

kaufen: grundsätzliches

■ Hilfe von Profis.

Der Erwerb einer Immobilie ist für Sie als Käufer eine sehr bedeutende Entscheidung. Um jegliche Risiken auszuschalten, ist es ratsam, *professionelle Hilfe* in Anspruch zu nehmen. Der Immobilienmakler begleitet Sie von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe durch die Kaufverhandlungen. Professionelle Immobilienberater sind eigens ausgebildet und *haften für die von ihnen getätigten Aussagen*. Ein Architekt oder Baumeister sollte den Bauzustand der Immobilie beurteilen. Und für die Errichtung und Abwicklung des Kaufvertrags ist unbedingt ein Rechtsanwalt oder Notar erforderlich.

■ Finanzierung.

Klären Sie bereits im Vorfeld der Immobiliensuche Ihre finanzielle Situation. Ausgehend von den aktuellen Einkommens- und Vermögensverhältnissen legen Sie einen Rahmen fest, der nicht überschritten werden darf. Berücksichtigen Sie dabei zwei Faustregeln: 1. *Ein Drittel des Kaufpreises soll in bar* vorhanden sein. 2. Für die monatlichen Rückzahlungen darf höchstens *etwa ein Drittel des Familieneinkommens* verwendet werden.

■ Nebenkosten.

Zusätzlich zum Kaufpreis sind *Grunderwerbssteuer* (grundsätzlich 3,5 Prozent des Kaufpreises), *Grundbuchgebühr* (1 Prozent), *Vermittlungsprovision* (3 Prozent), *Kosten des Anwalts* oder Notars für Vertragser-

richtung und Grundbuch an Nebenkosten zu entrichten. Rund *10–12 Prozent des Kaufpreises* müssen Sie dafür einberechnen.

■ Hausverwaltung.

Informieren Sie sich bei der Hausverwaltung über *Rücklagen, Betriebskosten* und *Zahlungsverpflichtungen* bzw. Schulden der Wohnungseigentümergeinschaft. Einerseits geht es hier um Schulden von Miteigentümern der Hausgemeinschaft gegenüber, andererseits um Zahlungs- bzw. Abgabenverpflichtungen der Hausgemeinschaft oder einzelner Miteigentümer.

■ Grundbuch.

Bevor Sie sich für eine Immobilie entscheiden, besorgen Sie sich einen *Grundbuchauszug*. Dieser gibt Auskunft, ob bereits Wohnungseigentum begründet ist, ob öffentlich-rechtliche Belastungen bestehen, wie die Eigentumsverhältnisse ausschauen und ob das Objekt belastet ist. Grundbuchauszüge erhalten Sie von Ihrem Rechtsanwalt bzw. Notar oder auch direkt beim Bezirksgericht.

■ Baubehörde.

Prüfen Sie bei der Baubehörde, ob Ihre Immobilie *ordnungsgemäß errichtet* und *benutzungsbewilligt* ist. Dies ist bei Wohnungen im Altbau und im Neubau, aber vor allem bei ausgebauten Dachgeschoßwohnungen sehr wichtig. Klären Sie bei der Baubehörde auch gleich, ob geplante Umbauten möglich sind.