

Kaufen und verkaufen:

Welche Rechte und Pflichten gibt es beim Privatverkauf von Immobilien? Hier der Überblick...

Vom Verkauf von Eigenheimen spricht man dann, wenn eine Privatperson eine Immobilie verkauft, die sie zuvor entweder selbst genutzt hat, leer stehen ließ oder geschenkt oder vererbt bekommen hat.

Was muss der Verkäufer beachten?

Bevor ein Haus seinen Besitzer wechselt, gibt es vom Verkäufer gewisse Regeln einzuhalten:

○ **Rechtliche Beschaffenheit:** Zunächst muss man wissen, wie

die Eigentumsverhältnisse sind. Denn nur, wer das Alleineigentum an einem Objekt hat, kann auch alleine über dessen Verkauf entscheiden. Bei Miteigentum ist es allerdings nicht möglich, ohne Einwilligung der anderen Beteiligten ein Eigenheim zur Gänze zu veräußern.

Auch ein Vorkaufrecht – das eventuell Familienangehörigen eingeräumt ist – muss man beachten. Ein weiterer wichtiger Punkt: Seit 2009 ist bei Verkauf und Vermietung von Wohngebäuden ein Energieausweis für das jeweilige Gebäude vorzulegen.

○ **Tatsächliche Beschaffenheit:** Steht der Entschluss zum Verkauf fest, muss geklärt werden, in welcher Form das Haus verkauft werden soll. Eine grundlegende Frage ist zunächst, ob es

mit oder ohne Inventar weiterverkauft wird. Außerdem sollte man sich vorab überlegen, wie man mit Mängeln im Haus umgeht. Lässt man sie noch auf eigene Kosten bereinigen oder teilt man sie den Interessenten ehrlicherweise mit?

Vorsicht: Als Verkäufer hat man eine gesetzliche Aufklärungspflicht gegenüber dem Käufer!

○ **Kaufpreis ermitteln:** Der Kaufpreis einer Immobilie hängt von vielen Faktoren ab: Vom Standort, der Größe und dem Alter des Hauses, der Größe des Grundstücks, von der allgemeinen Marktsituation, der Beschaffenheit des Gebäudes und vieles mehr.

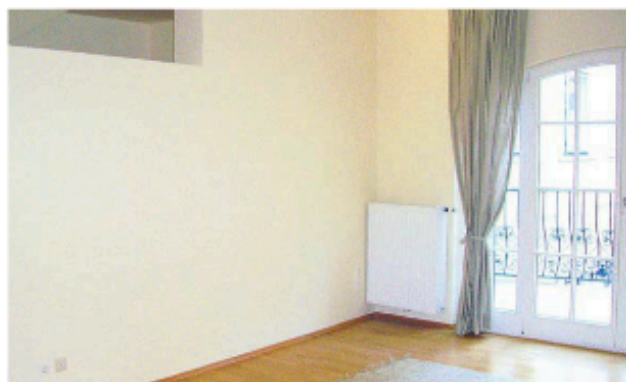
Wer nach langer Zeit erfolglos bleibt, kann sich auch überlegen, einen Immobilienmakler

zu beauftragen. Hier ist zu beachten, dass man einen schriftlichen Vertrag über die Leistungen des Maklers abschließt.

○ **Verhandlung mit Kaufinteressenten:**

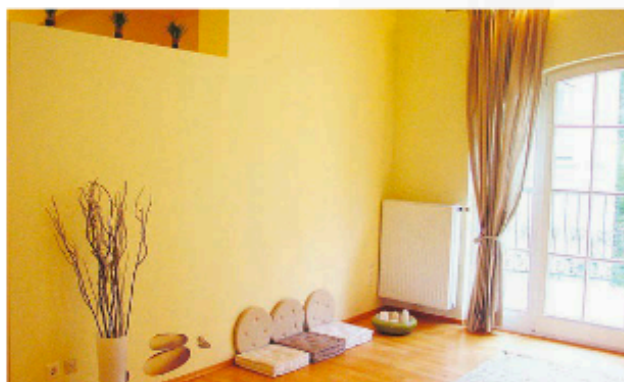
Bereits im Verhandlungsstadium hat der Verkäufer vorvertragliche Pflichten zu erfüllen. Das heißt, dass der Käufer auch über Mängel aufgeklärt werden muss und es keine Täuschung hinsichtlich negativer Eigenschaften am Gebäude geben darf.

