

Christoph Naske - Redaktion FORUM Media - Albert
Scherzer - Karin Zahiragic | Muster | Vertragsmuster

Dokument-ID: 822628

Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung mit einer Person eines Drittstaats gem Stmk Grundverkehrsgesetz

Vorbemerkungen
Der Vertrag ist darauf abgestimmt, dass als Käufer eine natürliche Person mit Staatsangehörigkeit eines Drittstaates (also keines Mitgliedsstaates der Europäischen Union) auftritt.

Kaufvertrag

abgeschlossen zwischen

Hans Müller, geb 01.09.1941
3100 St. Pölten, Wallseerstraße 13
und
Petra Müller, geb 21.08.1973
3100 St. Pölten, Wallseerstraße 13
als „Verkäufer“ einerseits

und

Anastasia Irina Kolokov, geb 02.05.1970
2100 Korneuburg, Hauptplatz 37/20
als „Käuferin“ andererseits

I. Vertragsgegenstand

Hans Müller, geb 01.09.1941 und Petra Müller, geb 21.08.1973 – im Folgenden „Verkäufer“ genannt – sind Eigentümer nachstehender Liegenschaftsanteile:

GRUNDBUCH 64157 Waltersdorf	EINLAGEZAHL 124
BEZIRKSGERICHT Hartberg	
Besondere Abschrift	Abfragedatum 2019-27-10
Letzte TZ 4567/2010	
Wohnungseigentum	

A1

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
391/1		Baufl (Gebäude)	315	Salierigasse 34

391/2	Baufl (Gebäude)	47	Wallrißstraße 9
-------	-----------------	----	-----------------

Gesamtfläche	362
--------------	-----

A2

B

- 1 Anteil: 49/1088
Müller Hans
Geb: 1941-09-01 Adr: Wallseerstr. 13 3100

d 4648/1996 Wohnungseigentum an W 4 samt Stellpl 8

f 133/1997 im Rang 11045/1996 Schenkungsvertrag 1996-05-31, Kaufvertrag 1996-12-04 Eigentumsrecht
vorgemerkt

g 6896/1997 Rechtfertigung
- 2 Anteil: 49/1088
Müller Petra
Geb: 1973-08-21 Adr: Wallseerstr. 13 3100

d 4648/1996 Wohnungseigentum an W 4 samt Stellpl 8

f 133/1997 im Rang 11045/1996 Schenkungsvertrag 1996-05-31, Kaufvertrag 1996-12-04 Eigentumsrecht
vorgemerkt

g 6896/1997 Rechtfertigung

II. Lasten

Ob der kaufgegenständlichen Liegenschaft haften nachstehende Lasten aus:

C

- 4 auf Anteil B-LNR 1

a 5193/1998 Pfandurkunde 1998-09-07

Pfandrecht Höchstbetrag EUR 2,700.000,00

für Raiffeisenbank Prinzersdorf registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 5 auf Anteil B-LNR 1

a 3941/2000 Pfandurkunde 2000-06-26

Pfandrecht EUR 500.000,00

12 % Z, 5 % VuZZ, NGS 100.000,00
für Raiffeisenbank Prinzersdorf registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 6 auf Anteil B-LNR 1

a 7293/2000 Pfandurkunde 2000-10-31

Pfandrecht

EUR

100.000,00

12 % Z, 5 % VuZZ, NGS 20.000,00

für Raiffeisenbank Prinzersdorf registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Diese Liegenschaftsanteile, mit dem Wohnungseigentum an W 4 samt Stellplatz 8 untrennbar verbunden sind, bilden nun samt allen damit verbundenen Rechten und Pflichten, so wie die Verkäufer sie ausgeübt haben oder ausüben hätten können, den Gegenstand dieses Kaufvertrages.

Die im C-Blatt angeführten Lasten werden von der Käuferin übernommen.

III. Übergabe/Übernahme

Die Verkäufer verkaufen und übergeben nun an Anastasia Irina Kolokov, geb 02.05.1970 – im Folgenden kurz „**Käuferin**“ genannt – und diese kauft und übernimmt nun den in Pkt I. näher genannten Vertragsgegenstand.

Die tatsächliche Übergabe erfolgt binnen drei Wochen nach Eingang des Kaufpreises sowie Nebengebühren beim Treuhänder durch Übergabe sämtlicher das Objekt sperrender Schlüssel.

Die Übergabe erfolgt vollständig geräumt von eigenen Fahrnissen der Verkäufer. Sollte die Liegenschaft sich am hier vorgesehenen Tag der Übergabe nicht in einem vollständig geräumten und besenreinen Zustand befinden, ist die Käuferin berechtigt, sämtliche noch in der Liegenschaft befindlichen Fahrnisse aus der Liegenschaft zu entfernen und zu entsorgen. Die Verkäufer verpflichten sich, der Käuferin alle dadurch entstehenden Kosten zu ersetzen.

