



FAQs
Verkauf - Bestand
Alt-/Neubauwohnungen

BUWOG

FAQs

Die hier erteilten Auskünfte sowie der FAQ an sich erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit noch darauf, dass sie auf den gewählten Kaufgegenstand zutreffen. Es gelten die mit dem Käufer im Kaufanbot und den Kaufverträgen vereinbarten Bestimmungen. Eine verbindliche und vollständige Detailüberprüfung, obliegt dem Käufer und es wird die Einholung einer entsprechenden rechtlichen Beratung empfohlen.

TEIL 1 – ALLGEMEIN

Was bedeutet es, wenn eine Wohnung „unsaniert“ verkauft wird?

Wird eine Wohnung bestandsfrei, gelangt diese Wohnung in den Verkauf ohne diese jedoch zuvor zu sanieren, dies, obwohl die Wohnung über mehrere Jahre bewohnt war. Das bedeutet für den Käufer, dass die Wohnung ohne Gewähr oder Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit, eine bestimmte Verwendbarkeit, eine bestimmte Verwertbarkeit oder einen bestimmten Ertrag gekauft wird.

Werden alle Wohnungen verkauft?

In der Regel gelangen alle bestandsfreien Wohnungen in den Verkauf. Die zum Verkauf stehenden Wohnungen werden auf österreichischen Immobilienplattformen angeboten. Vormerkkunden erhalten ein Wohnungsangebot per E-Mail.

Wie kann ich mich für eine Wohnung vormerken?

Vormerkungen für bestimmte Wohnanlagen oder Wohnungen können über das Kontaktformular auf <https://www.buwog.at/immobiliensuche/service-kontakt/vormerkung-bestandswohnung-eigentum> gemacht werden.

Ihre Daten sind nach Absendung des Formulars direkt im System hinterlegt. Es erfolgt keine separate Anmeldebestätigung. Sobald eine Wohnung in den Verkauf kommt, wird an alle Vormerkkunden ein Wohnungsangebot per Mail ausgesendet. Pauschale Suchwünsche können nicht berücksichtigt werden.

Was versteht man unter Wohnungseigentum?

Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Die Gemeinschaft aller Wohnungseigentümer ist die Wohnungseigentümergeinschaft.

Einige Pflichten von Wohnungseigentümern

1. Betriebskosten und Rücklage

Jeder Wohnungseigentümer zahlt monatlich einen Anteil an den Betriebskosten (z.B. Müll, Wasser, Hausbetreuung) für den laufenden Betrieb der Wohnanlagenlage.

Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen der Liegenschaft (§ 32) zu bilden, die jeder Wohnungseigentümer entsprechend seinen Miteigentumsanteilen bzw. seiner Verrechnungsfläche einzuzahlen hat.

2. Eigentümerversammlung & Mitbestimmung

Es gibt regelmäßig Eigentümerversammlungen. Jeder Wohnungseigentümer kann sein Stimm- und Äußerungsrechte in den Eigentümerversammlungen ausüben.

3. Versicherungen

Das Gebäude ist versichert – jedenfalls bestehen Feuer-, Haftpflicht – und Leitungswasserschadenversicherungen. Allenfalls gibt es auch Sturmschaden- und/oder Glasbruchversicherungen. Jeder Wohnungseigentümer ist empfohlen, zusätzlich eine Haushaltsversicherung abschließen.

Was sind allgemeine Teile des Hauses?

Allgemeine Flächen der Liegenschaft sind zur gemeinsamen Nutzung und Verfügung der Vertragsparteien vorgesehen, sofern es im Wohnungseigentumsvertrag keine anderslautende Benützungsvereinbarungen gibt.

Beispiele: Dach, Fassade, Außenmauern, tragende Wände, Stiegenhaus, Gänge, Eingangsbereich, Aufzug, Heizanlage, allgemeine Wasserleitungen, Elektroverteilung, Fahrradraum, Allgemeingarten, Waschküche, Müllraum, etc.

