

Christoph Naske - FORUM (red) - Albert Scherzer - Karin Zahiragic | Muster | Vertragsmuster Dokument-ID: 488394

Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung im Rahmen der Niederlassungsfreiheit gem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz

Vorbemerkungen

Der Vertrag ist darauf abgestimmt, dass als Käufer eine natürliche Person mit Staatsangehörigkeit eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union auftritt und im Rahmen der Niederlassungsfreiheit erwirbt.

Kaufvertrag

abgeschlossen zwischen

Hans Müller, geboren am 01.09.1941
3100 St. Pölten, Wallseerstraße 13
und

Petra Müller, geboren am 21.08.1973
3100 St. Pölten, Wallseerstraße 13
als „Verkäufer“ einerseits

und

Andrea Gebarsis, geboren am 22.08.1964
Grinzinger Allee 102–104/8/22
1190 Wien
als „Käuferin“ andererseits.

I. Vertragsgegenstand

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

GRUNDBUCH 01501 Gersthof
BEZIRKSGERICHT Döbling

EINLAGEZAHL 124

besondere Abschrift

ABFRAGEDATUM 2019-10-10

Letzte TZ 4867/2007

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	

1 ANTEIL: 49/1088

Müller Hans

GEB: 1941-09-01 ADR: Wallseerstraße 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: Wallseerstraße 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

Diese Liegenschaftsanteile, mit den 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.

II. Lasten

Ob der kaufgegenständlichen Liegenschaft haften nachstehende Lasten aus:

4 auf Anteil B-LNR 1 2

a 5193/1998 Pfandurkunde 1998-09-07

PFANDRECHT Höchstbetrag 2,700.000,00

für Raiffeisenbank Prinzersdorf registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

5 auf Anteil B-LNR 1 2

a 3941/2000 Pfandurkunde 2000-06-26

PFANDRECHT 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 2

a 7293/2000 Pfandurkunde 2000-10-31

PFANDRECHT 100.000,00

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

für Raiffeisenbank Prinzersdorf registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Diese Lasten werden von der Käuferin nicht übernommen. Die Pfandrechte sub C-LNR 4a, 5a und 6a werden zulasten des Kaufpreises gelöscht.

III. Übergabe/Übernahme

Die Verkäufer verkaufen und übergeben nun an Andrea Gebarsis, geboren am 22.08.1964 – 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 Verkäufer aus einem Reparatur- bzw Instandhaltungsfonds oder aus einer Betriebskostenabrechnung steht ohne weitere Verrechnung der Käuferin 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 000000000000000000 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: neuntausendachthundertneunzig Euro) 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 Glücksspiel anzuzeigen oder eine Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr gem § 12 GrEStG vorzunehmen sowie die genannten Abgaben aus dem Treuhandlag 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 wird.

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 ihr unbelastetes Eigentum ist und lastenfrei in das Eigentum der Käuferin übergehen kann.

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 der vertragsgegenständlichen Wohnung keine offenen Versicherungsprämien, Betriebskosten, Steuern oder sonstige Abgaben, welcher Art auch immer, bestehen.

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

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. Sollten nach Vertragsabschluss derartige Rechte von Dritten behauptet werden, so steht der Käuferin 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.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen den genannten Rechtsanwalt hiermit unwiderruflich und über ihren Tod hinaus, alle Erklärungen und Ergänzungen dieses Kaufvertrages und der Aufsandungserklärung vorzunehmen, die zu einer etwa erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung und zur grundbücherlichen Durchführung notwendig sind.

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 Treuhandschaft und der grundbücherlichen Durchführung trägt die Käuferin.

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

Die Kosten einer allfälligen rechtlichen Beratung und Vertretung der Verkäuferseite übernehmen die Verkäufer.

IX. Aufsandungserklärung

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

A1

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

A2

B

1 ANTEIL: 49/1088

Müller Hans

GEB: 1941-09-01 ADR: Wallseerstraße 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: Wallseerstraße 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

■ **Andrea Gebarsis, geboren am 22.08.1964**

Grinzinger Allee 102–104/8/22

1190 Wien

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. Energieausweis³

Die Verkäufer legen einen Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes 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, Beilage ./B, bekannt. Sie erklärt, in sämtliche Rechte und Verbindlichkeiten, die sich aus dem Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander ergeben, vollinhaltlich einzutreten.

XIII. Inländereigenschaft

Die Käuferin erklärt, Staatsangehörige von Portugal zu sein.

Die Käuferin erklärt, den Erwerb gem § 3 Z 2 lit b Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz im Rahmen der Niederlassungsfreiheit zu tätigen.

Die Rechtswirksamkeit dieses Kaufvertrages ist durch das Vorliegen der rechtskräftigen ausländergrundverkehrsbehördlichen Genehmigung bzw Vorliegen einer Negativbestätigung der zuständigen Ausländergrundverkehrskommission (MA 35) aufschiebend bedingt. Die Einholung der Zustimmung der zuständigen Ausländergrundverkehrskommission obliegt der Käuferin. Die Verkäufer werden die Käuferin dabei bestmöglich unterstützen und allfällig erforderliche Erklärungen abgeben und die Unterschriften über die erste Aufforderung leisten.

