

Checkliste Immobilienverkauf in Österreich

1. Verkaufsentscheidung und Vorbereitung

- Marktlage, Verkaufszeitpunkt günstig?
- Makler ja/nein (Alleinvermittlungsauftrag?)
- Preisstrategie festlegen
- Verkaufsunterlagen zusammenstellen
- Objekt „verkaufsfertig“ machen (z. B. kleinere Reparaturen, Aufbereitung)

2. Vermarktung

- Exposé erstellen
- Fotos / Grundrisse aufbereiten
- Inserate schalten (z. B. Willhaben, Makler)
- Besichtigungen organisieren
- Interessenten prüfen (Bonität!)

3. Steuern und Erlös

- Immobilienertragsteuer: 30 %
 - ➔ Befreiungen möglich, wenn Hauptwohnsitz oder selbst hergestelltes Gebäude
- Kreditablöse rechtzeitig organisieren
- Nettoerlös berechnen:
 - ➔ Verkaufspreis – Kreditablöse – Steuern – Kosten (Makler, Vertrag etc.)

4. Technische und wirtschaftliche Prüfung

a. Objektzustand

- Baumängel und Sanierungsbedarf
- Kostenschätzung für Instandhaltung
- Energieausweis bereitstellen (Pflicht!)

b. Kaufpreisbewertung

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

5. 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)

6. Kaufvertrag und Treuhandabwicklung

- Kaufvertrag über Rechtsanwalt oder Notar erstellen lassen
- Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten festlegen
- Treuhandabwicklung (Treuhand, Anderkonto)
- Übergabetermin und Gefahrtragung regeln
- Gewährleistung und Haftung vertraglich festlegen

7. Haftung und Offenlegung

- Aufklärungspflichten gegenüber Käufer beachten
- Bekannte Mängel offenlegen (sonst Schadenersatz!)
- Keine irreführenden Angaben im Inserat
- Zusicherungen bewusst treffen oder vermeiden
- Gewährleistungsausschluss sauber formulieren

8. Grundbuch und Eigentumsübertragung

Eigentum geht erst mit Eintragung im Grundbuch über, es sind erforderlich:

- Kaufvertrag (beglaubigt)
- Unbedenklichkeitsbescheinigung
- Genehmigungen (z. B. Grundverkehr)

9. Vermietete Objekte (falls zutreffend)

- Mietverträge prüfen
- Kündigungsmöglichkeiten klären
- Mieterschutz (MRG) beachten

10. Übergabe

a. Übergabeprotokoll

- Gemeinsamer Rundgang
- Zählerstände erfassen
- Schlüssel übergeben
- Mängel dokumentieren

b. Unterlagen übergeben

- Baupläne
- Energieausweis
- Wartungsverträge
- Rechnungen & Sanierungsnachweise
- Bedienungsanleitungen
- Versicherungsunterlagen

Typische Fehler vermeiden

- Zahlung ohne Treuhänder
- Mängel verschweigen
- Unrealistische Preisvorstellungen
- Schlechte Dokumentation
- Keine Abstimmung mit Bank
- Unklare Vertragsgestaltung
- Fehlende steuerliche Planung