

Was hat der Käufer aus juristischer Sicht beim Kauf eines Hauses besonders zu beachten?

Empfehlungen von Dr. Wolfgang Maria Paumgartner em. RA

1. Vertragserrichter/Treuhänder:

- Im Gesetz ist nicht vorgegeben, welche Vertragspartei den Vertragserrichter/Treuhänder bestimmen kann. Dies ist Vereinbarungssache. Üblicherweise bestimmt der Käufer die Person des Vertragserrichters/Treuhänders.

- Zur Errichtung des Kaufvertrages soll ausschließlich nur ein in Immobilienfragen **erfahrener Rechtsanwalt oder Notar** ausgewählt werden.

2. Prüfen Sie, ob das Kaufobjekt in dem derzeitigen Istzustand über alle notwendigen **behördlichen Bewilligungen** verfügt und keine offenen behördlichen Aufträge bestehen bzw. wenn ja, welche. Dazu lassen Sie sich vom Verkäufer folgendes geben:

- Kopien aller relevanten behördlichen Bewilligungsbescheide, inkl. der behördlichen Verhandlungsschriften

- eine schriftliche Vollmacht, damit Sie bei den Behörden, zB der Baubehörde Auskünfte zum Kaufobjekt einholen und in den Bauakt Einsicht nehmen und Kopien daraus anfertigen lassen können.

3. Prüfen Sie auch, ob das Kaufobjekt vollständig und dauerhaft **erschlossen** ist. Das gilt zB für die verkehrsmäßige Erschließung. Dazu ist u.a. die Grundbuchseinsicht notwendig. Entweder grenzt das Kaufobjekt an eine öffentliche Straße oder ist zB. durch im Grundbuch verbücherte Dienstbarkeiten des Geh- und Fahrtrechtes die verkehrsmäßige Erschließung dauerhaft gesichert. Zu empfehlen ist dabei, dass aus dem Grundbuch die diesbzgl. Urkunden ausgehoben werden, um überprüfen zu können, ob zB diese Dienstbarkeit eingeschränkt ist (zB auf bestimmte Zeiten, eine bestimmte Benützungsort, eine maximale Tonnage, usw) und welche Kosten dadurch auf den Käufer zukommen (zB Erhaltungskosten). Weiters sollte geprüft werden, ob zB die Versorgung des Kaufobjektes durch Strom und Wasser, ggf. Gas und die Entsorgung durch Kanal gesichert ist.

4. Prüfen Sie alle aus dem Grundbuchsatzug ersichtlichen, vom Käufer zu übernehmenden Lasten und Rechte und lassen Sie sich Kopien aller diesbzgl. **Urkunden** geben.

5. Prüfen Sie, zB durch ausdrückliche Nachfrage beim Verkäufer und Besichtigung vor Ort und durch Nachfrage bei Nachbarn, ob nicht allenfalls im Grundbuch **nicht ersichtliche**, zB offenkundige oder ersessene **Belastungen** gegeben sind, zB Wegerechte.

6. Prüfen sie den **Grenzverlauf** des Kaufgrundstückes (zB. durch Einsicht in das Grenzkataster bzw. in die digitale Katastralmappe) der mit den Grundstücksgrenzen in der Natur nicht übereinstimmen muss.