IV. Vertragsstichtag

Als Übergang von Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall vereinbaren die Vertragsteile den Tag der tatsächlichen Übergabe. Bis dahin entstandene Lasten haben noch die Verkäufer zu tragen, danach entstehende Verbindlichkeiten fallen der Käuferin zur Last.

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.

V. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt EUR 215.000,– (in Worten: zweihundertfünfzehntausend Euro).

Der Kaufpreis ist von der Käuferin innerhalb von drei Wochen nach Unterfertigung dieses Vertrages auf ein vom Vertragserrichter und Treuhänder Rechtsanwalt Dr. Hans-Peter Musteranwalt unter den Regeln des elektronischen anwaltlichen Treuhandbuches geführtes Anderkonto bei der Uni-Credit Bank Austria (BLZ 12000) mit der Kontonummer 0000000000000000 zu überweisen. Für den Fall des Verzuges werden Verzugszinsen in Höhe von 8 % pa vereinbart.

Weiters hat die Käuferin binnen gleicher Frist den für Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr erforderlichen Betrag von EUR 9.890,– (in Worten: Euro neuntausendachthundertneunzig) auf das vom genannten Vertragserrichter geführte allgemeine Anderkonto 0000000000000000 bei der Uni-Credit Bank Austria, BLZ 12000 zu überweisen.

Die Vertragsparteien bestellen nun Rechtsanwalt Dr. Hans-Peter Musteranwalt, Musterstraße 25, 1010 Wien einseitig nicht widerrufbar zum gemeinsamen Treuhänder mit dem Auftrag

nach Erhalt des Beschlusses über die Anmerkung der Rangordnung für die Veräußerung (sonst unveränderter Grundbuchstand vorausgesetzt),

- nach Eingang des Kaufpreises und der Nebenkosten auf dem Treuhandkonto,

zunächst die zur Lastenfreistellung erforderlichen Beträge an die Pfandgläubiger auszusahlen und

- nach Einverleibung des lastenfreien Eigentumsrechts der Käuferin

den Kaufpreis samt bis dahin angereifter Zinsen jedoch abzüglich Kapitalertragsteuer und Bankspesen auf ein von den Verkäufern bekanntzugebendes Konto auszusahlen.

Sollte der Kaufpreis nicht pünktlich auf dem Treuhandkonto eintreffen, können die Verkäufer unbeschadet allfälliger Schadenersatzansprüche unter Setzung einer Nachfrist von einer Woche vom Vertrag durch schriftliche Erklärung an die Käuferin zu Händen des Treuhänders (und nur in dieser Weise) zurücktreten.

Der Vertragserrichter hat diesen Kaufvertrag gem § 10 GrEStG beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glückspiel anzuzeigen oder eine Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr gem § 12 GrEStG vorzunehmen sowie die genannten Abgaben aus dem Treuhanderlag an das zuständige Finanzamt abzuführen. Der Vertragserrichter wird von den Vertragsparteien dazu ausdrücklich bevollmächtigt und beauftragt.

Die Verkäufer und die Käuferin nehmen zur Kenntnis, dass durch diesen Vertrag lediglich der vertragskonforme Liegenschaftserwerb der Käuferin und die vertragskonforme Verwendung des Kaufpreises abgesichert werden.

VI. Gewährleistung

Die Käuferin hat den Vertragsgegenstand eingehend besichtigt und ist über dessen Zustand in Kenntnis.

Die Verkäufer übernehmen keine Gewähr für einen bestimmten Zustand oder eine bestimmte Beschaffenheit und Verwendungsfähigkeit des Vertragsgegenstandes, wohl aber dafür, dass dieser völlig bestandfrei und frei von sonstigen bürgerlichen oder außerbürgerlichen Lasten wie auch Dienstbarkeiten, Reallasten und dergleichen ist, sowie dass der Vertragsgegenstand sein unbelastetes Eigentum ist und lastenfrei in das Eigentum der Käuferin übergehen kann.

Hinsichtlich der mitverkauften Einrichtung erklären die Verkäufer, dass zum Zeitpunkt der Übergabe alle Geräte funktionstüchtig sind. Eine darüber hinausgehende Gewährleistung wird ausgeschlossen.

Die Verkäufer erklären, dass sich die technischen Einrichtungen und Leitungen in brauchbarem Zustand befinden. Weiters wird zugesichert, dass keine Bauaufträge bestehen und das Objekt nicht unter Denkmalschutz steht.

Die Verkäufer übernehmen ferner die Haftung dafür, dass im Zusammenhang mit dem Vertragsgegenstand keine offenen Versicherungsprämien, Betriebskosten, Steuern oder sonstige Abgaben, welcher Art auch immer, bestehen.