Sollte die rechtskräftige Genehmigung des Vertrages durch die zuständige Ausländergrundverkehrskommission nicht binnen längstens sechs Monaten ab Antragstellung vorliegen, sind die Verkäufer berechtigt, schriftlich (auch per E-Mail) gegenüber der Käuferin zu erklären, dass sie sich nicht länger an den Kaufvertrag gebunden erachtet. Diese schriftliche Erklärung kann bis zum Vorliegen der rechtskräftigen Genehmigung gegenüber der Käuferin abgegeben werden, wobei für die Rechtzeitigkeit das Einlangen der Erklärung bei den Verkäufern maßgeblich ist. Das diesbezügliche Verfahren wird auf Risiko der Käuferin geführt. Die Käuferin nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass allfällig im Zuge des Bewilligungsverfahrens ein Nachweis über die Herkunft des Kaufpreises von den ermittelnden Behörden verlangt wird, und die Verkäufer verpflichten sich, einen solchen Nachweis unverzüglich zu erbringen.

Für den Fall der Unwirksamkeit oder Auflösung dieses Vertrages wird Folgendes vereinbart:

- a. Allenfalls an die Verkäufer bereits geleistete Kaufpreisteilbeträge sind der Käuferin unverzüglich zurückzubezahlen.
- b. Die Zinsen des Treuhandkontos verbleiben endgültig bei den Verkäufern.
- c. Die Vertragserrichtungskosten trägt die Käuferin.
- d. Alle oder einzelne der baulichen Maßnahmen sind auf Verlangen den Verkäufern rückzubauen.

XIV. Immobilienertragsteuer⁵

Der Verkäufer nehmen zur Kenntnis, dass der Kaufpreis der Immobilienertragsteuer nach dem Einkommensteuergesetz unterliegt

Die Verkäufer wurden vom Vertragsrichter 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 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 beauftragen den Vertragsrichter, die entsprechende Meldung beim zuständigen Finanzamt vorzunehmen.

XV. Treuhandvereinbarung

Die grundbücherliche Durchführung des gegenständlichen Kaufvertrages erfolgt durch den Treuhänder Rechtsanwalt

Dr. Hans-Peter Musteranwalt, 1010 Wien, Musterstraße 25, der auch Vertragsverfasser ist.

Diese Treuhandvereinbarung wird in Entsprechung des Statuts 2010 der Treuhandeinrichtung der Rechtsanwaltskammer Wien, „Elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch (eATHB)“ geschlossen.

Die Käuferin beauftragt und bevollmächtigt den Treuhänder unwiderruflich den Kaufvertrag nach Maßgabe dieser Treuhandvereinbarung grundbücherlich durchzuführen.

Der Treuhänder ist verpflichtet, nach Vorliegen der notwendigen und grundbuchsfähig unterfertigten Kaufvertragsunterlagen sowie nach Sicherstellung der Kaufpreiszahlung und nach Bezahlung der Grunderwerbsteuer sowie Eintragungsgebühr die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der Käuferin zu veranlassen.

Das Treuhandkonto sowie das Konto, auf welches der Kaufpreis ausbezahlt werden soll, werden in einer Kammermeldung der Rechtsanwaltskammer Wien gemeldet.

Die Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Zustimmung, dass im Zusammenhang mit der Meldung der Treuhandenschaft die zur Abwicklung erforderlichen Daten elektronisch gespeichert, verarbeitet und der Rechtsanwaltskammer Wien gemeldet werden. Sie verpflichten sich, die dafür erforderlichen Formulare zu unterfertigen.

Die Vertragsparteien erteilen hiermit weiters dem Treuhänder die Befreiung von seiner Verpflichtung zur Verschwiegenheit gegenüber der Treuhandeinrichtung (eATHB) im Zusammenhang mit einer Offenlegung bei Nachschau sowie Überprüfung der ordnungsgemäßen Abwicklung der übernommenen Treuhandenschaft durch Erteilung entsprechender Auskünfte und zur Einsichtnahme in die Unterlagen.

Die Vertragsparteien erklären weiters, den Treuhänder von seiner Verschwiegenheitsverpflichtung im Zusammenhang mit den ihn treffenden Offenlegungspflichten gem §§ 40, 41 Bankwesengesetz (BWG) gegenüber Kredit- und Finanzinstituten und der Prüf-, Feststellungs- und Meldepflicht gem §§ 8a, 8b und 8c Rechtsanwaltsordnung (RAO) zu entbinden.

Den Vertragsparteien wurde das Statut 2010 der Treuhandeinrichtung der Rechtsanwaltskammer Wien „Elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch“ (eATHB) vor Übernahme dieses Treuhandauftrages durch Übergabe einer schriftlichen Ausfertigung zur Kenntnis gebracht und quittieren diese darüber durch ihre Unterschrift.

Die Beauftragung des Treuhänders ist unwiderruflich und wirkt über den Tod der Käuferin hinaus. Die Käuferin verpflichtet sich vor Erfüllung der Treuhandenschaft, ohne ausdrückliche Zustimmung des Treuhänders nicht über den Kaufgegenstand zu verfügen.

