

INFORMATIONSLATT

Frei finanzierte Eigentumswohnungen
Projekt Oberes Hausfeld F1



Wir freuen uns über Ihr Interesse am Kauf einer Wohnung (allenfalls samt KFZ-Abstellplatz) in der im Bau befindlichen Wohnhausanlage

1220 Wien, Josepha-Auernhammer-Gasse 2, Am Albert-Schultz-Park 25,

Anita-Berber-Gasse 1, Christine-Lavant-Gasse 5.

Für Ihren Weg zu einer mögliche Kaufentscheidung dürfen wir Ihnen nachstehend einige wichtige Themen der Kaufvertragsabwicklung zur Kenntnis bringen. Wenn sich Ihre Kaufentscheidung konkretisiert, stellen wir Ihnen natürlich gerne die vollständigen Kaufunterlagen (Kaufvertragsentwurf, Pläne, Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Dienstbarkeitsverträge, Verträge für die Versorger, Hausverwaltungsvertrag etc.) zur Verfügung.

1. Liegenschaft / Wohnhausanlage

Die oben genannte Liegenschaft liegt im Projektgebiet "Oberes Hausfeld", welches derzeit aus 40 Bauplätzen besteht und über die nächsten zumindest sechs Jahre in drei Bauetappen bebaut wird.

Wir sind grundbücherliche Miteigentümer dieser Liegenschaft und errichten darauf gemeinsam mit der Österreichisches Volkswohnungswerk, Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung (kurz ÖVW) eine Wohnhausanlage bestehend nach derzeitigem Planungsstand aus 165 Wohnungen, sieben Geschäftsräumlichkeiten, einer Tiefgarage mit 109 KFZ-Abstellplätzen sowie diversen Technik- und Allgemeinräumen bzw. -flächen. Die Errichtung der ÖVW zugeordneten Objekte erfolgt unter Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln des Landes Wien. Wir errichten unsere Wohnungen und KFZ-Abstellplätze frei finanziert, sohin ohne Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln.

An der Liegenschaft samt Wohnhausanlage wird nach Baufertigstellung und Feststehen der errichteten (Nutz)Flächen und Objekte Wohnungseigentum begründet. Im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung werden die Käufer als Mit- und Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen. Für diese Grundbucheinträge ist mit zumindest zwei Jahren nach Baufertigstellung zu rechnen (insbesondere weil auch die Wohnbauförderungsstelle betreffend die Objekte der ÖVW in die Abwicklung einzubeziehen ist).



2. Kaufpreisabwicklung

Nach Abgabe eines verbindlichen Anbots zum Erwerb der Wohnung (allenfalls samt Stellplatz) haben Sie eine Anzahlung von EUR 5.000,00 zu leisten. Binnen 14 Tagen nach Unterfertigung des Kaufvertrages ist der verbleibende Kaufpreis entweder auf ein Treuhandkonto des Treuhänders des Projekts (RA Mag. Martin Nepraunik, NEPRAUNIK & PRAMMER Rechtsanwälte) zu bezahlen oder die Zahlung durch eine an den Treuhänder zu übergebende Garantie oder unwiderruflichen Finanzierungszusage sicherzustellen.

Die Besicherung der Käufer nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG) erfolgt durch das so genannte grundbücherliche Sicherstellungsmodell. Demnach darf der Treuhänder den erlegten oder abgerufenen Kaufpreis erst nach Sicherstellung Ihres Eigentumsrechts und Erreichen bestimmter Baufortschritte an uns ausbezahlen.

Die treuhändige Abwicklung des Kaufpreises erfolgt im Rahmen der Treuhandrevision der Rechtsanwaltskammer Wien (RAK Wien), sohin nach den Bestimmungen des *Statuts 2019 der Treuhandeinrichtung der Rechtsanwaltskammer Wien „Elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch (eATHB)“ in der Fassung vom 13.11.2024.*

3. Finanzierung des Kaufpreises

Wir empfehlen dringend, die Finanzierung des Kaufpreises schon bei Konkretisierung Ihres Ankaufsinteresses zu organisieren und jedenfalls noch vor Ihrer Unterfertigung eines verbindlichen Anbots sicherzustellen. Der Treuhänder des Kaufvertrages steht Ihnen und dem finanzierenden Kreditinstitut für die treuhändige Abwicklung und Sicherstellung der Finanzierung (Eintragung Pfandrecht im Grundbuch) zur Verfügung.

