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

Christoph Naske - Karin Zahiragic - Albert Scherzer - Stanislava Doganova | Muster | Vertragsmuster **Dokument-ID: 549575**

Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung mit einer ausländischen natürlichen Person gem NÖ Grundverkehrsgesetz

Der Vertrag ist darauf abgestimmt, dass als Käufer eine ausländische natürliche Person (Drittstaatsangehörige, nicht EU/EWR-Bürger) auftritt.

Kaufvertrag

abgeschlossen zwischen

Hans Müller, geb 01.09.1941
1190 Wien, Greinergasse 20/3/9
und
Renate Müller, geb 21.08.1973
1190 Wien, Greinergasse 20/3/9
als **„Verkäufer“** einerseits

und

Anastasia Irina Kolokov, geb 02.05.1970
3100 St. Pölten, Niederösterreichring 37/20
(FN 99999g)
als **„Käuferin“** andererseits

I. Vertragsgegenstand

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

GRUNDBUCH 16110 Gumpoldskirchen	EINLAGEZAHL 2363
BEZIRKSGERICHT Mödling	
besondere Abschrift	ABFRAGEDATUM 2019-03-31
Letzte TZ 726/2006	
WOHNUNGSEIGENTUM	

A1

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
283/3	G	GST-Fläche	1.392	

	Baufl (Gebäude)	289	
	Baufl (begrünt)	1.103	Badgasse 48

A2

7	a	gelöscht

B – NAME: Schübl

14 ANTEIL: 350/1542

Müller Hans

GEB: 1941-09-01 ADR: Greinergasse 20/3/9 1190

A 5091/2000 Wohnungseigentum an W 2

B 2568/2001 IM RANG 10611/2000 Kaufvertrag 2000-12-13 Eigentumsrecht

C 9661/2004 gerichtlicher Vergleich 2004-06-11 Eigentumsrecht

D 9661/2004 Zusammenziehung der Anteile

15 ANTEIL: 350/1542

Müller Renate

GEB: 1973-08-21 ADR: Greinergasse 20/3/9 1190

a 5091/2000 Wohnungseigentum an W 2

b 2568/2001 IM RANG 10611/2000 Kaufvertrag 2000-12-13 Eigentumsrecht

c 9661/2004 gerichtlicher Vergleich 2004-06-11 Eigentumsrecht

d 9661/2004 Zusammenziehung der Anteile

Diese Eigentumswohnung bildet 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 den kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen haften nachstehende Lasten aus:

C

4 a 5193/1998 Pfandurkunde 1998-09-07

PFANDRECHT Höchstbetrag 2,700.000,–

für Raiffeisenbank Prinzersdorf registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

5 a 3941/2000 Pfandurkunde 2000-06-26

PFANDRECHT 500.000,–

12 % Z, 5 % VuZZ, NGS 100.000,– für Raiffeisenbank Prinzersdorf registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

6 a 7293/2000 Pfandurkunde 2000-10-31

PFANDRECHT 100.000,–

12 % Z, 5 % VuZZ, NGS 20.000,– für Raiffeisenbank Prinzersdorf registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Der Käuferin sind diese Lasten zur Kenntnis gebracht worden. Die Lasten werden von der Käuferin nicht übernommen.

III. Übergabe/Übernahme

Die Verkäufer verkaufen und übergeben nun und die Käuferin übernimmt nun den in Pkt I. näher genannten Vertragsgegenstand.

Die tatsächliche Übergabe erfolgt bis … [Datum] Zug um Zug gegen die beidseitige Unterfertigung dieses Kaufvertrages, jedenfalls aber nicht vor 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[8]

Als Übergang von Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall vereinbaren die Vertragsteile den Tag der tatsächlichen Übergabe.

Bis dahin entstandene Lasten, auch wenn sie erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Zahlung fällig werden sollten, 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.

Diese interne Vereinbarung ändert nichts an der Haftung nach außen: Vorschreibungen der Eigentümergemeinschaft richten sich an den jeweiligen grundbücherlichen Wohnungseigentümer (§ 32 Abs 1 WEG 2002).

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 AG (BLZ 12000) mit der

Kontonummer 00000000000000000 zu überweisen.

Für den Fall des Verzuges werden Verzugszinsen in Höhe von 8 % pa vereinbart.