Hauptaufgaben der Hausverwaltung:

Finanzverwaltung	<ul style="list-style-type: none">- Betriebskosten vorschreiben- Rücklagen einheben und verwalten- Buchhaltung führen, Jahresabrechnung erstellen
Technische Verwaltung	<ul style="list-style-type: none">- Wartung und Reparaturen allgemeiner Teile der Liegenschaft koordinieren (Heizung, Lift, Dach)
Organisatorisches	<ul style="list-style-type: none">- Eigentümerversammlungen einberufen und protokollieren- Verträge mit Dienstleistern (z.B.: Hausreinigung) abschließen
Kommunikation	<ul style="list-style-type: none">- Ansprechpartner für Eigentümer sein
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none">- Umsetzung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft

TEIL 2 – RECHTLICHE GRUNDLAGEN – WGG (WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEITSGESETZ)

Was ist das WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz)?

Das WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) gilt für Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet wurden. Die BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH ist mit 01.04.2001 aus der Gemeinnützigkeit ausgeschieden. Für alle bis zu diesem Datum von der BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH bezugsfertiggestellten Gebäude gelten die Bestimmungen des WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) grundsätzlich weiter, und zwar unabhängig davon, ob sich die Wohnung bzw. Geschäftsräumlichkeit noch im Eigentum der BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH befindet.

Was ist im Falle der Vermietung einer Wohnung, die dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegt zu beachten?

Die wohnzivilrechtlichen Bestimmungen des WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) bzw. Kraft Verweisung, auch jene des MRG (Mietrechtsgesetz), sind einzuhalten. Im Grundbuch erfolgt die Anmerkung „Bei Vermietung gelten die mietrechtlichen Bestimmungen des WGG“. Der Mietzins unterliegt den Beschränkungen des WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz). Bei einer Vermietung darf daher grundsätzlich nur ein kostendeckendes Entgelt vorgeschrieben werden. So können zum Beispiel ein Grundbetrag von derzeit € 2,05/m², zuzüglich eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (EVB) der je nach Gebäudealter aktuell zwischen € 0,59/m² und € 2,33/m² liegt, sowie Eigenmittelzinsen für Grundstückskosten, verrechnet werden. Die genannten Beträge entsprechen jeweils dem Stand 01.04.2024 und verstehen sich exkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer. Genauere Infos zu den wohnwirtschaftlichen Werten erhalten Sie auf der Homepage des Österreichischen Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen www.gbv.at.

Eine Ausnahme vom Kostendeckungsprinzip stellt die Vermietung von Objekten nach begünstigter Rückzahlung gemäß dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBl. Nr. 340, dar. Derartige Mietobjekte können zu einem sogenannten angemessenen Entgelt vermietet werden. Das angemessene Entgelt orientiert sich am ortsüblichen (marktüblichen) Mietzins. Im Unterschied zu einem sogenannten freien Mietzins kann das angemessene Entgelt jedoch von der Schlichtungsstelle (dem Gericht) überprüft werden. Sollte eine begünstigte Rückzahlung nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 erfolgt sein, ist das im Kaufanbot grundsätzlich vermerkt. Abschließend erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass die BUWOG keine Gewähr für die Richtigkeit des gewählten Mietzinsmodells und die käuferseitig vorgenommene Entgeltkalkulation übernehmen kann. Wir empfehlen vor einer Vermietung juristische Beratung einzuholen.

Darf eine Wohnung die dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegt für touristische (gewerbsmäßige) Zwecke genutzt werden?

Wohnungen, die dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegen dürfen nicht zur gewerblichen (gewerbsmäßigen) Nutzung für touristische Beherbergungszwecke („Airbnb“) vermietet werden.

Was bedeutet das WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) für einen eventuellen Weiterverkauf der Wohnung?

Die mit öffentlichen Mitteln errichteten und dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegenden Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten sind keine Spekulationsobjekte. Die BUWOG trägt jedoch regelmäßig kein Vorkaufsrecht ein, weshalb ein Weiterverkauf der Wohnung ohne Befassung der BUWOG möglich ist. Es müssen jedenfalls die Rechte und Pflichten aus dem ursprünglichen Kaufvertrag (samt Aufklärung über die Rechtsform WGG) auf den neuen Käufer überbunden werden.

TEIL 3 – MRG (MIETRECHTSGESETZ)

Was gilt für Mietgegenstände in Gebäuden mit einer Baubewilligung vor dem 09.05.1945?

Für Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen und in einem Gebäude gelegen sind, das auf Grund einer vor dem 09.05.1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurde, gilt der Vollarwendungsbereich des MRG. Dabei können mehrere Systeme der Mietzinsbildung zur Anwendung gelangen (§§ 15a und 16 MRG): nämlich

- der Kategoriemietzins,
- der Richtwertmietzins und
- der angemessene Mietzins.

