

# HAUS, WOHNUNG, GRUNDSTÜCK?

**Dr. Manuela Maurer-Kollenz, Müller Partner Rechtsanwälte GmbH, ist Expertin für Liegenschafts- und Immobilienrecht, Bauträgerrecht, Baurecht, Mietrecht, Vertragsrecht und Verwaltungsrecht sowie Wohnungseigentumsrecht. Im Gespräch mit Isabella Lichtenegger gibt die Anwältin Tipps, wie der Immobilienkauf besser klappen kann.**

## **Worauf sollte man aufpassen, wenn man eine Immobilie kaufen möchte?**

Es gibt sehr viele Aspekte, auf die man achten sollte. Zuerst ist das die Entscheidung, was man eigentlich kaufen möchte – ein Haus, ein Grundstück, eine Wohnung. Soll die Immobilie bezugsfertig, sanierungsbedürftig sein oder erst errichtet werden?

Es ist ein großer Fehler, sich zu wenig Zeit für seine Kaufentscheidung zu nehmen. Viele fühlen sich zu einem Ankauf gedrängt und vergessen dabei, sich zu fragen, warum sie eine bestimmte Immobilie überhaupt haben wollen.

## **Wie ist das zu verstehen – zu einem Ankauf gedrängt werden?**

Meist gibt es gar nicht so viele andere Kaufinteressenten für ein Objekt, wie man vielleicht denkt oder einem mitgeteilt wird. Niemand sollte sich stressen lassen und eine so wichtige, auch finanziell relevante Entscheidung für eine Immobilie sofort treffen. Der Immobilienkauf braucht Zeit und es ist ratsam, sich professionell beraten zu lassen, bevor ein Kaufvertrag unterschrieben wird. Ich rate auch dazu, einen Kaufvertrag immer vom eigenen Anwalt überprüfen zu lassen, und für die Finanzierung sollte man ebenfalls immer mehrere Angebote einholen.

## **Wie können sich Interessenten auf das Abenteuer Immobilienkauf möglichst gut selbst vorbereiten?**

Sich Gedanken machen, was man konkret haben möchte, ist das Allerwichtigste. Dann zum Haus hingehen, die Lage und die Umgebung entdecken, die Wohnung oder die Baustelle besichtigen, sich erkundigen, ob in der Nachbarschaft weitere Bauvorhaben geplant sind, prüfen, nach welcher Himmelsrichtung das Gebäude ausgerichtet ist etc. Alle diese Fragen kann man selbst klären, ohne Geld bereits für eine Beratung auszugeben.

Ist dieser Teil geschafft und man hat sein Wunschobjekt gefunden, dann geht es darum, den Preis zu erfragen und zu recherchieren, ob er auch marktgerecht ist. Vergleichen Sie ähnliche Objekte und ähnliche Lagen miteinander. Das klappt ganz gut über die Suchmaschinen der Online-Immobilienportale. Und haben andere Interessenten unerwartet doch rascher eine Kaufentscheidung getroffen, dann sollte man nicht enttäuscht sein. Meine Erfahrung zeigt, dass es

Credit: Müller Partner Rechtsanwälte



**Niemand sollte sich stressen lassen und eine so wichtige, auch finanziell relevante Entscheidung für eine Immobilie sofort treffen.**

**Dr. Manuela Maurer-Kollenz,  
Müller Partner Rechtsanwälte**

in diesem Fall meist ein anderes Objekt gibt, das wesentlich besser zu einem passt.

**Wie sollte man an das Thema Finanzierung herangehen? Der Immobilienmarkt für ein durchschnittliches Objekt startet bei rund 300.000 Euro. Diesen Betrag innerhalb weniger Stunden aufzustellen ist unrealistisch, oder?**

Auch bei der Finanzierung gilt es, rechtzeitig einzusteigen – im Idealfall spricht man zuerst mit seiner Hausbank. Zusätzlich empfiehlt es sich, Vergleichsangebote einzuholen. Ist die Entscheidung für einen Finanzierungspartner gefallen, dann braucht die Bank ein paar Tage, selten mehrere Wochen, bis eine Finanzierungszusage abgegeben wird.

