



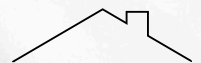
DIE HÄUFIGSTEN FEHLER BEIM KAUFVERTRAG

MAG. NEVENA
SHOTEKOVA-ZÖCHLING
RECHTSANWÄLTIN

Wie Sie beim Immobilienkauf in Österreich
rechtlich sicher bleiben – und unnötige Kosten
vermeiden

FÜR INDIVIDUELLE BERATUNG:

☎ +43 1 34 60 171 ✉ WWW.ADVOKAT-WIEN.AT



MITGLIED DER
RAK-WIEN

WIE SIE BEIM IMMOBILIENKAUF IN ÖSTERREICH RECHTLICH SICHER BLEIBEN – UND UNNÖTIGE KOSTEN VERMEIDEN

Einleitung

Ein Immobilienkauf ist für viele Menschen die größte finanzielle Entscheidung ihres Lebens.

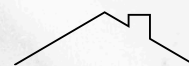
Und doch werden Kaufangebote „im Eifer des Gefechts“ unterschrieben, Finanzierungen erst nachträglich geklärt oder Kaufpreise vorschnell ausbezahlt.

Dieses E-Book gibt Ihnen einen klaren, praxisnahen Fahrplan – vom ersten Gedanken an die Finanzierung bis zur letzten Überweisung aus der Treuhand. Ziel: Klarheit, Sicherheit und Ruhe.

Merksatz: *„Ein Vertrag ist kein Feind, sondern ein Spiegel Ihrer Sorgfalt.“*

FÜR INDIVIDUELLE BERATUNG:

☎ +43 1 34 60 171 ✉ WWW.ADVOKAT-WIEN.AT



MITGLIED DER
RAK-WIEN

1) Finanzierung – das Fundament jedes Kaufs

Die Finanzierung ist das A und O. Alles dreht sich um sie – und erstaunlich viele Käufer bedenken das zu spät. Die Bank ist nicht „am Ende“ des Prozesses, sondern ab Start Ihr wichtigster Partner.

Warum vorab klären? Sie erhalten Planungssicherheit: Sie kennen Ihr Budget, Ihre Rate und Ihre Nebenkosten;

Verhandlungsvorteil: Mit schriftlicher Finanzierungszusage sind Sie für Verkäufer attraktiv;

Kein teurer Zeitdruck: Sie vermeiden Zwischenfinanzierungen.

Typische Irrtümer:

*„Wir kaufen unsere neue Wohnung und verkaufen gleichzeitig die alte“:

Der Verkauf kann sich verzögern; der neue Kaufvertrag hat aber feste Fristen für das Einlangen des Geldes. Timing zwischen Kauf der neuen und Verkauf der alten Immobilie beachten!

„Die Bank entscheidet schon.“:

Ohne vollständige Unterlagen (Einkommen, Eigenmittel, Objektunterlagen) gibt es keine verbindliche Zusage. Manchmal verzögert sich auch der Entscheidungsprozess bei der Bank.



So gehen Sie richtig vor:

1. Finanzierungskcheck (Bonität, Eigenmittel, Rate, Beleihungsquote) – schriftlich!
2. Objektunterlagen früh besorgen: Exposé, Energieausweis, Grundbuchsauszug, Pläne.
3. Finanzierungszusage von der Bank vor dem Kaufanbot einholen.
4. Kaufanbot nur mit Absicherung: Wenn die Zusage der Bank fehlt → Klausel „vorbehaltlich Finanzierung“ (siehe Muster in Kapitel 6).

Praxisbeispiel: Viele möchten gleichzeitig ihre alte Immobilie verkaufen und die neue kaufen. Das Problem: Der Kauf geht oft schneller als der Verkauf – und plötzlich steht man mit unterschriebenem Kaufvertrag da, aber ohne flüssige Mittel. Zwischenfinanzierungen in solchen Fällen sind sehr teuer.

2) Das Kaufanbot – oft unterschätzt, aber rechtlich bindend!

Das Kaufanbot ist in Österreich kein bloßer „Zettel der Absicht“, sondern eine verbindliche Erklärung.

Sobald der Verkäufer akzeptiert und gegenzeichnet (also beiderseits unterschrieben) ist der Deal grundsätzlich fix – mit allen rechtlichen Konsequenzen. Die Bedingungen im Kaufanbot sind für den späteren Vertragserrichter und Treuhänder bindend!



Was das heißt:

Ein Rückzieher des Käufers kann Schadenersatz auslösen (Schadenersatz für den Verkäufer, Makler, Kosten für Vertragsentwurf, etc).

Es ist sogar eine Klage auf Vertragszuhaltung seitens des Verkäufers denkbar.

So vermeiden Sie teure Fehler:

Keine Unterschrift „im Liebesrausch“ – zuerst Finanzierung, Grundbuch und Objekt prüfen.

Bedingungen schriftlich hinein: Finanzierungsvorbehalt, Terminfahrplan, Unterlagenliste.

Zeit nehmen, auch wenn „Druck“ gemacht wird – echte Seriosität hält das aus.

