



FOTO KI-BEARBEITET

IMMOSONJA · GRATIS-RATGEBER

Dein Weg zur eigenen Immobilie

Mein ehrlicher Ratgeber für Käufer und Anleger in Wien und Niederösterreich

SONJA WINTER · IMMOBILIENMAKLERIN BEI DONAU-IMMOBILIEN

Du hast eine Immobilie zu verkaufen?

Ruf mich an oder schreib mir, ich sag dir ehrlich, was sie wert ist.

☎ 0650 968 58 18

✉ s.winter@donauimmo.at

Schön, dass du da bist

Ich bin die Sonja, Immobilienmaklerin bei Donau-Immobilien. Seit fünf Jahren verkaufe ich Häuser, Wohnungen und Grundstücke in Wien und Niederösterreich, und ich komme selber aus dem Marchfeld.

Was ich in der Zeit gelernt hab: Über den Preis ärgert sich nach dem Kauf kaum jemand. Geärgert wird sich über die Dinge, die einem vorher keiner gesagt hat. Die Nebenkosten, mit denen man nicht gerechnet hat. Oder das Kaufanbot, das auf einmal doch verbindlich war.

Und falls dir das alles grad ein bissl Angst macht: Das ist ganz normal. Für die meisten ist das die größte Unterschrift im Leben. Wer ein bissl Respekt davor hat, schaut genauer hin. Das ist gut so.

Ich hab alles so geschrieben, dass du kein Vorwissen brauchst. Fachwörter erklär ich dir gleich dort, wo sie vorkommen, und hinten im Heft findest du sie noch einmal zum Nachschlagen.

Wenn ich nicht gerade Wohnungen herzeige, bin ich mit meinem Malteser Diego unterwegs oder irgendwo auf Reisen. Dort schau ich mir übrigens auch immer an, wie die Leute wohnen. Berufskrankheit, glaub ich.

Alles Liebe, deine Sonja

So läuft ein Kauf ab

Damit du weißt, was auf dich zukommt, hier einmal der ganze Weg. Die Zeiten sind eine grobe Richtschnur, jeder Kauf ist ein bissl anders.

1 BIS 3 WOCHEN

Bank und Budget. Du klärst, wie viel Kredit du bekommst. Erst dann wird gesucht.

WOCHEN BIS MONATE

Suchen und besichtigen. Gefällt dir was, schaust du es dir ein zweites Mal an.

1 BIS 2 WOCHEN

Unterlagen prüfen. Grundbuch, Energieausweis, bei Wohnungen auch Rücklage und Protokolle.

EIN PAAR TAGE

Kaufanbot. Du sagst schriftlich: Ich kauf das, zu diesem Preis. Nimmt die Verkäuferseite an, ist es fix.

2 BIS 6 WOCHEN

Kredit und Kaufvertrag. Die Bank sagt fix zu, Notar oder Anwalt schreibt den Vertrag, du unterschreibst.

EIN PAAR WOCHEN

Zahlen über die Treuhand. Dein Geld geht auf ein gesichertes Konto beim Notar oder Anwalt, nicht direkt an die Verkäuferseite.

LAUT VERTRAG

Schlüsselübergabe. Mit Protokoll, Zählerständen und allen Schlüsseln.

WOCHEN BIS MONATE

Grundbuch. Erst wenn du dort eingetragen bist, gehört die Immobilie wirklich dir.

Kündig deine alte Wohnung erst, wenn der Kaufvertrag unterschrieben ist und du den Übergabetermin schwarz auf weiß hast.

Was kannst du dir leisten?

Ich weiß, es ist verlockend, gleich durch die Inserate zu scrollen. Geh trotzdem zuerst zur Bank und lass dir aufschreiben, wie viel Kredit du bekommst. Auf Papier, nicht „so ungefähr“.

WORAN SICH DIE BANKEN ORIENTIEREN

- ☐ **Eigenmittel**, also dein eigenes Geld: Meistens wollen Banken rund 20 % vom Kaufpreis sehen. Seit Mitte 2025 ist das keine fixe Vorschrift mehr, nur noch eine Empfehlung der Finanzmarktaufsicht. Viele Banken bleiben trotzdem dabei. Ob die Nebenkosten da schon drin sind oder noch dazukommen, ist je nach Bank verschieden (mehr dazu auf der nächsten Seite).
- ☐ **Die Rate** soll höchstens 40 % von dem sein, was du netto im Monat verdienst, und die **Laufzeit** geht meistens bis höchstens 35 Jahre.

