

**Claudia Sorgo - Albert Scherzer | Muster |
Vertragsmuster**

Dokument-ID: 585594

Kaufvertrag Wohnungseigentum

abgeschlossen zwischen

Herrn ...

geboren am ...

Beruf ...

wohnhaft in ...

als Verkäufer einerseits

und

Frau ...

geboren am ...

Beruf ...

wohnhaft in ...

als Käuferin andererseits

am heutigen Tage wie folgt:

I.

Der Verkäufer ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ ... KG ... bestehend aus den Grundstücken

- mit den GST-Nummern ... eingetragen im GB
- mit dem darauf befindlichen Zweifamilienhaus mit der Liegenschaftsanschrift ...

In diesem Haus befinden sich zwei selbstständige Wohnungen, an welchen Wohnungseigentum begründet werden soll.

II.

Der Verkäufer verkauft und übergibt einen Hälfteanteil an der im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft an die Käuferin und diese kauft und übernimmt diesen Hälfteanteil, mit welchen Anteilen nach Begründung von Wohnungseigentum dieser mit der Wohnung Top Nr ... untrennbar verbunden sein wird, mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör und mit allen Rechten und Pflichten, mit denen der Verkäufer diesen bisher besessen und benützt hat beziehungsweise zu besitzen und zu benützen berechtigt war, um den beiderseits ausdrücklich vereinbarten Kaufpreis von EUR ... (in Worten: ... Euro).

Der gesamte Kaufpreis von EUR ... (in Worten: ... Euro) wird beim Vertragserrichter ... Rechtsanwalt in ... anlässlich der Vertragsunterfertigung bar mit dem einseitig unwiderruflichen Treuhandauftrag erlegt, diesen an die Verkäuferin erst dann auszubezahlen, wenn die Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung sowie die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im Grundbuch angemerkt ist und die Liegenschaftsanteile lastenfrei sind.

Die Zinsen aus dem Kaufpreiserlag gebühren der Verkäuferin.

III.

Der Verkäufer übernimmt für eine bestimmte Beschaffenheit, ein genaues Flächenausmaß oder ein besonderes Ertragnis der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile keine Gewähr, wohl aber dafür, dass diese Liegenschaftsanteile vollkommen satz- und lastenfrei in den Besitz und Genuss der Käuferin übergehen.

Bis zur Begründung von Wohnungseigentum räumt der Verkäufer der Käuferin das alleinige Nutzungsrecht an der Wohnung Top Nr ... ein.

Die Vertragsteile verzichten einvernehmlich bis zur Begründung von Wohnungseigentum im Grundbuch auf eine Teilungsklage nach § 830 ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch).

IV.

Für den Fall, dass zur Begründung von Wohnungseigentum die Miteigentumsanteile abgeändert werden müssen, verpflichten sich die Vertragsparteien für sich und ihre Rechtsnachfolger, die Abänderung unentgeltlich durchführen zu lassen. Die Vertragsparteien verpflichten sich hiermit ausdrücklich, diese Verpflichtung auf ihre etwaigen Rechtsnachfolger zu überbinden.

Die Vertragsteile verpflichten sich weiters, die zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Urkunden unverzüglich in der dafür vorgeschriebenen Form zu unterfertigen und alles zu unternehmen, damit das Wohnungseigentum möglichst bald im Grundbuch einverleibt werden kann.

Festgestellt wird in diesem Zusammenhang, dass bereits Herr DI ... mit der Erstattung eines Gutachtens für die Berechnung der Nutzwerte, im Sinne der Bestimmung nach § 9 Abs 1 WEG 2002, der beiden selbstständigen Wohnungen im vertragsgegenständlichen Haus mit der Anschrift ... beauftragt wurde.

Bis zur Begründung von Wohnungseigentum wird vereinbart, die Einräumung von Wohnungseigentum an Top Nr ... für ... geboren am ... im Grundbuch anzumerken.

V.

Die Übergabe und Übernahme des kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteiles erfolgt mit Tag der Unterfertigung dieses Vertrages, welcher auch als Stichtag für die Verrechnung von Nutzen und Lasten gilt. Von diesem Tag an gehen auch Gefahr und Zufall auf die Käuferin über.

Variante:

Ein allfälliges Guthaben bzw ein allfälliger Rückstand der verkaufenden Partei aus einem Reparatur- bzw Instandhaltungsfonds oder aus einer Betriebskostenabrechnung steht ohne weitere Verrechnung der kaufenden Partei zu bzw geht ohne weitere Verrechnung zu ihren Lasten.