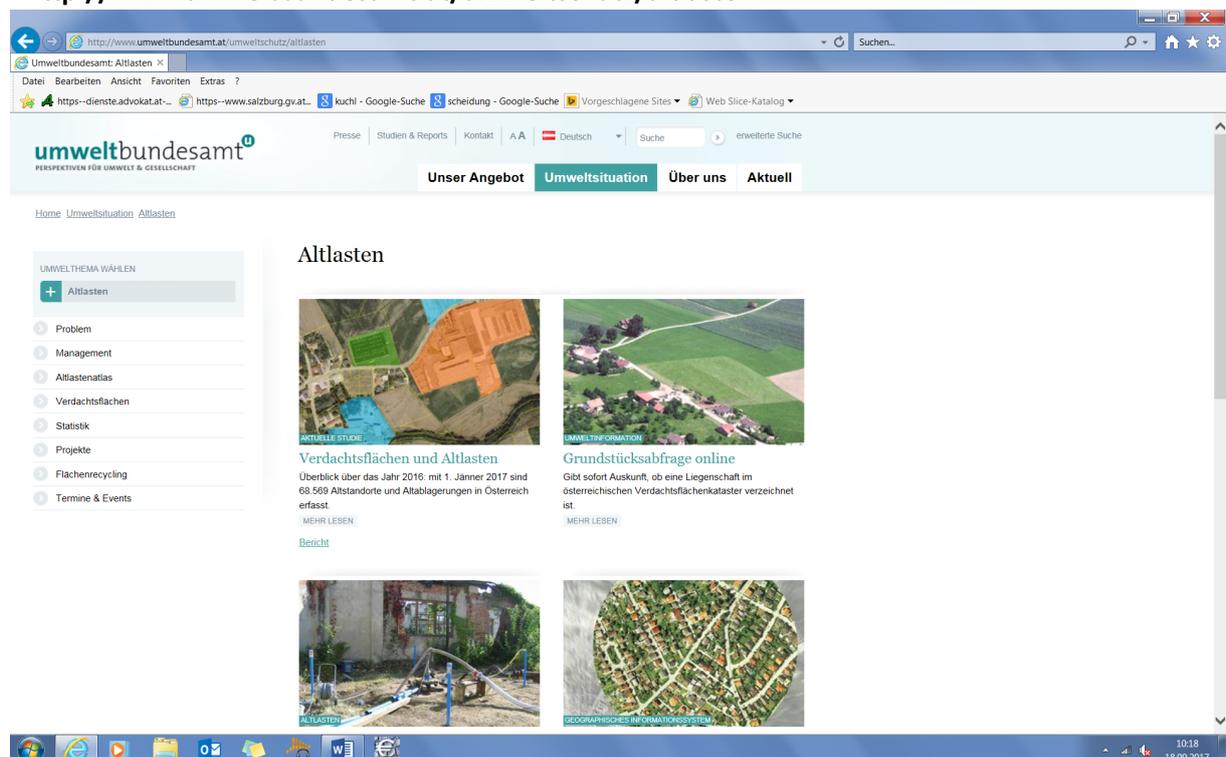
7. Lassen Sie durch einen Baukundigen prüfen, ob bzw. welche wesentlichen Instandsetzungs- u. **Erhaltungsmaßnahmen** am Kaufobjekt anstehen.

8. Lassen sie sich vom Verkäufer Belege geben aus denen ersichtlich ist, welche voraussichtlichen **Betriebskosten** mit dem Kaufobjekt verbunden sind.

9. Nehmen Sie in den Kaufvertrag unbedingt eine **Inventar- bez. Zubehörsliste** auf, in der im Einzelnen genau beschrieben wird, was im Kaufobjekt verbleibt und was nicht.

10. Nehmen Sie Einblick in:

- <http://www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/altlasten>



The screenshot shows a web browser window displaying the website www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/altlasten. The page has a light blue header with the logo of the Umweltbundesamt and navigation links: 'Unser Angebot', 'Umweltsituation', 'Über uns', and 'Aktuell'. Below the header, there is a sidebar on the left with a 'UMWELTHEMA WÄHLEN' section containing a list of topics: 'Altlasten', 'Problem', 'Management', 'Altlastenatlas', 'Verdachtsflächen', 'Statistik', 'Projekte', 'Flächenrecycling', and 'Termine & Events'. The main content area is titled 'Altlasten' and features four article thumbnails. The first thumbnail is titled 'Verdachtsflächen und Altlasten' and includes a map of a residential area with orange and blue overlays. The second thumbnail is titled 'Grundstücksabfrage online' and includes a map of a residential area with green and blue overlays. The third thumbnail is titled 'ALTLASTEN' and includes a photograph of a building with a blue structure. The fourth thumbnail is titled 'GEOGRAPHISCHES INFORMATIONSSYSTEM' and includes a map of a residential area with green and blue overlays. The browser's address bar shows the URL <http://www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/altlasten>. The browser's taskbar at the bottom shows the date and time as 10:18 on 18.09.2017.

- <http://www.senderkataster.at/>

Im Senderkataster können die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen u.a. in der Umgebung des Kaufobjektes abgefragt werden.

Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben, um den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur und fachliche Informationen darüber zu bieten.