FIXZINS ODER VARIABLEL?

Beim **Fixzins** bleibt der Zinssatz für eine vereinbarte Zeit gleich, deine Rate auch. Beim **variablen Zins** kann die Rate steigen oder fallen. Was besser ist, kann dir keiner versprechen. Testen kannst du aber, ob du's aushalten würdest.

Der Stresstest: 280.000 € Kredit auf 30 Jahre. Bei 3,5 % Zinsen zahlst du rund 1.257 € im Monat. Bei 5,5 % sind es rund 1.590 €. Würdest du die 332 € mehr im Monat noch schaffen? Wenn nicht, schau dir den Fixzins genauer an.

Frag nach Förderungen, in Niederösterreich nach der Wohnbauförderung vom Land, in Wien bei der Stadt Wien oder beim wohnfonds_wien. Ob du was bekommst, hängt unter anderem von Einkommen und Objekt ab. Frag früh, manches muss man vor dem Kauf beantragen.

Die Nebenkosten, ehrlich gerechnet

Hier verrechnen sich die meisten. Zum Kaufpreis kommen nämlich noch einmal rund 10 % dazu. Und die zahlst du fast immer aus dem Ersparten, weil die Bank sie meistens nicht mitfinanziert.

Beispiel: Haus um 350.000 €	Höhe	Euro
Grunderwerbsteuer (die Steuer auf den Kauf)	3,5 % vom Preis	12.250
Eintragung ins Grundbuch	1,1 % vom Preis	3.850
Pfandrecht für die Bank*	1,2 %	ca. 4.030
Vertrag und Treuhand	ca. 1–2 % + USt	ca. 6.300
Makler, falls einer dabei ist	max. 3 % + USt	12.600
Zusammen		rund 39.000

Heißt in echt: Bei 350.000 € Kaufpreis und 280.000 € Kredit reichen 70.000 € Erspartes nicht. Du brauchst **rund 109.000 €**.

Gut zu wissen: Vielleicht hast du gehört, dass man sich die Gebühren fürs Grundbuch sparen kann. Diese Befreiung ist mit 30. Juni 2026 ausgelaufen. Rechne also mit den vollen Gebühren.

* Die Bank lässt sich ins Grundbuch eintragen, damit sie abgesichert ist. Das nennt man Pfandrecht. Eingetragen wird meist ein Betrag etwas über dem Kredit, im Beispiel ca. 336.000 €. Vertragskosten sind ein Richtwert, lass dir vorher ein Angebot geben. Bei Vertrag und Makler kommen noch 20 % Umsatzsteuer dazu, in den Euro-Beträgen ist sie schon drin. Die Makler-Obergrenze von 3 % gilt bei Kaufpreisen über rund 48.500 €. Dazu kommen oft noch Spesen der Bank, etwa eine Bearbeitungs- oder Schätzgebühr. Frag vorher, wie viel.

Was muss sein, was wär schön?

Setz dich vor der ersten Besichtigung einmal hin, mit Zettel und Stift.

Muss sein	Wär schön
☐ Anzahl der Zimmer	☐ Garten oder Terrasse
☐ Weg zur Arbeit	☐ Zweites Bad
☐ Schule, Kindergarten, Familie	☐ Garage
☐ Öffis oder Auto?	☐ Ausblick
☐ Höchstpreis inkl. Nebenkosten	☐ _____
☐ _____	☐ _____

Kauft ihr zu zweit? Dann füllt jeder die Liste allein aus, und erst danach vergleicht ihr. Da kommt oft was Interessantes raus. Der eine meint mit „Garten“ ein paar Tomatenstauden, die andere einen Pool.

Mein Tipp: Leg den Höchstpreis fest, *bevor* du besichtigst. In der schönen Wohnung fühlt sich jeder Tausender mehr nämlich auf einmal ganz klein an.

Und beim Verhandeln? Unter dem verlangten Preis zu bieten ist nicht unverschämt, solange du sagen kannst, warum. Etwa weil die Heizung bald neu muss oder weil ähnliche Wohnungen in der Gegend weniger gekostet haben. Bleib freundlich und zeig, dass deine Finanzierung steht. Mit so jemandem redet die Verkäuferseite gern weiter, auch wenn die erste Zahl niedriger ist, als sie gehofft hat.