Die Parteien halten fest, dass wesentliche Voraussetzung für den Kaufvertrag die Bestandsfreiheit ist. Die Verkäufer garantieren nun, dass keine aufrechten Bestandverhältnisse oder sonstigen Nutzungsrechte Dritter an der Liegenschaft bestehen. Sollte nach Vertragsabschluss derartige Rechte von Dritten behauptet werden, so steht dem Käufer das Recht zu, vom Vertrag zurückzutreten.

VII. Vertragsverfasser/Vollmacht

Sämtliche Vertragsteile erteilen dem Verfasser dieses Vertrages, Rechtsanwalt Dr. Hans-Peter Musteranwalt, 1010 Wien, Musterstraße 25, Vollmacht und Auftrag, zu diesem Vertrag Nachträge zu errichten, sofern dies zur vertragskonformen Herstellung der Grundbuchsordnung notwendig oder doch zweckmäßig ist.

Weiters erteilen die Vertragsparteien genanntem Rechtsanwalt überhaupt die Vollmacht, sie im Zusammenhang mit der Abwicklung dieses Vertrages gegenüber Gerichten und Behörden sowie Kreditinstitute zu vertreten und entbinden Letztere vom Bankgeheimnis.

VIII. Abgaben, Gebühren, Kosten

Sämtliche mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Gebühren (Gerichtsgebühren, Legalisierungsgebühren, etc) sowie die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr trägt die Käuferin.

Die Kosten der Errichtung dieses Kaufvertrages, der Abwicklung der Treuhandschaft und der grundbücherlichen Durchführung trägt die Käuferin.

Die Kosten im Zusammenhang mit einer allfälligen Selbstberechnung der Immobilienertragssteuer tragen die Verkäufer.

Sämtliche mit der Einholung der ausländergrundverkehrsbehördlichen Genehmigung verbundenen Kosten und Gebühren trägt die Käuferin.

IX. Aufsandungserklärung

Sohin erteilen Hans Müller, geb 01.09.1941 und Petra Müller, geb 21.08.1973 ihre Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob nachstehender Liegenschaft:

GRUNDBUCH 64157 Waltersdorf

EINLAGEZAHL 124

BEZIRKSGERICHT Hartberg

Besondere Abschrift

Abfragedatum 2019-27-10

Letzte TZ 4567/2010

Wohnungseigentum

A1

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
391/1		Baufl (Gebäude)	315	Salierigasse 34
391/2		Baufl (Gebäude)	47	Wallrißstraße 9
Gesamtfläche			362	

A2

B

1 Anteil: 49/1088
Müller Hans
Geb: 1941-09-01 Adr: Wallseerstr. 13 3100

d 4648/1996 Wohnungseigentum an W 4 samt Stellpl 8

f 133/1997 im Rang 11045/1996 Schenkungsvertrag 1996-05-31, Kaufvertrag 1996-12-04 Eigentumsrecht vorgemerkt

g 6896/1997 Rechtfertigung

2 Anteil: 49/1088
Müller Petra
Geb: 1973-08-21 Adr: Wallseerstr. 13 3100

d 4648/1996 Wohnungseigentum an W 4 samt Stellpl 8

f 133/1997 im Rang 11045/1996 Schenkungsvertrag 1996-05-31, Kaufvertrag 1996-12-04 Eigentumsrecht
vorgemerkt

g 6896/1997 Rechtfertigung

das Eigentumsrecht für

■ **Anastasia Irina Kolokov, geb 02.05.1970**
2100 Korneuburg, Hauptplatz 37/20

einverleibt werden könne und möge.

X. Übergang von Versicherungen¹

Die Käuferin wurde darüber aufgeklärt, dass eine allenfalls für die veräußerte Liegenschaft abgeschlossene Versicherung gem § 69 VersVG auf sie übergeht sowie dass sie eine derartige Versicherung gem § 70 Abs 1 VersVG innerhalb eines Monats ab Einverleibung ihres Eigentums im Grundbuch kündigen kann.

Die Verkäufer sind verpflichtet, der Käuferin sämtliche für das Vertragsobjekt bestehenden Versicherungen unter Angabe der Versicherungsgesellschaft und der Polizzennummer bekannt zu geben.

XI. Energieausweis

Die Verkäufer legen einen Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes 2012 vor, der diesem Vertrag als Beilage .A (ohne Anhang) angeschlossen wird. Die Käuferin bestätigt, den Energieausweis einschließlich Anhang erhalten zu haben.

XII. Wohnungseigentum

Der Käuferin ist der Inhalt des Wohnungseigentumsvertrages bekannt. Sie erklärt, in sämtliche Rechte und Verbindlichkeiten, die sich aus dem Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander ergeben, vollinhaltlich einzutreten.

