

## Geregelte Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung: 3,5%
2. Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%
3. Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung: nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkunden Errichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühr
4. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren sind länderweise unterschiedlich.
5. Vermittlungsprovision/ Maklerprovison 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

### Der Immobilienerwerb gemäß Bauträgervertragsgesetz (BTVG)

Ziel des BTVG ist der Schutz des Erwerbers von Wohn- und Geschäftsräumen vor dem Verlust der Vorauszahlungen im Fall der Insolvenz des Bauträgers.

Ein weiterer wesentlicher Punkt eines Bauträgervertrags ist die verpflichtende Bestellung eines Treuhänders (§12 BTVG) der für das Projekt von Beginn an zuständig ist.

Im BTVG werden außerdem die möglichen Ratenpläne beschrieben, bei welchem Baufortschritt welcher Betrag zur Zahlung gelangt. Immobilienwerber, die sich für Neubauwohnungen als

Anleger oder Eigennutzer interessieren, werden wie bei dem Projekt Sonnendorf Velden mit dem Bauträgervertragsgesetz in Berührung kommen.

### Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG):

Das WEG regelt die besondere Rechtsform des Wohnungseigentums. Wohnungseigentum bedeutet einerseits das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht über ein Wohnungseigentumsobjekt zu haben und ist gleichzeitig das Miteigentum an der Liegenschaft, auf der sich das Wohnungseigentumsobjekt befindet.

Zubehör-Wohnungseigentum ist mit dem Wohnungseigentum verbunden, davon baulich aber getrennt, und berechtigt zur ausschließlichen Nutzung.

Wohnungseigentum kann nur an einem wohnungseigentumstauglichen Objekt begründet werden. Die Begründung von Wohnungseigentum muss für alle Objekte einer Liegenschaft gemeinsam erfolgen.

Der Nutzwert ist eine Maßzahl und drückt das Verhältnis eines Wohnungseigentumsobjektes zu den anderen Wohnungseigentumsobjekten derselben Liegenschaft aus. Er wird berechnet aus der Nutzfläche des Objektes und allfälliger

Zu- und Abschläge für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften, das sind etwa die Lage innerhalb eines Stockwerkes oder eine bessere Grundrissgestaltung als andere Objekte des Hauses.

Ermittelt werden die Nutzwerte aufgrund eines Gutachtens eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder Immobilienwesen. Der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjektes ist entscheidend dafür, wie hoch der Miteigentumsanteil eines Wohnungseigentümers an der Liegenschaft sein muss. Dieser Miteigentumsanteil wird Mindestanteil genannt und ist zum Erwerb des Wohnungseigentums notwendig. Der Mindestanteil an der Liegenschaft ist mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbunden. Die Summe aller Mindestanteile muss gleich hoch sein wie die Summe aller Nutzwerte.