Die Abwicklung kann dann nochmals einige Zeit dauern. Allerdings nimmt das auch ein wenig den Druck aus der Sache in Bezug auf mögliche Mitinteressenten, denn die brauchen sehr wahrscheinlich ebenfalls eine Finanzierung. Möchte man sich das Wunschobjekt trotzdem sichern, weil der Ankauf nur mehr an der Finanzierung scheitern könnte, wird man einen allenfalls auch handschriftlichen Zusatz im Kaufanbot hinzuzufügen; „Vorbehaltlich der Finanzierungszusage durch die Bank xy“ beispielsweise. Wichtig ist, das darlehens- bzw. kreditgebende Institut namentlich anzuführen, damit konkretisiert ist, von welcher Finanzierung man es abhängig machen möchte. Ein handschriftlicher Zusatz zum Kaufanbot ist auch möglich, wenn man noch ein Gutachten abwarten will oder eben den Kauf und den Vertragsentwurf mit dem Anwalt seines Vertrauens besprechen möchte.

nicht logisch nachvollziehen kann, weil ein Vertrag beispielsweise viel zu komplex ist, dann ist es immer besser, einen Berater hinzuzuziehen. Bei Bauträgerprojekten wird der Treuhänder (Anwalt) vom Bauträger vorgegeben. Dennoch sollte ein Käufer einen Berater seines Vertrauens – Anwalt oder Notar – mit der Prüfung der Verträge beauftragen. Immobilien kosten viel Geld – man sollte daher das Beratungshonorar für die Vertragsprüfung durch den Vertrauensanwalt nicht sparen.

#### **Wo findet man den richtigen Anwalt für sein Anliegen?**

Man kann sich bei Freunden, Bekannten und Arbeitskollegen umhören und Empfehlungen einholen. Oft findet man auch im Internet Spezialisten, die zu einem bestimmten Rechtsthema publiziert haben. Schließlich gibt es eine im Internet abruf-

## *Anwälte sind Dienstleister für ihre Mandanten, und sie werden bezahlt, damit sie eine Beratungsleistung erbringen.*

#### **Worauf sollte man unbedingt beim Kaufvertrag achten?**

Verträge kommen oft von der Verkäuferseite, insbesondere bei Bauträgerprojekten gibt es einen Mustervertrag. Seit Inkrafttreten des Bauträger-Vertragsgesetzes sind Käufer sehr gut abgesichert und es gibt wenig „Immobilienkandale“. Meist erfolgt die Absicherung der Käufer durch die sogenannte Grundbücherliche Sicherung mit einer Anmerkung im Grundbuch und dem treuhänderischen Erlag des Kaufpreises, der nach Ratenplan an den Bauträger ausbezahlt wird. Es wird nur Geld für Bauleistungen ausbezahlt, die auch erbracht wurden. Das schützt leider nicht davor, dass der Verkäufer insolvent und der Bau eingestellt wird. Dann müssen die Käufer, der Treuhänder und der Masseverwalter eine Lösung für die Fertigstellung finden, die manchmal nicht mit den noch vorhandenen Geldern bewerkstelligt werden kann.

An einen Immobilienkauf sollte man sachlich und überlegt herangehen. Wenn Sie etwas im Vertrag nicht verstehen, dann läuten im Idealfall ohnehin gleich die Alarmglocken. Als Laie muss man nicht jedes kleine Detail kennen. Aber wenn man etwas

bare Liste der Rechtsanwaltskammer, in der Anwälte entsprechend ihrer Spezialisierung gelistet sind. Beabsichtigt man einen Immobilienkauf, dann geht man am besten zu den Immobilienspezialisten unter den Anwälten. Es ist auch immer gut, bei einem Telefonat oder Erstgespräch mit dem Anwalt auszuloten, ob die Chemie zwischen Anwalt und Klient passt, bevor man die Anwaltsentscheidung trifft.

Private, die nicht ständig mit Anwälten zu tun haben, müssen gelegentlich erst ihre Hemmungen gegenüber Anwälten ablegen. Anwälte sind Dienstleister für ihre Mandanten. Fordern Sie daher selbstbewusst die Beratungsleistung ein!

Klienten, die sich bei einem Immobilienkauf von einem Spezialisten ihres Vertrauens beraten lassen, sind gut beraten. Ich berate seit vielen Jahren fast ausschließlich im Immobilienbereich. Klienten erkennen, wenn man mit viel Erfahrung, Engagement und Freude in diesem Beruf tätig ist. Wichtig ist es, einfach jede Frage zu stellen, auch wenn sie noch so banal erscheint. Es geht in der Beziehung Klient-Anwalt um gegenseitiges Vertrauen und rechtliche Kompetenz. ■