
Kaufverträge – Allgemeines

Im folgenden Kapitel sind die gängigsten Immobilienkaufverträge sowie ergänzend ein Vertrag zur Begründung von Wohnungseigentum angeführt.

Die Verträge sind gegliedert in Kaufverträge über Wohnungen, Liegenschaften, Reihenhäuser sowie Dachböden.

KAUFVERTRAG Wohnung	3
Wohnungseigentumsvertrag	11
KAUFVERTRAG unbebaute Liegenschaft	21
KAUFVERTRAG bebaute Liegenschaft	27
KAUFVERTRAG Zinshaus mit begründetem Wohnungseigentum	35
KAUFVERTRAG Zinshaus schlichtes Miteigentum	43
KAUFVERTRAG Reihenhaus	51
KAUFVERTRAG Bewilligter Dachboden	59
KAUFVERTRAG Rohdachboden	67

KAUFVERTRAG

Wohnung

abgeschlossen zwischen

[Vorname Nachname]

geb. [Geburtsdatum]

SV-Nr.: [SV-Nummer]¹

[Adresse]

nachfolgend „Verkäufer“ genannt

und

[Vorname Nachname]

geb. [Geburtsdatum]

SV-Nr.: [SV-Nummer]

[Adresse]

nachfolgend „Käufer“ genannt

I. Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages sind [...] Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an Wohnung Top [...] untrennbar verbunden ist (B-LNR [...] und [...]), an der Liegenschaft EZ [...], KG [...] [...], BG [...], bestehend aus dem GST-NR [...], GST-Adresse [Adresse].

Der Wohnung Top [...] ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Der Grundbuchsstand ergibt sich aus dem integrierten Grundbuchsauszug wie folgt:

***** A1 *****

¹ Es empfiehlt sich, diese bereits in den Kaufvertrag aufzunehmen, da sie für die Selbstberechnung benötigt wird.

Nachstehende Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Kaufvertrages:

- a) Grundrissplan [.....]. (Beilage ./[...])
- b) Grundrissplan Kellergeschoss samt dem Vertragsgegenstand zugeordneten Kellerabteil (Beilage ./[...])
- c) Wohnungseigentumsvertrag vom [Datum] (Beilage ./[...])
- d) Nutzwertberechnung vom [Datum] (Beilage ./[...])

II. Übernahme/Übergabe

Der Verkäufer verkauft und übergibt nun und der Käufer kauft und übernimmt nun den in Punkt I. näher genannten Vertragsgegenstand samt allen Rechten, wie sie der Verkäufer ausüben konnte bzw. ausüben hätte können.

Die körperliche Übergabe erfolgt Zug um Zug gegen die beiderseitige Unterfertigung dieses Kaufvertrages, jedenfalls aber nicht vor Erlag des Kaufpreises auf dem Treuhandkonto. Gleichzeitig mit der Übergabe hat der Verkäufer dem Käufer sämtliche den Vertragsgegenstand betreffenden Unterlagen und Bestätigungen sowie einen Nachweis der Hausverwaltung, dass alle Zahlungen betreffend den Vertragsgegenstand geleistet wurden, zu übergeben, sofern dies nicht bereits zu einem früheren Zeitpunkt bereits geschehen ist.

III. Lasten und Pfandrecht

Ob dem Kaufgegenstand sind nachstehende Lasten einverleibt:

***** A2 *****

Dem Käufer sind diese Lasten zur Kenntnis gebracht worden und er übernimmt diese.

***** C *****

Das Pfandrecht sub C-LNR [...] wird zu Lasten des Kaufpreises gelöscht.

IV. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt EUR [...]
(Euro [in Worten]).

Die Vertragsparteien kommen überein, dass es sich hierbei um einen unecht befreiten Umsatz gemäß § 6 Abs. 1 Z. 9 lit. a UStG 1994 idgF handelt, sodass der vereinbarte Kaufpreis weder eine Umsatzsteuer enthält noch diesem eine Umsatzsteuer hinzugeschlagen wird.