Der Richtwertmietzins berechnet sich ausgehend vom Richtwert unter Berücksichtigung allfälliger Zu- und Abschläge, sofern diese für den Kaufgegenstand angesetzt werden können. Bei Wohnungen der Ausstattungskategorie D kann nur der Kategoriemietzins oder bei Wohnungen der Kategorie A und B bei einer Nutzfläche von mehr als 130m² kann unter bestimmten Voraussetzungen ein angemessener Mietzins verlangt werden. Die hier erteilten Auskünfte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit noch darauf, dass sie auf den gewählten Kaufgegenstand zutreffen.

Eine verbindliche und vollständige Detailüberprüfung, welcher Anwendungsbereich des MRG auf den Kaufgegenstand zutrifft oder welches System der Mietzinsbildung des MRG auf den Kaufgegenstand zur Anwendung gelangt, obliegt dem Käufer und wird die Einholung einer entsprechenden rechtlichen Beratung empfohlen.

Wann ist im Falle der Vermietung einer Wohnung, die dem MRG (Mietrechtsgesetz) unterliegt ein freier Mietzins möglich?

Für Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen und in einem Gebäude gelegen sind, das auf Grund einer nach dem 08.05.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden und für Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31.12.2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, gelten die §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49 des MRG, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes des MRG. Bei Vorliegen dieser Voraussetzung und sofern aus förderrechtlichen Gründen keine Einschränkungen bestehen, kann ein freier Mietzins vereinbart werden.

TEIL 4 – RÜCKLAGE und DARLEHEN

Was ist eine Rücklage?

Die Rücklage dient zur Ansparung für zukünftige Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an allgemeinen Teilen der Wohnhausanlage. Die Rücklage wird von jedem Wohnungseigentümer auf Basis seiner Miteigentumsanteile (Wohnungsgröße inkl. Zu- und Abschläge) oder Verrechnungsfläche monatlich eingezahlt (Regelung lt. Wohnungseigentumsvertrag). Die Hausverwaltung kalkuliert die Höhe der angemessenen Rücklage.

Steht nun eine solche notwendige Maßnahme an, wird diese aus der Rücklage bezahlt. Je nach Umfang und Art der Maßnahme bedarf es einer vorherigen Beschlussfassung durch die Eigentümergemeinschaft. Übersteigen die Kosten der Maßnahme den angesparten Betrag der Rücklage, kann die Rücklage auch negativ sein bzw. werden. Das wird als „Instandhaltungsvorlage“ bezeichnet. In diesem Fall muss entweder ein Darlehen aufgenommen werden oder die Kosten werden von den Wohnungseigentümern in Form einer Einmalzahlung abgedeckt, sofern die Instandhaltungsvorlage nicht kurzfristig über die monatlichen Beiträge zur Rücklage wieder ausgeglichen werden kann.

Was bedeutet ein aufgenommenes Instandhaltungsdarlehen der Wohnungseigentümergemeinschaft für den Kauf?

Wenn die Wohnungseigentümergemeinschaft für eine Maßnahme ein Instandhaltungsdarlehen (WEG-Darlehen) bei einer Bank aufgenommen hat, wird dieses über die Darlehenslaufzeit über die monatliche Rücklage zurückbezahlt. Für den Kauf hat das Instandhaltungsdarlehen eine Nebenkostenerhöhende Auswirkung, weil die auf den Kaufgegenstand anteilig entfallenden Instandhaltungsdarlehensbeträge zum Kaufpreis hinzugerechnet werden und die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr erhöht.

TEIL 5 – VOR DEM KAUF

Worauf muss bei einer Fremdfinanzierung geachtet werden?

Im Falle einer Fremdfinanzierung ist jedenfalls eine positive Zusage einer finanzierenden Bank vor Abgabe des Kaufanbots einzuholen, da ein unterfertigtes Kaufanbot mit Zusendung an die Verkäuferin verbindlich ist. Ein Kaufanbot vorbehaltlich einer Finanzierungszusage wird nicht angenommen.

Wie kann ich eine Wohnung reservieren?

Je nach Nachfrage kann eine Wohnung für max. 1 Woche reserviert werden. In dieser Zeit wird die Wohnung nicht beworben und auch keine neuen Besichtigungen vereinbart.