Die Besichtigung

Geh bitte nicht allein. Nimm jemanden mit, der nicht verliebt ist. Du schaust auf die schöne Küche, die zweite Person sieht den Fleck an der Kellerwand.

DEINE FRAGEN ZUM MITNEHMEN

- ☐ Wie alt sind Dach, Fenster und Heizung?
- ☐ Gab's schon einmal einen Wasserschaden oder Schimmel?
- ☐ Was kostet das im Monat? Betriebskosten, Heizung, Rücklage.
- ☐ Darf ich den Energieausweis sehen?
- ☐ Ist alles genehmigt, auch Zubau, Wintergarten oder ausgebauter Dachboden?
- ☐ Was bleibt drin, und ab wann wäre es frei?

SCHAU UND HÖR GENAU HIN

- ☐ Im Keller zuerst riechen, dann in die Ecken und hinter die Kästen schauen.
- ☐ Ein Fenster aufmachen, Wasser aufdrehen, Handyempfang prüfen.
- ☐ Kurz still sein: Was hörst du? Straße, Nachbarn, Bahn?
- ☐ Einmal ums Eck gehen: Baustelle, Lokal, Schule, Parkplätze?

Gefällt's dir? Dann komm noch einmal, zu einer anderen Tageszeit. Am Abend schaut eine Straße oft ganz anders aus als am Vormittag.

Die Unterlagen

Ja, ich weiß. Papierkram. Aber in diesen Unterlagen steht oft mehr über eine Immobilie als im schönsten Inserat.

BEI JEDER IMMOBILIE

- ☐ **Grundbuchauszug.** Das Grundbuch ist das öffentliche Verzeichnis, wem was gehört. Im A-Blatt steht, was es ist, im B-Blatt, wem es gehört. Und im **C-Blatt**, was darauf lastet: Kredite, Wohnrechte, Vorkaufsrechte. Abrufen darf ihn jeder, online um ein paar Euro.
- ☐ **Energieausweis.** Er zeigt, wie viel Energie das Haus braucht. Der wichtigste Wert ist der HWB, der Heizwärmebedarf: je kleiner, desto weniger heizt du. Zeigen muss man ihn dir, bevor du unterschreibst.

BEI HAUS ODER GRUNDSTÜCK ZUSÄTZLICH

- ☐ Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Da steht, was du dort bauen darfst. Das weiß die Gemeinde.
- ☐ Baubewilligung, auch für Zubau, Wintergarten oder ausgebaute Garage. Was nicht genehmigt ist, musst du im schlimmsten Fall wieder abreißen.
- ☐ Hochwasser und andere Gefahren: auf hora.gv.at in ein paar Klicks nachschauen.

BEI EINER WOHNUNG ZUSÄTZLICH

Da gibt's ein paar Papiere mehr, und die sind so wichtig, dass sie eine eigene Seite bekommen. Gleich die nächste.

Bei Wohnungen: Das Haus kaufst du mit

Kaufst du eine Wohnung, gehört dir auch ein Stück vom ganzen Haus. Dach, Fassade, Stiegenhaus, Lift. Muss da was gemacht werden, zahlen alle Eigentümer mit. Du auch.

Dafür gibt's die **Rücklage**, ein gemeinsames Sparkonto aller Eigentümer, in das jeder jeden Monat einzahlt. Das Gesetz schreibt einen Mindestbetrag vor, seit Jänner 2026 sind das rund 1,12 € pro m² und Monat. Der Betrag wird alle zwei Jahre an die Teuerung angepasst. Bei einem älteren Haus reicht er oft nicht.

Ein Rechenbeispiel: Das Dach muss neu, das kostet 300.000 €. In der Rücklage liegen 60.000 €. Bleiben 240.000 €, aufgeteilt auf 20 Wohnungen. Das sind im Schnitt **12.000 € pro Wohnung**, die auf einmal fällig werden können. So was nennt man **Sonderumlage**.

DAS LÄSST DU DIR VOR DEM KAUF ZEIGEN

- ☐ Wie viel in der Rücklage liegt und wie viel jeden Monat dazukommt
- ☐ Die Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten drei Jahre. Da steht, welche Sanierungen schon besprochen oder beschlossen sind. Und manchmal auch, wer im Haus mit wem nicht so gut kann.
- ☐ Die letzte Jahresabrechnung der Hausverwaltung
- ☐ Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten

Nutzwertgutachten: legt fest, wie groß dein Anteil am Haus ist. Danach richtet sich, wie viel du bei allen Kosten mitzahlst und wie viel deine Stimme in der Versammlung zählt.

