



Slobodan Matic, Rechtsanwaltsanwärter

Recht einfach zum Wohnungskauf

Sie haben die perfekte Wohnung gefunden? Besonders in der Schlussphase eines Wohnungskaufs gilt es, einige rechtliche Aspekte zu beachten

Ein Wohnungskauf gestaltet sich oftmals wie ein Langlauf. Nach unzähligen Besichtigungen, Bankterminen und Budgetierungen scheint dann nach vielen Laufmetern die „perfekte“ Wohnung gefunden zu sein. In der letzten Phase gilt es jedoch, kurz vor dem Ziel einige rechtliche Aspekte zu beachten und die letzten Kraftreserven hierfür zu mobilisieren. Rechtlich wird es ernst mit der Abgabe eines Kaufanbots. Vielen Käufern ist oftmals nicht klar, dass durch verkauferseitige Annahme eines bedingungslosen Kaufanbots das Rechtsgeschäft infolge Einigung über Kaufpreis und Kaufgegenstand bereits zustande kommt. Die Unterfertigung eines Kaufvertrages dient dann der Umsetzung des Rechtsgeschäfte und insbesondere der Eintragung des Käufers im Grundbuch.

Nicht voreilig handeln

Nach der verkauferseitigen Annahme des Kaufanbots ist ein Rücktritt vom Rechtsgeschäft ohne Zustimmung des Verkäufers daher nicht ohne Weiteres möglich. Voreilig abgegebene Kaufanbote können bei einem nicht gerechtfertigten Rücktritt zu Schadenersatzansprüchen führen. Sollte zum Zeitpunkt der Abgabe eines Kaufanbots insbesondere die Finanzierung nicht sichergestellt sein, wird die ausdrückliche Aufnahme eines diesbezüglichen Finanzierungsvorbehaltes im Kaufanbot empfohlen. Aus kauferseitiger Sicht sollte die Bindungsfrist in einem Kaufanbot auch nicht zu lang sein. Lange Bindungsfristen könnten viele weitere Besichtigungen ermöglichen und letztlich zu einem Bieter-

gefecht wie bei einer Auktion führen. Zudem macht sich beim Kaufinteressenten eine Ungewissheit stark, ob seinem Kaufanbot der „Zuschlag“ erteilt werden wird. Kauferseitig sollte daher insbesondere bei einer gesicherten Finanzierung versucht werden, die eigene Marktmacht so weit wie möglich auszuspielen und kurze Bindungsfristen im Kaufanbot vorzusehen.

Gemeinsamer Beschluss

Vor der Abgabe eines Kaufanbots sollte beim Kauf einer Eigentumswohnung maklerseitig jedenfalls auch der Wohnungseigentumsvertrag, in welchem besondere Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer geregelt sein können, zur Verfügung gestellt werden. In einem Wohnungseigentumsvertrag können nämlich insbesondere abweichende Benutzungsregelungen, Zustimmungen zu baulichen Veränderungen und vom Wohnungseigentumsgesetz abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten geregelt sein. Diesbezügliche Änderungen können letztlich nur gemeinsam durch alle Wohnungseigentümer beschlossen werden.

Ein Wohnungskauf hat darüber hinaus viele weitere Facetten, auf welche zu achten ist. Ein Langlauf gemeinsam mit einem Experten kann daher erfahrungsgema Zeit, Geld und Nerven sparen.



Slobodan Matic ist Rechtsanwaltsanwärter bei www.ulsr.at

Herausgeber: DDr. Horst Pirker
Chefredakteurin: Mag. Kathrin Gulnerits
Mitglieder der Chefredaktion: Heinz Sichrovsky, Mag. Ann Kathrin Hermes (Digital)
Art Direction: Waltl & Waltl
Politik: Mag. Renate Kromp (LtG.), Mag. Anna Gasteiger (Stv./Koordination Chronik), Dr. Tessa Prager (Senior Editor), *Chronik Reporterinnen:* Alexa Lutteri MA, Saskia Wolfesberger (Karez)