> Vergleich: Kaufanbot = Verlobung 💍 ·

Kaufvertrag = Hochzeit 🏰



3) Drei schreckliche Fälle – machen Sie nicht diese Fehler

✗ Fehler Nr. 1: Finanzierung zu spät geklärt

Story: Ein Paar verkauft seine Eigentumswohnung, gibt gleichzeitig ein Kaufanbot für ein Haus ab – jedoch ohne schriftliche Kreditzusage. Der Verkauf verzögert sich, das Haus ist schon vertraglich fixiert. Ergebnis: teure Zwischenfinanzierung, Nervenkrieg, Doppelbelastung. Lektion: Finanzierung vor dem Kaufanbot schriftlich klären; fehlende Zusage → Kaufanbot vorbehaltlich Finanzierung.

✗ Fehler Nr. 2: Kaufanbot im „Liebesrausch“ unterschrieben

Story: Käuferin verliebt sich in eine Immobilie, unterschreibt spontan ein Kaufanbot – und überlegt es sich drei Tage später anders. Der Verkäufer und der Makler fordern Schadenersatz. Lektion: Das Kaufanbot ist bindend. Erst unterschreiben, wenn Kopf und Zahlen passen.

✗ Fehler Nr. 3: Kaufpreis zu früh ausbezahlt

Story: Verkäufer drängt auf rasches Geld. Käufer stimmt einer sofortigen Auszahlung nach Unterfertigung zu. Kurz darauf: Rangordnung fehlerhaft, alte Pfandrechte noch eingetragen – Einverleibung blockiert. Das Geld ist schon weg; die Rechtslage unsauber. Lektion: Auszahlung erst nach Einverleibung des Käufers und Löschung aller Lasten (Pfandrechte, Belastungs-/Veräußerungsverbote etc.).



4) Der Kaufvertrag in Klartext

Kaufgegenstand: Wohnung/Haus/Anteile samt Zubehör (Stellplatz, Keller, Gartenrecht).

Kaufpreis & Zahlungsplan: Datum, Fälligkeit, Treuhandabwicklung, Bedingungen.

Übergabe: Zeitpunkt von Nutzen und Gefahr (wer trägt Betriebskosten/Schäden).

Gewährleistung: Was ist zugesichert, was nicht? Mängelrechte, Fristen, Protokolle.

Unterlagen: Energieausweis, Baupläne, Nutzwertgutachten, Protokolle der Eigentümergemeinschaft.

3 häufige Stolpersteine:

1. Unklare Begriffe („nach Fertigstellung“, „baldmöglichst“) → klare Daten/Voraussetzungen reinschreiben.

2. Mündliche Zusagen → rechtlich wertlos, wenn nicht im Vertrag (bzw. im Streitfall schwer zu beweisen).

3. Nebenabreden (Möbel, Arbeiten) → als Anhang konkretisieren.

5) Vom Vertrag zum Grundbuch: Bank × Treuhand × Gericht

Nach der Unterzeichnung sorgt der Treuhänder (Rechtsanwalt/Notar) dafür, dass die Zahlung sicher und die Eintragung korrekt erfolgen.

5.1 Zusammenspiel mit der Bank

Die Bank will früh informiert werden und verlangt meist vorab einen Kaufvertragsentwurf (Konditionen, Sicherheiten, Treuhänder).

Sie schließt mit dem Treuhänder einen eigenen Treuhandvertrag, da sie ihm das Geld anvertraut.

Der Treuhänder eröffnet ein eigens dafür gewidmetes Treuhandkonto bei einer österreichischen Bank; dieses wird an die Rechtsanwalts-/Notariatskammer gemeldet und ist eigens versichert.

Nach der Treuhandmeldung an die Kammer (Unterschrift aller Parteien) sind Auszahlungen nur an die dort genannten Konten zulässig (Verkäufer, Bank etc.).

5.2 Zeitpunkt der Auszahlung – Vereinbarung mit Sicherheitsnetz

Empfehlung: Auszahlung erst nach Einverleibung des Käufers im Grundbuch und nach Löschung alter Lasten.

Will der Verkäufer früheres Geld (z. B. nach Rangordnungseintragung), ist Rücksprache mit Treuhänderin & Vertragsverfasser Pflicht; alle grundbuchsfähigen Urkunden müssen vorliegen.

5.3 Abwicklung & Grundbuch – realistische Zeitachsen

Läuft alles rund (vollständige Unterlagen, verfügbarer Rechtspfleger), kann es sehr schnell gehen.

In der Praxis kommt es aber auch zu Urlaubs- oder krankensstandsbedingten Verzögerungen.

Planen Sie unbedingt 2–4 Wochen ein; selten aber doch dauern Einverleibungen auch mal 2 Monate.