Das Kaufanbot

Das hier ist mir besonders wichtig, weil es so viele unterschätzen.

Ein Kaufanbot klingt nach Anfrage. Ist es aber nicht. Wenn du unterschreibst und die Verkäuferseite annimmt, ist der Kauf in aller Regel fix, auch ohne Notar. Wer dann einfach aussteigt, kann schadenersatzpflichtig werden.

Darum gehören diese Punkte hinein:

- 1. Eine kurze Frist,** wie lange dein Anbot gilt. Bis die abläuft, bist du nämlich schon gebunden, auch wenn noch niemand angenommen hat. Ein paar Tage reichen meistens.
- 2. Ein Finanzierungsvorbehalt.** Also: Das Anbot gilt nur, wenn deine Bank den Kredit zusagt. Ohne diesen Satz hängst du drin, auch wenn die Finanzierung platzt. Der gehört definitiv hinein.
- 3. Was mitverkauft wird:** Küche, Möbel, Gartenhütte.
- 4. Der Übergabetermin.**

Unterschreibst du am selben Tag, an dem du die Immobilie zum ersten Mal besichtigt hast, darfst du laut Konsumentenschutzgesetz eine Woche lang zurücktreten. Aber nur, wenn du sie dringend zum Wohnen brauchst, für dich oder deine Familie. Wer zum Vermieten kauft, hat dieses Recht nicht. Die Woche beginnt erst, wenn du eine Kopie deines Anbots und eine schriftliche Belehrung über dieses Recht bekommen hast. Spätestens einen Monat nach der ersten Besichtigung ist jedenfalls Schluss. Eine Form ist nicht vorgeschrieben, ich rat dir trotzdem zu einem eingeschriebenen Brief. Eine Anzahlung, bevor die Frist um ist, kann man mit dir übrigens gar nicht gültig vereinbaren. Verlassen würd ich mich darauf nicht. Schlaf lieber eine Nacht drüber, bevor du unterschreibst.

Was dir ein Makler sagen muss

Ich bin selber Maklerin, darum erzähl ich dir das ganz offen. Du sollst wissen, was dir zusteht.

- ☐ **Eine schriftliche Kostenübersicht.** Der Makler muss dir früh aufschreiben, welche Kosten auf dich zukommen, die Provision extra ausgewiesen.
- ☐ **Die Provision ist gedeckelt:** bei Kaufpreisen über rund 48.500 € höchstens 3 % plus USt. Bei ganz kleinen Kaufpreisen, etwa für eine Garage, gelten eigene Sätze: höchstens 4 % oder eine fixe Pauschale.
- ☐ **Beim Kauf zahlt meistens auch der Käufer Provision.** Das „Bestellerprinzip“, bei dem nur zahlt, wer den Makler beauftragt, gibt's seit 2023 nur bei Mietwohnungen.
- ☐ **Ein Makler darf für beide Seiten arbeiten.** Das muss er dir aber vorher sagen. Und er muss dir sagen, was er an Wichtigem über die Immobilie weiß.

WO GERN EIN BISSL GESCHÖNT WIRD

- ☐ Die Quadratmeter: Ist das Wohnfläche oder Nutzfläche? Sind Balkon, Keller oder Dachschrägen mitgezählt? Lass dir den Plan zeigen.
- ☐ „Ruhelage“ oder „wenige Minuten zur U-Bahn“: Geh's selber ab, zu verschiedenen Zeiten.
- ☐ „Da gibt's heute noch drei andere Interessenten“: Kann stimmen. Ein seriöses Angebot hält trotzdem eine Nacht Bedenkzeit aus.
- ☐ Ob ein Makler wirklich einer ist, siehst du in einer Minute im GISA. Das ist das offizielle Verzeichnis im Internet, in dem jeder angemeldete Betrieb in Österreich steht.

Kaufvertrag und Treuhand

Den Vertrag macht ein Notar oder Anwalt. Lies ihn trotzdem selber. Lass dir den Entwurf ein paar Tage vorher schicken. Beim Termin ist die Stimmung oft feierlich, da traut sich kaum jemand, noch was zu fragen.