Zu diesem Zweck werden die erfassten Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen in der Karte angegeben und Auskunft über die technischen und rechtlichen Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich erteilt.

- <https://www.bmlfuw.gv.at/service/geo-informationen.html>

Das BMLFUW erhebt umfangreiche Geoinformationsdaten aus den folgenden, im Einzelnen abrufbaren, Aufgabenbereichen der

- Landwirtschaft
- Forstwirtschaft
- Umwelt
- Wasserwirtschaft

- <http://hora.gv.at/>

Unter der Adresse www.hora.gv.at kann jede/r im Internet eine Adressabfrage machen, sich in die digitale Gefahren-Landkarte klicken, und durch verschiedene Zoom-Einstellungen sehen, wie überschwemmungs- oder erdbebengefährdet Haus oder Grundstück sind

- <http://www.laerminfo.at/>

zur Ermöglichung des Herausfindens der Lärmbelastung für einen bestimmten Ort

Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch dem Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung.

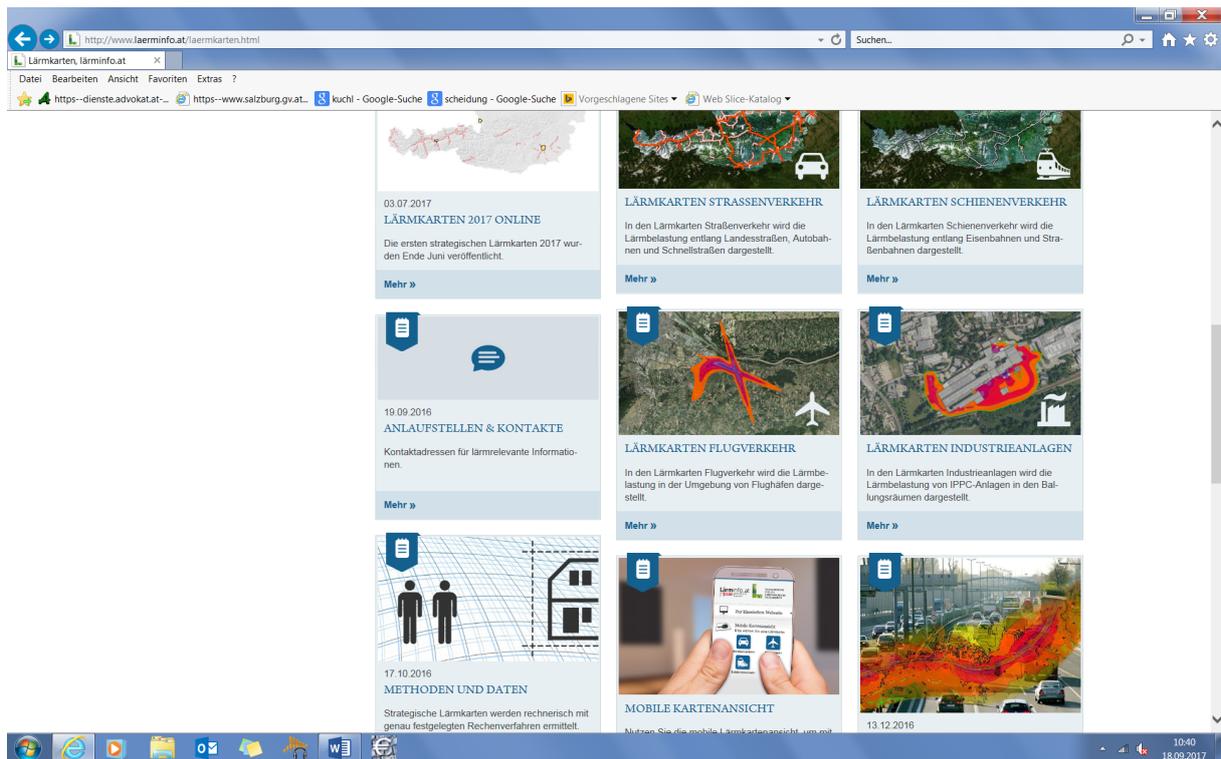
- Straßenverkehr (Landesstraßen, Autobahnen und Schnellstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)

Sie können einen bestimmten Kartenausschnitt direkt über die Adresssuche auswählen oder die Zoomfunktion nutzen.

Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt! Die Karten enthalten außerhalb der Ballungsräume nur Lärm von hochrangiger Verkehrsinfrastruktur. Die kartierten Strecken sind in den Übersichtskarten (geringe Zoomstufe) als Linien dargestellt.

Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden. Die strategischen Lärmkarten sind nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben.

Die vorliegenden Lärmkarten wurden je nach der Lärmquelle im Auftrag von Verkehrsministerium, Wirtschaftsministerium, Umweltministerium oder den Ländern erarbeitet.



11. Versicherung.

11.1. Prüfen Sie, ob das Haus in den relevanten Versicherungssparten versichert ist und die fällige Prämie bezahlt wurde. Lassen Sie sich vom Verkäufer die Versicherungspolize und den Einzahlungsbeleg dazu in Kopie übergeben.

11.2. Der Käufer ist berechtigt, nach Verbücherung seines Eigentumsrechtes im Grundbuch das Versicherungsverhältnis zu kündigen; die Kündigung kann nur mit sofortiger Wirkung oder auf den Schluß der laufenden Versicherungsperiode erfolgen. Das Kündigungsrecht erlischt, wenn es nicht innerhalb eines Monats nach Eintragung des Hauskaufes im Grundbuch ausgeübt wird

Wird das Versicherungsverhältnis auf Grund dieser Vorschriften gekündigt, so hat der Verkäufer dem Versicherer die Prämie zu zahlen; der Erwerber haftet in diesen Fällen für die Prämie nicht.

12. Energieausweis. Das Energieausweis - Vorlage Gesetz (dieses ist abrufbar unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20007799>) regelt u.a. die Pflicht des Verkäufers, beim Verkauf eines Gebäudes oder Nutzungsobjekts dem Käufer einen Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen, sowie die Pflicht zur Angabe bestimmter Indikatoren über die energietechnische Qualität des Gebäudes oder Nutzungsobjekts in Anzeigen zur Vorbereitung solcher Rechtsgeschäfte.

13. Mietrechtsgesetz. Wenn Sie ein Kaufobjekt kaufen, das zB vermietet ist oder in dem sich Bestandobjekte (zB. Wohnungen) befinden, die vermietet sind oder die Sie als Käufer vermieten wollen, ist die Mietrechtslage genau zu prüfen.

- Lassen Sie sich alle Mietverträge samt aller etwaig zusätzlicher Mietvereinbarungen vom Verkäufer in Kopie übergeben. Lassen Sie im Kaufvertrag formulieren, dass der Verkäufer u.a. dafür haftet, dass dieser mit dem Mieter keine zusätzlichen Vereinbarungen getroffen hat.

- Es ist zB zu prüfen, ob bzw. in welchem Umfang das Mietrechtsgesetz anwendbar ist. Dies ist zB für die Frage der **Aufkündbarkeit** des Mietobjektes entscheidend und für die Frage, welcher **maximale Mietzins** vom Mieter überhaupt gesetzlich verlangt werden kann (für bestimmte Mietobjekte gibt es gesetzliche Mietobergrenzen). Zu beachten ist zB, dass der Mieter u.U. bezahlte überhöhte Mietzinse rückfordern kann. Gerade auch bei Anlageobjekten ist dieser Umstand von wesentlicher Bedeutung, weil zB die bisher bezahlten Mietzinse allenfalls gesetzlich überhöht und deshalb zB. Rückforderungsansprüche von Mietern drohen können.

- **Kaution.** Prüfen Sie, ob der bestehende Mieter eine Kaution bezahlt hat und wie viel. Erheben sie, ob die Kaution noch in voller Höhe zur Verfügung steht. Stellen Sie die Übergabe der Kaution vom Verkäufer an Sie durch entsprechende Formulierungen im Kaufvertrag sicher.