Der Verkäufer muss potenzielle Käufer auch über laufende Verträge, wie etwa Eigenheimversicherungen oder Verträge mit dem Stromanbieter, aufklären. Je nach Vertrag kann man diese vom Vorbesitzer auch übernehmen. Wie man mit laufenden Verträgen umgeht,



Vorher: Der Raum wirkt leer und düster.

Foto: Wohn-Sinne



Nachher: Mit Accessoires wirkt der Raum freundlicher.

Foto: Wohn-Sinne

Immobilien verkaufen – mit Home Staging

Was ist Home Staging?

Home Staging wird beim Verkauf von Immobilien eingesetzt. Es bedeutet so viel, wie den Raum auf „eine Bühne zu stellen“ – also Räume aufzuwerten.

Das kann man durch Accessoires oder durch eine völlige Umgestaltung der Räume erzielen.

Notwendig kann das zum Beispiel dann werden, wenn sich der Verkauf als schwierig gestaltet – das ist oft der Fall, wenn die Räume

leer stehen und keine Inneneinrichtung vorhanden ist. Kunden können sich dann oft nur schwer vorstellen, ob sie im Objekt später leben wollen und sich dort wohl fühlen.

Auch, wenn man als Eigentümer noch Geld vor dem Verkauf investieren muss, kann es sich im Endeffekt bezahlt machen.

Woher kommt Home Staging?

Die Idee zu Home Staging stammt aus dem amerikanischen Raum und

ist dort seit den 70er-Jahren etabliert. Auch in Großbritannien und Skandinavien hat sich das Konzept schon durchgesetzt. In Stockholm werden mittlerweile 70 Prozent aller Häuser und Wohnungen „gestaged“. Mittlerweile gibt es aber auch Anbieter in Österreich, die damit beim Verkauf unterstützen.

Was bringt Home Staging?

Home Staging kann dabei helfen, eine Immobilie schneller zu verkaufen.

Die Vorteile des Konzepts liegen aber auf beiden Seiten: Der Verkäufer kann in der Regel rascher verkaufen und der Käufer kauft eine Immobilie, in der er sich wohl fühlt und wo er möglicherweise keine zusätzlichen Investitionen für Einrichtung oder Ähnliches tätigen muss.

Weitere Informationen unter:

www.wohn-sinne.at
www.home-staging.at

Wer hat was zu tun?

sollte man unbedingt auch im Kaufvertrag regeln.

Was muss der Käufer beachten?

○ **Überprüfung des Gebäudes:** Potenzielle Käufer sollten selbst Initiative ergreifen. Wer auf Nummer sicher gehen und nicht „die Katze im Sack“ kaufen möchte, kann im Vorfeld auch eine Überprüfung des Hauses – in etwa hinsichtlich Baustanz oder Haustechnik – machen lassen.

Vorsicht: Eine Gewährleistungspflicht bei Privatkäufen gibt es nicht – zumindest nur eingeschränkt.

○ **Rücktrittsrecht des Käufers:** Bei allen Kaufverträgen über Eigenheime, die zwischen Privatpersonen abgeschlossen wer-

den, gilt ein Rücktrittsrecht. Voraussetzung ist aber, dass der Rücktritt binnen einer Woche nach Abgabe der Vertragserklärung in schriftlicher Form erfolgt.

○ **Unterlagen für den Käufer:** Als Käufer muss man dafür sorgen, dass man alle gebäude-relevanten Unterlagen vom Verkäufer erhält. Dazu zählen unter anderem Baubewilligungen, Skizzen über die Leitungsführung, Wartungsunterlagen, Rechnungen oder Darlehensverträge, wenn der Käufer Schulden übernimmt.

*Informationen zum Thema:
Buch „Immobilien verkaufen“
vom Verein für Konsumenten-
information (VKI)
01 / 588 77 - 0 oder online unter
www.konsument.at*

Der Kaufvertrag

Wie soll ein Kaufvertrag aussehen? Damit das Eigentum an einer Liegenschaft übertragen wird, braucht es einen schriftlichen Kaufvertrag, der von Käufer und Verkäufer beglaubigt unterschrieben wird.

Was sind die wichtigsten Vertragspunkte?

