

Immobilienenerwerb - von der Erstbesichtigung bis zur Grundbuchseintragung

DDr. Angela Perschl
Rechtsanwältin



Vor dem Erwerb zu prüfen:

Bei Liegenschaften:

- Grundbuchsstand (A-Blatt, B-Blatt, C-Blatt)
 - Flächenwidmung
 - Direkter Zugang zum öffentlichen Gut
 - Offenkundige Dienstbarkeiten
 - Hinweise auf Kontaminierung
 - Ev. Abweichung des tatsächlichen vom bewilligten Bauzustand
-



Vor dem Erwerb zu prüfen:

Bei Eigentumswohnungen:

- Grundbuchsstand, Begründung von Wohnungseigentum
 - Höhe der Reparaturrücklage
 - Rückstände bei Betriebskosten und Reparaturrücklage
-



Rücktrittsrechte gemäß KSchG

- Bei Verträgen zwischen Verbrauchern und Unternehmern
 - Unternehmereigenschaft bei Immobilienverträgen
 - § 3 KSchG (Haustürgeschäft), Ausnahme bei Anbahnung durch Verbraucher
 - § 3a KSchG (Nichteintreten maßgeblicher Umstände)
 - § 30a KSchG (Immobiliengeschäft)
-



Liegenschaftskaufvertrag

- Für Eigentumserwerb erforderlich:
Verpflichtungsgeschäft und
Eintragung im Grundbuch
 - Wesentliche
Kaufvertragsbestandteile:
 - Kaufgegenstand
 - Kaufpreis
 - Übergabe
 - Gewährleistung
-



Liegenschaftskaufvertrag

- Wesentliche Kaufvertragsbestandteile
(Fortsetzung):
 - Treuhandauftrag
 - Aufsandungserklärung
 - Kosten und Gebühren
 - Standard – Sicherungsinstrumente:
 - Veräußerungsrangordnung
 - Vormerkung des Eigentumsrechtes
-



Bauträgervertragsgesetz

- Bauträgervertrag
 - Gesetzliches Rücktrittsrecht des Erwerbers
 - Sicherung des Erwerbers:
 - Grundbücherliche Sicherstellung iVm Ratenplan
 - Schuldrechtliche Sicherstellung
 - Bestellung eines Treuhänders
-



Sicherung des WE-Bewerbers

- Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs 2 WEG
 - Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum nach § 42 WEG
-

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

DDr. Angela Perschl

Rechtsanwältin

Wipplingerstraße 31/4

1010 Wien

Tel: 01/8902764

Fax: 01/8902764-15

E-mail: office@ra-perschl.at

Web: www.ra-perschl.at