

# Checkliste für den Wohnungskauf

Sie träumen von den eigenen vier Wänden? Nehmen Sie sich beim Wohnungskauf ausreichend Zeit. Die Suche nach einer Wohnung kann mehrere Wochen oder sogar Monate dauern. Wir helfen Ihnen, damit Sie beim Kauf Ihrer Traumwohnung nichts vergessen.

Wir wünschen Ihnen einen stressfreien Umzug und viel Freude in Ihrem neuen Zuhause.

## Schritt 1: Planung und Finanzierung

Sie haben sich entschieden eine Wohnung zu kaufen. Das ist der ideale Weg, um die eigenen Wohnträume umzusetzen. Die Kosten für den Wohnungskauf sind sehr unterschiedlich und richten sich nach vielen Faktoren, wie Größe, Lage und Qualität der Wohnung.

Eine Eigentumswohnung selbst zu finanzieren ist jedoch praktisch in den meisten Fällen unmöglich. In der Regel muss eine Finanzierung bei einer geeigneten Bank angefordert werden, um die Kosten der Wohnung zu decken.

Um abschätzen zu können, wie hoch der Bedarf an finanziellen Mitteln ist, bedarf es einer sorgfältigen Planung im Vorhinein.

Für die Finanzierung ergeben sich folgende Kernfragen:

**Wieviel Eigenkapital steht mir zur Verfügung?**

**Wieviel darf die Wohnung maximal Kosten?**

**Wieviel Fremdkapital muss für die Verwirklichung aufgenommen werden?**

Vereinbaren Sie bei einem geeigneten Kreditinstitut (in der Regel Ihrer Hausbank) einen Termin für ein Beratungsgespräch. Nehmen Sie alle erforderlichen Unterlagen (zB Gehaltszettel, etc.) mit. Ihr Berater/Ihre Beraterin erstellt dann gemeinsam mit Ihnen eine Haushaltsrechnung und berät über Kredithöhe und monatliche Raten.

Vergessen Sie nicht die anfallenden Nebenkosten (siehe Schritt 3) bei der Planung Ihres Kredits mit einzukalkulieren.

## Schritt 2: Wohnungssuche und Besichtigung

Sie wissen nun, wieviel Kapital für Ihre Traumwohnung zur Verfügung steht. Jetzt können Sie mit der Wohnungssuche beginnen. Es gibt verschiedene Möglichkeiten zu einer Eigentumswohnung zu gelangen. Neben der selbstständigen Suche über Inserate kann Ihnen auch ein Makler passende Angebote übermitteln.

Bevor Sie sich für Ihre Traumwohnung entscheiden, besichtigen Sie die potentielle Wohnung gemeinsam mit einem Makler oder dem Eigentümer. Hier sollte genug Zeit sein um offene

Fragen über das Wohnobjekt, die Lage und ihre zukünftigen Nachbarn zu klären und den Zustand der Wohnung vor Ort zu prüfen. Machen Sie sich ein genaues Bild über die Wohnung. Passt alles zu Ihren Vorstellungen?

Folgende Punkte könnten besonders relevant sein:

- Wie alt ist das Gebäude – Alt- oder Neubau?
- Wann war die letzte Sanierung?
- Wie groß ist die Wohnung?
- Gibt es eine Parkgarage bzw. einen Keller?
- Wieviele Räume hat die Wohnung und welche Größe haben sie?
- Ist Feuchtigkeit in den Räumen vorhanden?
- Welche Energieform (Strom, Gas, Öl, Fernwärme) wird eingesetzt?
- Wie alt sind die Rohrleitungen bzw. wann wurden die Rohrleitungen erneuert?
- Allgemeiner Zustand der Ausstattung (Fenster, Türen, Böden, etc.)
- Welche Ausrichtung hat die Wohnung?
- Ist die Wohnung hell?
- Liegt die Wohnung hofseitig oder straßenseitig?
- Ist eine Küche vorhanden?
- In welchem Zustand befindet sich die Küche?
- Wie ist die Küche ausgestattet?
- Welche Anschlüsse sind vorhanden?
- In welchem Zustand ist der Boden?
- In welchem Zustand befindet sich das WC/Badezimmer?
- Wie wird das WC/Badezimmer entlüftet?
- Wie hell sind die Zimmer?
- Welche Anschlüsse sind vorhanden?
- Gibt es im Gebäude eine Waschküche?
- Gibt es einen Kellerabteil?
- Wie groß ist der Kellerabteil?
- Ist der Keller nutzbar oder feucht?

