatz im Hof
 - Garage/Kfz-Abstellplätze zur Anmietung
- Erhaltungszustand des Gebäudes
- Vorschau der Hausverwaltung über geplante bzw. in naher Zukunft durchzuführende Erhaltungsarbeiten und die voraussichtlichen Kosten
- Gibt es offene Forderungen bzw. Bauaufträge gegen die Eigentümer?
- Gibt es Rückstände einzelner Wohnungseigentümer?
- Höhe der monatlichen Vorschreibungen durch die Hausverwaltung?
- Liegt ein Energieausweis für das Gebäude vor? Welcher Heizwärmebedarf (HWB) ist darin ausgewiesen? Welcher Faktor für die Gesamtenergieeffizienz (fGEE-Wert) ist darin ausgewiesen (nur bei neuen Energieausweisen ab Dezember 2012)?

Interessenten finden

Sie wollen Ihre Verkaufsabsicht verständlicherweise weitreichend bekannt machen (damit möglichst viele potenzielle Kaufinteressenten davon erfahren), gleichzeitig soll das aber keine Unsummen kosten?

Als erstes empfiehlt es sich, die Verkaufsabsicht im Bekannten- und Verwandtenkreis bekanntzugeben. Weiters auch den Nachbarn in der näheren Umgebung – durchaus mit der Bitte an alle, diese Information an möglichst viele andere Personen weiterzuleiten.

Eine kurze Zusammenstellung bzw. schriftliche Information über Ihre Immobilie ist dafür sicher hilfreich. Geben Sie auf maximal einer halben A4-Seite die wichtigsten Eckdaten Ihrer Immobilie bekannt (vielleicht auch mit Foto):

- Adresse
- Nutzfläche
- Baualter
- Anzahl der Räume
- Art der Heizung
- möbliert/unmöbliert
- früheste Übergabe
- Kaufpreis
- lastenfrei oder Übernahme der Wohnbauförderung

Eckdaten Ihrer Immobilie in übersichtlicher Form präsentieren!

Bei Verkauf eines Eigenheimes mit Garten wäre auch der Garten kurz zu beschreiben und die Grundstücksgröße anzugeben. Bei Eigentumswohnungen interessiert auch die Höhe der monatlichen Vorschreibungen der Hausverwaltung (Hausbetriebskosten und Rücklage). Im städtischen Bereich stellt sich auch oft die Frage nach einem verfügbaren Kfz-Abstellplatz. Vergessen Sie nicht, Ihre Telefonnummer anzugeben. Am besten alles per E-Mail versenden sowie ausdrucken und an Bekannte und Verwandte mit dem Ersuchen um Weiterleitung verteilen.

Mit diesen Daten können potenziell Interessierte bereits abschätzen, ob Ihre zum Verkauf stehende Immobilie für sie überhaupt in Frage kommt. Und Sie ersparen sich damit viele unnötige Anrufe, weil Interessenten nicht erst Grundsätzliches zu Ihrer Immobilie erfragen müssen.

Der nächste Schritt ist üblicherweise die Schaltung von Inseraten: Hier gibt es eine Vielzahl von Zeitungen und Zeitschriften – teilweise auch mit einem Extra-Immobilienteil – wo Sie kostenlos Kleinanzeigen oder Privatanzeigen aufgeben können. Gratisinserate sind aber meist umfangmäßig beschränkt, sodass Sie hier nicht alle wesentlichen Daten unterbringen werden. Trotzdem sollten Sie diese Möglichkeit des Inserierens nicht unberücksichtigt lassen.

Daneben gibt es natürlich immer die Möglichkeit, in Zeitungen und Zeitschriften kostenpflichtige Inserate zu schalten – unbeschränkten Umfangs, dementsprechend auch der Preis.

Auch im Internet gibt es eine Unzahl von Plattformen, wo Sie Ihr Verkaufsangebot inserieren können. Viele davon bieten dies kostenlos an, andere verlangen eine Gebühr. Für Immobilien gibt es einige spezielle Plattformen, wo neben Maklern auch Private Ihr Objekt zum Kauf anbieten können. Die Kosten für ein Internetinserat, in dem die wesentlichen Daten enthalten sind, sind im Regelfall günstiger als jene in Printmedien. Überdies bleibt das Inserat im Internet über mehrere Wochen für Interessenten einsehbar.