Der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von EUR [...] (in Worten: Euro [in Worten]) ist binnen 14 Tagen nach Vertragsunterzeichnung bei sonstigem Rücktrittsrecht des Verkäufers auf dem für die treuhändige Abwicklung dieses Vertrages eingerichteten Anderkonto der von den Vertragsparteien zur treuhändigen Abwicklung bestellten Treuhänderin gem. Punkt X. auf deren unter den Regeln des anwaltlichen elektronischen Treuhandbuchs geführtes Anderkonto

IBAN [...]

bei der [Bank] zu erlegen.

Bisher bezahlte Rücklagen in den Reparaturfonds bleiben zugunsten des Käufers ohne weitere Verrechnung bestehen und sind mit der Bezahlung des Kaufpreises abgegolten.

Zur Vornahme der für die Errichtung des Eigentumsrechtes des Käufers erforderlichen Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises) und der Eintragungsgebühr (1,1 % des Kaufpreises) hat der Käufer der Vertragsverfasserin 14 Tage nach Kaufvertragsunterfertigung bei sonstigem Rücktrittsrecht des Verkäufers den hierfür erforderlichen Geldbetrag in der Höhe von EUR [...] auf das anwaltliche Sammelanderkonto

IBAN [...]

bei der [Bank] zu überweisen. In Ansehung dieses Betrages erhält die Vertragserrichterin und Treuhänderin Auftrag, Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr im Zuge der Selbstberechnung dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern zu erklären und abzuführen.²

Die Treuhänderin ist von den Vertragsteilen für die Dauer der Abwicklung unwiderruflich beauftragt, den Kaufpreis in Verwahrung zu nehmen und inkl. Zinsen abzüglich KESt und Spesen sowie abzüglich einer den Verkäufer treffenden Immobilienertragsteuer gem. § 30b Abs. 1 EStG 1988 und abzüglich des zur Lastenfreistellung des Pfandrechtes sub C-LNR [...] benötigten Betrages, aus dem Erlag an die Verkäufer auf deren Konto IBAN [...] lautend auf [...] zur Auszahlung zu bringen, sobald folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- das Einlangen des Kaufpreises sowie der anfallenden Kosten und Gebühren auf den jeweiligen Konten der Treuhänderin,
- die Unterfertigung des einverleibungsfähigen Kaufvertrages,
- die Freigabe der Treuhandabwicklung durch die Rechtsanwaltskammer Wien,
- die lastenfreie Einverleibung des Eigentumsrechtes am Vertragsgegenstand (den Käufer zuzurechnende Lasten ausgenommen),
- die physische Übergabe des Kaufgegenstandes an den Käufer.

V. Vertragsstichtag

Die Vertragsteile vereinbaren als Übergang von Nutzen und Lasten den der Übergabe folgenden Monatsersten.

2 Übertragungen innerhalb des Familienverbands (beachte § 26a Abs. 1 Z. 1 GGG) können Abweichungen der Steuersätze auslösen.

Bis dahin entstandene Lasten, auch wenn sie erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Zahlung fällig werden sollten, hat noch der Verkäufer zu zahlen, danach entstehende Verbindlichkeiten fallen dem Käufer zur Last.

Ab diesem Zeitpunkt hat der Käufer insbesondere jene Zahlungen zu leisten, die gemäß Wohnungseigentumsvertrag an den Hausverwalter über dessen Vorschreibung zu entrichten sind. Ein Guthaben bzw. ein Rückstand aus der Abrechnung der Wohnungseigentümer für das Jahr [...] erhält bzw. trägt noch der Verkäufer. Ein anteiliges Guthaben bzw. ein Rückstand aus der Abrechnung [...] bis zum Übergang von Nutzen und Lasten gilt als mit dem Kaufpreis verrechnet.

VI. Gewährleistung³

Der Käufer erklärt, den Kaufgegenstand eingehend zu kennen.

