



## Weitere Informationen zum Kauf einer Wohnung

9183 Rosenbach, Schlatten 93 und 94

### 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 \(Mietzins vorgegeben\).](#)

### Einweisungsrecht

Bei den Wohnungen im Haus Schlatten 93 besteht ein Einweisungsrecht. Das heißt, der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, einen [eventuellen Leerstand an den Einweisungsberechtigten zu melden und dieser hat die Möglichkeit, einen Mieter vorzuschlagen.](#)

### 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, 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 unterschrieben Maklervertrag zu übermitteln.

## Kaufnebenkosten und Gebühren (Auszug)

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 % des Gesamtkaufpreises
- **Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1 % des Gesamtkaufpreises
- **Vermittlungshonorar:** 3 % des Gesamtkaufpreises zuzüglich USt.
- **Vertragserrichtungskosten:** € 2.000,00 zuzüglich USt. und Barauslagen
- Weitere Kosten die vom Käufer zu übernehmen sind:
  - **Kontoführungsspesen**
  - **Gerichtsgebühren**
  - **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<br>uU Befreiung wg Hauptwohnsitz                                              |
| Vertragserrichtung inkl. Treuhandmodul        | 1,5 % vom Kaufpreis, mind. € 2.000 + USt           | inkl. Kaufpreis-Treuhandabwicklung, FinanzOnline                                                  |
| Rangordnung für die Veräußerung               | € 250,- + USt                                      | zur Sicherung der Eigentumsübertragung (falls gewünscht)                                          |
| Barauslagenpauschale                          | € 200,- + USt                                      | Archiv, Porti, GB-Auszüge, postal. Gerichtsverkehr                                                |
| Bankfinanzierung (falls nötig)                | € 250,- + USt                                      | Banktreuhandschaft, Pfandrecht                                                                    |
| Grundbuchsgesuche                             | € 81,- 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 und Umfang des Vertrags    | 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. Fehlüberweisung)                |

### **3. Zahlungsbedingungen**

Mit dem Erlag des Kaufpreises (üblicherweise bis zu 21 Tage nach Kaufvertragsunterfertigung) sind ebenso Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr sowie das Vertragsserrichtungshonorar 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. Rechtliche Bindung des Kaufanbots und Kosten bei Rücktritt**

Der Käufer wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das von ihm unterzeichnete Kaufanbot rechtlich verbindlich ist und zur Durchführung des Kaufgeschäftes verpflichtet. Sollte der Käufer nach Unterfertigung des Kaufanbots und nach Erstellung der Kaufvertragsunterlagen ohne rechtlich anerkannten Grund vom Kaufgeschäft zurücktreten, verrechnet die Kanzlei BAUMGARTEN Legal Services zur Abgeltung des bereits entstandenen Aufwandes die Hälfte des vereinbarten Honorars (1,5 % vom Kaufpreis, mindestens € 2.000 zuzüglich Barauslagenpauschale von € 200 und USt).

Von diesem Betrag nicht umfasst sind jene Kosten, die im Rücktrittsfall noch nicht angefallen sind (insbesondere Gebühren für Grundbuchsgesuche oder notarielle Beglaubigungen). Dieser Kostenersatz betrifft ausschließlich das Honorar der Kanzlei als kaufvertragserrichtende und treuhändige Rechtsanwaltskanzlei und steht in keinem Zusammenhang mit etwaigen Ansprüchen der Verkäuferseite oder des beauftragten Immobilienmaklers.

### **5. 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.

### **6. 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

## **7. 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.

## **8. 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](mailto:office@db-ra.com)  
Web: [www.db-ra.com](http://www.db-ra.com)

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