



# Tipps zum Hauskauf

Liebe(r) Hauskäufer(in) !

Sie beabsichtigen den Ankauf eines bestehenden Wohnhauses. Beachten Sie dabei bitte folgende Vorgangsweise:

1. Besuchen Sie uns im Bauamt und informieren Sie sich über das betreffende Wohnobjekt bzgl.
  - Vorliegen aller baurechtlichen Bewilligungen und aller Benützungsbewilligungen
  - Bekannte Belastungen (Servitute, Leitungsrechte, Lärm, Geruch, Oberflächenwasser, etc.)
  - Flächenwidmungsplanausweisung oder Bebauungsplan bzgl. künftiger Um- und Zubauten
  - bauliche und gestalterische Vorgaben bzgl. Landschaftsschutz oder Ortsbildschutz, etc.
  - öffentliche Verkehrsanbindung, Infrastruktur, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten;Die Einsichtnahme in den Bauakt bedingt eine schriftliche Einverständniserklärung des Eigentümers.
2. Besorgen Sie sich einen Grundbuchsauszug. Dieser gibt Auskunft über Eigentumsverhältnisse, Servitutsrechte, Belastungen, Pfandrechte, etc.
3. Lassen Sie das Objekt von einem Gutachter oder Sachverständigen auf
  - den angemessenen Wert
  - Mängel und Sanierungsbedarf
  - Um- und Zubbaumöglichkeiten
  - Standort bzw. Lage
  - baurechtliche Abständebeurteilen.
4. Reden Sie vorher mit den Nachbarn. Diese können wertvolle Informationen zu Ihrem geplanten künftigen Traumhaus liefern. Gibt es (nicht augenscheinliche) Gefährdungen durch Hochwasser, Rutschungen, Vermurungen, Lärm, Geruch, etc?
5. Besuchen Sie das Grundstück zu unterschiedlichen Tageszeiten und Wetterlagen und lassen Sie die Eindrücke auf sich wirken.
6. Lassen Sie sich die Grundgrenzpunkte vom Eigentümer und den Anrainern bestätigen oder

lassen Sie die Grenzpunkte neu vermessen. Ideal ist die Eintragung in den Grenzkataster.

7. Rechts- und betriebsrelevante Unterlagen zum Objekt (Pläne, Verträge, Urkunden, Fotos, Betriebsanleitungen, Kontaktadressen, Betriebskostenabrechnungen, etc.) vom Vorbesitzer übergeben lassen.
8. Finanzierung für den Kaufpreis und die Nebenkosten (Makler, Notar, Grundbuch, Finanzamt, etc.) rechtzeitig absichern. Mindestens 30 % Eigenkapital und ein relativ sicherer Job sind Grundvoraussetzungen.
9. Erst wenn Sie sichergestellt haben, dass das Objekt noch immer Ihren Traumvorstellungen entspricht, beauftragen Sie einen befugten Vertragserrichter (Notar oder Rechtsanwalt) mit der Erstellung des Kaufvertrages. Im Vertrag selbst sind die Rechte und Pflichten als Käufer geregelt. Eine Inventarliste des übernommenen Mobiliars sowie der Maschinen und Geräte sollte dem Vertrag angeschlossen werden. Der Übergabezeitpunkt sollte unbedingt fixiert werden.
10. Mit der Unterschrift am Kaufvertrag sollten alle Unklarheiten beseitigt sein. Rückabwicklungen sind mühsam, langwierig – und vor allem teuer!
11. Anzahlungen oder Kaufbeträge sollen möglichst über ein Treuhandkonto erfolgen, sodass ein gesicherter Besitzübergang erfolgen kann.
12. Schließen Sie eine ausgewogene Bündelversicherung für die Zeit ab der Übergabe, um Elementarrisiken, Haftpflichten, Vandalismus, etc. einzuschränken.
13. Erst mit der grundbücherlichen Durchführung sind Sie bürgerlicher Eigentümer der Liegenschaft. Das kann allerdings 3-6 Monate dauern.
14. Lassen Sie sich Zeit – meist ist es eine Entscheidung für ein ganzes Leben.

Die Mitarbeiter sind nach den jeweiligen Ortsteilen zuständig und gerne für Sie da:

Ortsteil Pöllau:

Ing. Elisabeth Ebenbauer, ☎03335/2038 700,  
[elisabeth.ebenbauer@poellau.gv.at](mailto:elisabeth.ebenbauer@poellau.gv.at)

Ortsteile Rabenwald + Schöneegg:

Mag. Bettina Theiler-Almbauer, ☎03335/2038 702,  
[bettina.theiler@poellau.gv.at](mailto:bettina.theiler@poellau.gv.at)

Ortsteile Saifen-Boden + Sonnhofen:

Peter Retter, ☎03335/2038 701

[peter.retter@poellau.gv.at](mailto:peter.retter@poellau.gv.at)

Wir möchten Sie soweit wie möglich unterstützen und begleiten und wünschen Ihnen alles Gute zu Ihrem Vorhaben.

Details zur Immobilie			
Baujahr		Straße/Hausnummer	
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	PLZ/Ort	
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Euro
Lage (z.B. Ortskern)		Bauweise (z.B. Fachwerk)	
Objektart (z.B. Einfamilienhaus)			

Kriterien, die vor dem Hauskauf zu bedenken sind	Bewertung nach Noten von „Sehr Gut“ bis „Mangelhaft“				
	1	2	3	4	5
Lärmbelästigung					
Geruchsbelästigung					
Lage/Anbindung (Infrastruktur)					
Außenansicht					
Renovierungen nötig					
Elektrik und Rohrleitungen					
Tapeten und Verputz					
Türen und Fenster					
Heizungsanlage					
Zustand des Daches					
Zustand der Fassade					
Fürs Alter geeignet					
Raumaufteilung					
Dämmung					

(Platz für drei eigene Kriterien)

Vorhandene Ausstattung (Ankreuzen)			
Terrasse		Wintergarten	
Balkon		Gartenhäuschen	
Markise		Einbauküche	
Badewanne		Rollläden	
		Garage	
		Carport	
		Gäste-WC	
		Keller	

(Platz für drei weitere Ausstattungsmerkmale)

Notizen und Raumaufteilung	
Wohnzimmer (    m <sup>2</sup> )	
Küche (    m <sup>2</sup> )	
Schlafzimmer (    m <sup>2</sup> )	
Kinderzimmer 1 (    m <sup>2</sup> )	
Kinderzimmer 2 (    m <sup>2</sup> )	
Gästezimmer (    m <sup>2</sup> )	
Hobbyraum (    m <sup>2</sup> )	
Bad/WC (    m <sup>2</sup> )	
Gäste WC (    m <sup>2</sup> )	
Flure (    m <sup>2</sup> )	
Sonstige: (    m <sup>2</sup> )	