Der Verkäufer haftet nicht für eine bestimmte Ertragsfähigkeit und Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes an sich sowie der Allgemeinteile des Hauses, wohl aber dafür, dass

- der Vertragsgegenstand (die Eigentumswohnung) völlig frei von allfälligen (außer-)bücherlichen Lasten, wie auch Dienstbarkeiten, Reallasten und dgl. ist (davon ausgenommen die in Punkt III. dargestellten Lasten);
- der Vertragsgegenstand nicht streitverfangen ist und sein frei veräußerliches Eigentum darstellt;
- der Vertragsgegenstand in das lastenfreie Eigentum des Käufers übergehen kann;
- keine Erhaltung- Verbesserungs- und/oder Sanierungsarbeiten auf der Liegenschaft, den allgemeinen Teilen des Hauses oder dem Vertragsgegenstand durchgeführt werden oder wurden, deren Anteil durch den Verkäufer bis zum Vertragsstichtag noch nicht zur Gänze bezahlt wurde und
- keine behördlichen Verfahren betreffend den Vertragsgegenstand anhängig sind, insbesondere keine offenen behördlichen Bauaufträge existieren und kein Rückstand an Wasser-, Abwasser oder Müllgebühren besteht
- [...].

In sämtlichen Fällen einer der obigen Haftungen ist der Verkäufer verpflichtet, hervorkommende Verbindlichkeiten aus Eigenem zu tilgen und den Käufer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Der Verkäufer hat dem Käufer einen Energieausweis gem. § 4 Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) übergeben.

VII. Wohnungseigentum

Dem Käufer ist der Inhalt der Urkunde vom [...], mit welcher Wohnungseigentum begründet wurde, bekannt.

Er erklärt in sämtliche Rechte und Verbindlichkeiten, die sich aus dem Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander ergeben, vollinhaltlich einzutreten.

³ Gegenständlich handelt es sich um Standardformulierungen, die dem jeweiligen Fall anzupassen sind.

VIII. Vertragsverfasserin, Treuhänderin, Vollmacht

Die grundbücherliche Durchführung des gegenständlichen Kaufvertrages erfolgt durch die Vertragsverfasserin, [Name, Anschrift] die von den Vertragsparteien auch zur Treuhänderin bestellt wird.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen die [Name Vertragsverfasser/Treuhänder, Anschrift], 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. Die Vollmacht ermächtigt weiters zur Abgabe von Erklärungen gegenüber der Finanzverwaltung, der Grundverkehrsbehörde, Gerichten und jenen Behörden, die öffentliche Förderungen verwalten, sowie zur Empfangnahme von Bescheiden, Beschlüssen und Urkunden aller Art.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen weiters die Zustimmung, dass die Treuhänderin im Falle einer Kontrolle durch die Rechtsanwaltskammer Wien zur Offenlegung der Treuhandschaft berechtigt ist.

Die Treuhänderin hat die Vertragsparteien über die Voraussetzungen, Fristen und Wirkungen der Kündigung von bestehenden Versicherungsverträgen (§§ 69, 70 ff. VersVG) belehrt, wonach diese innerhalb eines Monats ab Einverleibung des Eigentums im Grundbuch gekündigt werden können.

IX. Abgaben, Gebühren, Kosten

Sämtliche mit der Errichtung und bürgerlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Gebühren und Abgaben trägt der Käufer.

Es handelt sich dabei um nachstehende Positionen:

- Grunderwerbsteuer (3,5 % vom Kaufpreis gem. Punkt IV.);⁴
- Grundbucheintragungsgebühr Eigentumsrecht (1,1 % vom Kaufpreis gem. Punkt IV.);
- die Grundbucheingabegebühr;
- die Honorarkosten der Vertragserrichterin sowie die Beglaubigungskosten des öffentlichen Notars.

Die Immobilienertragsteuer gem. § 30b Abs. 1 EStG 1988 oder andere personenbezogene Steuern des Verkäufers sind von diesem zu tragen. Die Treuhänderin ist im Rahmen der Selbstberechnung daher verpflichtet, die Selbstberechnung und Entrichtung der Immobilienertragsteuer des Verkäufers vorzunehmen. Der Verkäufer verpflichtet sich diesbezüglich, der Treuhänderin alle hierzu erforderlichen Informationen offenzulegen und beauftragt die Treuhänderin, die Immobilienertragsteuer selbst zu berechnen. In Erfüllung dieser Verpflichtungen hat der Verkäufer der Treuhänderin vor Vertragsunterfertigung sämtliche dazu erforderlichen und vorhandenen Unterlagen zu übergeben. Der Verkäufer haftet der Treuhänderin für die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner diesbezüglichen Angaben.

Darüber hinausgehende Kosten, insbesondere die Kosten einer rechtsanwaltlichen Beratung, trägt jede Vertragspartei selbst.

