

# DER LIEGENSCHAFTSKAUFVERTRAG

## I. GRUNDSÄTZLICHES ZUSTANDEKOMMEN EINES KAUF- VERTRAGES

### Allgemeines

Der **Kaufvertrag** kommt durch **übereinstimmende Willenserklärung der Parteien** zu Stande (Konsensualvertrag).

Die Parteien müssen sich einig sein über:

- (1) den **Kaufgegenstand** und
- (2) den **Kaufpreis**.

Sind im Kaufvertrag Nebenabreden beinhaltet (z.B. die Fälligkeit, die Finanzierung etc), müssen sich auch diesbezüglich die Vertragsparteien einig sein, ohne dass hier ein Irrtum, List oder Zwang vorliegt.

### Anbot und Annahme

Damit ein Liegenschafts Kauf wirksam zustande kommen kann, benötigt man:

- (1) ein **Anbot** (z.B. des Verkäufers) einen Vertrag zu bestimmten Bedingungen abschließen zu wollen (wesentliche Vertragsbestimmungen) und
- (2) die **Annahme** (z.B. durch den Käufer).

Die Annahme ist die Zustimmung zum Anbot und muss innerhalb der Annahmefrist, welche im Anbot genannt ist oder aber bis zum Widerruf des Anbot, erfolgen.

#### ► **Kaufverträge über bewegliche Sachen:**

z.B. Möbel, Gegenstände des täglichen Gebrauches sind formfrei.

#### ► **Kaufverträge über Liegenschaften:**

Das Gesetz schreibt keine besondere Form vor, d.h. auch ein mündlicher Kaufvertrag über eine Liegenschaft ist rechtswirksam. Für die grundbücherliche Eintragung des Eigentums gelten jedoch Formvorschriften (schriftlicher Kaufvertrag, beglaubigte

Unterschrift), weshalb Liegenschaftskaufverträge praktisch immer in Form eines schriftlichen Vertrages mit notarieller Beurkundung abgeschlossen werden.

- Für die **Übertragung von Liegenschaften** ist es aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich,
- das Eigentumsrecht des Käufers im Grundbuch einverleiben (eintragen) zu lassen,
  - daher müssen Verträge über Liegenschaften zur grundbücherlichen Durchführung schriftlich vorliegen und
  - in einer verbücherungsfähigen Urkunde beurkundet sein.

Dies bedeutet, dass für die Eintragung im Grundbuch die Unterschriften der Vertragsparteien vom Notar zu beglaubigen sind. Der öffentliche Notar bestätigt kraft seines Amtes, dass die jeweilige Unterschrift tatsächlich von jener Person stammt, die sie geleistet hat (Überprüfung mittels amtlichen Lichtbildausweises).

Das Recht auf Abfassung einer verbücherungsfähigen Urkunde nach Abschluss eines formfreien (mündlichen) Vertrages ist zwar durchsetzbar, es empfiehlt sich jedoch die Errichtung eines schriftlichen Vertrages, der entsprechend notariell beurkundet wird.

### **Bezeichnung des Kaufgegenstandes**

Der Kaufgegenstand ist im Liegenschaftskaufvertrag genau zu bezeichnen.

Um den grundbücherlichen Erfordernissen zu genügen, ist der Kaufgegenstand mittels

- Einlagezahl
  - Grundbuchsbezeichnung
  - Bezirksgericht, bei welchem das Grundbuch geführt wird
  - Grundstücksnummer
  - Widmung des Grundstücks (z.B. Baulandwidmung) sowie
  - Mit der Grundstücksadresse
- genau zu bezeichnen.

Für die Übertragung einer Eigentumswohnung muss die Wohnung samt Nummer und Anzahl der Anteile an der Gesamtliegenschaft genau bezeichnet werden.

### **Kaufpreis**

Gemäß § 1054 ABGB **muss der Kaufpreis bestimmt sein** und in barem Geld bestehen.

Für die Bestimmbarkeit des Kaufvertrages genügt es jedoch, dass der Preis objektiv bestimmbar ist (z.B. ein Verkauf zu einem noch festzustellenden Schätzwert).

### Zahlung des Kaufpreises

Die Regelung der Bezahlung ist einer der heikelsten Bereiche bei der Abwicklung eines Liegenschaftskaufes. Einerseits ist sicherzustellen, dass der **Käufer Eigentum an der Liegenschaft erwirbt**, andererseits ist zu gewährleisten, dass der **Verkäufer den Kaufpreis tatsächlich erhält**.

Um sowohl Interessen des Verkäufers als auch des Käufers entsprechend zu berücksichtigen, fungiert der **Vertragsverfasser** meistens auch als **Treuhänder**, der durch eine klare vertragliche Regelung der Treuhandfunktion für die reibungslose Abwicklung des Kaufvertrages zu sorgen hat.

In Salzburg ist als Sicherheit für Käufer und Verkäufer einer Liegenschaft das so genannte Treuhandbuch bei der Salzburger Rechtsanwaltskammer eingerichtet.

Das Treuhandbuch dient,

- (1) der **Sicherheit bei der Abwicklung des Liegenschaftskaufes** und
- (2) der **Transparenz der Zahlung** im Zusammenhang mit einer Liegenschaftsübertragung.

