



Weitere Informationen zum Kauf einer Wohnung

9020 Klagenfurt, Enzenbergstraße 25

Vertragserrichter und Treuhänder

Mag. Detlev Baumgarten

Grinzinger Allee 8, A-1190 Wien

Tel.: +43 1 535 34 47 | Fax: +43 1 535 34 47 11 | E-Mail: office@db-ra.com | www.db-ra.com

Wirtschaftliches Naheverhältnis

Gemäß Konsumentenschutzgesetz wird der Interessent auf ein [bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis](#) zwischen dem Immobilienmakler (Spiti Immobilien GmbH) und der Verkäuferin (K2BKlag2022 GmbH) hingewiesen.

Dieses Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung (die Spiti Immobilien GmbH ist mit dem Verkauf aller Wohnungen dieser Liegenschaft betraut und fungiert auch als Hausverwaltung) und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen (Geschäftsführer und Gesellschafter der Spiti Immobilien GmbH ist zugleich auch Geschäftsführer und Gesellschafter der K2BKlag2022 GmbH).

Teilung, Aus-, Um- und Zubau

Es wird darauf hingewiesen, dass die Liegenschaft aktuell aus zwei Gebäuden und einem großen Parkplatz besteht. Die [Liegenschaft wurde zur Verwaltungsvereinfachung in drei Grundstücke geteilt](#), sodass das Haus Enzenbergstraße 25, das Haus Völkermarkter Straße 18 und der große westlich der beiden Gebäude liegende Parkplatz jeweils einen eigenen Grundbuchkörper darstellen.

Folgende [bauliche Maßnahmen](#) (vorbehaltlich Baubewilligung) sind von der Verkäuferin (auf deren Kosten) geplant: Im Haus Enzenbergstraße 25 soll das Dachgeschoss ausgebaut werden, im Haus Völkermarkter Straße 18 soll das bestehende Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss umgebaut und ein neues Dachgeschoss errichtet werden, der westlich gelegenen Parkplatz soll mit 4 Geschossen bebaut werden.

Auf den Dächern ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage geplant, welche im Eigentum der Verkäuferin verbleibt.

Die kaufende Partei erteilt mit dem Kauf die [Zustimmung zu dieser Liegenschaftsteilung und diesen Baumaßnahmen](#) und verpflichtet sich, alle dafür notwendigen Unterschriften und Erklärungen zu leisten sowie Vollmachten zu erteilen.

Wohnungseigentum in Vorbereitung - Wohnungseigentumsbegründung

Die Vertragsparteien verpflichten sich, Wohnungseigentum iSd WEG 2002 an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zu begründen. Die Sicherstellung der Wohnungseigentumsbegründung erfolgt durch die [Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 40 Abs 2 WEG 2002](#). Der Vertragserrichter beantragt im Zuge der ersten Eintragung der ersten Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 die Anmerkung der Rangordnung nach § 42 WEG 2002 ("Treuhänderrangordnung"), sodass die Anmerkung für alle weiteren Käufer im selben Rang erfolgt. Erst nach erfolgter Anmerkung erfolgen Auszahlungen vom Treuhandkonto an die Verkäuferin.

Abweichender Aufteilungsschlüssel - Betriebskosten, Rücklage, Reparaturen

Abweichend vom gesetzlichen Verteilungsschlüssel des § 32 Abs 1 WEG 2002 vereinbaren die Vertragsparteien eine Abrechnung nach folgenden Bestimmungen:

Die [Verrechnung der Betriebskosten](#), der laufenden öffentlichen Abgaben und der sonstigen Aufwendungen [erfolgt nach m² Nutzfläche](#). Der monatliche Beitrag zur [Reparaturrücklage](#) wird nach Nutzwerten berechnet und [nach erfolgter Wohnungseigentumsbegründung vorgeschrieben](#).

Jeder Miteigentümer ist dazu verpflichtet, auf eigene Kosten für die Instandsetzung, Instandhaltung, Verbesserung und laufende Erneuerung seines Wohnungseigentumsobjektes zu sorgen. Die Vertragsteile kommen daher insbesondere überein, dass die [Kosten für die Erhaltung der Fenster, Sonnenschutz, Insektenschutz, Wohnungseingangstüren](#), allfälliger baulicher Oberflächengestaltungen insbesondere der Balkone, sowie der technischen Einrichtungen im Inneren der einzelnen Objekte vom jeweils betroffenen Wohnungseigentümer zur Gänze allein zu tragen sind.

