

Warum ist ein Anwalt beim Immobilienkauf für Sie wichtig?
Stehen Sie vor der Entscheidung ein Haus oder eine Eigentumswohnung zu kaufen oder ist der erste Spatenstich Ihres neuen Eigenheimes geplant?

Generelle Tipps zum Immobilienkauf

Der Immobilienkauf, also die Investition in eine Liegenschaft bzw. eine Immobilie – unabhängig davon, ob es sich um einen Altbau, Neubau oder ein Sanierungsobjekt sowie eine Eigentumswohnung handelt – ist eine Entscheidung für Ihr Leben und sollte deshalb sorgfältig überlegt und geplant sein. Für mich als Rechtsanwalt im Immobilienrecht beginnt bereits die Sorgfalt bei der Auswahl ihrer Immobilie und ist dabei vieles zu beachten:

- Wie ist die Immobilie beschaffen?
- Welche behördlichen Genehmigungen sind einzuholen oder bereits erteilt?
- Steht das Gebäude unter Denkmalschutz?
 - Bekomme ich überhaupt eine Baubewilligung für meine Immobilie?

Verträge & Verhandlungen beim Immobilienkauf

Die oft mühsamen und komplizierten Vertragsverhandlungen sowie die Vertragserrichtung überfordert den Einzelnen, gerade auch weil man z.B. in Sachen Wohnungseigentumsrechtsprechung keine einschlägigen Kenntnisse hat. Als Anwalt im Immobilienrecht empfehle ich Ihnen jedenfalls vor dem Immobilienkauf einen individuellen Beratungstermin bei einem Rechtsanwalt für Immobilienrecht in Anspruch zu nehmen, damit die Freude über das neue Heim nicht durch unerwartete Probleme und zusätzliche Kosten getrübt wird.

Der Einzelne hat hinsichtlich der bei Immobilientransaktionen anfallenden Kosten, Gebühren und Steuern oft wenig Ahnung. Die Gestaltung der einzelnen Kostenpositionen ist komplex und oft für den Einzelnen nicht durchschaubar. Beim Kauf einer Immobilie ist es gängige Praxis, dass der Käufer die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Übertragung der Immobilie zur Gänze trägt. Sofern Sie die Kosten der Vertragserrichtung samt Gebühren und Steuern bezahlen, lege ich Ihnen als Rechtsanwalt für Immobilienrecht nahe, dass Sie auch den Rechtsanwalt Ihres Vertrauens beauftragen. In der Praxis zeigt sich oft, dass Immobilienmakler involviert sind und Ihnen oft keine Wahl lassen, bei welchem Rechtsanwalt die Kaufvertragsabwicklung für den Immobilienkauf erfolgen soll. Sie müssen der Beauftragung des vom Immobilienmakler empfohlenen Rechtsanwaltes nicht zustimmen. Ich empfehle Ihnen dringend, einen Rechtsanwalt für Immobilienrecht auszuwählen, dem Sie auch persönlich das Vertrauen schenken, da ein Kauf einer Immobilie eine Investition in Ihre Zukunft ist.

Wenn Sie nun an einen Hauskauf herangehen empfehle ich Ihnen folgende Vorgehensweise:

1. Besichtigung der Immobilie sowie Prüfung der Beschaffenheit des Kaufobjektes
2. Entscheidung zum Kauf und Abklärung der Finanzierung und ev. Wohnbauförderung
3. Nach der Finanzierungszusage empfehle ich Ihnen, einen Termin bei einem Rechtsanwalt für Immobilienrecht Ihres Vertrauens zu vereinbaren.
4. Klärung der Kostenfrage, Feststellung der gesamten Nebenkosten.

Unsere Rechtsanwaltskanzlei erstellt für Sie ein Kostenblatt über sämtliche Nebenkosten des Immobilienkaufes. Es fallen insbesondere nachstehende Kosten an:

1. Grunderwerbsteuer 3,5 % des Kaufpreises; bei nahen Angehörigen 2 % des Kaufpreises;
2. Eintragungsgebühr im Grundbuch für Eigentumsrecht 1,1 % des Kaufpreises;
3. Grundbuchseingabegebühr für Rangordnung und Gesuch: je € 42,00;
4. Archivierungsgebühren sind abhängig von der Anzahl der Vertragsurkunden;
5. Kosten der Beglaubigung durch einen Notar.