VI.

Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Kaufvertrages verbundenen Kosten und Abgaben trägt die Käuferin, welche auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

Die Kosten der Begründung von Wohnungseigentum werden von den Liegenschaftsmiteigentümern im Verhältnis ihrer aufgrund der Nutzwertfestsetzung berechtigten Miteigentumsanteile getragen.

VII.

Die Vertragsteile erklären ausdrücklich, den wahren Wert des Kaufobjektes zu kennen und um den im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis auch dann verkaufen und kaufen zu wollen, wenn es sich um unverhältnismäßige Werte handeln sollte.

Ein Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) wurde dem Käufer bereits vor Vertragsunterzeichnung übergeben.

VIII.

Der Verkäufer nimmt zur Kenntnis, dass der Kaufpreis der Immobilienertragsteuer nach dem Einkommensteuergesetz unterliegt. Er wurde darüber aufgeklärt, dass er selbst verpflichtet ist, für die Berechnung und Abfuhr dieser Steuer zu sorgen und wird ihm empfohlen, diesbezüglich die Leistungen eines Steuerberaters in Anspruch zu nehmen. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass der Vertragserrichter die Immobilienertragsteuer nicht selbst berechnet und auch nicht aus dem Kaufpreis abführt und diesbezüglich auch keine Beratung erteilt. Der Verkäufer bestätigt, sich im Vorfeld selbst ausreichend Informationen eingeholt zu haben und sich der steuerlichen Folgen dieses Vertragsabschlusses voll bewusst zu sein.

Die Verkäufer erklären, dass gegenständliche Kaufgegenstände weder zur Gänze noch teilweise als Hauptwohnsitz gedient haben, weswegen ein Tatbestand zur Befreiung von der ImmoEST nicht vorliegt.

IX.

Die Vertragsparteien erklären sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, ob der ihr gehörigen Liegenschaft EZ ... KG ... einkommend im GB des BG ... ob einem Hälfteanteil das Eigentumsrecht für:

Name ...

geboren am ...

einverleibt werden kann.

..., am ...

...

beglaubigte Unterschriften sämtlicher Vertragsparteien

Anmerkungen:

Aufsandungserklärungen (siehe Punkt IX) sind schriftliche Erklärungen des Eigentümers, dass dieser mit der Eintragung (Einverleibung, Verbücherung) im Grundbuch einverstanden ist. Diese Erklärung muss von der Person abgegeben werden, deren Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder übertragen werden soll. Fehlt diese Aufsandungserklärung, ist eine Eintragung des Eigentums im Grundbuch nicht möglich. Zusage § 32 Abs 2 GBG muss die ausdrückliche Erklärung desjenigen, dessen Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder auf eine andere Person übertragen werden soll, dass er in die Einverleibung einwilligt, in welcher Urkunde auch immer sie abgegeben wird, die Voraussetzungen des § 31 Abs 1 GBG erfüllen, also gerichtlich oder notariell beglaubigt durch den Verpflichteten unterfertigt sein.

Die Unterfertigung des durch die Einverleibung Berechtigten bedarf einmal einer gerichtlichen oder notariellen Beglaubigung, wobei diese entweder in der Titelurkunde (Vertrag), einer eigenen Aufsandungserklärung oder auch erst im Grundbuchsgesuch abgegeben werden kann (siehe OGH 07.07.2011, 5 Ob 114/11t).

Gem § 32 Abs 1 WEG sind die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge der Rücklage von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen. Dies bedeutet, dass für die bis zur Verbücherung des jeweiligen Eigentumsrechts geltend gemachten Betriebs- und Heizkosten der bisherige Eigentümer, nach der Verbücherung der neue Eigentümer zahlungspflichtig ist. Findet ein Eigentümerwechsel statt, ist der Zeitpunkt der Einverleibung im Grundbuch maßgebend. Dies gilt unabhängig vom Zeitpunkt der Veräußerung und dem zwischen Veräußerer und Erwerber (gegebenenfalls) festgelegten Stichtag. Dies betrifft allerdings nur die Haftung nach außen und nicht die interne Kostentragungspflicht, da meist andere vertragliche Vereinbarungen erfolgen. Vorschriften richten sich somit an den aktuellen Eigentümer laut Grundbuch. Der betroffene Wohnungseigentümer wird sich üblicherweise bei seinem Rechtsvorgänger regressieren können.