XVI. Laesio Enormis

Die Vertragsparteien erklären im Hinblick auf das Rechtsmittel wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes, dass ihnen nach den gegebenen Verhältnissen der tatsächliche Wert des Kaufobjektes bekannt ist. Die Vertragsparteien wurden über das Rechtsmittel wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes rechtsbelehrt.

XVII. Sonstiges

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.

Alle in diesem Vertrag enthaltenen Rechte und Pflichten gehen von den Vertragsparteien auf deren Rechtsnachfolger über bzw sind auf diese mit der Verpflichtung zu überbinden ihrerseits die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf deren Rechtsnachfolger zu überbinden.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder ungültig werden, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Bestimmung bzw Bestimmungen unverzüglich eine Ersatzregelung zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung und dem beabsichtigten Parteiwillen und der Zwecksetzung dieses Vertrages am nächsten kommt.

Sämtliche Änderungen oder Ergänzungen der vorliegenden Urkunde bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das einvernehmliche Abgehen von diesem vereinbarten Formerfordernis. Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden zu diesem Kaufvertrag.

Die Vertragsparteien vereinbaren die Zuständigkeit des sachlich für ... zuständigen Gerichtes für alle Streitigkeiten.

..., am ...

...

Hans Müller, geboren am 01.09.1941

...

Petra Müller, geboren am 21.08.1973

...

Andrea Gebarsis, geboren am 22.08.1964

Beilagen:

Beilage ./A: Energieausweis

Beilage ./B: Wohnungseigentumsvertrag

Beilage ./C: Lageplan

...

Anmerkungen:

1Übergang 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](#)

2Rechtskraftbestätigung

Genehmigungen von Verwaltungsbehörden, die Voraussetzung einer bürgerlichen 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).

Ausländische Staatsbürger, die (Mit)Eigentum, ein Baurecht oder eine persönliche Dienstbarkeit (wie Wohnungsgebrauchsrecht) an bebauten oder unbebauten Grundstücken jeder Art in Wien erwerben möchten oder eine Bestandgabe im Grundbuch eintragen möchten, benötigen für die Gültigkeit des Rechtsgeschäftes eine Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz.

In bestimmten Fällen benötigt ein Ausländer keine Genehmigung bzw es kann eine Negativbestätigung (Bestätigung der Grundverkehrsbehörde, dass das Rechtsgeschäft von der Genehmigungspflicht ausgenommen ist) beantragt werden.

In folgenden Fällen muss keine Genehmigung beantragt werden:

—

- Wenn Ehegatten oder eingetragene Partner als gemeinsame Erwerbende auftreten und eine oder einer der beiden die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt
- Beim Erwerb von Objekten, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann, durch eine Eigentümerpartnerschaft (§ 13 WEG 2002), wenn ein Partner in der Eigentümerpartnerschaft die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt
- Beim Erwerb durch EWR-Bürger bzw -Bürgerinnen (natürliche und juristische Personen) und Schweizer natürliche Personen. In diesem Fall ist weder eine Genehmigung noch eine Negativbestätigung erforderlich. Auf Antrag kann aber eine Negativbestätigung ausgestellt werden.
- Beim Erwerb durch britische Staatsangehörige, die unter das Austrittsabkommen fallen und damit im Besitz eines Aufenthaltstitels „Artikel 50 EUV“ für Österreich sind
- Wenn sich die Genehmigungsfreiheit aus anderen staatsvertraglichen Verpflichtungen ergibt
- Wenn die Einräumung eines beweglichen Gutes nur gerichtlich hinterlegt wird (Superädifikat)
- Bei Rechtsgeschäften von Todes wegen (Eigentumserwerb aufgrund einer letztwilligen Verfügung oder einer Einantwortungsurkunde)

Die Käuferin ist Staatsangehörige von Portugal, einem EWR-Mitgliedstaat, sodass weder die Einholung einer Genehmigung noch einer Negativbestätigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz erforderlich ist. Auf Antrag kann eine Negativbestätigung ausgestellt werden.

3 Energieausweis

Gem § 118 Abs 5 BO ist der Energieausweis von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten oder einer akkreditierten Prüfstelle auszustellen. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt höchstens zehn Jahre. Gem § 118 a BO hat der Magistrat ein Datenregister einzurichten und zu führen, das alle Energieausweise für Gebäude in Wien umfasst (Energieausweisdatenbank).

[Zurück](#)

4 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 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.

5 Immobilienertragsteuer

Grundsätzlich unterliegen die Einkünfte aus privaten Veräußerungen von Immobilien einem besonderen Steuersatz von 30 %. Gem § 30a Abs 2 EStG ist auf Antrag eine Regelbesteuerung nach dem allgemeinen Tarif möglich.

Es gibt aber Ausnahmen von der Verpflichtung zur Entrichtung der Immobilienertragsteuer. Bei Einkünften aus der Veräußerung von Eigentumswohnungen, wenn diese

- a. ab der Anschaffung oder Fertigstellung bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird, oder
- b. innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.

[Zurück](#)