Was passiert, wenn es mehrere Kaufinteressenten für eine Wohnung gibt?

Sollten bereits mehrere Kunden ihr Interesse für eine Wohnung bekundet haben und mehrere Kaufanbote für diese eintreffen, entscheidet die Verkäuferin über die weitere Vorgehensweise, ggf. folgt ein geschlossenes Bieterverfahren.

Was ist ein Bieterverfahren?

Um den Verkauf der Wohnung so fair als möglich zu gestalten und jeder kaufinteressierten Person die gleiche Chance zu geben, kann es bei Einlangen von mehreren Kaufanboten zu einem geschlossenem Bieterverfahren kommen. Dabei handelt es sich um eine geschlossene Bierrunde. Alle Kaufinteressenten, die ein Kaufanbot gelegt haben, haben so eine weitere Möglichkeit ihr bestmögliches Kaufangebot bis zur genannten Frist abzugeben und den Kaufpreis nachzubessern. Nach Beendigung der ersten Bierrunde gibt es keine weitere Gelegenheit mehr ein Kaufanbot abzugeben. Die übermittelten Kaufanbote werden erst nach Ablauf der angegebenen Frist geprüft.

TEIL 6 – KAUFANBOT

Worauf muss beim Ausfüllen des Kaufanbots insbesondere geachtet werden?

Beim Ausfüllen des Kaufanbots ist darauf zu achten, dass der tatsächliche Käufer im Kaufanbot angegeben wird (max. 2 Personen). Eine nachträgliche Änderung führt zu Mehrkosten, die der Käufer zu tragen hat.

- Jede Seite des Kaufanbots ist rechts unten mit den Initialen der Käufer zu paraphieren.
- **Punkt 1.2.1:** Sofern zutreffend ist die Box unter Punkt 1.2.1 über ein allenfalls vorhandenes Instandhaltungsdarlehen anzukreuzen.
- **Punkt 5.1:** Angaben über die Staatsbürgerschaft der Käufer (relevant für die Grundverkehrsbehörde).
- **Punkt 5.2:** Sofern zutreffend, Daten über politisch exponierte Personen. Eine Begriffserklärung erhalten Sie gemeinsam mit den Kaufunterlagen.
- **Punkt 5.3:** Angaben über die geplante Finanzierungsart (z.B. Fremdkapital in der Form von Bankkredit oder Eigenkapital).
- **Punkt 6.1:** Die Rücktrittsbelehrung ist entsprechend zur Kenntnis zu nehmen.

Ein nicht vollständig ausgefülltes Kaufanbot oder ein Kaufanbot mit individuellen Abänderungen der Inhalte wird von der Verkäuferin nicht angenommen.

Wie sende ich ein Kaufanbot an die Verkäuferin?

Kaufanbote können digital (als pdf, max. 4MB) per E-Mail an die BUWOG übermittelt werden. Sollte das aus technischen Gründen nicht möglich sein, kontaktieren Sie bitte direkt den zuständigen Immobilienberater.

Mit dem ausgefüllten und unterfertigten Kaufanbot ist auch eine Kopie des Reisepasses oder Personalausweises (beide Seiten) aller Käufer an die BUWOG zu übermitteln.

Kann ich ein Kaufanbot auch digital unterfertigen?

Kaufanbote können handschriftlich oder mit einer qualifizierten digitalen Signatur unterfertigt werden. Bei handschriftlicher Unterfertigung ist das Kaufanbot im Original zu unterschreiben und eingescannt zu übermitteln. Paraphe und Unterschrift müssen einheitlich sein, entweder handschriftlich oder digital.

Was bedeutet geldlastenfrei?

Geldlastenfrei bedeutet, dass der Kaufgegenstand mit keinem Pfandrecht belastet ist. Andere Lasten wie Dienstbarkeiten können bestehen und sind von der Käufer zu übernehmen.

Kann ich den Vertragserrichter oder Treuhänder frei wählen?

Nein, der Vertragserrichter (und gleichzeitig Treuhänder) ist von der BUWOG vorgegeben und wird auch von der BUWOG beauftragt. Die Vertragserrichter, mit denen die BUWOG zusammenarbeitet, sind ausschließlich öffentliche Notare. Namen und Adresse des Notars, der mit der Abwicklung Ihres Wohnungskaufs beauftragt ist, finden Sie im Kaufanbot unter Punkt 1.2.5.