Wollen Sie derartige Plattformen im Internet suchen, so brauchen Sie nur „Immobilien“ in der Maske Ihrer Suchmaschine einzugeben.

Internetinserate
meist günstiger
als Printinserate

Energieausweis und Inserate

Seit 1. Dezember 2012 ist in allen Inseraten zum Verkauf von Eigenheimen oder Wohnungen der Heizwärmebedarf (HWB-Kennzahl) und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE-Wert) des Gebäudes bzw. des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Werte sind dem Energieausweis zu entnehmen. Soweit der Energieausweis vor dem 1. Dezember 2012 ausgestellt worden ist, genügt die Angabe des Heizwärmebedarfs im Inserat. Die Verpflichtung trifft den privaten Verkäufer ebenso wie einen allenfalls beauftragten Immobilienmakler. Die Unterlassung dieser Angaben in Inseraten (egal ob in Printmedien oder elektronischen Medien) stellt eine Verwaltungsübertretung dar und ist mit einer Geldstrafe sanktioniert.

A

Alleineigentum 23, 38
Alleinvermittlungsauftrag
73 f., 76
–, Rücktritt nach § 3
Konsumentenschutzgesetz 74
Allgemeines Bürgerliches
Gesetzbuch 54
„Altfall“ 110 ff.
Annahmeerklärung 75,
86 ff., 91
Aufklärungspflichten 59,
82 ff., 128
Aufsandungserklärung 102
Auftraggeber 72 f., 76, 85, 98
Ausstattung 57, 64, 67, 69,
124

B

Barauslagen 120
Baubehörde 45 ff.
Bauberechtigter 33
Baugrundstücksverkehr 107
Baurecht 23, 32 ff.
Bauvorschriften 45 f., 86
Bedingung, aufschiebende
85
Befreiungen 114 ff.
Befristung 34
Befristungsablauf 52 f., 57
Befunde 93 f., 130
Beglaubigung 120
Begünstigung 122
Belastungsverbot 40 f.
Benützungsbewilligung 45,
67, 128
Benützungsentgelt 102, 106
Benützungsregelung 24 f.
Besichtigungstermin 83
Betriebskosten 28, 32, 101 f.
Bevollmächtigung 26, 28
Beweislast 125, 129
Bezirksgericht 10 ff., 25 f., 30,
35, 44, 53, 56 f., 81, 122

C

Checkliste „Kaufpreis ermitteln“
66 ff.

D

Darlehensvertrag 104
Delogierung 53, 57
Dienstbarkeit 44

E

Eigenheim 92 ff.
– als Mit- oder Wohnungs-
eigentumsanlage 93
Eigenheimversicherung 93, 95 f.
Eigentümerpartnerschaft 30, 32
Eigentumsblatt (B-Blatt) 10 f.
Eigentumserwerb 11, 13, 22
Eigentumsübergang 22
Eigentumswohnung 69
Einantwortung 19, 22 f.
Einlagezahl 10, 13
Einrichtungsgegenstände
57 f., 77
Eintragungsgebühr 102, 112,
120 ff.
Eintragungsgrundsatz 13
Einverleibungsgebühr 122
Energieausweis 47 ff., 71, 94,
126
–, Gewährleistungsfolgen 127
–, Inserate 71
–, Kosten 51
–, Mängelfreiheit 126
–, Verwaltungsübertretung 71
Erbschaftsverfahren
13, 22 f.
Erstbesichtigung 91 f.
Erwerbszeitpunkt 111

F

Fertigstellungsanzeige
45, 67, 93

Finanzamt 102, 121 f.
Förderstelle 39 f.
Fruchtgenuss 12

G

Gebäude, selbst hergestelltes
117 f.
Gehsteigräumung 96
Genehmigungspflicht 39, 97, 101,
107
Gesamtenergieeffizienz-Faktor 47
Geschäftsanhahnung 81
Geschäftsfähigkeit 101
Gewährleistung 61, 74, 125 f.,
129 f.
Gewährleistungsausschluss
84 f., 128
Gewährleistungsfrist 93 f.,
125, 128, 130
Gewährleistungsklausel 127
Grundbuchgericht 42, 102
Grunddienstbarkeit 44
Grunderwerbssteuer 121
Grundsteuer 68, 95 f.
Grundverkehr 107
Grundverkehrsbehörde 101
Gutachten 81
Gutsbestandsblatt (A-Blatt)
10 f.

