

# Recht so!

Was der Immobilien-Rechtsexperte rät. Von Thomas In der Maur

## Fallen beim Immokauf

**VERTRAG.** Objekt und Konditionen des Erwerbs werden schon mit dem Kaufanbot bindend festgelegt.

Historisch niedrige Einlagezinsen und durchaus realistische Inflationsängste im Gefolge der Finanz- und Wirtschaftskrise lassen Investitionen in Immobilien derzeit als besonders interessant erscheinen. Auch wenn eine Immobilieninvestition bezüglich der Werterhaltung im Allgemeinen besonders sicher ist, gilt es dennoch, eine ganze Reihe von Regeln zu beachten, um bösen Überraschungen vorzubeugen.

Von entscheidender Bedeutung ist das sorgfältig formulierte Kaufanbot, kommt doch durch die Annahme eines Kaufanbots grundsätzlich schon der Kauf zustande, bevor überhaupt der ausformulierte Kaufvertrag unterschrieben wird. Deshalb gehören alle wesentlichen Bedingungen und noch zu klärende Punkte in das Kaufanbot hinein. Von Maklern verwendete Anbotsformulare beschränken sich zumeist auf die Beschreibung des Kaufgegenstands, den Kaufpreis und die Bedingung der so genannten Lastenfreiheit.

Kein Weg führt in der Vorbereitung des Kaufanbots an einer sorgfältigen Ankaufsprüfung aus bautechnischer und juristischer Sicht vorbei. Einerlei ob Haus oder Wohnung, Altbau oder Neubau, der Bauzustand des Hauses, die Höhe der laufenden Kosten, der Grundbuchstand und wesentliche Verträge – etwa Miet- und Wohnungseigentumsverträge – müssen mit professioneller Hilfe überprüft und in das Kaufanbot eingearbeitet werden.

Weitere wesentliche Zusatzbedingungen im Kaufanbot sind Kaufpreisrückbehalte, die Übereinstimmung mit den aktuellen Baubewilligungen, besondere Gewährleistungen, die Höhe der Maklerprovision und der am besten selbst ausgewählte Vertragsverfasser (Anwalt oder Notar).

Von nicht im Kaufvertrag aufscheinenden Barzahlungen ist übrigens mit Nachdruck abzuraten. Nicht nur weil die damit bezweckte Steuerhinterziehung strafbar ist, sondern auch wegen der zivilrechtlichen Nachteile, die drohen, wenn es zu größeren Problemen in der Abwicklung kommt, die sogar zu einer Rückabwicklung des Kaufs führen sollen. Nicht dokumentierte Zahlungen sind dann zumeist verloren und vereiteln damit vertragliche oder gesetzliche Rücktrittsrechte. ●

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. [www.immobiliennrecht.at](http://www.immobiliennrecht.at)

## Recht kurz

### +++ Vorsicht bei Versteigerungen

Benützungsregelungen gehen nach der Rechtsprechung des OGH nur dann auf den Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren über, wenn sie entweder im Grundbuch eingetragen oder im Versteigerungsedikt angeführt sind.

### +++ Wohnungsräumung als Akt der Selbsthilfe?

Auch wenn der Mietvertrag aufgelöst ist und ein Abbruchauftrag der Baubehörde für das gesamte Haus vorliegt, darf der Vermieter nach einer aktuellen Entscheidung des OGH eine Wohnung nicht ohne Weiteres räumen und die Fahrnisse des Mieters abtransportieren.



ILLUSTRATION: JÖRG WOLLMANN