Was passiert, wenn ich ein Kaufanbot gelegt habe und zurücktreten möchte?

Mit Zusendung eines unterfertigten Kaufanbots ist der Kaufinteressente 3 Wochen an das Kaufanbot gebunden. Die dem Käufer zustehenden Rücktrittsrechte und -fristen sind dem Kaufanbot zu entnehmen. Sollte der Käufer ohne Vorliegen eines Rücktrittsgrundes bei fristgerechter Annahme des Kaufanbots durch die Verkäuferin vom weiteren Kauf absehen so hat der Käufer der Verkäuferin den hieraus resultierenden Schaden zu ersetzen. Einvernehmlich wird dieser Zusatzaufwand im Kaufanbot, der auch den Vertrieb des Kaufgegenstands miteinschließt, sowie die frustrierten Aufwendungen mit pauschal 3 % der Kaufpreissumme festgelegt.

TEIL 7 – KAUFABWICKLUNG

Wie ist der Ablauf beim Kauf?

- Anbotlegung durch den Käufer
- Bei Gremienfreigabe - Gegenzeichnung des Anbots seitens der Verkäuferin (BUWOG) binnen 3 Wochen
- Kaufvertragserstellung durch einen Notar und Treuhänder laut Kaufanbot (ca. 3 Wochen)
- Nach Erhalt des personalisierten Kaufvertragsentwurfs 4 Wochen Zeit, um bei dem Notar den Kaufvertrag zu unterfertigen
- Kaufvertragsunterfertigung durch den Käufer
- Überweisung des Kaufpreises inkl. Nebenkosten an den Notar und Treuhänder binnen 14 Tagen nach Unterfertigung durch den Käufer
- Kaufvertragsunterfertigung durch die Verkäuferin
- Übergabe der Wohnung binnen 7 Werktagen nach beidseitiger Unterfertigung des Kaufvertrags, Eingang des Gesamtkaufpreises plus Nebenkosten am Treuhandkonto und Vorliegen einer allenfalls grundverkehrsbehördlichen Genehmigung
- Einverleibung des Eigentumsrechts des Käufers im Grundbuch (kann aufgrund komplexer Wohnbauförderungsdarlehen und der damit verbundenen Löschung aus dem Grundbuch in Einzelfällen bis zu 6 Monate und mehr dauern)

Wann erhalte ich den personalisierten Kaufvertragsentwurf?

Die Kaufvertragserstellung benötigt im Regelfall 3 Wochen ab Zusendung des angenommenen Kaufanbots an den Käufer. Sobald die Kaufunterlagen von der Verkäuferin freigegeben sind, werden diese durch den Notar direkt an die Käufer (per Mail) zugesendet.

Wann müssen der Kaufpreis, die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr und Kostenbeitrag auf dem Treuhandkonto einlangen?

Der Kaufpreis zuzüglich einem Kostenbeitrag sowie die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr sind binnen 14 Tage nach Unterfertigung des Kaufvertrages durch die Käufer auf das Treuhandkonto einzuzahlen. Wird der Kaufpreis fremdfinanziert, ist vor Unterfertigung des Kaufvertrags eine schriftliche Zusage des finanzierenden Kreditinstitutes der Verkäuferin vorzulegen. Bei einer allenfalls erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung ist der Kaufpreis sowie die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr 14 Tage nach Vorliegen der erfolgten Genehmigung auf das Treuhandkonto einzuzahlen.

Wie lange dauert die Kaufabwicklung?

Für die Kaufabwicklung benötigt die BUWOG im Regelfall ab unterfertigter und vollständiger Anbotslegung durch den Käufer ca. 8-12 Wochen bis zur tatsächlichen Übergabe des Kaufgegenstands an die Käufer. Bedarf es für den Erwerb einer Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde oder ist der Käufer Erstkäufer, mit dem Wohnungseigentum begründet wird, kann sich die Abwicklung auch verlängern.

Im Falle der Notwendigkeit einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung (bei einem Erwerb durch EU-Ausländer nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz) kann die Wohnung erst übergeben werden, wenn der Bescheid in Rechtskraft vorliegt.

