

WOHNUNGSVERKAUF TIPPS – WOHNUNGSVERKAUF CHECKLISTE

Wohnungsverkauf Tipps vom Profi und eine Wohnungsverkauf Checkliste sind wertvoll.

Beim Verkauf einer Eigentumswohnung haben Wohnungseigentümer und Wohnungskäufer betreffend der beim Verkauf notwendigen Unterlagen immer wieder die gleichen Fragen, wie zum Beispiel:

- Was ist beim Verkauf der Eigentumswohnung zu beachten?
- Welche Unterlagen benötige ich, wenn ich meine Wohnung verkaufen will und woher bekomme ich diese?
- Welche Unterlagen sollen beim Kauf einer Eigentumswohnung überprüft werden?
- Muss ich beim Verkauf meiner Wohnung einen Energieausweis vorlegen?
- Woher bekomme ich einen gratis Energieausweis?
- Was ist ein Nutzwertgutachten?
- Woher bekomme ich einen Grundriss meiner Wohnung?
- Wie hoch sind die Maklerkosten beim Wohnungsverkauf?

Wohnung verkaufen ist Vertrauenssache. **Es ist wichtig, einen ehrlichen, vertrauenswürdigen und kompetenten Immobilienmakler beim Wohnungsverkauf an seiner Seite zu haben.**

Ich -Immobilienmakler und Baumeister Brehm – verkaufe jedes Jahr zahlreiche Wohnungen in Wien und habe daher sehr gute Kenntnisse des Wiener Wohnungsmarktes und berate Sie gerne persönlich. Das erste Gespräch und die Besichtigung der zu Verkauf stehenden Wohnung ist unverbindlich und mit keinen Kosten verbunden. Ich freue mich über Ihren Anruf

Schreiben Sie uns eine E-Mail an office@brehm.at oder rufen Sie einfach Herrn DI Brehm an [0664 / 544 58 78](tel:06645445878)

Wir haben für Sie eine Checkliste der Unterlagen beim Kauf einer Eigentumswohnung zusammengestellt, die wir unseren Kunden unaufgefordert zur Verfügung stellen, wenn sie Interesse haben, eine Wohnung zu kaufen. Wir wissen, woher man die Unterlagen bekommt und wir können diese kurzfristig besorgen. Aus jahrelanger Erfahrung wissen



wir, worauf man besonders Acht geben sollte und vor allem wie man am besten reagiert, wenn Besonderheiten in den geprüften Unterlagen auftreten.

Einige Beispiele für Besonderheiten beim Verkauf einer Wohnung:

- Der vorhandene Grundriss stimmt mit dem bei der Baubehörde aufliegenden Grundriss nicht überein, weil Sie oder der Voreigentümer eigenmächtig kleinere oder größere Änderungen durchgeführt haben.
- Oder die Loggia wurde ohne Bewilligung der MA 37 und ohne Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer verglast bzw. geschlossen.

Unsere Wohnungsverkauf Tipps und Wohnungsverkauf Checkliste

Diese gilt natürlich umgekehrt auch für den Kauf einer Wohnung.

1) Der Grundbuchsauszug – Wohnungsverkauf Checkliste

Ganz wesentlich beim Wohnungskauf ist der Grundbuchsauszug. Der beauftragte Immobilienmakler stellt Ihnen den aktuellen Grundbuchsauszug zur Verfügung. Alternativ gibt es Anbieter, bei denen Sie den Grundbuchsauszug online erwerben können. Auch wenn Sie der Meinung sind, Ihr Anwalt oder Notar Ihres Vertrauens wird den Ankauf professionell für Sie abwickeln, empfehle ich Käufern, gewisse Punkte im Vorfeld zu beachten:

a) Ist Wohnungseigentum begründet?

In der Aufschrift des Grundbuchsauszugs gibt es den Hinweis, ob Wohnungseigentum begründet ist.

b) Wer ist der Wohnungseigentümer?

Bei Firmen und gewerblichen Verkäufern empfehle ich, Erkundigungen einzuholen bzw. eine kurze Recherche durchzuführen, ob es negative Erfahrungen mit diesem Verkäufer gibt.

c) Gibt es einen Mehrheitseigentümer im Haus?