**WICHTIG:** Lassen Sie sich sämtliche Details über Ausstattung und Mängel im Kaufvertrag schriftlich festlegen, um spätere Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

Da Sie als zukünftiger Eigentümer der Wohnung auch gemeinschaftlich für den Zustand des Hauses zahlen müssen, ist es ratsam, sich vor Kaufabwicklung über zukünftige Projekte zu informieren. Damit verschaffen Sie sich einen Überblick über zukünftige Investitionskosten.

### **Schritt 3: Evaluierung der Kosten beim Kauf der Eigentumswohnung**

Folgende Kosten (Stand: Juli 2020) können beim Eigentumskauf entstehen:

#### **Wohnungspreis**

Der Preis der Eigentumswohnung richtet sich nach vielen verschiedenen Kriterien (z. B. Größe, Lage, Ausstattung, Zustand, etc.).

#### **Anwalts-/ Notarkosten**

Ein Notar bzw. Rechtsanwalt erstellt den Kaufvertrag für die Wohnung und stellt gleichzeitig den Antrag auf „Eintragung ins Grundbuch“ beim zuständigen Gericht. Die Unterschrift auf dem

Kaufvertrag muss gerichtlich bzw. notariell beglaubigt werden („Beglaubigung der Unterschrift“). Die Anwalts- bzw. Notarkosten belaufen sich auf circa 1-3 % des Kaufpreises.

### **Grundbuchgebühr („Eintragung ins Grundbuch“)**

Die Grundbuchgebühr beträgt 1,1 % vom Kaufpreis.

### **Grunderwerbssteuer**

Die Grunderwerbssteuer beträgt 3,5 % vom Kaufpreis.

### **Maklerprovision**

Sofern an der Abwicklung ein Makler beteiligt ist, entstehen auch dafür Kosten. Die Höhe der Provision ist abhängig von der Höhe des Kaufpreises. Die maximale Provision beträgt 4 % des Kaufpreises.

### **Die Betriebskosten**

Wenn man sich für den Kauf einer Eigentumswohnung entschieden hat entstehen damit auch alle Rechte und Pflichten von Eigentümern. Sämtliche Aufwendungen, die während eines Jahres für die Instandhaltung des Wohngebäudes anfallen, wie zum Beispiel Reinigung des Stiegenhauses, Wartungskosten für Haus und Lift, Stromkosten für das Stiegenhaus, müssen von den Eigentümern bezahlt werden.

## **Schritt 4: Der Kaufvertrag**

Der Kaufvertrag muss folgende Bestandteile enthalten:

- Angabe zu den Vertragspartnern (Name, Anschrift, Geburtsdatum)
- Beschreibung des Gegenstands (genaue Adresse der Wohnung, Grundbuchdaten)
- Genaue Auflistung der Mängel
- Genaue Auflistung der Ausstattung (Küche, Balkon, Keller, Garage, etc.)
- Grundbuchauszug über etwaige Belastungen
- Zukünftige (geplante) Investitionen am Gebäude
- Sonstige Vereinbarungen
- Aufsandungserklärung (Erklärung des bisherigen Eigentümers für die Umschreibung im Grundbuch)

Diese Aufzählung dient nur als Hinweis über mögliche Vertragsinhalte. Damit Ihr Kaufvertrag alle wesentlichen Bestandteile aufweist, wenden Sie sich am besten an einen Notar Ihres Vertrauens.

## **Schritt 5: Einzug**

Der Einzug in das neue Zuhause steht an. Nutzen Sie unsere [Checkliste zum Thema Umzug](#), um auch hier nichts zu vergessen und die Übersiedlung so sorgenfrei wie möglich zu gestalten.

Diese Liste dient als Checkliste für den Wohnungskauf innerhalb Österreichs. Da viele Dinge sehr individuell geplant bzw. benötigt werden erhebt sie keinen Anspruch auf Vollständigkeit.