

Kaufvertrag & Co.

Kaufvertrag 1 von 3

Sobald die geeignete Immobilie gefunden ist, gilt es, möglichst zügig, kostenoptimal und sicher zu agieren. Vor allem sind Käufer und Verkäufer mit einer Vielzahl von Verträgen und Formvorschriften konfrontiert. Mit den folgenden Informationen haben wir Ihnen einen kleinen Leitfaden und die wichtigsten Schritte rund um den Kaufvorgang übersichtlich aufbereitet.

Eigentum erwerben

In Österreich genießen Sie beim Kauf von Immobilien eine hohe Rechtssicherheit. Eigentum an einer Liegenschaft kann man nämlich nur erwerben, wenn eine entsprechende Verkaufserklärung vom grundbüchlerlich eingetragenen Eigentümer vorliegt. Dadurch sind sämtliche Rechte an Liegenschaften im Grundbuch eingetragen und somit alle Liegenschaften und alle Eigentümer erfasst. Dieses System mag zwar Immobilien-transaktionen etwas komplizierter gestalten, dafür wird aber allen Beteiligten große Rechtssicherheit geboten.

Kaufanbot

Immobilienmakler lassen in der Regel ein sogenanntes Kaufanbot zum Erwerb der Immobilie unterschreiben. Dieses Schriftstück ist ein Vorschlag an den potentiellen Käufer, einen Kaufvertrag unter bestimmten Bedingungen zu schließen, wobei der Immobilienmakler (bzw. Anbieter) selbst an das Anbot bereits gebunden ist. Doch erst durch die Gegenzeichnung (also bei Annahme des Angebotes) durch den Käufer ist der Vertrag gültig und der Kauf zustande gekommen.

Kaufvertrag

Nachstehend ein Überblick über die wesentlichen Bestimmungen, die in Kaufverträgen enthalten sein sollten. Bitte beachten Sie, dass diese Zusammen-Fassungen ein Wegweiser als Vorbereitung für Kauf-Gespräche ist, aber keinesfalls einen professionellen Rechts-Berater ersetzt.

Ein Kaufvertrag sollte in jedem Fall folgende Informationen enthalten:

- Verkäufer und Käufer
- Kaufpreis
- Genaue Bezeichnung des Objektes
- Einverleibungs-Bewilligung

Darüber hinaus enthalten die meisten Verträge noch folgende Punkte:

- Lage- und Ausstattungs-Beschreibung
- Bestimmungen hinsichtlich der Wohnungs- oder Liegenschaftsübergabe
- Mängelhaftung und Risikotragung
- Kündigungs- u. Auflösungsbestimmungen
- Erklärungen die Staats-Bürgerschaft betreffend
- Treuhänder für die Abwicklung

Beim Kauf von Eigentums-Wohnungen enthalten die meisten Kaufverträge zusätzlich folgende Elemente:

- Die Verpflichtung zur Begründung von Wohnungseigentum, soweit dieses noch nicht besteht

Zusätzlich mögliche Vertragspunkte:

- Bestimmungen über die Hausverwaltung
- Regelungen über die Aufwendungen für Instandhaltung und die Aufteilung einer Mietzins-Reserve. Besonders bei Begründung von Wohnungseigentum in Altbauten und bei gemischt genutzten Objekten (teilweise Miete, teilweise Wohnungseigentum) ist diesen Bestimmungen große Bedeutung zuzumessen
- Betriebskosten-Aufschlüsselung
- Sicherungsmittel gem. Bauträgervertragsgesetz

Weitere Abwicklungsschritte

Der Kaufvertrag muss sowohl vom Käufer als auch vom Verkäufer notariell (oder gerichtlich) beglaubigt unterfertigt werden. Die Beglaubigung der Unterschriften ist Voraussetzung für die Einverleibung des Eigentumsrechtes in das Grundbuch. Danach ist beim Gericht, in dessen Sprengel das neue Eigenheim liegt, der Antrag auf Einverleibung des Eigentumsrechtes zu stellen. Da das entsprechende Gesuch speziellen Formvorschriften entsprechen muss, sollte hierfür professionelle Beratung in Anspruch genommen werden. Beachten Sie weiters, dass Kaufverträge manchmal von Behörden zu genehmigen sind. Dies ist manchmal der Fall, wenn Ausländer Liegenschaftseigentum erwerben wollen, kann aber unter anderem auch bei landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften notwendig sein.

Grundbucheintragung

Um tatsächlich Eigentümer an einem Objekt zu werden, muss neben dem Kaufvertrag auch eine Grundbucheintragung vorgenommen werden. Durch diese „Einverleibung“ übernehmen Sie aber auch alle bestehenden und verbücherten Lasten der entsprechenden Liegenschaft. Daher sollten Sie sich vor dem käuflichen Erwerb einer Immobilie oder Liegenschaft auf alle Fälle einen Grundbuchsauszug beschaffen oder zumindest in das Grundbuch Einsicht nehmen (siehe INFOBLATT Grundbuch). Dadurch können Sie alle eingetragenen Lasten genau überprüfen und im Kaufvertrag deren Löschung oder deren Abrechnung auf den Kaufpreis vereinbaren. Beachten Sie weiters, dass auch Wegerechte, Leibrenten, Wohnrechte, u.s.w. (alles im Grundbuch ersichtlich) den Wert einer Liegenschaft erheblich schmälern können.