Kurzzeitvermietung

Jeder einzelne Wohnungseigentümer ist berechtigt, kurzfristige gewerbliche Nutzungen der Wohnung für Beherbergungszwecke so auch zu "touristischen Zwecken" durch Vermietung vorzunehmen und über entsprechende Plattformen wie Airbnb, etc. anzubieten, soweit gesetzlich möglich. Hierzu wird von jedem Miteigentümer die ausdrückliche Zustimmung erteilt.

Zustand der Wohnungen

Die zuvor vermieteten und nunmehr bestandsfreien Wohnungen werden im [unsanierten Zustand](#) verkauft. Das bedeutet für die kaufende Partei, dass die Wohnung wie besichtigt und ohne Gewähr oder Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit, eine bestimmte Verwendbarkeit, eine bestimmte Verwertbarkeit oder einen bestimmten Ertrag gekauft wird.

Ablauf beim Kauf einer Wohnung

- [Anbotslegung durch die kaufende Partei](#) - bei Annahme Gegenzeichnung durch die Verkäuferin.
- Nach der Grundstücksteilung wird ein vorläufiges Nutzwertgutachten erstellt und der oben angeführte Vertragsrichter erstellt den Entwurf vom Kaufvertrag.
- [Kaufvertragsunterfertigung](#) durch die kaufende Partei und die Verkäuferin
- [Überweisung des Kaufpreises und der Nebenkosten](#) auf das Treuhandkonto
- [Tatsächliche Übergabe der Wohnung](#) nach beidseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages, Einlagen des Gesamtkaufpreises, der Nebenkosten und der Vermittlungsprovision und Vorliegen einer allenfalls grundverkehrsbehördlichen Genehmigung
- [Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 40 Abs 2 WEG 2002](#).
- Die [Wohnungseigentumsbegründung soll bis spätestens 2029 erfolgen](#) (abhängig von der Baubewilligung der geplanten Baumaßnahmen).

Kaufnebenkosten und Gebühren (Auszug)

- [Grunderwerbsteuer](#): 3,5 % des Gesamtkaufpreises
- [Grundbucheintragungsgebühr](#): 1,1 % des Gesamtkaufpreises
- [Vermittlungshonorar](#): 3 % des Gesamtkaufpreises zuzüglich USt.
- [Vertragserrichtungskosten](#): siehe Anhang - Infos vom Vertragsrichter
- Weitere Kosten die von der kaufenden Partei zu übernehmen sind:
 - [Kontoführungsspesen](#)
 - [Beglaubigungskosten](#) (Notarkosten), die nach Vorschreibung direkt zu begleichen sind
 - [Kosten und Gebühren im Falle der Fremdfinanzierung des Kaufpreises](#) (Kreditvertragsgebühr, Eintragungsgebühr, etc), die nach Vorschreibung direkt zu begleichen sind

Informationsblatt für Käufer

Zweck dieses Dokuments: Dieses Informationsblatt gibt Ihnen einen vollständigen Überblick über alle Kosten, die beim Immobilienkauf entstehen. Es soll Ihnen helfen, die einzelnen Schritte und finanziellen Verpflichtungen transparent nachzuvollziehen.

1. Beauftragung

Mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages wird unwiderruflich die Rechtsanwaltskanzlei BAUMGARTEN Legal Services, Mag. Detlev Baumgarten, Rechtsanwalt, Grinzinger Allee 8, 1190 Wien, beauftragt.

