

Checkliste Immobilienkauf in Österreich

1. Vorbereitung und Budget

- Finanzierungsrahmen festlegen (Eigenkapital, Kreditrate).
- Kaufnebenkosten berechnen (Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragung, Notar, Makler).
- Suchkriterien definieren (Lage, Größe, Ausstattung).

2. Rechtliche Prüfung (Due Diligence)

a. Grundbuch

- Aktuellen Grundbuchsatz einholen
- Eigentumsverhältnisse klären
- Lasten prüfen (Hypotheken, Pfandrechte, Dienstbarkeiten)
- Belastungs- und Veräußerungsverbote?
- Rangordnungen und Streitmerkmale kontrollieren

b. Widmung & Bebauung prüfen

- Flächenwidmung (Bauland, Grünland etc.)
- Bebauungsbestimmungen (Dichte, Bauklasse, Baugrenzen)
- Geplante Infrastrukturprojekte?

c. Baurecht

- Baubewilligung & Benützungsbewilligung vorhanden?
- Zubauten genehmigt?
- Denkmalschutz / öffentlich-rechtliche Beschränkungen

d. Förderungen & Nutzung

- Wohnbauförderung aufrecht?
- Vermietungsbeschränkungen?
- Hauptwohnsitzverpflichtungen?

e. Grundverkehrsrecht

- Genehmigungspflichten (z. B. land- und forstwirtschaftliche Flächen)?
- Besonderheiten für Nicht-EU/EWR-Bürger?
- Landesrechtliche Vorschriften?

3. Technische und wirtschaftliche Prüfung

a. Objektzustand

- Besichtigung mit Sachverständigem
- Baumängel und Sanierungsbedarf
- Kostenschätzung für Instandhaltung
- Energieausweis prüfen (Pflicht!)

b. Betriebskosten

- Heizkosten
- Rücklagenvorschreibung
- Gemeindeabgaben (Müll, Grundsteuer)
- Versicherungen

c. Kaufpreisbewertung

- Vergleichsobjekte analysieren
- Grund- und Gebäudewert getrennt betrachten
- Lage- und Marktentwicklung berücksichtigen

d. Umfeld & Lage

- Nachbarschaft prüfen (Gespräche, Eindruck)
- Lärmquellen / gewerbliche Nutzung
- Infrastruktur & Verkehrsanbindung

4. Besonderheiten je nach Immobilientyp

a. Grundstück

- Aufschließungskosten bezahlt?
- Altlasten / Kontaminationen
- Bauverpflichtung / Bauzwang
- Servitute / Leitungsrechte

b. Eigentumswohnung

- Wohnungseigentumsvertrag / Nutzwertgutachten
- Rücklagenstand & geplante Sanierungen
- Protokolle der Eigentümerversammlungen
- Hausordnung & Nutzungsbeschränkungen

c. Superädifikat

- Nutzungs-/Pachtvertrag prüfen
- Laufzeit & Kündigungsregelungen
- Zustimmung des Grundeigentümers
- Regelung bei Vertragsende (Abriss / Übernahme)

5. Finanzierung & Abwicklung

- Finanzierungszusage schriftlich einholen
- Effektivzinssatz / Gesamtkosten des Kredits prüfen
- Fixzins vs variabel?
- Laufzeit und Sondertilgungsmöglichkeiten
- Nebenkosten einplanen (ca. 10–12 %)
- Eigenmittel & Sicherheiten prüfen (Pfandrecht, Bürgschaft)

6. Steuern & Nebenkosten

- Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis
- Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1 % vom Kaufpreis

- Pfandrechtseintragungsgebühr (bei Kredit)
- Vertragserrichtung und Treuhandkosten
- Maklerprovision (falls vereinbart)

7. Kaufvertrag und Treuhandabwicklung

- Kaufvertragsentwurf prüfen lassen (Rechtsanwalt/Notar)
- Kaufpreisfälligkeit klar geregelt?
- Treuhandabwicklung (Treuhand, Anderkonto)
- Lastenfreistellung sicherstellen (bei bestehenden Pfandrechten!)
- Übergabetermin und Gefahrtragung regeln
- Gewährleistungsausschluss / Zusicherungen des Verkäufers
- Inventarregelung (was bleibt?)
- Rücktrittsrechte / Bedingungen (z. B. Finanzierung)
- Verbücherung im Grundbuch sicherstellen

8. Unterlagen und Übergabe

- Gemeinsamer Rundgang
- Zustand laut Vertrag prüfen
- Zählerstände erfassen

Folgende Unterlagen sichern:

- Baupläne
- Energieausweis
- Wartungsverträge
- Rechnungen für Sanierungen
- Bedienungsanleitungen
- Versicherungsunterlagen

9. Typische Fehler vermeiden

- Kauf ohne Grundbuchprüfung
- Kaufpreiszahlung ohne Treuhänder
- Mündliche Nebenabreden
- Ungeprüfte Baubewilligungen
- Ignorieren von Wohnungseigentumsbeschränkungen
- Unklare Vertragslage bei Superädifikaten
- Unterschätzung der Nebenkosten
- Fehlende steuerliche Planung beim Verkauf

Abschließende Hinweise

Der Kauf einer Immobilie ist regelmäßig eine der größten wirtschaftlichen Entscheidungen im Leben.

Rechtliche Probleme entstehen selten im Grundbuch, sondern vor Vertragsunterzeichnung.

Empfohlen wird daher:

- Frühzeitige rechtliche Prüfung
- Steuerliche Vorabklärung
- Lerne Sie die Nachbarschaft kennen – Anwohner haben oft hilfreiche Informationen zum Objekt selbst und zu dessen Umgebung.

Eine sorgfältige Vorbereitung schützt vor kostspieligen Streitigkeiten und schafft nachhaltige Rechtssicherheit.