Weiters hat die Käuferin binnen gleicher Frist zur Vornahme der für die Errichtung des Eigentumsrechtes der Käuferin erforderlichen Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr den hierfür erforderlichen Betrag von EUR 9.890,– auf das vom genannten Vertragserrichter geführte allgemeine Anderkonto 000000000000000 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,
- nach rechtskräftiger Genehmigung dieses Vertrages nach dem Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetz

zunächst die zur Lastenfreistellung erforderlichen Beträge an die Pfandgläubiger auszuzahlen und

- nach Einverleibung des lastenfreien Eigentumsrechts der Käuferin

den Kaufpreis samt bis dahin angereiften Zinsen, jedoch abzüglich Kapitalertragsteuer und Bankspesen, sowie abzüglich einer den Verkäufern treffenden Immobilienertragsteuer gem § 30b Abs 1 EStG 1988 auf ein von den Verkäufern bekannt zu gebendes Konto auszuzahlen.

Sollte der Kaufpreis nicht pünktlich auf dem Treuhandkonto eintreffen, können die Verkäufer unbeschadet allfälliger Schadenersatzansprüche ohne Setzung einer Nachfrist vom Vertrag durch schriftliche Erklärung an die Käuferin zu Handen des Treuhänders (und nur in dieser Weise) zurücktreten. Der Vertrag bleibt aber aufrecht, wenn die Zahlung spätestens am Tag der Rücktrittserklärung am Treuhandkonto einlangt. Im Falle eines derartigen Rücktrittes hat der Treuhänder die Originalurkunde an den Verkäufer auszufolgen und einen allenfalls später einlangenden Kaufpreis an die Käuferin zurückzuzahlen.

Der Treuhänder hat Auszahlungen an Pfandgläubiger nur vorzunehmen, wenn durch Erklärungen aller Gläubiger sichergestellt ist, dass die Lastenfreistellung des Vertragsgegenstandes aus dem Kaufpreis möglich ist. Stellt sich heraus, dass dies nicht binnen drei Monaten möglich ist, so ist die Käuferin zum Rücktritt berechtigt. Der Treuhänder ist in diesem Fall (unabhängig vom Rücktritt) jedenfalls berechtigt, den Treuhanderlag an den Erleger zurückzuüberweisen und ist aus seiner Treuhandhaftung entlassen.

Der Vertragserrichter hat diesen Kaufvertrag beim Finanzamt anzuzeigen oder eine Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises) und Eintragungsgebühr (1,1 % des Kaufpreises) vorzunehmen sowie die genannten Abgaben aus dem Treuhanderlag an das zuständige Finanzamt abzuführen. Berechnet der Vertragserrichter die Grunderwerbsteuer selbst, so hat er in der Regel auch die Immobilienertragsteuer selbst zu berechnen und abzuführen (§§ 30b, 30c EStG 1988). Der Vertragserrichter wird von den Vertragsparteien dazu ausdrücklich bevollmächtigt und beauftragt.

Die Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Zustimmung, dass die zur Abwicklung erforderlichen Daten elektronisch gespeichert, verarbeitet und übermittelt werden.

Die Abwicklung der Treuhandschaft unterliegt der Kontrolle von aus dem Kreis der Rechtsanwälte zu bestimmenden Revisionsbeauftragten, die einer besonderen Verschwiegenheitspflicht unterliegen. Die Vertragsteile entbinden in diesem Zusammenhang den Vertragsverfasser ausdrücklich gegenüber einem solchen Revisionsbeauftragten von der Verschwiegenheitspflicht.

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.

Bis zur rechtskräftigen Genehmigung nach §§ 17 ff NÖ GVG 2007 darf der Vertrag nicht umgesetzt werden (siehe Punkt XIII).

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 Ertragsfähigkeit und Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes an sich, wohl aber dafür, dass dieser völlig bestandfrei und frei von sonstigen bücherlichen oder außerbücherlichen 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 offenen behördlichen Bauaufträge bestehen und das Objekt nicht unter Denkmalschutz steht. Es bestehen keine Abgabenrückstände.

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 dem Käufer das Recht zu, vom Vertrag zurückzutreten.

VII. Vertragsverfasser/Vollmacht

Beide 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 dem genannten Rechtsanwalt überhaupt die Vollmacht, sie im Zusammenhang mit der Abwicklung dieses Vertrages gegenüber Gerichten und Behörden sowie Kreditinstituten 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, der auch die Kosten des von ihr beauftragten Vertragsverfassers zur Last fallen.