- Namen der Vertragspartner und Bezeichnung der Liegenschaft,
- der versprochene Zustand des Eigenheimes (wie in etwa eine intakte Haustechnik usw.),
- wenn das Haus mit Inventar verkauft wird: eine Liste mit allen übertragenen Gegenständen,
- den Übergabetermin des Verkäufers an den Käufer,
- Angaben darüber, ob das Ob-

jekt mit eingetragenen Pfandrechten (wie etwa einer Wohnbauförderung) oder lastenfrei erworben wird,

- andere Verbindlichkeiten, die mit der Liegenschaft zusammenhängen (wie in etwa ein Versicherungsvertrag),
- wie und bis wann die Kaufsumme aufgebracht wird,
- die Einverständniserklärung („Aufsandungserklärung“) des Verkäufers, dass das Eigentumsrecht des zukünftigen Besitzers im Grundbuch eingetragen werden kann,
- eventuell auch Angaben zum Energieausweis, damit man als neuer Besitzer später keine Haftung für die Inhalte übernehmen muss.

IMMO-CONTRACT
VERTRAUEN VERBINDET

www.IMMO-CONTRACT.com

www.IMMO-CONTRACT.com



2100/10893 **Melk:** Stadthaus – erbaut um ca. 1700, Mfl. ca. 300 m², 2 Wohnkellern, ca. 100 m² Büro/Geschäftstokal, Gewölbekeller, Garage, HBW/239, KP € 220.000,-
0684/52 42 105 Hr. Gruber



2100/10854 **Alkants:** 110 m² BH, ausgebaut, möbl. Kü, WZ, 2 SZ, 2 Bäder, Fließ- u. Gas ZH, Solaranlage, 1.000 m² Garten, Terr., Nebengebäude, Garage, HBW 206, KP € 210.000,-
0684/01 91 819 Hr. Auer



2100/11002 **St. Pölten:** Exquisite, neue 157 m² Familienvilla, Bestage, 660 m² Gfl., Diela, gr. Wohn-Essz, offene Kü, 4 SZ, gr. SW-Terr., sonniger Garten, kurz vor Fertigstellung, HBW 34, KP € 389.000,- + WBF
0684/120 19 19 Hr. Badenhammer



2100/11094 **St. Pölten-Süd:** 307 m² Villa in TOP-Realage, Wohnen und Büro/Ordination möglich, 1.063 m² Gfl., Indoorpool, Sauna, Wellnessbereich, Garage, HBW 124, KP € 470.000,-
0684/619 18 24 Hr. Kleindienst-Lampf



2100/10841 **Kapelln:** Wunderschöner 148 m² Vierkanthof, ideal f. Pferdehaltung (weiterer Grund) oder als Anlageobjekt, div. Nutzungsmöglichkeiten, Ausbaufäche, Arkaden, Bioblog, ev. Reithalle, Stallungen, 2 Bäder, 2 WC, WZ, SZ, Kü, Büro, HBW 204, KP € 320.000,-
0684/019 18 18 Hr. Grubmann



2100/10499/10608 **St. Pölten-Zentrumnähe:** 2 exquisite Penthousewohnungen in neuer Anlage, Essbereich, je 93 m² offener Wohn-Essbereich, integrierter Kü, 2 SZ, Bad + Wanne, Kellerschicht, 2 Loggien 36 m² u. 24 m², HBW 28, Barkaufpreis € 72.245,- + monatl. Rate f. Darl. € 627,-
0684/120 19 19 Hr. Badenhammer



2100/11117 **Martinsriedort:** Nettos, möbliertes 100 m² EHL, Kü, 5 ZI, Terr., Vollkeller, Öl-ZH, Garage, 601 m² Gfl., HBW 276, KP € 115.000,-
0684/05 77 488 Hr. Blum



2100/11131 **Bichgraben:** Gepflegtes 168 m² Wohnhaus mit Einfamilienwohnung, Bahnhofsnahe, 2 Terr., 6 ZI, 2 Kü, 2 Bäder, Vollkeller, beheizbarer Pool, 673 m² Gfl., HBW 162, KP € 295.000,-
0684/63 68 702 Hr. Scheibl

www.IMMO-CONTRACT.com

3100 St. Pölten | Brunnegasse 12 | Tel. 050450-250

Bauen, Wohnen, Energiesparen

Ein Sonderprodukt der

NÖN

41