Grundsätzlich hängt die Dauer der Kaufabwicklung immer auch davon ab, wie rasch der Käufer einen Unterfertigungstermin bei dem Notar ausmacht und wie schnell die Finanzierung von der Bank abgewickelt werden kann. Die tatsächliche Dauer ist daher stets Einzelfallbezogen zu betrachten und sind die 8 -12 Wochen daher auch nicht als Zusage zu verstehen.

Wann ist eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Verkaufs erforderlich?

Je nach Bundesland gibt es unterschiedliche Regelungen. In Wien z.B. brauchen Nicht-EU-Staatsbürger für den Ankauf von Wohnungseigentumsobjekten eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung. Kauft ein Nicht-EU-Staatsbürger mit einem EU-Staatsbürger in einer Eigentümerpartnerschaft entfällt die Genehmigungspflicht.

Eine Genehmigung wird bei einer Wohnung nur erteilt, wenn die Wohnung der Befriedigung des persönlichen Wohnbedürfnisses der antragstellenden Person dienen soll. Daher kann nur der Erwerb einer einzigen Wohnung genehmigt werden. Eine weitere zwingende Voraussetzung für die Genehmigung ist die Freiheit von Vorstrafen der Antragsteller.

Sobald in so einem Fall der Kaufvertrag von allen Vertragsparteien unterschrieben ist, wird der Notar und Treuhänder bei der Behörde um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung ansuchen. Die entsprechenden Kosten der Notar sind dem Kaufanbot zu entnehmen. Für die Einreichung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung werden in der Regel folgende Dokumente benötigt:

- Kopie Geburtsurkunde aller einziehenden Personen
- Kopie Meldezettel aller einziehenden Personen
- Reisepasskopie aller einziehenden Personen
- Aufenthaltstitel

Wie lange ist der Zutritt zur Wohnung vor Übergabe möglich?

Um eine reibungslose Wohnungsübergabe bei Kauf vorzubereiten, werden die Schlüssel zeitgerecht an die Hausverwaltung der Verkäuferin retourniert. Ein Zutritt ist daher bis zur Retournierung der Schlüssel möglich, längstens jedoch nur bis zum seitens der Verkäuferin angenommenen Kaufanbots und dies nur nach individueller Vereinbarung.

Wann erfolgt die Wohnungsübergabe?

Die Übergabe erfolgt binnen 7 Werktagen nach

- allseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages,
- vollständigem Erlag des Kaufpreises samt Kostenbeitrag, (abzüglich eines allenfalls übernommenen Wohnbauförderungsdarlehens), samt Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr auf dem Treuhandkonto des Treuhänders,
- Vorliegen einer allenfalls erforderlichen rechtskräftigen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zum Kaufvertrag, sowie nach

vorheriger Terminvereinbarung gesondert durch die Verkäuferin.

Der Käufer wird diesbezüglich von einem Mitarbeiter der Hausverwaltung kontaktiert.

Wie ist der Ablauf der Wohnungsübergabe?

Sobald der Kaufvertrag allseitig unterfertigt ist und der Kaufpreis, Kostenbeitrag, Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr am Treuhandkonto eingelangt sind, erhält die Verkäuferin die Bestätigung des Treuhänders. Ab diesem Zeitpunkt wird die Hausverwaltung der Verkäuferin mit der Übergabe beauftragt. Diese setzt sich direkt mit den Käufern in Verbindung und koordiniert die Wohnungsübergabe binnen 7 Werktagen.

Bei der Wohnungsübergabe werden alle vorhandenen Schlüssel übergeben sowie Zählerstände abgelesen, damit eine Ummeldung von Strom und Wärmeversorgung in die Wege geleitet werden kann. Als Stichtag zur Verrechnung der Nutzungen und Erträge sowie Lasten und Aufwendungen wird der auf die Übergabe und Übernahme folgende Monatserste vereinbart (ausgenommen verbrauchabhängige Kosten eines Drittanbieters, wie z.B. Heizung, Warmwasser und Strom, für deren Abrechnung der Tag der tatsächlichen Übergabe maßgeblich ist). Die Hausverwaltung der Wohnanlage ist nach der Übergabe der Ansprechpartner des Käufers in allen Hausangelegenheiten. Die jeweiligen Kontaktpersonen finden Sie in der Regel am schwarzen Brett im Eingangsbereich Ihrer Wohnhausanlage.

TEIL 8 – NEBENKOSTEN, STEUERN & GEBÜHREN

Wird die Wohnung mit Umsatzsteuer verkauft?