Im Wohnungseigentum werden viele Entscheidungen von der Mehrheit der Eigentümergemeinschaft getroffen. Wenn es im Haus einen Mehrheitseigentümer gibt, entscheidet dieser z.B. über die ordentliche Erhaltung der Liegenschaft oder die Bestellung des Hausverwalters.

d) Welche Belastungen sind eingetragen und inwiefern haben diese Auswirkungen auf den zukünftigen Wohnungseigentümer?



BREHM IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand

2) Der baubewilligte Grundriss – Wohnungsverkauf Tipps

Beim Verkauf von Eigentumswohnungen, insbesondere bei Altbauten sind uns in der Vergangenheit schon die unterschiedlichsten Grundrisse zur Verfügung gestellt worden. Zum Beispiel vom Verkäufer oder Voreigentümer selbst angefertigte Handskizzen Grundrisse oder vom Makler mit Hand oder CAD-Programm angefertigte Grundrisse.

Die wesentliche Frage ist:

Handelt es sich bei dem vom Verkäufer bzw. Makler zur Verfügung gestellten Grundriss um den **baubewilligten Grundriss**, der bei der Behörde (in Wien Magistratsabteilung 37) aufliegt?

Aus der Erfahrung kann ich Ihnen nur empfehlen, überprüfen Sie insbesondere bei Altbauten, ob es sich um den original baubewilligten Grundriss mit den angegebenen m² handelt. Lassen Sie sich schriftlich bestätigen, dass es sich um den baubewilligten Grundriss handelt. Den baubewilligten Grundriss können Sie in Wien bei der MA 37 einsehen und sie können dort auch Kopien anfertigen. Damit Sie als Kaufinteressent in den Bauakt der MA 37 einsehen können, benötigen Sie eine Vollmacht des Wohnungseigentümers, ein aktueller Grundbuchsauszug und einen Identitätsnachweis. Ein guter Makler stellt Ihnen Kopien des bei der Behörde aufliegenden Bauaktes zur Verfügung und erläutert Ihnen allfällige Besonderheiten.

Haben Sie Fragen?

Schreiben Sie uns eine E-Mail an office@brehm.at oder rufen Sie einfach Herrn DI Brehm an [0664 / 544 58 78](tel:06645445878)

3) Monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung

Die Hausverwaltung schreibt dem Wohnungseigentümer monatlich die Beiträge für die Betriebskosten und die Beiträge für die Reparaturrücklage vor. Bei dem Vorhandensein einer zentralen Wärmeversorgungsanlage, werden auch die Heizkostenkonto und Warmwasserkonto von der Hausverwaltung vorgeschrieben. Lassen Sie sich bei Ankaufsinteresse die aktuelle Vorschreibung der Hausverwaltung vorlegen. Überdurchschnittliche hohe Betriebskosten, Rücklagenvorschreibungen und Heizkostenkonto haben Einfluss auf den Marktwert der Wohnung.

4) Wohnungseigentumsvertrag -Wohnungsverkauf Checkliste

Bei jeder Wohnung in einem Wohnungseigentums Haus gibt es einen Wohnungseigentumsvertrag. Der Wohnungseigentumsvertrag regelt die



Rechtsbeziehung der Wohnungseigentümer zueinander. Im Wohnungseigentumsvertrag sind alle Wohnungseigentumsobjekte mit deren Zubehör und deren Nutzwerte aufgelistet. Weiter befinden sich im Wohnungseigentumsvertrag die Benützungsregelung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und es kann festgehalten sein, dass die Aufwendungen für die Liegenschaft (Beiträge zum Instandhaltungsrücklage, Betriebskosten) nach einem Nutzflächenschlüssel erfolgt. Im Wohnungseigentumsvertrag ist auch oft geregelt, wer für die Instandhaltung der Fenster zuständig ist. Ist die Instandhaltung der Fenster im Wohnungseigentumsvertrag nicht geregelt, ist nicht der einzelne Wohnungseigentümer (Miteigentümer) sondern die Gemeinschaft zuständig. Grundsätzlich sollten Sie den Wohnungseigentumsvertrag von der Hausverwaltung bekommen bzw. dort kopieren können. Sollte das nicht möglich sein, kann der Wohnungseigentumsvertrag in Wien bei dem für den Bezirk zuständigen Bezirksgericht eingesehen und kopiert werden.