H

Hafrücklass 130
Haftung 82, 85, 99, 126, 128
Haftungseinschränkung 127
Haftungsfolgen 25, 39, 42, 45,
84, 100
Hauptbuch 10
Hauptwohnsitz 91, 114 ff.
–, Befreiung 114, 116, 118
–, Begründung 115, 117
–, „Ununterbrochene Nutzung“
als 114 f.
Hauptwohnsitzbefreiung, Zwei-
jahresfrist bei 114 ff.
Haushaltsversicherung 94 ff.

Haustechnik 46, 59, 67, 130
 Heizwärmebedarf 47
 Hypothek 42

I

Immobilienanzeigen 65
 Immobilien-Ertragsteuer (ImmoEST) 110 ff.
 –, „Altfall“ oder „Neufall“ 111
 –, Berechnung und Abfuhr 119
 –, „ewige“ Steuerpflicht 110
 –, frühere Rechtslage 110
 Immobilienmakler 63 f., 72, 78, 138
 Inkassovollmacht 75
 Inserate 71
 Interessenten finden 70 ff.
 Inventar 57

K

Katastermappe 13
 Kaufanbot 40 ff., 75, 86 ff., 98
 Kaufpreis 64 ff., 123
 –, Ablösen 36
 – bei Kleingärten auf Eigen-
 grund 36
 –, Checkliste 66 ff.
 – ermitteln 64 ff.
 – korrekt angeben 123
 –, Preisspiegel 65
 –, Zeitwert 36
 –, Sachverständigengutachten
 36
 Kaufvertragsurkunde 40, 42, 75,
 76, 86 ff., 131
 Kleingarten 35
 Kleingartenverein 35
 Konsumentenschutzgesetz
 74, 90
 Kontaminierung 127
 Kostenaufteilung 28 ff.
 Kündigungsfrist 55 f.
 Kündigungsrecht 54 f., 95
 Kündigungsschutz 52, 54 ff.

L

Landesgrundverkehrs-
 behörde 39, 104
 Lastenblatt (C-Blatt) 10, 12
 Liegenschaft 10 ff., 22 ff.,
 42 ff., 55, 65 ff., 81, 86, 98 ff.,
 121, 127
 Liegenschaftsverkehr 107
 Löschungsquittung 43, 101

M

Makler 38, 40, 64, 72 ff., 84,
 86 ff., 115, 124
 –, Abschlussvollmacht des 75
 –, Honorar des 124
 Maklergesetz 76
 Maklerprovision 76, 86, 112,
 119, 124
 Mängel 58 ff., 64, 67, 69, 85,
 126, 130
 Mängelrüge 129
 Mehrwohnungsbau 31, 69
 Mietverhältnis 51 ff., 57, 92
 Mindestbedingungen 73 ff.
 Mindestkaufpreis 73
 Miteigentum 12, 16 ff., 24 ff.,
 38 f., 98
 Miteigentümeranlage 27, 101
 Müllgebühr 95

N

Nebenkosten 80, 109 ff., 119
 „Neufall“ 111 ff.
 Notar 75, 80, 85, 87 f., 98 f.,
 119, 120 ff.
 Notariatskammer 106, 137
 Notariatsordnung 107

O

Objektförderung 39

P

Pacht 34
 Parzellierung 11
 Pauschalhonorar 120
 Pfandrecht 10, 17, 38, 42 f.,
 103 f., 122
 Polizze 93
 Preisminderung 129 ff.
 Preisspiegel 65
 Prioritätsprinzip 13
 Provision 72, 74 ff., 86, 124
 Provisionsanspruch 76
 Provisionshöhe 73, 77
 Provisionspflicht 72
 Punktation 89 f.

R

Rangordnung 11, 105
 Rangordnungsbescheid 97, 102 ff.
 Räumung 52 ff., 86, 100
 Räumungsklage 53 ff.
 Räumungsvergleich 54
 Rechtsanwalt 28, 46, 75, 80, 85 ff.,
 98, 104, 119 ff.
 Rechtsanwaltskammer 106 ff.
 Reparaturkosten 61, 88
 Rückabwicklung 105 f., 131
 Rücktrittsbelehrung 74
 Rücktrittsrecht 74, 79, 85, 90 ff.