⁴ Für Übertragungen innerhalb des Familienverbands siehe Kommentar zu Punkt IV.

X. Erklärung der Käuferseite

Der Käufer erklärt, [...] Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

ALTERNATIV:

Der Käufer ist eine juristische Person mit dem Sitz im Inland und erklärt im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes vom 03.03.1998, idF LGBl Nr. 59/2018 durch seine satzungsgemäß nach außen vertretungsbefugten Organe an Eides statt, dass an der Gesellschaft gemäß § 2 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz Ausländer nicht überwiegend beteiligt sind.

VARIANTE:

Die Rechtswirksamkeit dieses Kaufvertrages ist durch das Vorliegen der rechtskräftigen ausländergrundverkehrsbehördlichen Genehmigung bzw. Vorliegen einer Negativbestätigung der zuständigen Ausländergrundverkehrskommission (Bezirksverwaltungsbehörde) aufschiebend bedingt. Die Einholung der Zustimmung der zuständigen Ausländergrundverkehrskommission obliegt dem Käufer. Der Verkäufer wird jedoch den Käufer dabei bestmöglich unterstützen und allfällig erforderliche Erklärungen abgeben und Unterschriften über erste Aufforderung leisten.

Sollte die rechtskräftige Genehmigung des Vertrages durch die zuständige Ausländergrundverkehrskommission nicht binnen längstens 6 Monaten ab Antragstellung vorliegen, ist der Verkäufer berechtigt, schriftlich (auch per E-Mail) gegenüber dem Käufer zu erklären, dass er sich nicht länger an den Kaufvertrag gebunden erachtet. Diese schriftliche Erklärung kann bis zum Vorliegen der rechtskräftigen Genehmigung gegenüber dem Käufer abgegeben werden, wobei für die Rechtzeitigkeit das Einlangen der Erklärung beim Verkäufer maßgeblich ist. Das diesbezügliche Verfahren wird auf Risiko des Käufers geführt. Der Käufer nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass allfällig im Zuge des Bewilligungsverfahrens ein Nachweis über die Herkunft des Kaufpreises von den ermittelnden Behörden verlangt wird, und verpflichtet sich, einen solchen Nachweis unverzüglich zu erbringen.

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

- Allenfalls an den Verkäufer bereits geleistete Kaufpreisteilbeträge sind dem Käufer unverzüglich zurückzubezahlen.
- Die Zinsen des Treuhandkontos verbleiben endgültig beim Verkäufer.
- Die Vertragserrichtungskosten trägt der Käufer.
- Alle oder einzelne der baulichen Maßnahmen sind auf Verlangen des Verkäufers rückzubauen.

XI. Aufsandungserklärung

[Verkäufer], geb. [Geburtsdatum], erteilt sohin seine ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne sein weiteres Wissen und Einvernehmen ob [...] Anteilen, mit welchen Wohnungseigentum an Wohnung [...] untrennbar verbunden ist (B-LNR [...] und [...]), an der Liegenschaft EZ [...], KG [...], BG [...], bestehend aus dem GST-NR [...], GST-Adresse [Anschrift], das Eigentumsrecht einverleibt werde für:

- [Käufer], geb. [Geburtsdatum]

XII. Salvatorische Klausel

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/en, unverzüglich eine Ersatzregelung zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung und dem beabsichtigten Parteiwillen und der Zwecksetzung dieses Vertrages am nächsten kommt.

XIII. Ausfertigungen, Form, Verwendung persönlicher Daten

Dieser Vertrag wurde in einer Urschrift ausgefertigt, welche der Käufer erhält. Der Verkäufer erhält eine unbeglaubigte Abschrift.

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 erklären durch Fertigung der vorliegenden Urkunde ihre ausdrückliche Einwilligung, dass dieses Dokument aber auch die weiteren zur Abwicklung verwendeten Urkunden und Verträge elektronisch abgespeichert werden und die Vertragsparteien bestätigen gleichzeitig, dass die in diesen Urkunden und Verträgen angeführten personenbezogenen Daten vollständig und richtig sind.

XIV. Gerichtsstand

Die Vertragsparteien vereinbaren die Zuständigkeit des sachlich für [...] zuständigen Gerichtes für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag.

[Ort], am [Datum]

