

## **Wohnungskauf Checkliste**

Erfahren Sie durch diese Checkliste, welche Punkte Sie jedenfalls beim Besichtigen einer Wohnung und bei geplanten Kauf selbst prüfen sollten. In jedem Fall ist eine eingehende individuelle Beratung anzuraten. Vermeiden Sie Überraschungen.

### **1. Erster Schritt: Check des Grundstücks**

- Haben Sie aktuelle Grundbuchsauszüge? Wer sind die Eigentümer? Welche Dienstbarkeiten bestehen?
- Welche Belastungen gibt es (auch ausserbüchliche, zB Hypotheken)?
- Nehmen Sie Einsicht in den Bauakt beim Bauamt. Gibt es Bauaufträge?
- Sehen Sie den Flächenwidmungsplan, den Bebauungsplan, den Gefahrenzonenplan ein?
- Sind Bauprojekte in der Nachbarschaft geplant/ingereicht?
- Wie ist die Ausgestaltung des Grundstücks, die Erschließung (Kanal, Wegerechte, Strom-/Gas-/Wasserleitungen, Internet)?
- Wie ist die Nachbarschaft (Lärm, Verkehr, Anbindung etc.)
- Was kostet der Grund?
- Wie ist der Baugrund beschaffen?
- Gibt es Baunebenkosten, Erschließungskosten?

### **2. Check der Planung und Ausstattung:**

- Welche Wohnungen werden angeboten, wie ist die Lage und Größe?
- Welche anderen Objekte gibt es im Haus, wie Geschäfte, Lokale etc?
- Holen Sie die Detailpläne ein.
- Ist die Ausstattung ausreichend? Sind Extras möglich?
- Sind Garage, PKW Abstellplatz oä vorhanden?
- Gibt es zugängliche Kinderspielplätze?

- Nehmen Sie Einsicht in das Parifizierungsgutachten, Energieausweis.
- Ist der Bau genehmigt?
- Ist das Bauträgervertragsgesetz anwendbar?
- Welche Versicherungen gibt es?
- Wer wird Ihr Vertragspartner, wer errichtet den Bau, wer ist die Hausverwaltung etc? – Notieren Sie alle involvierten Unternehmen – welche Firma hat welchen Vertrag mit wem und wer mit Ihnen? Welche Firma können sie direkt ansprechen?
- Begutachten Sie das Objekt durch Sachverständigen (z.B. Baumeister, Architekt)

### **3. Fragen zur Bauausführung:**

- Lassen Sie sich alle Vertragsunterlagen zur Durchsicht geben, prüfen Sie diese mit einem Rechtsanwalt vor einer Unterschrift.
- Wann ist der Baubeginn?
- Welches Unternehmen ist der Generalunternehmer?
- Wer hat die Bauaufsicht inne?
- Wie sind die Käufer in die Ausführung des Baus eingebunden?
- Welche Kontrollmöglichkeiten haben die Käufer?
- Dürfen Sie den Bau regelmäßig mit Ihrem Sachverständigen besichtigen?
- Sind Eigenleistungen möglich?
- Wer haftet für Mängel? Haftbriefe der Handwerker?
- Wie hoch ist der Haftrücklass?
- Wie ist der Haftrücklass ausgestaltet und gesichert– prüfen Sie Bankgarantien etc
- Welche Vertragsinhalte bestehen zu u.a. Gewährleistung?
- Wer wird Eigentum an den gemeinschaftlich genutzten Anlagen haben?
- Sind Garagen im Wohnungseigentum?

- Gibt es eine Fertigstellungsgarantie?
- Wie erfolgt eine Absicherung gegen Bauverzögerungen?
- Welche Übergabemodalitäten der fertigen Wohnungen sind vorgesehen?
- Wie sind Baumängel nach Übergabe zu behandeln?
- Wann findet eine Miterrichterversammlung statt?

#### **4. Fragen zu Kosten und Gebühren**

- Wie können Änderungen in der Ausstattung, Planänderungen durchgeführt werden. Welche Kosten verursachen diese?
- Was kostet die Garage etc?
- Wie hoch sind die Gesamtkosten des Baus inklusive Außenanlagen, aller Gebühren, Anschlusskosten etc? Wie steht das in Relation zu einem Haftrücklass?
- Wie erfolgt die Finanzierung? Wie hoch sind die max. Finanzierungskosten? Wie ist der Ablauf der Finanzierung?
- Bestehen Förderungen?
- Wie ist die genaue Ausgestaltung einer allf. Absicherung nach dem Bauträgervertragsgesetz?
- Wie ist die Bonität des Bauträgers? Gab es in der Vergangenheit Konkursverfahren der involvierten Unternehmen?
- Wie sind die Kosten für die Vertragserrichtung, Rechtsberatung, Verbücherung etc?
- Wie hoch sind die Vermessungskosten?
- Wie sind die Kosten bei Rücktritt/vorzeitigem Abbruch, sonstigen Sonderfällen. Sind diese konkret und verständlich vertraglich geregelt?

Bevor Sie ein Anbot unterfertigen, lassen Sie dieses prüfen; ein Anbot kann Sie uU bereits endgültig binden – ein Kaufvertrag muss nicht unbedingt mit „Kaufvertrag“ betitelt sein.

**Mag. Philipp Miller**  
Rechtsanwalt  
Heinrichsgasse 4, 1010 Wien  
Tel.: +43-677 635 277 81  
[www.rechtsanwalt-miller.at](http://www.rechtsanwalt-miller.at)



Prüfen Sie Rücktrittsrechte – sind diese für beide Seiten gültig? Entstehen Kosten? Wie lange können diese ausgeübt werden?

Diese Checkliste dient der ersten Orientierung und kann eine juristische Beratung nicht ersetzen.

Für eine eingehende Beratung und Begleitung Ihres Eigentumsprojekts kontaktieren Sie mich:

[www.rechtsanwalt-miller.at](http://www.rechtsanwalt-miller.at)