Auf diese Stellen schaust du besonders:

- 1. Die Lasten.** Im Vertrag muss stehen, dass alles aus dem C-Blatt gelöscht wird, oder dass du es ganz bewusst übernimmst. Hat die Verkäuferseite noch einen Kredit offen, ist das normal. Der wird aus deinem Kaufpreis zuerst zurückgezahlt.
- 2. Die Treuhand.** Den Kaufpreis zahlst du nie direkt an die Verkäuferseite. Das Geld kommt auf ein Treuhandkonto beim Notar oder Anwalt und wird erst weitergegeben, wenn sicher ist, dass du ins Grundbuch kommst.
- 3. Der Zustand.** Zwischen Privatleuten steht oft „wie besichtigt“ drin. Dann haftet die Verkäuferseite für viele Mängel nicht mehr. Was sie aber gewusst und dir verschwiegen hat, ist davon nicht gedeckt. Frag darum vorher schriftlich nach bekannten Mängeln.
- 4. Die Übergabe.** Wann, in welchem Zustand, mit welchen Schlüsseln.

Was nicht im Vertrag steht, darüber wird nachher gestritten. Das erleb ich leider Gottes immer wieder.

Vermietet, und du willst selber einziehen? Da heißt es aufpassen. Kauf bricht nicht Miete: Bei den meisten Wohnungen übernimmst du den Mietvertrag so, wie er ist. Einen unbefristeten Vertrag kannst du praktisch nicht kündigen, nur weil du selber drin wohnen willst. Kauf zum Selbstwohnen also nur, was frei ist, und lass dir im Vertrag zusichern, dass bei der Übergabe kein Mieter mehr drin ist.

Die Schlüsselübergabe

Endlich! Nimm dir trotzdem Zeit und schreib alles in ein **Übergabeprotokoll**. Das ist ein einfaches Blatt, das beide unterschreiben. Gibt's später Streit, ist es dein wichtigster Beweis.

- ☐ Zählerstände von Strom, Gas, Wasser und Heizung, mit Zählernummer und Foto
- ☐ Alle Schlüssel zählen: Haustür, Wohnung, Keller, Postkasten, Garage
- ☐ Ist alles da, was laut Vertrag bleiben soll?
- ☐ Ist weg, was weg sein soll? Altes Gerümpel im Keller ist ein Klassiker.
- ☐ Sichtbare Schäden, mit Foto und Datum
- ☐ Anleitungen und Wartungsnachweise, zum Beispiel für Heizung und Rauchfang

IN DEN WOCHEN DANACH

- ☐ Strom, Gas und Internet auf dich anmelden. Um die Versicherung kümmerst du dich am besten schon vor dem Übergabetag.
- ☐ Meldezettel: Innerhalb von drei Tagen nach dem Einzug anmelden. Wohnst du wirklich dort, dann als Hauptwohnsitz. Das zahlt sich aus, falls du irgendwann verkaufst, denn beim Verkauf vom eigenen Hauptwohnsitz kann die Steuer auf den Gewinn wegfallen.
- ☐ Taucht ein Mangel auf, meld ihn gleich schriftlich, mit Fotos. Für Mängel, die schon bei der Übergabe da waren, gibt's eine gesetzliche Frist von drei Jahren, sofern im Vertrag nichts anderes steht. Und taucht er in den ersten sechs Monaten auf, geht das Gesetz davon aus, dass er schon bei der Übergabe da war. Das Gegenteil müsste dann die Verkäuferseite beweisen. Melden allein hält die Frist aber nicht auf: Reagiert niemand, hol dir rechtzeitig Rat.

Für Anleger

Du willst eine Wohnung als Geldanlage? Dann rechne bitte ehrlich, auch wenn's ein bissl weh tut. Die Rendite im Prospekt ist meistens die vor allen Kosten.

Brutto: 200.000 € Kaufpreis, 650 € Miete im Monat ohne Betriebskosten. Das sind 7.800 € im Jahr, also 3,9 %.

Ehrlicher: Rechne rund 20.000 € Nebenkosten zum Kaufpreis dazu. Zieh einen Monat Leerstand und Reparaturen ab, die du nicht weiterverrechnen darfst, sagen wir zusammen 1.800 € im Jahr. Bleiben 6.000 € auf 220.000 €. Das sind **rund 2,7 %**, und zwar noch vor der Steuer.

