

Checkliste Wohnungskauf & Wohnungsverkauf – Tipps & Unterlagen

Einleitung / Überblick

Immobilienexperte und Baumeister Brehm gibt Ihnen im Folgenden Tipps zu den benötigten Unterlagen beim Erwerb und der Veräußerung einer Wohnung. Beim Kauf oder Verkauf einer Eigentumswohnung treten häufig die gleichen Fragen auf, zum Beispiel:

- Was ist beim Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung zu beachten?
- Welche Unterlagen sollten beim Kauf einer Eigentumswohnung überprüft werden?
- Muss ich beim Verkauf meiner Wohnung einen Energieausweis vorlegen?
- Woher bekomme ich einen Grundriss meiner Wohnung?

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

Wenn Sie Ihre Wohnung verkaufen wollen und einen seriösen, erfahrenen Makler in Wien suchen, freut sich **Immobilienmakler und Baumeister DI Brehm** über Ihre Anfrage:
[Wohnung verkaufen mit Brehm Immobilien](#)

Wenn Sie eine Eigentumswohnung käuflich erwerben wollen, bieten wir Ihnen gerne unsere **Immobilienkauf-Beratung** an:
[Beratung Immobilienkauf](#)

Neben der klassischen Immobilienvermittlungsleistung bieten wir unseren Kunden auch an, ihre Immobilie **zeitnah und preiswert in einen präsentierfähigen Zustand zu bringen**.

Danach vermarkten wir die Immobilie professionell und finden schnell einen Käufer. Schreiben Sie uns eine E-Mail an **office@brehm.at** oder rufen Sie Herrn DI Brehm direkt an: **0664 / 544 58 78**.

Checkliste für den Wohnungskauf und -verkauf und benötigte Unterlagen

Der Grundbuchsauszug

Wesentlich beim Wohnungskauf ist der Grundbuchsauszug.

a) Ist Wohnungseigentum begründet?

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

b) Wer ist der Wohnungseigentümer?

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?

Der Wohnungsgrundriss – Handelt es sich um den baubewilligten Grundriss?

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?

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 Kopien anfertigen.

Monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung

Überdurchschnittlich hohe Betriebskosten, Rücklagenvorschreibungen und Heizkostenkonto haben Einfluss auf den Marktwert der Wohnung.

Wohnungseigentumsvertrag

Der Wohnungseigentumsvertrag regelt die Rechtsbeziehung der Wohnungseigentümer zueinander. Es kann festgehalten sein, dass die Aufwendungen für die Liegenschaft (Beiträge zum Instandhaltungsrücklage, Betriebskosten) nach einem Nutzflächenschlüssel erfolgen.

Im Wohnungseigentumsvertrag ist oft geregelt, wer für die Instandhaltung der Fenster zuständig ist. Ist dies nicht geregelt, ist die Gemeinschaft zuständig.

Den Wohnungseigentumsvertrag bekommen Sie von der Hausverwaltung und beim Grundbuch im Urkundenarchiv.

Nutzwertgutachten, Nutzwertfestsetzung, Parifizierung

Die Nutzwertberechnung bestimmt das Verhältnis der Eigentumsanteile der einzelnen Miteigentümer untereinander. Grundlage der Berechnung ist die Nutzfläche.

Die Berechnung erfolgt durch für den Hochbau zuständige Ziviltechniker oder Sachverständige für das Immobilienwesen.

Protokoll der letzten Wohnungseigentumsversammlungen

In den Protokollen 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.



Vorausschau der Hausverwaltung

Die Vorausschau ist für den Wohnungskäufer wesentlich, da die Hausverwaltung Erhaltungsarbeiten ankündigen muss, die in absehbarer Zeit anfallen und über die laufende Instandhaltung hinausgehen. Auch geplante Verbesserungsmaßnahmen sind bekannt zu geben.

Die Hausverwaltung erstellt die Vorausschau jedes Jahr bis Jahresende und bringt diese schriftlich den Wohnungseigentümern zur Kenntnis. Sie sollten die Vorausschau unaufgefordert zugesendet bekommen oder jederzeit anfordern.

Energieausweis

Beim Verkauf der Eigentumswohnung muss der Verkäufer einen maximal 10 Jahre alten Energieausweis vorlegen.

Die Hausverwaltung ist verpflichtet, einen Energieausweis bereitzustellen, sofern kein Mehrheitsbeschluss dagegen vorliegt. Sollte die Hausverwaltung keinen Energieausweis bereitstellen, können wir bei einem Verkaufsauftrag kurzfristig einen kostenlosen Energieausweis bereitstellen.

Aktueller Stand der Reparaturrücklage

Der aktuelle Stand der Reparaturrücklage sollte im Protokoll der letzten Wohnungseigentümerversammlung oder der Vorausschau der Hausverwaltung angegeben sein.

Fehlt der Eintrag oder wurden in der Zwischenzeit größere Sanierungsarbeiten durchgeführt, sollte der aktuelle Wert bei der Hausverwaltung angefragt und beim Verkauf angegeben werden.

Interne Verlinkungen – Service & Beratung

Wenn Sie Ihre Wohnung in Wien verkaufen möchten und professionelle Unterstützung wünschen:

[Wohnung verkaufen mit Brehm Immobilien](#)

Für Informationen und Beratung rund um den Wohnungskauf:

[Beratung Immobilienkauf](#)