© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at

Redaktion FORUM Media - Karin Zahiragic - Albert Scherzer | Muster | Vertragsmuster **Dokument-ID: 774038**

Liegenschaftskaufvertrag (Mindestinhalt)

Kaufvertrag

abgeschlossen zwischen

… [Vor- und Zuname]; geboren am …; wohnhaft in …, als Verkäufer und in der Folge kurz als solcher bezeichnet einerseits, und

… [Vor- und Zuname]; geboren am …; wohnhaft in …, als Käufer und in der Folge kurz als solcher bezeichnet andererseits, am heutigen Tag wie folgt:

I. Kaufgegenstand

Der Verkäufer ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ …, GB …, … KG, einkommend im Grundbuch des BG … bestehend aus dem Grundstück Nr … mit der Grundstücksadresse im unverbürgten Gesamtausmaß von … m².

Die Liegenschaft stellt ein unbebautes Grundstück mit der Flächenwidmung … dar.

Die Liegenschaft ist nach Auskunft des Verkäufers und nach Einsichtnahme in das Grundbuch am Tag der Vertragsunterfertigung frei von allen bücherlichen und außerbücherlichen Lasten.

II. Kaufpreis

Der Verkäufer verkauft und übergibt und der Käufer kauft und übernimmt die in Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichnete Liegenschaft mit allen Rechten und Befugnissen mit denen der Verkäufer diese besessen und benützt hat bzw zu benützen und zu besitzen berechtigt war, um den beiderseits vereinbarten Kaufpreis von EUR … (in Worten: … Euro).

Der Käufer hat innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsunterzeichnung den Kaufpreis zuzüglich 3,5 % Grunderwerbsteuer (in Worten: … Euro) und 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr (in Worten: … Euro), insgesamt somit einen Betrag von EUR … (in Worten: … Euro) bei Herrn Dr. Max Mustermann, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Mustermanngasse 3/5 (nachfolgend „Treuhänder“ genannt), auf dem Anderkonto Nr 4567789 bei der Bank Austria AG (IBAN: …, BIC: …) treuhändig zu erlegen.

Der Treuhänder erhält von den Vertragsparteien den einseitig unwiderruflichen Auftrag, den oben genannten Betrag in der Höhe von EUR … (in Worten: … Euro) abzüglich etwaiger Bankspesen an den Verkäufer auf dessen Konto, IBAN Nr …, BIC: …, bei der Erste Bank, zu überweisen, sobald der Käufer als alleiniger Eigentümer des Kaufgegenstands im Grundbuch eingetragen ist.

III. Haftung

Der Verkäufer haftet weder für eine bestimmte Beschaffenheit noch für ein bestimmtes Erträgnis der kaufgegenständlichen Liegenschaft. Er leistet jedoch Gewähr dafür, dass die kaufgegenständliche Liegenschaft frei von Lasten Dritter in das Eigentum des Käufers übergeht.

Die Vertragsparteien erklären, dass sie sich vor Vertragsabschluss über den Wert der kaufgegenständlichen Liegenschaft genaue Kenntnis verschafft haben. Der Kaufpreis wird aufgrund des Zustands und der Beschaffenheit

des Kaufgegenstands von den Vertragsparteien als angemessen angesehen. Die Vertragsparteien schließen diesen Vertrag somit in Kenntnis des wahren Wertes des Kaufgegenstands und in Kenntnis des Wertes von Leistung und Gegenleistung ab. Die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich auf eine diesbezügliche Anfechtung, Aufhebung oder Änderung des gegenständlichen Vertrags wegen Irrtums oder Verkürzung über die Hälfte.

IV. Übergabe und Übernahme

Die Übergabe und Übernahme der kaufgegenständlichen Liegenschaft erfolgte bereits am … Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten gehen mit diesem Tag auf den Käufer über, ab welchem Tag dieser auch sämtliche für die kaufgegenständliche Liegenschaft zu entrichtenden Steuern und Gebühren und dergleichen zu tragen hat.

V. Allgemeines

Alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren aller Art trägt der Käufer allein. Ausgenommen davon ist die Immobilienertragsteuer, deren Abwicklung und Entrichtung ausschließlich dem Verkäufer obliegen.