- ☐ **Mietrecht:** In vielen Altbauten (bei Eigentumswohnungen: Haus vor 1945 bewilligt) ist die Miete durch den Richtwert begrenzt: seit April 2026 6,74 € pro m² in Wien und 6,92 € in NÖ, plus Zu- und Abschläge. Bei einer neuen Vorsorgewohnung gilt er meistens nicht. Kläre das vor dem Kauf.
- ☐ **Mieterhöhungen** sind gebremst: Richtwertmieten dürfen 2026 um höchstens 1 % steigen, 2027 um 2 %.
- ☐ **Mieteinnahmen** musst du versteuern. Bringt die Wohnung auf Dauer keinen Gewinn, kann das Finanzamt sie als „Liebhaberei“ werten, also wie ein Hobby. Dann zählen auch die Verluste nicht.
- ☐ **Verkaufst du später mit Gewinn**, fallen in der Regel 30 % Immobilienertragsteuer an.
- ☐ **Neue Vorsorgewohnung vom Bauträger?** Da spielt meistens auch die Umsatzsteuer mit, mit Folgen über viele Jahre. Das klärst du vor dem Kauf mit dem Steuerberater.

Und mein ehrlicher Rat: Eine Küche kannst du nachher austauschen. Die Lage nicht.

Fragen, die ich ganz oft hör

Ab wann gehört mir die Wohnung wirklich?

Ab der Eintragung im Grundbuch. Unterschrift und Schlüssel allein reichen dafür nicht. Bis dahin schützen dich die Treuhand und die sogenannte Rangordnung (hinten bei den Wörtern erklärt).

Meine Eltern schenken mir Geld fürs Eigenkapital. Geht das?

Ja. Die Bank will aber meist einen schriftlichen Schenkungsvertrag und sehen, dass das Geld wirklich geflossen ist. Schenkungssteuer gibt's in Österreich keine. Größere Geldgeschenke musst du aber innerhalb von drei Monaten dem Finanzamt melden: unter nahen Angehörigen, wenn von derselben Person innerhalb eines Jahres zusammen mehr als 50.000 € kommen.

Kann ich nach dem Kaufvertrag noch zurück?

Meistens nicht. Ein 14-Tage-Rücktrittsrecht wie beim Online-Shopping gibt's bei Immobilien nicht. Nur in Ausnahmen, etwa wenn du am Tag der ersten Besichtigung unterschrieben hast und selbst dringend eine Wohnung brauchst (siehe Seite 10).

Nach dem Einzug taucht ein Schaden auf. Pech gehabt?

Nicht unbedingt. War der Mangel schon bei der Übergabe da, greift die Gewährleistung, sofern sie im Vertrag nicht ausgeschlossen ist (Seite 13). Was die Verkäuferseite gewusst und verschwiegen hat, muss sie sogar dann vertreten. Melde den Schaden schnell und schriftlich und hol dir rechtlichen Rat.

Ich kauf vom Bauträger, bevor gebaut ist. Was, wenn der pleitegeht?

Dafür gibt's das Bauträgervertragsgesetz. Du zahlst in Raten nach Baufortschritt, und dein Geld muss abgesichert sein. Lass dir genau zeigen, welche Absicherung in deinem Vertrag steht.

Was ist, wenn es keinen Energieausweis gibt?

Den muss man dir vorlegen, bevor du unterschreibst, und nach dem Vertrag aushändigen. Kommt er nicht, kannst du ihn einfordern oder selbst einen erstellen lassen und die Kosten zurückverlangen.

Die wichtigsten Wörter, einfach erklärt

Grundbuch	Öffentliches Verzeichnis, wem welches Grundstück gehört. A-Blatt: was es ist. B-Blatt: wem es gehört. C-Blatt: was darauf lastet.
Kaufanbot	Dein schriftliches Angebot, zu einem bestimmten Preis zu kaufen. Nimmt die Verkäuferseite an, ist der Kauf fix.
Finanzierungs-vorbehalt	Satz im Kaufanbot: Es gilt nur, wenn die Bank den Kredit gibt.
Treuhand	Notar oder Anwalt verwahrt dein Geld auf einem eigenen Konto und gibt es erst weiter, wenn alles sicher ist.
Rangordnung	Eine Art Reservierung im Grundbuch, damit sich bis zu deiner Eintragung niemand vordrängen kann.
Pfandrecht	Die Bank lässt sich ins Grundbuch eintragen. Zahlst du nicht, kann sie auf die Immobilie zugreifen.
Lastenfreistellung	Alte Kredite und Lasten der Verkäuferseite werden gelöscht, bevor du eingetragen wirst.
Grunderwerbsteuer	Steuer auf den Kauf, 3,5 % vom Preis. Laut Gesetz schulden sie beide Seiten, im Vertrag übernimmt sie fast immer der Käufer.
HWB	Heizwärmebedarf: wie viel Wärme das Haus pro m ² und Jahr braucht. Kleiner ist besser.
Energieklasse	Die Schulnote aus dem Energieausweis, auf neuen Ausweisen ist A am sparsamsten, auf älteren A++. Ältere Ausweise zeigen oft den fGEE: unter 1 ist gut.
Rücklage	Gemeinsames Sparkonto der Wohnungseigentümer für Reparaturen am Haus.
Gewährleistung	Gesetzliche Haftung für Mängel, die schon bei der Übergabe da waren.