Die Immobilienertragsteuer sowie jene Abgaben, die gesetzlich die Verkäufer treffen, tragen die Verkäufer. Die Kosten der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung trägt die Käuferin.

Die Kosten einer allfälligen rechtlichen Beratung oder Vertretung trägt jede Partei selbst.

IX. Aufsandungserklärung

Sohin erteilen Hans Müller, geb 01.09.1941, und Renate Müller, geb 21.08.1973, ihre Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob nachstehender Liegenschaftsanteile, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung W 2 untrennbar verbunden ist:

GRUNDBUCH 16110 Gumpoldskirchen	EINLAGEZAHL 2363
BEZIRKSGERICHT Mödling	
besondere Abschrift	ABFRAGEDATUM 2019-03-31
Letzte TZ 726/2006	
WOHNUNGSEIGENTUM	

A1				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
283/3	G	GST-Fläche	1.392	
		Baufl (Gebäude)	289	
		Baufl (begrünt)	1.103	Badgasse 48

A2		
7	A	gelöscht

B – NAME: Schübl

14 ANTEIL: 350/1542

Müller Hans

GEB: 1941-09-01 ADR: Greinergasse 20/3/9 1190

A 5091/2000 Wohnungseigentum an W 2

B 2568/2001 IM RANG 10611/2000 Kaufvertrag 2000-12-13 Eigentumsrecht

C 9661/2004 gerichtlicher Vergleich 2004-06-11 Eigentumsrecht

D 9661/2004 Zusammenziehung der Anteile

15 ANTEIL: 350/1542

Müller Renate

GEB: 1973-08-21 ADR: Greinergasse 20/3/9 1190

a 5091/2000 Wohnungseigentum an W 2

b 2568/2001 IM RANG 10611/2000 Kaufvertrag 2000-12-13 Eigentumsrecht

c 9661/2004 gerichtlicher Vergleich 2004-06-11 Eigentumsrecht

d 9661/2004 Zusammenziehung der Anteile

das Eigentumsrecht für Frau

Anastasia Irina Kolokov, geb 02.05.1970
3100 St. Pölten, Niederösterreichring 37/20

grundbücherlich einverleibt werden.

Die Aufsandungserklärung bedarf der gerichtlichen oder notariellen Beglaubigung (§ 32 Abs 1 lit b iVm § 31 Abs 1

GBG 1955).

X. Übergang von Versicherungen[5]

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[6]

Variante 1:

Ein Energieausweis kann von den Verkäufern nicht vorgelegt werden. Unter Bedachtnahme auf das Energieausweis-Vorlage-Gesetz wird ausdrücklich festgehalten, dass das gegenständliche Gebäude eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz aufweist. Dieser Umstand wurde bei der Vereinbarung des Kaufpreises bereits berücksichtigt, sodass allfällige Gewährleistungsbehelfe (Verbesserung, Preisminderung, Wandlung) ausgeschlossen werden.

Variante 2:

Die Verkäufer legen einen Energieausweis vor, der diesem Vertrag als Beilage ./A (ohne Anhang) angeschlossen wird. Die Käuferin bestätigt, den Energieausweis einschließlich Anhang rechtzeitig vor ihrer Vertragserklärung erhalten zu haben. Der Verkäufer händigt den Energieausweis, auf Verlangen auch in Papierform, binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss aus (§ 4 EAVG 2012 idF BGBl I Nr 38/2026).

XII. Inländereigenschaft

Die Käuferin erklärt an Eides statt, armenische Staatsbürgerin zu sein. Sie erklärt weiters, dass sie nicht gem § 15 NÖ GVG 2007 Inländerinnen/Inländern gleichgestellt ist. Die Verkäufer erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger zu sein.

XIII. Aufschiebende Bedingung[7]

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

Die Einholung der Zustimmung der zuständigen Grundverkehrsbehörde (§§ 20, 22, 23 NÖ GVG 2007) obliegt der Käuferin. Die Verkäufer werden jedoch die Käuferin dabei bestmöglich unterstützen und allfällige erforderliche Erklärungen abgeben und Unterschriften über die erste Aufforderung leisten.

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. Für den Fall der Unwirksamkeit oder

Auflösung dieses Vertrages wird Folgendes vereinbart:

- Allenfalls an die Verkäufer bereits geleistete Kaufpreisteilbeträge sind der Käuferin unverzüglich zurückzubezahlen.
- Die Zinsen des Treuhandkontos verbleiben endgültig bei den Verkäufern.
- Die Vertragserrichtungskosten trägt die Käuferin.