XIII. Inländereigenschaft

Die Käuferin erklärt an Eides statt russische Staatsbürgerin zu sein. Die Verkäufer erklären an Eides statt österreichische Staatsbürger zu sein.

XIV. Aufschiebende Bedingung

Dieser Vertrag bedarf einer Genehmigung nach dem Steiermärkischen Grundverkehrsgesetz. Der Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass der Rechtserwerb durch die Käuferin durch die nach dem Steiermärkischen Grundverkehrsgesetz zuständige Behörde rechtskräftig genehmigt wird.

Sollte die Genehmigung in erster Instanz versagt werden, so ist die Käuferin berechtigt, nicht jedoch verpflichtet, ein Rechtsmittel zu erheben. Wird die Versagung der Genehmigung rechtskräftig, so ist der Vertrag endgültig unwirksam.

Wird die Genehmigung auch in zweiter Instanz versagt, so ist die Käuferin zwar zur Erhebung einer Beschwerde an die Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts berechtigt, die Verkäufer haben in diesem Fall jedoch das Recht, durch gemeinsame einschreibbriefliche Erklärung an die Käuferin bis zum Vorliegen einer Entscheidung über die

Beschwerde von diesem Vertrag zurückzutreten.

Bis zur rechtskräftigen Genehmigung darf der Vertrag nicht umgesetzt werden.

XV. Immobilienertragsteuer

Die Verkäufer nehmen zur Kenntnis, dass der gegenständliche Rechtsvorgang den Regeln über die Immobilienertragsteuer unterliegt.

Die Verkäufer wurden vom Vertragserrichter über §§ 30 ff EStG, insbesondere über die Verpflichtung zur Entrichtung der Immobilienertragssteuer, belehrt.

Die Verkäufer erklären hiermit an Eides statt, dass der Vertragsgegenstand innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat und sie erklären gleichzeitig, den Hauptwohnsitz mit der Unterfertigung dieses Vertrages aufzugeben. Die Einkünfte aus dem Veräußerungsgeschäft sind daher gem § 30 Abs 2 Z 1 lit b EStG steuerbefreit.

Die Verkäufer verpflichten sich dem Vertragserrichter das für sie zuständige Finanzamt sowie eine allenfalls vorhandene Steuernummer umgehend bekanntzugeben.

Die Verkäufer beauftragen den Vertragserrichter, die entsprechende Meldung beim zuständigen Finanzamt vorzunehmen.

XVI. Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche bis zur Verbücherung beim Vertragsverfasser verbleibt und dann der Käuferin gebührt.

Die Verkäufer erhalten eine unbeglaubigte Abschrift.

..., am ...

...

Hans Müller, geb 01.09.1941

...

Petra Müller, geb 21.08.1973

...

Anastasia Irina Kolokov, geb 02.05.1970

Anmerkungen:

1 Übergang von Versicherungen

Die Bestimmungen der §§ 69, 70 VersVG räumen sowohl dem Erwerber als auch dem Versicherer ein Kündigungsrecht ein, weil dem Versicherer der ihm aufgezwungene Versicherungsnehmer bedenklich erscheinen kann, während der Erwerber der versicherten Sache einen anderen Versicherer vorziehen will oder möglicherweise keinen Versicherungsschutz mehr wünscht.

[Zurück](#)

2 Rechtskraftbestätigung

Genehmigungen von Verwaltungsbehörden, die Voraussetzung einer bücherlichen Eintragung sind, müssen mit der Bestätigung der Rechtskraft versehen sein. Gleiches gilt für Bescheide, mit denen dem Grundbuchsgericht nachzuweisen ist, dass ein zu verbüchernder Erwerbsvorgang keiner behördlichen Genehmigung – etwa einer Genehmigung der Grundverkehrsbehörde oder der Ausländergrundverkehrskommission – bedarf. Eine solche Rechtskraftbestätigung entzieht sich einer Nachprüfung durch das Grundbuchsgericht (so schon 5 Ob 1134/94); umgekehrt hat aber auch das Grundbuchsgericht bei Fehlen einer Rechtskraftbestätigung von sich aus keine

Erwägungen über die Anfechtbarkeit eines verwaltungsbehördlichen Genehmigungsbescheides anzustellen, weil das Grundbuchsverfahren keine Möglichkeit für diesbezügliche Erhebungen bietet; das Grundbuchsgericht hat sich weiters nicht auf Spekulationen darüber einzulassen, ob ein Bescheid noch durch ein ordentliches Rechtsmittel angefochten werden kann, sondern muss eine eigene Erklärung der Behörde über die Rechtskraft verlangen; eine den Entscheidungsgründen angefügte Rechtsbelehrung über die gesetzlichen Anfechtungsmöglichkeiten reicht nicht aus (siehe RIS-Justiz RS0099943).

3 Betriebskostentragung bei Eigentümerwechsel

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 gelten 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.