2. Kostenübersicht

| Leistung | Kosten | Bemerkung |
|---|--|---|
| Grunderwerbsteuer | 3,5 % vom Kaufpreis | gesetzlich geregelt |
| Eintragungsgebühr | 1,1 % vom Kaufpreis | gesetzlich geregelt uU Befreiung wg Hauptwohnsitz |
| Vertragserrichtung inkl. Treuhandmodul | 1,5 % vom Kaufpreis, mind. € 2.000 + USt | inkl. Kaufpreis-Treuhandabwicklung, FinanzOnline |
| Barauslagenpauschale | € 200,- + USt | Archiv, Porti, GB-Auszüge, postal. Gerichtsverkehr |
| Bankfinanzierung (falls nötig) | € 250,- + USt | Banktreuhandschaft, Pfandrecht |
| Grundbuchsgesuche | € 47,- pro Gesuch | idR zwei erforderlich |
| Kontoführungsspesen | Ca. € 9,- bis ca. € 25,- / Quartal | abhängig von Erlagsbetrag, separat verrechnet nach Abschluss der treuhändigen Kaufpreisauszahlung |
| Beglaubigungskosten Notar | variabel nach Kaufpreis | Insgesamt von Käuferseite zu tragen auch bei getrennter Unterfertigung |
| Ausländergrundverkehr (falls nötig) | € 250,- + USt | Antragstellung & Begleitung |
| Negativbestätigung/Feststellung (falls nötig) | € 100,- + USt plus Verwaltungsgebühren der Behörde | Antrag bei Grundverkehrsbehörde |
| Änderungsmeldung Treuhandmodul | € 120,- plus USt | pro Nachtrag zur Treuhandschaft aus Verschulden des Käufers (z.B. wg Fehlüberweisung) |

3. Zahlungsbedingungen

Mit dem Erlag des Kaufpreises (üblicherweise bis zu 21 Tage nach Kaufvertragsunterfertigung) sind ebenso Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr sowie das Vertragserichtungshonorar samt allfälligem Bankfinanzierungshonorar, Ausländergrundverkehrshonorar und Honorar für Negativbestätigung/Feststellung der Nichtanwendbarkeit des Grundverkehrsgesetzes zu erlegen. Hierfür erhält der Käufer eine detaillierte Auflistung im gesonderten Treuhandvertrag, welcher integraler Bestandteil des Kaufgeschäftes ist.

4. Zusätzliche Kosten

Der Käufer wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zusätzliche Kosten entstehen können, sofern außergewöhnliche behördliche Anforderungen oder umfangreiche Änderungen des Kaufvertrages notwendig werden. Solche Mehrkosten werden dem Käufer rechtzeitig bekannt gegeben.

5. Mitwirkungspflicht

Checkliste: Benötigte Unterlagen

- Reisepasskopien aller Käufer
- Sozialversicherungsnummer(n) → sofern weder österreichische SV-Nr noch Steuernummer vorhanden bitte um ehestmögliche Mitteilung, sodass Steuernummer für Grunderwerb beantragt werden kann
- Kontaktdaten des Bankbetreuers (bei Finanzierung)
- Bei Ausländergrundverkehrsgenehmigung zusätzlich:
 - Meldezettel
 - Mietvertrag
 - Ausweise und Aufenthaltstitel
 - Einkommensnachweise (z. B. Lohnzettel)
 - Mittelherkunftsnachweis und Kreditvertrag
 - Vertragsentwurf oder Kaufanbot
 - Nachweis eines volkswirtschaftlichen, kulturellen oder sozialen Interesses
 - Staatsbürgerschaftsnachweis / Firmenunterlagen
 - Allenfalls eidesstattliche Erklärung bzgl. Freizeitwohnsitz

6. Rechtlicher Hinweis

Dieses Informationsblatt stellt einen integrierenden Bestandteil des Kaufanbots dar. Durch Unterzeichnung des Kaufanbots bestätigt der Käufer, über alle Kosten und Bedingungen umfassend aufgeklärt worden zu sein.

7. Kontaktdaten

Für Rückfragen und persönliche Beratung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Ein eigener Sachbearbeiter wird dem Käufer zugewiesen, jedoch steht das gesamte Immobilien-Team der Kanzlei unterstützend zur Verfügung.

Rechtsanwaltskanzlei
BAUMGARTEN Legal Services
Grinzinger Allee 8, A-1190 Wien
Tel.: 01 535 34 47
E-Mail: office@db-ra.com
Web: www.db-ra.com

Telefonische Erreichbarkeit:
Montag bis Donnerstag 09:00 bis 17:00 Uhr
Freitag 09:00 bis 15:00 Uhr