XIV. 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.

Die Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass nach § 31 WEG 2002 eine angemessene Rücklage zu bilden ist und dass die gesetzliche Mindestrücklage valorisiert wird (Stand 2026: EUR 1,13 je Quadratmeter Nutzfläche und Monat).

XV. Immobilienertragsteuer

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

Berechnet der Vertragserrichter die Grunderwerbsteuer selbst, so hat er in der Regel auch die Immobilienertragsteuer selbst zu berechnen und abzuführen (§§ 30b, 30c EStG 1988). Die Verkäufer sind verpflichtet, dem Vertragserrichter alle für die Selbstberechnung erforderlichen Angaben und Unterlagen vollständig und richtig zur Verfügung zu stellen. Den Verkäufern wird ergänzend die Beiziehung eines Steuerberaters empfohlen. Der Vertragserrichter erteilt keine umfassende steuerliche Beratung.

Die Verkäufer verpflichten sich dem Vertragsverfasser all diese Informationen sowie das für sie zuständige Finanzamt sowie ihre Steuernummer umgehend bekannt zu geben.

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.

XVII. Allgemeine Bestimmungen

Für den Fall von Rechtsstreitigkeiten aus diesem Kaufvertrag vereinbaren die Vertragsparteien die ausschließliche Zuständigkeit des Bezirksgerichts ...

Sämtliche Änderungen oder Zusätze zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform und müssen von beiden Vertragsparteien unterfertigt sein. Dies gilt auch für die Vereinbarung, womit von der Schriftform abgegangen werden soll.

Sollen eine oder mehrere in diesem Vertrag enthaltenen Bestimmungen nichtig oder unwirksam sein oder ihre Wirksamkeit durch spätere Umstände verlieren, oder eine von beiden Parteien einvernehmlich festgestellte Vertragslücke bestehen, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich für diesen Fall, den Vertrag durch eine dem rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der ungültigen oder unvollständigen Vertragsbestimmung entsprechend wirksame zu ergänzen.

St. Pölten, am …

…
(Unterschrift)

…
(Unterschrift)

…
(Unterschrift)

Anmerkungen:

1 Im Vertrag ist festzuhalten, wer für die Kosten der Errichtung der Vertragsurkunde, die Beglaubigungskosten sowie die Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises) an das Finanzamt und die Eintragungsgebühr (1,1 % des Kaufpreises) beim Grundbuchsgericht aufzukommen hat. Für die Kosten der Errichtung der Vertragsurkunde durch einen Parteienvertreter, wie Rechtsanwalt oder Notar, haften grundsätzlich alle Personen, die ihn mit der Vertragserrichtung beauftragt haben oder mit deren Einverständnis das Rechtsgeschäft errichtet, beurkundet oder beglaubigt worden ist. Bei mehreren Zahlungspflichtigen tragen alle die Haftung zur ungeteilten Hand. Steuerschuldner der Grunderwerbsteuer sind gem § 9 GrEStG alle am Erwerbsvorgang beteiligten Personen. Aus diesen Gründen ist eine eindeutige vertragliche Regelung der Kostentragung der Vertragsparteien im Innenverhältnis geboten. Fehlt eine solche vertragliche Regelung, hat nach der Verkehrssitte der Käufer die Kosten für die Vertragserrichtung, die Vermessung, die Anzeige an das Finanzamt und Kosten der sonstigen Abwicklung sowie die mit dem Erwerb verbundenen öffentlichen Steuern und Abgaben zu bestreiten. Der Verkäufer hat dem gegenüber die Kosten der Lastenfreistellung des Kaufobjektes allein zu tragen.

2 Nach den Regeln des GBG hat jede Privaturkunde eine ausdrückliche Erklärung desjenigen zu enthalten (§ 32 Abs 1 lit b GBG 1955), dessen Rechte beschränkt, belastet, aufgehoben oder auf eine andere Person übertragen werden. Es ist daher in der Vertragsurkunde eine ausdrückliche Erklärung (Aufsandungserklärung) des Verkäufers aufzunehmen, womit er der Einverleibung des Eigentumsrechts des Käufers zustimmt. Fehlt diese Aufsandungserklärung, kann vom Grundbuchsgericht nur die Vormerkung des Eigentums, nicht aber bereits die Einverleibung bewilligt werden. Die Vormerkung sichert dem Käufer den Rang im Grundbuch, sie bewirkt einen bedingten Eigentumserwerb, sodass die Rechtswirkungen des Eigentumserwerbs erst eintreten, wenn die fehlende Aufsandungserklärung vorliegt und dem Gericht nachgereicht wird. Es empfiehlt sich, die Aufsandungserklärung bereits in die Vertragsurkunde aufzunehmen, um die Entstehung weiterer Kosten zu vermeiden.