Der Käufer erklärt österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

VI. Aufsandungserklärung

Die Verkäufer erteilt sohin die ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Kaufvertrags ohne sein weiteres Wissen und Zutun, jedoch nicht auf seine Kosten ob der Liegenschaft EZ …, GB … einkommend im Grundbuch des BG … bestehend aus dem Grundstück Nr … mit der Grundstücksadresse …, das alleinige Eigentumsrecht für

… [Vor- und Zuname], geboren am …
wohnhaft in …

einverleibt wird.

VII. Vollmacht

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen ausdrücklich und unwiderruflich Herrn Dr. Max Mustermann, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Mustermanngasse 3/5, alle Erklärungen, Ergänzungen, und Änderungen dieses Vertrags, auch in beglaubigter Form, vorzunehmen, sofern diese für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrags erforderlich sind. Diese Vollmacht ermächtigt, weiters zur Abgabe von Erklärungen gegenüber dem Finanzamt, den Gerichten und sonstigen Behörden sowie zur Empfangnahme von Bescheiden, Beschlüssen und Urkunden aller Art, soweit dies für die Durchführung dieses Kaufvertrags notwendig oder zweckmäßig ist.

…, am …

…
[beglaubigte Unterschrift des Verkäufers, Geburtsdatum]

…
[beglaubigte Unterschrift des Käufers, Geburtsdatum]

Anmerkungen:

1 Die Angaben über die österreichische Staatsbürgerschaft bzw Deviseninländereigenschaft sind für das Devisengesetz und die Landesgrundverkehrsgesetze bedeutsame Erklärungen.

2 Es ist die ausdrückliche Erklärung desjenigen, dessen Rechte beschränkt, belastet, aufgehoben oder auf eine andere Person übertragen werden (NZ 1990, 100), in die Einverleibung einzuwilligen (RdW 1996, 529). Die Erklärung kann entweder in der Titelurkunde (Kaufvertrag), in einer besonderen Urkunde oder erst im Grundbuchsgesuch selbst abgegeben werden. In den letztgenannten Fällen genügt die beglaubigte Unterschrift des Veräußerers entweder auf der gesonderten Urkunde oder auf dem Gesuch. Daneben muss jedoch zusätzlich die von beiden Vertragsteilen

unterfertigte Titelurkunde (Kaufvertrag) vorgelegt werden, wobei dabei die Unterschrift des Veräußerers auf der Titelurkunde nicht beglaubigt sein muss (RPflSlgG 808; 321). Die Einverleibungsbewilligung (Aufsandungserklärung) ist einerseits Bestandteil der einverleibungsfähigen Urkunde (Kaufvertrag) und damit Formerfordernis des Bucheintrages, zum anderen auch materielles Erfordernis der Rechtsänderung und als solches dingliches Verfügungsgeschäft. Durch die Erteilung der Einverleibungsbewilligung erlangt der hiedurch Begünstigte eine Rechtsposition die ihm befähigt, die dingliche Rechtsänderung ohne weiteres Einverständnis bzw Handeln des durch die Rechtsänderung Betroffenen herbeizuführen (NZ 1981, 116).

3 Der Einverleibung des Eigentumsrechtes kann jedoch gem § 31 GBG nur aufgrund einer öffentlichen Urkunde oder einer solchen Privaturkunde geschehen, auf der die Unterschriften der Parteien gerichtlich oder notariell beglaubigt sind, und der Beglaubigungsvermerk bei natürlichen Personen das Geburtsdatum enthält.

4 Die Beglaubigung der Unterschrift hat nicht nur hinsichtlich jener Personen zu erfolgen, deren Rechte beschränkt, belastet, aufgehoben oder auf eine andere Person übertragen werden sollen, vielmehr wird die Beglaubigung der Unterschrift der Parteien schlechthin verlangt. Parteien iSd § 31 Abs 1 GBG sind jene Beteiligten, deren unmittelbare Mitwirkung bei der Errichtung jener Grundbuchsurkunde notwendig ist, um die beabsichtigte Rechtsänderung im Grundbuch herbeizuführen.