Die 10 Fehler, die ich am öftesten seh

1 Beim Inserat anfangen statt bei der Bank.
Du verliebst dich in etwas, das du nicht finanziert bekommst.

2 Nur mit dem Kaufpreis rechnen.
Beim Haus um 350.000 € fehlen dir für die Nebenkosten rund 39.000 €.

3 Allein besichtigen und verliebt entscheiden.
Den Fleck an der Kellerwand siehst du erst nach dem Einzug.

4 Nur einmal besichtigen.
Die laute Straße am Abend lernst du erst kennen, wenn du schon wohnst.

5 Den Energieausweis nicht anschauen.
Die Heizkosten sind dann eine Überraschung, jeden Winter.

6 Das C-Blatt im Grundbuch nicht lesen.
Ein eingetragenes Wohnrecht bleibt auch nach dem Kauf bestehen.

7 Bei Wohnungen nicht nach Rücklage und Protokollen fragen.
Die Sonderumlage kommt dann per Brief.

8 Ein Kaufanbot ohne Finanzierungsvorbehalt.
Platzt der Kredit, kann's trotzdem teuer werden.

9 Am Tag der Besichtigung unterschreiben.
Die Nacht zum Drüberschlafen fehlt dir dann.

10 Den Vertrag erst beim Notar zum ersten Mal lesen.
Dort traut man sich kaum noch zu fragen.

Und jetzt?

Wenn du bis hierher gelesen hast, bist du schon besser vorbereitet als viele, die ich bei Besichtigungen treffe.

Und wenn noch Fragen offen sind, und das sind sie fast immer: Ruf mich an oder schreib mir. Ichnehm mir Zeit für dich.

Sonja Winter

Immobilienmaklerin bei Donau-Immobilien

Telefon: 0650 968 58 18

E-Mail: s.winter@donauimmo.at

Termine gern telefonisch oder per Mail.

Wichtig: Dieser Ratgeber gibt einen allgemeinen Überblick, Stand Oktober 2026. Er ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzierungsberatung im Einzelfall. Gesetze und Gebühren ändern sich, lass deinen konkreten Fall immer von Notar, Anwalt, Steuerberater oder Bank prüfen. Alle Rechenbeispiele sind vereinfacht und dienen nur zur Orientierung.

Autorin und Ansprechpartnerin: Sonja Winter, Immobilienmaklerin bei Donau-Immobilien, Büro Krems.

Medieninhaber: Donau-Immobilien dieHausberater24 GmbH & Co KG · Sitz Grafenegg, Vorgartenstraße 1, 3485 Haitzendorf · Büro Obere Landstraße 9/2, 3500 Krems · FN 251740g, Landesgericht Krems an der Donau · UID ATU61200257 · Unbeschränkt haftende Gesellschafterin: dieHausberater24 GmbH, Sitz Etsdorf-Haitzendorf, FN 131657p, Landesgericht Krems an der Donau, Geschäftsführer Mag. Thomas Fürstl · Gewerbe: Immobilienmakler · Gewerbebehörde: Bezirkshauptmannschaft Krems · Mitglied der Wirtschaftskammer Niederösterreich, Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder, und des ÖVI · Berufsrecht: Gewerbeordnung 1994 und Immobilienmaklerverordnung, abrufbar auf ris.bka.gv.at · Offenlegung nach § 25 MedienG: immosonja.at/impressum

Das Titelbild zeigt Sonja Winter; Hintergrund und Bildbearbeitung wurden mit KI erstellt. Der Text wurde mit KI-Unterstützung erstellt und von Sonja Winter inhaltlich geprüft und verantwortet.