Muss der Kaufvertrag über eine Immobilie beim Notar errichtet werden?

Viele sind nicht in Kenntnis, dass bei einem Liegenschaftsvertrag ein Notar nur dahingehend involviert werden muss, weil bei einer Privaturkunde (z.B. bei der Errichtung der Urkunde durch einen Rechtsanwalt) die Unterschriften im Kaufvertrag notariell beglaubigt werden müssen, d.h. der Notar muss bestätigen, dass die Identitäten der Vertragspartner (Verkäufer und Käufer) geprüft wurden und übereinstimmen. Darüber hinaus muss die Beglaubigung der Unterschriften auf einem Kaufvertrag über eine Immobilie nicht zwingend bei einem Notar, sondern kann auch bei einem Gericht, erfolgen.

Vereinbarung einer Treuhandabwicklung?

Ein Fachanwalt für Immobilienrecht in Oberösterreich ist bei einem Kaufpreis von über € 40.000,00 zwingend daran gebunden, dass der Kaufpreis nach dem Statut der OÖ Rechtsanwaltskammer abgewickelt wird. Dies bietet einen hohen Sicherheitsstandard und Überprüfung durch die OÖ Rechtsanwaltskammer. Es ist jedenfalls zu empfehlen, die Kaufpreistransaktion treuhändig abzuwickeln. In der Praxis zeigt sich, dass auch der Errichter des Kaufvertrages zum Treuhänder bestellt und der Kaufpreis erst dann an den Verkäufer ausbezahlt wird, wenn der Kaufvertrag mit Beschluss des Grundbuchsgerichtes und damit der Eintragung Ihres Eigentumsrechtes durchgeführt wurde. Achten Sie sohin darauf, dass eine rechtmäßige Treuhandabwicklung vereinbart wird.

Immobilienkauf Nebenkosten – Was muss ich wem bezahlen?

Als Anwalt bemesse ich nach Unterzeichnung des Kaufvertrages die Steuern selbst und führe sie an das Finanzamt ab. Sie haben in unserer Rechtsanwaltskanzlei nach der Kaufvertragsunterzeichnung nur mehr die Verantwortung und Pflicht, dass der Kaufpreis sowie die Nebenkosten fristgerecht an den Rechtsanwalt als Treuhänder bezahlt werden.

Sämtliche Steuern, Gebühren und Kosten zahle ich als Rechtsanwalt aus den Nebenkosten und Sie haben keine weiteren Aufwendungen mehr. Auch die Grundbuchsdurchführung wird durch mich als Vertragserrichter und Treuhänder durchgeführt und endet die Immobilientransaktion mit dem Beschluss des Grundbuchsgerichtes, der Ihnen persönlich an Ihre Wohnadresse zugestellt wird.

Es ist damit die Kaufvertragsabwicklung abgeschlossen und – wie Sie sehen – bergen sich zahlreiche Probleme, die beim Kauf einer Immobilie beachtet werden müssen. Bei einem Immobilienvertrag über mich als Rechtsanwalt für Immobilienrecht werde ich sorgfältig Ihre Interessen beim Kauf Ihrer Immobilie wahren.

Weitere Informationen:

- Immobilienkauf im Fachgebiet Immobilienrecht & Immobilienverträge

>> Terminvereinbarung zum Erstgespräch in unserer Rechtsanwaltskanzlei <<



Rechtsanwaltskanzlei Dr. Markus Kaltseis

Ägydiplatz 3, 4600 Thalheim bei Wels

Telefon: +43 (0) 7242 / 214 004 – Fax: +43 (0) 7242 / 211 644

Email: office@rechtsanwalt-kaltseis.at – Web: www.rechtsanwalt-kaltseis.at