Wenn die kaufgegenständliche Wohnung der Deckung Ihres dringenden Wohnbedürfnisses dienen soll, und Ihre Finanzierung zu mehr als 90 % dem Ankauf der Wohnung dient, besteht nach derzeitiger Rechtslage bis zu einer Höchstgrenze von EUR 500.000,00 (Pfandsomme) eine Gebührenbefreiung für die Pfandrechtseintragungsgebühren. Das entsprechende Gesuch auf Pfandrechtseintragung muss vor dem 01.07.2026 beim Grundbuchsgericht einlangen. Bitte berücksichtigen Sie einen Vorlauf für die Einbringung des Gesuchs von etwa drei Monaten: rechtswirksamer Abschluss des Kaufvertrages, des Kreditvertrages, der Pfandurkunde und der

Treuhandvereinbarung. Sollte ein Ausländergrunderwerbverfahren erforderlich sein (siehe Punkt 6.) ist mit weiteren drei Monaten nach Kaufvertragsabschluss zu rechnen.

Da die Wohnungseigentumsbegründung und damit Eigentumseintragung der Käufer bei diesem Projekt erst nach diesem Termin erfolgt, wird daher auch die Eintragung von Pfandrechten, die auf die zukünftigen Wohnungseigentumsanteile ausgestellt werden, erst nach Auslaufen der Frist für die Gebührenbefreiung erfolgen, sodass Sie als Käufer die Befreiung von der Pfandrechtseintragungsgebühr in diesem Fall nicht in Anspruch nehmen können. Um Ihnen jedoch die Inanspruchnahme der Gebührenbefreiung - bei Erfüllung der sonstigen Bedingungen -

zu ermöglichen, sind wir bereit, unseren eigenen Miteigentumsanteil mit einem Pfandrecht für Ihre Kaufpreisfinanzierung vorübergehend im laufenden Rang zu belasten; dies freilich gegen die Zusage Ihrer Bank, die nicht-finanzierten Anteile im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung und Eigentumseintragung der Käufer lastenfrei zu stellen und zuvor das Pfandrecht nicht zu exekutieren.

Details sind mit dem Treuhänder des Projekts abzustimmen.

4. Geldwäscheprüfung

Den Treuhänder und das Kreditinstitut, bei dem das für die Kaufvertragsabwicklung erforderliche Treuhandkonto geführt werden soll, treffen aufgrund gesetzlicher und regulatorischer Vorgaben, insbesondere im Hinblick auf die Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, finanzielle Sanktionen im Zusammenhang mit Proliferationsfinanzierung, die Einhaltung von Sanktionen und Embargos, den automatischen Informationsaustausch in Steuersachen, sowie das FATCA-Abkommen, Dokumentations-, Prüf- und Offenlegungspflichten. Sie werden dem Treuhänder und/oder dem Kreditinstitut über deren Ersuchen die zur Erfüllung ihrer Pflichten notwendigen oder nützlichen Auskünfte zu erteilen und Dokumente, wenn erforderlich auch beglaubigt und übersetzt, zur Verfügung zu stellen haben. Unter bestimmten Umständen wird aufgrund der aktuellen Vorgaben betreffend die Verhinderung von Geldwäscherei, Terrorismus- und Proliferationsfinanzierung auch die Herkunft der Geldmittel für den Ankauf zu prüfen sein.

5. Errichtung der und Fertigstellung der Wohnhausanlage

Ihre Wohnung, ein allenfalls mitgekaufter Stellplatz sowie die allgemeinen Teile der Wohnhausanlage werden auf Basis von dem Kaufvertrag zugrunde zu legenden Plänen samt Bau- und Ausstattungsbeschreibung errichtet. Die Fertigstellung und Übergabe der Wohnhausanlage ist für das 4. Quartal 2026 vorgesehen.

6. Ausländergrunderwerb

Für Staatsbürger eines Staates außerhalb der Europäischen Union, die

- a) ihr Kaufobjekt weder gemeinsam mit einem österreichischen Staatsbürger oder einem Staatsbürger eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union erwerben
- b) noch bei einer begünstigten Organisation, und zwar derzeit UNO, CTBTO (die Begünstigung gilt bei der CTBTO auch für Ehegattinnen und Ehegatten), ICMPD, UNIDO, OSZE, Joint Vienna Institute, OPEC Fonds, WASSENAAR ARRANGEMENTS, Europäische Patentorganisation und IAEA/IAEA, beschäftigt sind,

bedarf der Kaufvertrag für seine Rechtswirksamkeit der Zustimmung der MA 35 nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz. Die Verfahrensdauer beträgt derzeit ca. drei Monate.