14. Kaufpreiszahlung. Stellen Sie durch entsprechende Formulierungen im Kaufvertrag u.a. sicher, dass

- der Kaufpreis zur Gänze (inkl. des allfällig zusätzlichen Kaufpreises für Inventar oder Zubehör) treuhändig beim Vertragserrichter erliegt und nicht (auch nicht nur teilweise) direkt vom Käufer an den Verkäufer zu zahlen ist;

- der Vertragserrichter mit dem treuhändig an ihn bezahlten Kaufpreis Grundbuchlasten **erst dann abdecken darf** und dies zu bewerkstelligen hat, wenn

-- sichergestellt ist, dass mit dem treuhändig an den Vertragserrichter bezahlten Kaufpreis alle kaufvertraglich zu löschenden Lasten gänzlich abgedeckt werden können und

-- dem Vertragserrichter eine schriftliche Bestätigung vom Käufer vorliegt, dass er das Kaufobjekt vom Verkäufer übergeben erhalten hat.

15. Gewährleistung. Das ist die Haftung des Verkäufers für die vereinbarten oder gewöhnlich vorausgesetzten (zB seinem Alter entsprechenden) Eigenschaften. Die Gewährleistung kann auch ausgeschlossen werden (zB durch Gewährleistungsverzicht). Beachten Sie als Käufer, dass ein in

vielen Kaufverträgen pauschal enthaltener Gewährleistungsverzicht für Sie hohes Risiko bedeuten kann.

16. Nebenkosten. Diese sind zB:

- die **Grunderwerbsteuer** von 3,5% der Bemessungsgrundlage (zumeist des Kaufpreises)
- die **gerichtliche Eintragungsgebühr** zur **Einverleibung des Eigentumsrechtes** des Käufers im Grundbuch von 1,1% der Bemessungsgrundlage (zumeist des Kaufpreises)
- die **gerichtliche Eintragungsgebühr** zur Einverleibung (eines) kaufpreisfinanzierenden Pfandrechtes/**Pfandrechten** von 1,2% des Pfandrechtseintragungsbetrages
- die **Unterschriftsbeglaubigungskosten**
- die **Kosten** des Vertragsrichters/Treuhänders (**Notar oder Rechtsanwalt**). Es empfiehlt sich mit dem Notar oder Rechtsanwalt diesbzgl. **vor** Abschluss des Kaufvertrages dazu **schriftlich** einen fixen **Pauschalbetrag** zu vereinbaren.
- die Kosten des **Immobilienmaklers**

17. Immobilienertragssteuer (ImmoESt)

Vom Verkäufer zu beachten:

Grundsätzlich unterliegen sämtliche Gewinne des Verkäufers aus der Veräußerung von Grundstücken (darunter fallen u.a. auch Gebäude inkl. Eigentumswohnungen und Baurechte) dessen Einkommensteuerpflicht.

Von der **ImmoESt** erfasst sind nur **entgeltliche Erwerbs- bzw. Veräußerungsvorgänge**. Nicht steuerrelevant ist grundsätzlich die unentgeltliche Übertragung einer Liegenschaft, da es hier keinen Verkaufserlös in Form einer Gegenleistung gibt und somit kein Veräußerungsgewinn entsteht. Daher fällt bei Schenkungen und Erbschaften grundsätzlich keine Immobilienertragsteuer an.

17.1. Höhe der ImmoESt:

-- Für sogenannte "**Alt-Objekte**", das sind die meisten **vor dem 31. März 2002 angeschafften**, fällt eine **Einkommensteuer von 4,2 Prozent des Veräußerungserlöses** an.

-- Ansonsten gilt: Einkünfte aus der Veräußerung von **Grundstücken**(darunter fallen u.a. auch Gebäude inkl. Eigentumswohnungen und Baurechte) ab dem Jahr 2016 unterliegen einem

besonderen Steuersatz von 30 Prozent (ab dem 1. April 2012 bis inklusive 2015: 25 Prozent) und wirken **nicht progressionserhöhend** für das Resteinkommen.

Werden die anderen laufenden Einkünfte der Steuerpflichtigen/des Steuerpflichtigen niedriger als durchschnittlich mit 30 Prozent (ab dem Jahr 2016; vorher 25 Prozent) besteuert, so kann auf Antrag der niedrigere Tarifsteuersatz angewendet werden (Regelbesteuerungsoption). Die Regelbesteuerungsoption kann nur für sämtliche (betriebliche und außerbetriebliche) [Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen](#) ausgeübt werden, die dem besonderen Steuersatz von 30 Prozent (ab dem Jahr 2016; vorher 25 Prozent) unterliegen.