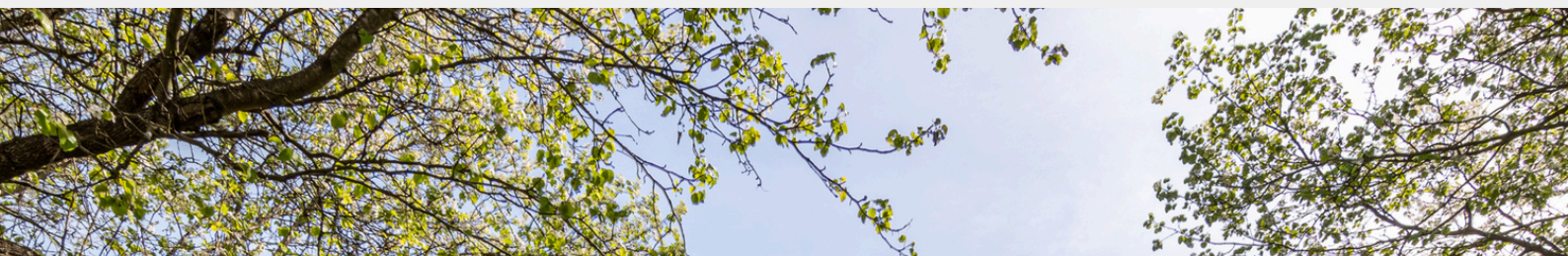
5.4 Auszahlungen nach Einverleibung

Nach erfolgter Einverleibung ersucht der Treuhänder die Kammer um Freigabe der Auszahlungen.

Innerhalb weniger Tage werden dann der Kaufpreis an den Verkäufer, eine allfällige ImmoEST an das Finanzamt, die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr überwiesen; ebenso die Ablöse an die Hypothekenbank (falls Pfandrecht gelöscht wird).

Der Treuhänder berechnet GrEST, Eintragungsgebühr und – je nach Vereinbarung – auch ImmoEST (bei komplexen Fällen Steuerberater des Verkäufers involviert) und führt sie ab.

Abschluss: Käufer erhält das Original des Kaufvertrags, Verkäufer üblicherweise eine unbeglaubigte Kopie.



6) Gebühren, Befreiungen & kluge Zusatzregelungen

6.1 Grunderwerbsteuer (GrESt)

Regel: 3,5 % des Kaufpreises (Sonderfälle/
Familienvergünstigungen möglich).

6.2 Eintragungsgebühr (Eigentum/ Pfandrecht)

Regel: 1,1 % (Eigentum) bzw. 1,2 % (Pfandrecht).

Befreiung: Für Anträge, die zwischen 1. Juli 2024 und 30. Juni 2026 beim Grundbuch eingebracht werden, besteht eine Befreiung (Eigentumserwerb von Wohnraum und zugehörige Pfandrechte, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind).

Hinweis: Die Befreiung ist gesetzlich befristet; prüfen Sie vor Ihrem konkreten Kauf die aktuelle Rechtslage.

6.3 ImmoESt (Immobiliensteuer)

Fällig grundsätzlich beim Verkauf von Immobilien (beim Verkäufer), es gibt aber Befreiungen (z. B. Hauptwohnsitz durchgehend ab Anschaffung bis zur Veräußerung für mindestens 2 Jahre oder für 5 Jahre in den letzten 10 Jahren vor der Veräußerung). Der Treuhänder wird – je nach Vereinbarung – die Berechnung und auf jeden Fall die Abfuhr übernehmen.

6.4 Sinnvolle Eintragungen gleich „mitkaufen“

Gegenseitiges Belastungs- und Veräußerungsverbot (z. B. Käufer-Ehegatten) – stärkt Bindung und verhindert Alleingänge.

Wohnrechte (z. B. für Angehörige) – gleichzeitige Eintragung spart Geld und Wege.

6.5 Eigennutzung oder Vermietung?

Unbedingt vorab überlegen: Hauptwohnsitz oder Vermietung geplant:

Vermietung: bereits vorab Mietzinsregime klären (Richtwert, angemessen, frei) – Auswirkungen auf die Höhe des Mietzinses und vieles sonst (Siehe Mini-E-Book „Richtig vermieten in Österreich“).



7) Praktische Tools für Käufer

Musterklauseln (Auszug)

A) Finanzierungsvorbehalt:

„Dieses Kaufanbot wird unter dem Vorbehalt abgegeben, dass der Käufer bis spätestens [Datum] eine schriftliche Finanzierungszusage einer in Österreich zugelassenen Bank über mindestens [Betrag] erhält. Wird diese Bedingung bis dahin nicht erfüllt, gilt das Kaufanbot als nicht zustande gekommen.“

B) Sichere Auszahlung:

„Die Auszahlung des Kaufpreises an den Verkäufer erfolgt erst nach lastenfrier Einverleibung des Käufers im Grundbuch.“

C) Bank-Koordination:

„Der Käufer ermächtigt den Treuhänder, der finanzierenden Bank sämtliche für die Kreditvalutierung erforderlichen Informationen und Unterlagen (einschließlich Kaufvertragsentwurf) zu übermitteln.“

Für alle offenen Fragen empfehlen wir eine rechtliche Beratung!

N *Shotakova-Zechling*
Rechtsanwältin