



Weitere Informationen zum Kauf einer Wohnung

9822 Mallnitz, Mallnitz 185, 186

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 (HAK Eigentümergemeinschaft GmbH & Co OG) 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 HAK Eigentümergemeinschaft GmbH & Co OG).

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Es wird darauf hingewiesen, dass das Objekt von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet wurde, weshalb die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz "WGG") zur Anwendung kommen. [Im Falle der Vermietung von Wohnungen hat die Mietzinsbildung nach den einschlägigen Bestimmungen des § 20 WGG zu erfolgen \(Mietzins vorgegeben\).](#)

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.

Zustand der Wohnungen

Die zuvor vermieteten und nunmehr bestandsfreien Wohnungen werden im **unsanierten Zustand** verkauft. Das bedeutet für den Käufer, 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 den Käufer** - bei Annahme Gegenzeichnung durch die Verkäuferin
- Kaufvertragserstellung durch den oben angeführten Vertragserrichter
- **Kaufvertragsunterfertigung** durch den Käufer
- Kaufvertragsunterfertigung durch die Verkäuferin
- **Überweisung des Kaufpreises und der Nebenkosten** auf das Treuhandkonto
- **Übergabe der Wohnung** nach beidseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages, Einlagen des Gesamtkaufpreises, der Nebenkosten und der Vermittlungsprovision und Vorliegen einer allenfalls grundverkehrsbehördlichen Genehmigung
- Einverleibung des Eigentumsrechts des Käufers im Grundbuch (kann etwas länger dauern, da die Wohnungseigentumsbegründung mitunter erst später erfolgt)

Dauer der Kaufabwicklung

Die Kaufabwicklung dauert ab Gegenzeichnung des Kaufanbotes bis zur tatsächlichen Übergabe der Wohnung **ca. 8 bis 12 Wochen** (unter Umständen auch länger oder kürzer). Falls eine Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde erforderlich ist oder es sich um Erstbegründung von Wohnungseigentum handelt kann sich dieser Zeitraum um mehrere Wochen verlängern.

Falls eine **grundverkehrsbehördlichen Genehmigung** notwendig ist (zB bei einem Erwerb durch EU-Ausländer) kann die Wohnung erst übergeben werden, wenn der Bescheid in Rechtskraft vorliegt.

Wichtige Informationen zum Stellen eines Kaufanbotes / Fremdfinanzierung

Beim Ausfüllen des Kaufanbotes ist darauf zu achten, dass **der tatsächliche Käufer im Kaufanbot angegeben wird** (max. 2 Personen). Eine nachträgliche Änderung führt zu Mehrkosten.

Bitte beachten Sie, dass es sich um ein **verbindliches Kaufanbot** handelt. Im Falle einer Fremdfinanzierung ist jedenfalls die positive Zusage der Bank vorab einholen, da ein Kaufanbot vorbehaltlich Finanzierung von der Verkäuferin nicht angenommen wird.

Das Kaufanbot ist fertig auszufüllen, auf allen Seiten zu paraphieren und mit einer Ausweiskopie zu übermitteln. Spätestens mit dem Kaufanbot ist auch der vollständig ausgefüllte und unterschriebene Maklervertrag zu übermitteln.

Kaufnebenkosten und Gebühren (Auszug)

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 % des Gesamtkaufpreises
- **Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1 % des Gesamtkaufpreises
- **Vermittlungshonorar:** 3 % des Gesamtkaufpreises zuzüglich USt.
- **Vertragserrichtungskosten:** 1,5 % des Gesamtkaufpreises zuzüglich USt. und Barauslagen
- Weitere Kosten die vom Käufer 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, Grinzing 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	€ 58,- pro Gesuch	idR zwei erforderlich, gesetzlich geregelt
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