3 Der Erwerb von Grundstücken durch Ausländer bedarf zur Vermeidung der Überfremdung des Eigentums an Grund und Boden einer Genehmigung deGrundverkehrsbehörde . Dafür ist die im land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr zuständige Behörde zweiter Instanz als Ausländergrundverkehrsbehörde bei der Landesregierung zu erteilen. Eine Genehmigung für Ausländer ist regelmäßig dann zu erteilen, wenn ihr nicht wichtige kulturelle, landwirtschaftliche, sozialpolitische oder sonstige öffentliche Interessen entgegenstehen.

4 Für den Käufer besteht das Interesse, dass der Verkäufer den von ihm für den Liegenschaftserwerb geleisteten Kaufpreis bis zur Sicherstellung der Verbücherung seines Eigentumsrechts treuhändig verwahrt. Der Verkäufer hat ein Recht darauf, nicht bis zur Verbücherung seines Eigentums mit der Kaufpreiszahlung des Käufers warten zu müssen. Um diesen Interessen beider Parteien gerecht zu werden, können die Vertragsparteien den Vertragsverfasser mit der Übernahme einer Treuhandschaft beauftragen. Ein Rechtsanwalt oder Notar schließt mit den Vertragsparteien eine Treuhandvereinbarung ab, wodurch der zu leistende Kaufpreis vom Käufer treuhändig beim Vertragsverfasser auf einem Treuhandkonto hinterlegt wird. Dieser verpflichtet sich, die Weiterleitung des Kaufpreises erst nach Einverleibung des Eigentumsrechts des Käufers im Grundbuch oder schon bei Vorlage sämtlicher einverleibungsfähiger Urkunden vorzunehmen. Die Auszahlung des Treuhanderlages ist vereinbarungsgemäß mit oder ohne Zinsen unter Abzug der Kosten vom Treuhänder an den Verkäufer bei Erfüllung der Auszahlungsbedingungen vorzunehmen.

5 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

6 Ausgenommen von der Vorlageverpflichtung (Energieausweis) sind

- Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden
- Bei Abbruchobjekten, wenn im Kaufvertrag davon ausgegangen wird, dass der Käufer innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss das Gebäude abbricht
- Gebäude, die überwiegend für Gottesdienste und religiöse Zwecke genutzt werden
- Provisorisch errichtete Gebäude, deren Nutzungsdauer höchstens auf zwei Jahre ausgelegt ist
- Industrieanlagen, Werkstätten, landwirtschaftliche Nutzgebäude
- Wenn „Beheizung“ überwiegend durch im Gebäude entstehende Abwärme erfolgt
- „Ferienwohnungen“, wenn der voraussichtliche Energiebedarf unter einem Viertel im Vergleich zur ganzjährigen Benützung liegt
- Frei stehende Gebäude, deren Gesamtnutzfläche kleiner als 50 m² ist

Seit 01.07.2026 gilt § 4 EAVG 2012 idF BGBl I Nr 38/2026 (Inkrafttreten § 10a EAVG 2012): Vorlage rechtzeitig vor der Vertragserklärung, Aushändigung binnen 14 Tagen, auf Verlangen auch in Papierform.

Zurück

7 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).

Zurück

8 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. Vorschreibungen richten sich somit an den aktuellen Eigentümer laut Grundbuch. Der betroffene Wohnungseigentümer wird sich üblicherweise bei seinem Rechtsvorgänger regressieren können.

Zurück

9 Immobilienertragsteuer

Besonderer Steuersatz 30 % (§ 30a Abs 1 EStG 1988). Altvermögen: 4,2 % vom Erlös bis 31.12.2026, 6 % ab 01.01.2027. Selbstberechnung und Abfuhr durch den Parteienvertreter in der Regel nach §§ 30b, 30c EStG 1988. Hauptwohnsitzbefreiung: § 30 Abs 2 Z 1 EStG 1988.