Kultur: Heinz Sichrovsky (LtG.), Mag. Susanne Zobl (Stv.)
Leben: Mag. Christine Lugmayr (LtG.), Sinah Edhofer MA (Mode und Beauty)
Leute: Lisa Ulrich-Gödel MA (LtG.), Axel Meister (Motor), David Pesendorfer (Autor)
Karikaturist: Gerhard Haderer
Kolumnisten: Lotte Tobisch, Claudia Dungal, Dr. Sabine Schneider
Produktionschef: Alexander Schilowsky
Bildchefin VGN: Yvonne Dellin-Sonnberger
Fotoredaktion: Susanne Gröger (LtG.), Bianca Maier, Mag. Alexandra Scherthaner
Fotoreporter: Ricardo Herrgott
Infografik: Karin Netta
Assistenz und Leserdialog: Margot Wolf (LtG.)
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter: Dr. Günter Fritz (Wirtschaft), Mag. Susanne Jelinek (Essen und Trinken)
Redaktion Digital: Mag. Ann Kathrin Hermes (LtG.), Benjamin Brandtner, Mag. Tanja Fischl, Mag. Carina Pachner, Evelin Past, Mag. Klara Vakaj, Mag. (FH) Nina Edler
Geschäftsführung VGN: DDr. Horst Pirker (CEO & Vorsitz), Mag. Claudia Gradwohl (CHRO), Mag. Helmut Schoba (COO), Susanne Herzceg (CFO & Prok.)
Generalbevollmächtigter: Gabriele Kindl, Dietmar Zikulnig
Managing Director: Mag. Roman Gerner
International Sales: Mag. Evelyn Strohriegel (LtG.)
Business Intelligence: Annemarie Radl
Anzeigenverrechnung: Michaela Griebelner (LtG.), Ingrid Lichtblau (Teamleitung Print), Michaela Kofer; derzeit gilt die Anzeigenpreislise 2019
Controlling & Rechnungswesen: Stefanelli Nikola (LtG.), Christine Glaser (LtG. RW)
Produktion: Sabine Stumvoll (LtG.), Lisa Bossew
Anzeigenproduktion: Günter Tschernitz (LtG.), Brigitta Loritz
Vertrieb: Michael Pirsch (LtG.), Cornelia Wolf (EV)
VGN Marketing: Antje Lehnert-Jaich (Ad-Marketing), Stephanie Bleich (Marketing)
Reproduktion: Neue Medientechnologie GmbH, Taborstrae 1-3, 1020 Wien, Günter Tschernitz (LtG.)
Hersteller: Walstead Leykam Druck GmbH & Co KG, Bickfordstrae 21, 7201 Neudorfl
Vertrieb: Presse Grovertrieb Austria Trunk GmbH St. Leonharder Strae 10, 5081 Anif, Österreich www.pgvaustria.at
Verlagsort: Taborstrae 1-3, 1020 Wien
Herstellungs-, Erscheinungsart: 7201 Neudorfl
Schriftart: Gesetzt in der Sindelar von Stefan Willerstorfer.
Eigentümer, Medieninhaber, Produktion: VGN Medien Holding Gesellschaft m. b. H., FN 183971x HG Wien
Adresse: Taborstrae 1-3, 1020 Wien
Redaktions-, Herausgeber-, Verwaltungsadresse: Taborstrae 1-3, 1020 Wien, Tel.: 01/213 12-0, Fax: 01/213 12-1650 (Red.), -6620 (Anz.)
Postanschrift: Redaktion: PF 15, Verw.: PF 69, Abo-Abt.: PF 50, alle 1021 Wien
Abo-Service: 01/95 55 100, www.news.at/abo
Abo: Kurz-Abo: 7 Ausgaben um €19,- Jahres-Abo: €118,80,-
Abobetreuung: DPV Deutscher Pressevertrieb GmbH, www.dpv.de
Art-Copyright: VBK. Alle Rechte, auch die Übernahme von Beiträgen nach § 44 Abs. 1 und 2 Urheberrechtsgesetz, sind vorbehalten. Druckauflage 1. Hj. 2019: 84.000
Offenlegung: www.news-magazin.at/offenlegung