Nein, im Kaufpreis ist keine Umsatzsteuer enthalten. Die Verkäuferin macht bei gebrauchten Wohnungen von der Option zur Steuerpflicht gemäß § 6 Abs 2 UStG keinen Gebrauch.

Mit welchen Nebenkosten muss beim Kauf einer Wohnung gerechnet werden?

Die Nebenkosten belaufen sich auf:

- Kostenbeitrag für u.a. die Vertragserrichtung, treuhändige Abwicklung und grundbücherliche Durchführung durch den Notar: 1,5 % des Kaufpreises und des anteiligen WEG-Darlehens (sofern vorhanden) (mindestens € 2.000,-). Wird nur ein Stellplatz gekauft, beträgt der Kostenbeitrag in Wien mind. € 1.800,- in den restlichen Bundesländern mindestens € 1.500,-.
- Grunderwerbsteuer: derzeit 3,5 % des Kaufpreises, des anteiligen WEG-Darlehens (sofern vorhanden) und des Kostenbeitrags
- Eintragungsgebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts im Grundbuch: derzeit 1,1 % des Kaufpreises, des anteiligen WEG-Darlehens (sofern vorhanden) und des Kostenbeitrags (zur möglichen Befreiung von dieser Gebühr siehe nächster Punkt)
- Bei Fremdfinanzierung fällt ein Honorar des Notars an, welches direkt mit dem Notar abgerechnet wird: 0,4 % der Pfandsumme bzw. 0,6 % der Pfandsumme bei einer Simultanhypothek bzw. 0,2 % des Kaufpreises, wenn keine Hypothek im Grundbuch eingetragen wird, jeweils zuzüglich USt und Barauslagen
- Bei Fremdfinanzierung fällt die Eintragungsgebühr für die Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch an: derzeit 1,2 % der Pfandsumme plus eine allfällige Nebengebührenkaution (zur möglichen Befreiung von dieser Gebühr siehe nächster Punkt)
- Kosten für die Einholung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung (wenn erforderlich, bei einem Erwerb durch EU-Ausländer): € 250,- (Wien und NÖ: € 400,-) zuzüglich USt, Barauslagen und Gebühren, direkt abgerechnet mit dem Notar
- Kosten für die Antragstellung für die Übernahme des Wohnbauförderungsdarlehens durch den Notar in Kärnten: € 250,- zuzüglich USt, direkt abgerechnet mit dem Notar
- Kosten für die Antragstellung für die Befreiung von der Grundbucheintragungsgebühr durch den Notar: € 250,- zuzüglich USt, direkt abgerechnet mit dem Notar
- Maklerprovision: bei Vermarktung durch Drittmakler derzeit 3 % des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer, bei Vermarktung durch die BUWOG Group GmbH keine Maklerprovision

Wie komme ich zur Befreiung von der Grundbucheintragungsgebühr (Gerichtsgebührenbefreiung gemäß § 25a GGG)?

Die temporäre Befreiung von der Eintragungsgebühr von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum gilt derzeit bis 01.07.2026. Voraussetzung für die Gebührenbefreiung beim Eigentumsrecht ist, dass die Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dient und hier der Hauptwohnsitz begründet wird. Voraussetzung für die Gebührenbefreiung beim Pfandrecht ist, dass der pfandrechtlich gesicherten Kreditbetrages ausschließlich oder doch zu mehr als 90 % zum Erwerb, zur Errichtung oder Sanierung dieser Wohnstätte dient.

Die Eintragungsgebührenbefreiung besteht nur bis zu einer Bemessungsgrundlage von € 500.000,- für den Teil, der über € 500.000,- hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. Der Treuhänder wird dem Käufer mit den Kaufvertragsunterlagen auch ein Formular zur Befreiung von der Grundbucheintragungsgebühr übermitteln, welches im Zuge der Kaufvertragsunterfertigung abgeben werden kann. Dementsprechend wird bei den Grundbuchsankträgen auf Einverleibung des Eigentumsrechtes und eines allfälligen Pfandrechtes die Eintragungsgebührenbefreiung bei Vorliegen der Voraussetzungen in Anspruch genommen oder nicht. Die Verkäuferin haftet nicht für das Bestehen der Befreiung von der Grundbucheintragungsgebühr zum Zeitpunkt des Erwerbes.

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet, sämtliche verwendeten Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

