

## CHECKLISTE KAUF EINER EIGENTUMSWOHNUNG

Für diese Checkliste wird davon ausgegangen, dass eine bestehende Wohnung gekauft wird, wobei es zu keiner durchgreifenden Erneuerung der Wohnung oder des Hauses kommt, also die Schutzbestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) keine Anwendung finden.

### ✓ Was ist vor Vertragsabschluss zu prüfen?

- *Informationen anhand eines aktuellen Grundbuchsauszuges:*
  - Wurde Wohnungseigentum bereits begründet?
  - Wer ist Eigentümer?
  - Gibt es ein Veräußerungsverbot?
  - Gibt es Pfandrechte auf der Liegenschaft?
  - Besteht eine Wohnbauförderung (ersichtlich aus Pfandrecht und Veräußerungsverbot zugunsten eines Bundeslandes)?
- *Informationen, die Verkäufer oder Hausverwaltung zu geben hat:*
  - Besteht eine Rücklage und wie hoch ist sie?
  - Höhe der Hausbetriebskosten, die der Wohnungseigentümer anteilig zu tragen hat;
  - Zeitpunkt der zuletzt durchgeführten Erhaltungsarbeiten am Haus (Dach, Steigleitungen, Außenfassade, Kamine, Keller); wird eine Haftungsübernahme als Absicherung im Kaufvertrag abgelehnt, empfiehlt sich die Beiziehung eines Sachverständigen.
  - Besteht ein Mietverhältnis hinsichtlich der gekauften Wohnung?
  - Der Wohnungseigentumsvertrag ist auszufolgen.
  - Bestehen objektbezogene Versicherungen? (Diese müsste der Käufer binnen eines Monats nach Grundbucheintragung kündigen.)

**Diese Checkliste dient als Hilfe für Klienten zur Vorbereitung eines Termins in unserer Kanzlei. Sie ersetzt nicht die auf jeden einzelnen Fall speziell zu beziehende anwaltliche Beratung. Die Vervielfältigung, Verbreitung oder Bearbeitung der Checkliste ist nicht gestattet.**

✓ **Was ist beim Vertrag besonders zu beachten?**

- Abwicklung soll über einen Treuhänder erfolgen.
- Auszahlung des Treuhandbetrages entweder bei (lastenfreier) Eigentumseintragung oder Vorliegen einer Rangordnung (bzw. Löschungserklärung hinsichtlich Pfandrechten) bzw. – zumindest hinsichtlich eines Teiles – bei Übergabe der Schlüssel.
- Gewährleistung in Bezug auf Freiheit der Wohnung von Pfandrechten, Bestandrechten etc. (bücherliche und außerbücherliche Rechte) und in Bezug auf den Zustand der Wohnung und des Hauses.