Die Genehmigung setzt voraus, dass mit der kaufgegenständlichen Wohnung ein dringendes Wohnbedürfnis gedeckt wird. Käufer müssen also ihre Vorwohnung aufgeben und dürfen insbesondere nicht Eigentümer einer anderen Wohnung als der kaufgegenständlichen sein. Des Weiteren benötigen betroffene Käufer einen gültigen Aufenthaltstitel.

7. Kaufnebenkosten

Zusätzlich zum Kaufpreis haben Käufer die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages sowie des zukünftigen Wohnungseigentumsvertrages verbundenen Kosten und Abgaben zu tragen. Diese sind:

- a) die Grunderwerbsteuer (derzeit 3,5 % der Gegenleistung gemäß Grunderwerbsteuergesetz),¹
- b) die gerichtliche Grundbuchseintragungsgebühr (derzeit 1,1 % des Werts des einzutragenden Rechts gemäß Gerichtsgebührengesetz², zur Gebührenbefreiung siehe nachstehend),
- c) die Anwaltskosten für die Errichtung sowohl des Kauf- als auch des zukünftigen Wohnungseigentumsvertrages, die treuhändige Abwicklung des Kaufpreises und die Grundbuchsdurchführung (inklusive einer allfälligen Pfandrechteintragung für von Ihnen zur Finanzierung Ihres Kaufes aufgenommene Hypothekendarlehen) von
 - pauschal 1,5 % des Kaufpreises
 - zuzüglich USt. und
 - Barauslagen (Grundbuchseingabegebühren, Entgelt der zur Grundbuchsdurchführung gesetzlich vorgeschriebenen elektronischen Archivierung von Urkunden sowie drei Grundbuchauszüge), zahlbar zu 50 % nach Abschluss des Kaufvertrages und Durchführung der Übertragung der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs. (2) WEG 2002 im Grundbuch, der Rest nach Verbücherung des formellen Wohnungseigentumsrechtes des Käufers,
- d) Kontoführungsspesen und allfällige Verwarentgelte [Negativzinsen] des Treuhandkontos, sofern diese nicht durch allfällige Erlagszinsen gedeckt sind, bis zu einem Höchstbetrag von EUR 350,00, welche nach Kontoschließung vom Treuhänder abzurechnen und vom Käufer über Vorschreibung an den Treuhänder zu bezahlen sind, und

¹ Die Bemessungsgrundlage besteht derzeit aus dem Kaufpreis und den Anwaltskosten gemäß lit. c), das sind brutto 1,8 % des Kaufpreises ohne Berücksichtigung der Barauslagen.

² Die Bemessungsgrundlage besteht derzeit aus dem Kaufpreis und den Anwaltskosten gemäß lit. c), das sind brutto 1,8 % des Kaufpreises ohne Berücksichtigung der Barauslagen.

- e) die Notarkosten für die Beglaubigung der Urkunden bzw. Unterschriften, welche vom beglaubigenden Notar jeweils nach dem Notariatstarifgesetz abzurechnen und dem Käufer direkt in Rechnung zu stellen sind.

Nach aktueller Rechtslage besteht unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit der Befreiung von der Eigentumseintragungsgebühr (nicht auch der Grunderwerbsteuer!) bis zur Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00 (pro Käufer). Für die Gebührenbefreiung ist es jedenfalls erforderlich, dass die Wohnung der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des einzutragenden Eigentümers dienen soll. Dieses dringende Wohnbedürfnis wird wie folgt nachzuweisen sein:

- a) durch eine Bestätigung der Meldung des Hauptwohnsitzes an der kaufgegenständlichen Wohnung und
- b) durch einen Nachweis, dass die Wohnrechte an der bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnstätte aufgegeben wurden; laut den Gesetzesmaterialien reicht hierfür eine Bestätigung des bisherigen Quartiergebers oder der Nachweis, dass die bisherige Eigentumswohnung verkauft, für zumindest fünf Jahre vermietet oder sonst übertragen wurde, aus.

Die Nachweise sind spätestens drei Monate nach Übergabe Ihrer Wohnung an den Treuhänder zu übermitteln.

Wien, den 26.06.2025