Absicherung beim Kauf

Zwischen der Entscheidung, eine Immobilie zu kaufen und der tatsächlichen Verfügung als Eigentümer (Eintragung in das Grundbuch) können einigen Wochen vergehen. In dieser Zeit befinden sich Käufer und Verkäufer in einem rechtsunsicheren Raum, da die Einigung über den Kauf noch keine Publizitätswirkung hat. Um hier etwaige Risiken zu minimieren, wurden Instrumente geschaffen, um vor allem die Position des Käufers abzusichern.

Sicherung gegen doppelten Verkauf des Eigenheimes

Um in der Zeit zwischen Einigung über den Kauf und der Eintragung in das Grundbuch sicherzustellen, dass das entsprechende Objekt / die Liegenschaft kein zweites Mal verkauft und der – gutgläubige – Käufer vor dem Erstkäufer in das Grundbuch eingetragen wird, kann im Grundbuch zur Sicherstellung die „Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung“ angemerkt werden. Diese Rangordnung wird in Form einer Urkunde vom Grundbuchsgericht ausgestellt mit Gültigkeit von einem Jahr.

Nur jene Person, welche diesen Beschluss in Händen hält, darf innerhalb eines Jahres nach Ausfertigungsdatum als Eigentümer eingetragen werden. Oder anders ausgedrückt: für diese Zeit ist das Grundbuch sozusagen gesperrt. Wenn Sie also im Zuge Ihrer Suche nach einem neuen Eigenheim in einem Grundbuch eine oben beschriebene Vormerkung vorfinden, dann ist der Eigentümer / Verkäufer nur Verfügungsberechtigt, wenn er den Rangordnungsbeschluss vorweisen kann.

Bausträgervertragsgesetz

Dieses Gesetz hat die Funktion, private Käufer von neuem Wohnraum im Falle einer Insolvenz des Bauträgers zu schützen. Beispielsweise wird darin vorgesehen, dass Kaufverträge schriftlich abzufassen sind und bestimmte Vertragsinhalte zwingend aufweisen müssen. Auch wird darin ein (sowohl für den Käufer als auch für den Bauträger) sehr genau definiertes Rücktrittsrecht eingeräumt. Weiters bezieht sich ein wesentlicher Teil des Gesetzes auf die Besicherung von – bereits während der Bauphase – geleisteten Anzahlungen seitens des Käufers / Wohnungserwerbers vor. Auch erhalten die Wohnungseigentümer Mitspracherechte bei der weiteren Vorgehensweise zur Abwicklung des Bauvorhabens.

Sicherstellung der Gesamtabwicklung

Da bei der Abwicklung eines Immobilienkaufes sowohl sehr komplexe rechtliche Situationen entstehen als auch hohe Geldsummen involviert sind, hat die genaue und sichere Abwicklung einen besonders hohen Stellenwert – auch dahingehend, dass der Abwicklungszeitraum ja meistens etwas länger dauert. Um u.a. die gesamte Umsetzung in einer Hand zu halten, ist es sinnvoll, diesbezüglich einen Treuhänder einzuschalten. Üblicherweise übernehmen Rechtsanwälte und Notare diese Funktion, da hauptsächlich rechtliche Schritte zu erledigen sind. Als Dienstleistung wurde von Notaren zu diesem Zweck auch ein Treuhandregister eingerichtet (Nummer der Registrierung unbedingt erfragen).

Treuhandabwicklung

Der Treuhänder steht als Vertrauensperson zwischen Verkäufer, Bank sowie Käufer und ist somit „Drehscheibe“ zwischen den Partnern. Er erhält vom Käufer den Kaufpreis mit der Bedingung, diesen nur dann an den Verkäufer auszuzahlen, wenn das Eigentumsrecht des Käufers auch im Grundbuch eingetragen ist. Vom Verkäufer erhält er die schriftliche Zustimmung für die Eintragung des neuen Eigentümers, wenn die Auszahlung des Kaufpreises an den Verkäufer sichergestellt ist. Im Falle einer Finanzierung erhält das Kreditinstitut ein Muster des geplanten Kaufvertrages und versendet einerseits eine beglaubigte Pfandbestellungsurkunde (mit der Auflage, diese im gewünschten Grundbuchsrank einzutragen) sowie den Treuhandbrief an den Treuhänder, andererseits den Kreditvertrag an den Kunden. Nachdem der von allen beteiligten Käufern und vom Treuhänder unterfertigte Treuhandbrief an das Kreditinstitut retourniert wurde, zahlt dieses den Kreditbetrag an den Treuhänder aus. Nach Vorliegen des Rangordnungsbeschlusses (siehe Kaufabsicherung) leitet der Treuhänder den Betrag an den Verkäufer weiter.

Der Kaufvertrag wird unterzeichnet und vom Treuhänder ein Grundbuchsgesuch ausgestellt. Beides (Vertrag und Gesuch) wird mit einer Pfandbestellungsurkunde an das zuständige Bezirksgericht geschickt.

Sobald die Eintragung in das Grundbuch seitens des Bezirksgerichts vorgenommen wurde, sendet dieses den entsprechenden Nachweis (Grundbuchsbeschluss) sowie den ergänzten Grundbuchsauszug an alle Beteiligten. Damit einher geht dann die Entlassung des Treuhänders aus seiner Haftung.