

# Mit Sicherheit besser

Der „ImmobilienSektor Niederösterreich“ setzt sich für optimale Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt ein – das Thema Sicherheit spielt dabei eine ganz entscheidende Rolle.

**W**enn es um die Fragen geht, die man sich vor weitreichenden Entscheidungen im Leben stellen sollte, gibt es eine klare Nummer 1: „Bist du dir sicher?“ Handelt es sich bei dieser Entscheidung um den Erwerb einer Eigentumsimmobilie, gibt es jedoch auch eine klare Nummer 2. Sie lautet: „Bist du gut abgesichert?“ Im Wesentlichen betrifft das zwei Aspekte, die eng miteinander verwoben sind. Die finanzielle und die rechtliche Sicherheit.

Eng verwoben ist auch das branchenübergreifende Netzwerk des „ImmobilienSektor Niederösterreich“, der es sich zur Aufgabe gemacht hat, das Fachwissen unterschiedlicher Experten zu bündeln, um so gemeinsam den Immobilienmarkt nachhaltig zu stärken. Und natürlich spielt gerade in der aktuellen Marktsituation, die von Verunsicherung und Zurückhaltung geprägt ist, das Thema Sicherheit dabei eine ganz zentrale Rolle.

## Objektiv & transparent

Der Kauf einer Immobilie ist für die meisten von uns die größte und langfristige Investition im Leben – oft sogar über Generationen hinaus. Ein tragfähiges finanzielles Fundament ist daher im wahrsten Sinne des Wortes existenziell. Emotional



Foto: sqback

mag es ja verständlich sein, dass man zunächst einmal an die persönliche Hausbank denkt, finanztechnisch betrachtet zahlt sich aber der Blick über den Tellerrand in jedem Fall aus, betont Michael Holzer, Fachgruppen-Obmann der Finanzdienstleister in der WKNÖ.

„Professionelle Finanzdienstleister sind neutral in der Empfehlung von Produkten für die Finanzierung und können so als ungebundene Kreditvermittler die beste Variante ermitteln – unabhängig von einzelnen Banken. Wir haben den gesamten Finanzierungsmarkt im Blickfeld, den wir nach maßgeschneiderten Lösungen für unsere Kunden evaluieren.“ Ganz wichtig sei es dabei, so der Experte, auch

die Balance zwischen minimalen Kosten und maximaler Sicherheit transparent aufzubereiten.

„Dabei geht es in erster Linie um die Frage: Fixzinssatz oder variabler Zinssatz. Aber auch Darlehen von einer Bausparkasse mit Zinssatzobergrenzen sind hier zu berücksichtigen. Im Gespräch eruiert man, was dem Kunden wichtig ist und zeigen ihm die Vor- und Nachteile der Varianten auf. Ebenso rechnen wir mögliche Zinssteigerungen durch und wie sich diese auf individuelle Rückzahlungsraten auswirken. Unsere Aufgabe – und auch Verantwortung – ist es, darauf zu achten, dass ein Objekt langfristig im Rahmen des jeweiligen Haushaltsbudgets leistbar bleibt.“

Die sichere Finanzierung einer Wohnimmobilie ist aber stets auch mit einer begleitenden rechtlichen Absicherung verbunden. „Die Abwicklung des Kaufes einer Wohnimmobilie ohne notarielle Treuhandschaft birgt für beide Seiten – Käufer wie Verkäufer – ein so hohes Risiko, das nicht eingegangen werden sollte“, sagt Notar Franz-Georg Piskernik.

## Rechtliche Sicherheit

„Gerade beim Verwenden von Musterverträgen wird oft das Fehlen von korrekten Gewährleistungsbestimmungen und Haftungsausschlüssen unterschätzt“, warnt der Experte. „Vor dem Kauf einer Immobilie hilft eine gründliche Prüfung durch einen Notar, rechtliche und finanzielle Risiken zu erkennen. Ein Blick ins Grundbuch zeigt, ob die verkaufende Person tatsächlich Eigentümer ist und ob Belastungen wie z.B. Hypotheken, Wohnrechte oder Vorkaufrechte bestehen. Auch hilft die Nachfrage bei der zuständigen Gemeinde oder – bei einer Wohnung – bei der Hausverwaltung, um Überraschungen bezüglich Betriebskosten, Reparaturrücklagen und nicht verbüchert Hauskredite zu vermeiden. Der Kaufvertrag wird dann für jeden Kauf ganz individuell errichtet, um auf die jeweilige Situation genau eingehen zu können und spätere Streitigkeiten zu vermeiden. Zudem informiert das Notariat über Steuern, Gebühren und mögliche Nutzungsbeschränkungen, die den Kauf beeinflussen könnten. So lassen sich unerwartete Kosten und rechtliche Unsicherheiten vermeiden.“

**Finanzdienstleister sind unabhängig von der Empfehlung einzelner Banken-Produkte und können dadurch objektiv maßgeschneiderte Lösungen anbieten.**

Michael Holzer, Obmann der Fachgruppe der Finanzdienstleister in der Wirtschaftskammer NÖ



Foto: Allahyari PR/Henninger

**Ohne notarielle Unterstützung bei einer Immobilientransaktion können in rechtlichen und finanziellen Bereichen erhebliche Risiken entstehen.**

Franz-Georg Piskernik, Öffentlicher Notar



Foto: Allahyari PR/Henninger