S

Sachverständigengutachten 36,
 65
 Schadenersatz 46, 54, 100, 127 f.
 Schriftform 73, 77
 Schwarzgeld 123
 Selbstbemessung 102, 121 f.
 Servitut 44
 Spekulationseinkünfte 112
 Spekulationsfrist 110 f.
 Spekulationsgewinn 111 f., 123
 Sterbeurkunde 44, 101
 Superädifikat 23, 32, 34

T

Tagebuchzahl 11 f.
Teilungsklage 25 ff.
Treuhandinrichtung 107
Treuhandkonto 107
Treuhandregister 106
Treuhandvereinbarung 97, 104 ff.
TÜV (Technischer Überwachungsverein) 51, 60

U

Übergabeauftrag 53
Überprüfungsbefunde 67, 69,
93 f., 100, 130
Überprüfung, technische 59 f.,
67, 69
Umbauten 45 f., 67, 93 f.
Umwidmungsgrundstück 118
Urkundensammlung 10 ff., 123

V

Veräußerungsverbot 12 ff., 39, 43,
100 f.
Verbesserungsanspruch 129
Vereinbarungen, mündliche 88 f.
Verfügungsberechtigung 22

Vergleichsverhandlungen 129
Verhandlungsstadium 82, 85
Verkäufer, Pflichten des 92 ff.
Verkaufstest 60
Verkehrssicherungspflichten
82 f.
Vermittlungsauftrag 72 ff.
Verschulden 52, 127 f.
Versicherungsverträge 95, 101
Vertragsabschluss 72, 76, 79, 82,
130 f.
Vertragserklärung 26, 40, 85 ff.,
91 f., 126
Vertragserrichter 75, 85 ff., 98 f.,
102, 104, 121 f., 127
–, Honorar des 98, 119
Vertragserrichtung 80, 87,
97 ff., 104, 119
Vertrauensschaden 82
Verwaltungsübertretung 71
Vollmacht 28, 75
Vorausschau 93 f.
Vorkaufsrecht 12, 25, 27, 34,
39 ff., 89, 101
Vorvertrag 82, 88 f., 98

W

Wandlung 130 f.
Wartungsunterlagen 93 f.

Wegerecht 12, 38
Willenserklärung 87
Wohnbauförderung 12, 15, 39, 43,
70, 100, 135 f.
Wohnrecht 10, 12, 44 f.
Wohnungseigentum 11 ff., 19,
22 f., 26 ff., 38, 68, 96, 98 f., 101,
116
Wohnungseigentumsanlage
29, 84, 93, 101
Wohnungseigentumsbegründung
11, 15, 23, 26 ff., 116 f.
–, Zusage der 23
Wohnungseigentumsbewerber 23
Wohnungseigentumsgesetz
30
Wohnungseigentumsvertrag
14, 29 ff., 93 f., 116

Z

Zeitablauf 74
Ziviltechniker 60
Zubauten 45, 93 f.
Zwangsversteigerung 42 f., 52
Zwischenabrechnungen 94

Immobilien verkaufen, 2. Auflage

Sie haben ein Haus oder eine Eigentumswohnung zu verkaufen. Wie aber finden Sie heraus, was Ihre Immobilie eigentlich wert ist? Was kostet ein Makler? Und brauchen Sie einen Rechtsanwalt oder Notar? Die Unterschiede in der Kaufvertragsgestaltung bei Notaren und Anwälten sind enorm: Worauf müssen Sie bei der Erstellung eines Kaufvertrags achten? Welche Pflichten treffen Sie als Verkäufer? Wann dürfen Sie sich über die Gutschrift auf Ihrem Konto freuen? Beim Hausverkauf geht es schließlich um viel Geld. Daher gilt: Je besser Sie informiert sind, desto eher können Sie sich vor finanziellen Verlusten schützen.

Martin Gruber ist langjähriger Mitarbeiter der „Mobilen Gebietsbetreuung“ in Wien, Vorstandsmitglied einer Mieterorganisation, Wohnrechtsexperte und Fachbuchautor mit zahlreichen Veröffentlichungen im KONSUMENT-Verlag zum Thema Wohnrecht und Immobilien.

Erwin Bruckner ist Jurist mit Spezialgebiet Miet- und Wohnrecht und praktischer Erfahrung auf diesem Gebiet durch langjährige Beratungstätigkeit bei verschiedenen öffentlichen Einrichtungen.

Verein für Konsumenteninformation, Wien
www.konsument.at

ISBN 978-3-99013-023-0



€ 19,60