5) Nutzwertgutachten, Nutzwertfestsetzung, Parifizierung - Wohnungsverkauf Checkliste

Die Nutzwertberechnung bestimmt das Verhältnis der Eigentumsanteile der einzelnen Miteigentümer (Wohnungseigentümer eines Wohnhauses) untereinander. Die Grundlage der Berechnung des Nutzwertes ist die Nutzfläche. Die Nutzwertberechnung erfolgt durch für den Hochbau zuständige Ziviltechniker oder Sachverständige für das Immobilienwesen. Da die Nutzfläche definiert ist und der Ziviltechniker bzw. Sachverständige sich an diese Definition halten muss, ist auf die Nutzflächenermittlung im Nutzwertgutachten einigermaßen Verlass. Und da im Verkauf erfahrungsgemäß bei den m² immer wieder falsche Angaben gemacht werden, empfehle ich Käufern einen Blick ins Nutzwertgutachten zu werfen, falls im übermittelten Wohnungseigentumsvertrag nicht eindeutig ersichtlich ist, welche Größe und welchen Nutzwert die Wohnung hat. Grundsätzlich sollten Sie das Nutzwertgutachten von der Hausverwaltung bekommen bzw. dort kopieren können. Sollte das nicht möglich sein, kann das Nutzwertgutachten in Wien bei dem für den Bezirk zuständigen Bezirksgericht eingesehen und kopiert werden.

6) Protokoll der letzten Wohnungseigentumsversammlung

Im Protokoll der letzten Wohnungseigentumsversammlung können Sie nachlesen, welche Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft aktuell beschlossen wurden. Sie erfahren, ob größere Sanierungen im Haus anstehen und wie die Wohnungseigentümer dazu stehen. Meistens werden Sie auch über den aktuellen Stand der Reparaturrücklage informiert. Sie erhalten einen Einblick welche Anliegen die einzelnen Wohnungseigentümer haben und wie viele Wohnungseigentümer an der



Wohnungseigentümerversammlung teilnehmen und ob die Wohnungseigentümerversammlung beschlussfähig war. Das Protokoll der letzten Wohnungseigentümerversammlung bekommen Sie bei der Hausverwaltung.

7) Vorausschau der Hausverwaltung –

Die Vorausschau ist für den Wohnungskäufer wesentlich, da die Hausverwaltung Erhaltungsarbeiten ankündigen muss, die in absehbarer Zeit anfallen werden und die über die laufende Instandhaltung hinausgehen. Auch geplante Verbesserungsmaßnahmen sind bekannt zu geben. Für diese Erhaltungsarbeiten sind die kalkulierten Kosten anzugeben. Die Hausverwaltung hat bis zum Ende eines jeden Jahres eine Vorausschau zu erstellen und diese schriftlich den Wohnungseigentümern zur Kenntnis zu bringen. Die Vorausschau der Hausverwaltung sollten Sie als Wohnungseigentümer unaufgefordert jedes Jahr von der Hausverwaltung zugesendet bekommen. Sie als Wohnungseigentümer können von der Hausverwaltung die aktuelle Vorausschau anfordern.

8) Energieausweis

Im Energieausweisvorlagegesetz ist geregelt, dass bei Verkauf der Eigentumswohnung der Verkäufer dem Käufer einen **maximal 10 Jahre alten Energieausweis** vorlegen muss. Woher bekomme ich als Wohnungseigentümer einen Energieausweis? Die gute Nachricht ist, die Hausverwaltung ist verpflichtet für das Gebäude einen Energieausweis bezuschaffen, wenn nicht ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer vorliegt, keinen Energieausweis einzuholen. Und falls die Hausverwaltung keinen Energieausweis zur Verfügung stellt, können wir Ihnen bei einem Verkaufsauftrag kurzfristig einen gratis Energieausweis besorgen.

9) Aktueller Stand der Reparaturrücklage

Der aktuelle Stand der Reparaturrücklage sollte im Protokoll der letzten Wohnungseigentümerversammlung oder der Vorausschau der Hausverwaltung angegeben sein. Ist das nicht der Fall, oder sind inzwischen mehrere Monate vergangen und wurden zwischenzeitlich größere Sanierungsarbeiten durchgeführt, sollte der aktuelle Wert der Reparaturrücklage bei der Hausverwaltung angefragt und beim Verkauf angegeben werden.

Wenn Sie Ihre Wohnung verkaufen oder eine Wohnung kaufen wollen, stehen wir Ihnen selbstverständlich bei allen diesen Fragen zur Seite!

Schreiben Sie uns eine E-Mail an office@brehm.at oder rufen Sie einfach Herrn DI Brehm an [0664 / 544 58 78](tel:06645445878)