17.2. Ausnahmen von der ImmoESt:

Von der ImmoESt **ausgenommen** sind:

- der **Hauptwohnsitz** des Verkäufers (=Hauptwohnsitzbefreiung) sowie
- **selbst hergestellte Gebäude** (=Herstellerbefreiung).

Hauptwohnsitzbefreiung

Steuerfrei ist die Veräußerung, wenn es sich dabei um den **Hauptwohnsitz des Verkäufers** handelt. Der Hauptwohnsitz (Mittelpunkt der Lebensinteressen) ist das Einfamilienhaus oder die Eigentumswohnung, in dem der Verkäufer seit der Anschaffung und bis zur Veräußerung **durchgehend für mindestens zwei Jahre** gewohnt hat. Die Hauptwohnsitzbefreiung kommt auch dann zum Tragen, wenn der Verkäufer *innerhalb der letzten zehn Jahre* (vor der Veräußerung) *mindestens fünf Jahre durchgehend* in diesem Haus oder dieser Wohnung als "Hauptwohnsitzer" gewohnt hat ("5 aus 10-Regelung").

Die Hauptwohnsitzbefreiung erstreckt sich – im Gegensatz zur Herstellerbefreiung – auch auf den Grund und Boden **bis zu einer Fläche von 1.000m²**. Die Befreiung wegen fünfjährigem durchgehendem Hauptwohnsitz gilt auch dann, wenn der Hauptwohnsitz im übrigen Zeitraum (somit bis zu fünf Jahren) vermietet wurde.

Da der Hauptwohnsitz bei der "5 aus 10-Regel" nicht unmittelbar vor der Veräußerung gegeben sein muss, ist es nicht befreiungsschädlich, wenn der Verkäufer seinen Hauptwohnsitz bereits vor Veräußerung aufgegeben hat. **Der Verkäufer muss grundsätzlich selbst** während der Nutzung als

Hauptwohnsitz Eigentümer des Kaufobjektes gewesen sein. Die Hauptwohnsitzbefreiung ist daher grundsätzlich nicht vererbbar, sodass der Verkauf aus der Verlassenschaft auch dann steuerpflichtig ist, wenn der Verstorbene das Hauptwohnsitzerfordernis erfüllt hätte. Hinsichtlich der "5 aus 10-Regelung" zählen aber auch Zeiten, in denen der Verkäufer als Angehöriger dort gewohnt hat, aber noch nicht Eigentümer gewesen ist, wenn er das Kaufobjekt letztlich geerbt oder geschenkt bekommen hat. Wird daher ein geerbtes oder geschenktes Einfamilienhaus oder eine solche Eigentumswohnung verkauft, kommt es darauf an, ob der Verkäufer (auch als bloßer Mitbewohner der Person, die das Haus oder die Wohnung später vererbt oder verschenkt hat) dort fünf Jahre durchgehend den Hauptwohnsitz gehabt hat. Weiters ist Voraussetzung, dass die der Veräußerer den Hauptwohnsitz aufgibt oder (bei der Fünfjahresfrist) bereits aufgegeben hat.

Beispiele:

- Eine Person teilt ihr Eigenheim in zwei Wohneinheiten, veräußert eine davon und behält in der anderen ihren Hauptwohnsitz. Die Hauptwohnsitzbefreiung ist **nicht** anwendbar.
- Eine Person hat seit mehr als fünf Jahren den Hauptwohnsitz in ihrem Eigenheim, sie veräußert dieses im Mai 2012 und bleibt als Mieter (mehr als ein Jahr) Hauptwohnsitzer. Die Befreiung steht **nicht** zu.
- Eine Person hat seit mehr als fünf Jahren den Hauptwohnsitz in ihrer Eigentumswohnung. Sie besitzt noch eine zweite Eigentumswohnung, die sie vermietet. Nach Beendigung des Mietverhältnisses zieht sie als Hauptwohnsitzer in die bisher vermietete Wohnung und veräußert den bisherigen Hauptwohnsitz: Die Befreiung **steht zu**.
- Eine Person erbt die Eigentumswohnung der Eltern, aus der sie bereits seit über fünf Jahren ausgezogen ist, und veräußert diese. Die Veräußerung ist **nicht** befreit. Wäre die Person innerhalb der letzten zehn Jahre selbst Hauptwohnsitzer in dieser Wohnung (z.B. weil noch minderjährig), wäre die Befreiung anwendbar.

Es gilt eine Toleranzfrist von einem Jahr, sowohl was die Begründung des Hauptwohnsitzes für die Befreiung nach der Zweijahresregelung anbelangt, als auch für die Aufgabe des Hauptwohnsitzes für beide Tatbestände.

Herstellerbefreiung

Steuerfrei sind die Gewinne aus der Veräußerung eines **selbst hergestellten Gebäudes**. Der Grund und Boden ist hier jedoch steuerpflichtig, sofern nicht auch die Hauptwohnsitzbefreiung anwendbar ist. Ein selbst hergestelltes Gebäude liegt vor, wenn der Verkäufer das Gebäude von Grund auf neu errichtet (also ein "Hausbau" und keine – auch umfassende – Fertigstellung oder Renovierung vorliegt) und das (finanzielle) Baurisiko hinsichtlich der Errichtung trägt. Selbst hergestellt ist ein Gebäude auch dann, wenn es durch einen beauftragten Unternehmer errichtet wurde, der Eigentümer aber das Risiko allfälliger Kostenüberschreitungen zu tragen hatte. Der Veräußerer muss selbst Hersteller des Gebäudes sein; vom Rechtsvorgänger selbst hergestellte Gebäude sind daher von der Herstellerbefreiung nicht erfasst.

Eine **Ausnahme von der Herstellerbefreiung** kommt **insoweit** zum Tragen, als das Gebäude innerhalb der **letzten zehn Jahre** der **Erzielung von Einkünften** gedient hat: Liegt eine teilweise Nutzung zur Erzielung von Einkünften vor (teilweise Vermietung des Hauses oder der Eigentumswohnung), kann nur der nicht vermietete Teil von der Besteuerung ausgenommen werden, während für den vermieteten Teil die Befreiung nicht greift.

Treffen die Hauptwohnsitzbefreiung und die Herstellerbefreiung zu, hat die Hauptwohnsitzbefreiung Vorrang. Dies ist deswegen günstiger, weil bei der Herstellerbefreiung nur das Gebäude steuerfrei bleibt, bei der Hauptwohnsitzbefreiung aber grundsätzlich auch der zugehörige Grund und Boden.

18. Steuerliche Fragen. In allen steuerlich relevanten Angelegenheiten sollten Sie als Kaufvertragspartei unbedingt vor Unterfertigung des Kaufvertrages einen bzw. Ihren Steuerberater beziehen. Dies gilt für den Verkäufer zB auch für alle Fragen rund um die Immobilienertragssteuer.

19. Sonstiges

- Beachten Sie, dass ein angenommenes **Kaufanbot** bereits einen rechtsverbindlichen Kaufvertrag darstellt. Alle darin getroffenen Vereinbarungen sind für alle Kaufvertragsparteien bindend. Zusatzvereinbarungen oder abweichende Vereinbarungen können dann später nur noch im allseitigen Einvernehmen getroffen werden. Das angenommene Kaufanbot löst u.a. auch bereits die Zahlungspflicht zur Grunderwerbsteuer und der Maklergebühr aus.

- Stellen Sie sicher, dass alle relevanten Vertragspunkte u. Vereinbarungen in **Schriftform** getroffen werden. Alles was nicht schriftlich vereinbart ist, kann gem. der Kaufvertragsvereinbarung ungültig oder doch zumindest sehr erschwert beweisbar sein. Gerade bei späteren Streitigkeiten aus dem Kaufvertrag und/oder bei Kaufrücktritt ist oft die Schriftlichkeit von entscheidender Bedeutung. „Schwarzgeldzahlungen“ stellen nicht nur Finanzvergehen dar, sondern sind bei späteren Streitigkeiten und/oder Vertragsrücktritt auch oft nicht beweisbar.

- Stellen Sie als Käufer die **Finanzierung** des Kaufpreises und aller Nebenkosten sicher. Unterschreiben Sie als Käufer erst danach das Kaufanbot oder machen Sie in diesem einen dementsprechenden schriftlichen Vorbehalt.