Seitens der Salzburger Rechtsanwaltskammer besteht eine Versicherung für allfällige Schäden in Zusammenhang mit der treuhändischen Abwicklung.

Darüber hinaus ist die bei der Kaufabwicklung involvierte **Bank** ebenfalls in die **Treuhandschaft einbezogen** und kontrolliert, an wen eine Auszahlung des Kaufpreises erfolgen darf.

Das **Treuhandkonto** wird als **echtes Fremdkonto** geführt und kann nicht (auch nicht z.B. die Bank) für Forderungen gegen den Treuhänder durch Dritte herangezogen werden. Es besteht daher für den Mandanten die Sicherheit, dass sein Geld nicht zweckentfremdet verwendet werden kann.

### 1. Zahlungsmodalitäten

**Hauptpflicht des Käufers ist die Bezahlung des Kaufpreises** sowie der anfallenden Steuern und Gebühren. Die Modalitäten der Zahlung sind im Vertrag genauestens zu regeln.

So ist insbesondere die Zahlungsart, der Zahlungsort sowie ein allfälliges Zahlungsziel festzulegen.

Wurde diesbezüglich keine Vereinbarung getroffen, so hat der Käufer im Zweifel den Kaufpreis Zug um Zug gegen die Übergabe der Liegenschaft am Wohnsitz des Verkäufers bzw. dem Sitz des verkaufenden Unternehmens zu bezahlen. Das bedeutet konkret, dass bei Übergabe der Liegenschaft der Gesamtkaufpreis fällig ist.

Hierbei bestehen jedoch folgende Zahlungsvarianten:

#### **a) Hinterlegung des Kaufpreises bei einem Treuhänder**

Der **Käufer** hat zunächst den **Kaufpreis** auf dem **Treuhandkonto** des Treuhänders zu hinterlegen. Gleichzeitig erteilt der Käufer dem Treuhänder den unwiderruflichen Auftrag, den Kaufpreis bei Vorliegen der Voraussetzungen und Bedingungen der Einverleibung des Eigentums des Käufers im Grundbuch an den Verkäufer auszubezahlen (z.B. Löschung von Pfandrechten).

Als **Treuhänder** wird in der Regel der vertragserrichtende **Rechtsanwalt** oder **Notar** benannt.

Dieser hat:

- (1) die Interessen aller am Liegenschafts Kauf beteiligten Personen in gleicher Form zu wahren
- (2) sicherzustellen, dass das Eigentumsrecht des Käufers einverleibt ist
- (3) sicherzustellen, dass der Verkäufer von seiner Haftung befreit ist
- (4) sicherzustellen, dass der Kaufpreis an diesen ausbezahlt wird und
- (5) ein möglicherweise finanzierendes Kreditinstitut pfandrechtlich sichergestellt wird.

Der Treuhänder hat die Zahlungseingänge auf dem Treuhandkonto zu überwachen und festzustellen, ob der gesamte Kaufpreis oder die im Liegenschafts Kaufvertrag vorgesehenen Teilbeträge auf dem Treuhandkonto eingelangt sind.

Je nach den im Liegenschafts Kaufvertrag vereinbarten Bedingungen **darf der Treuhänder erst nach Erlag des gesamten Kaufpreises oder eines Teilkaufpreises weitere Schritte zur Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch vornehmen.**

Diese Bedingungen und die Vorgehensweise des Treuhänders sind im Liegenschafts Kaufvertrag genau zu regeln.

Die **Zinsen**, die im Zuge der Abwicklung des Liegenschafts Kaufvertrages anfallen, sind (je nach Vereinbarung) dem Käufer oder dem Verkäufer nach dem vereinbarten Stichtag auszubezahlen.

Wird der Kauf durch eine Bausparkasse oder eine Bank finanziert, wird regelmäßig auch zwischen der Bank oder der Bausparkasse und dem Treuhänder ein Treuhandvertrag abgeschlossen.

Es ist erforderlich, dass die Parteien des Kaufvertrages sowie die Bausparkasse bzw. die Bank dieser Vereinbarung zustimmen.

### **b) Übernahme von Lasten**

Eine weitere Möglichkeit der (Teil-) Zahlung ist die **Übernahme** von auf der Liegenschaft bestehenden **bücherlichen** oder **außerbücherlichen** Lasten (z.B. Hypotheken) durch den Käufer. Diese Belastungen werden auf den Kaufpreis angerechnet. Die Übernahme von Lasten erfordert, dass ein **den Verkäufer befreiender Schuldeintritt** des Käufers mit Zustimmung des Gläubigers vorliegt. Ohne dessen Zustimmung haftet der Verkäufer neben dem nunmehr beigetretenen Käufer weiterhin für die aushaftenden Lasten.

Der Kaufpreis kann auch gestundet oder durch Ratenzahlungen beglichen werden. In diesen Fällen sollte eine Sicherstellung bzw. die Einräumung von entsprechenden Sicherheiten im vertraglich vereinbart werden.

### **c) Pfandbestellung**

Erfolgt die **Kaufpreisfinanzierung durch eine Bank**, kann diese die Eintragung einer **Hypothek** verlangen.

Auch diese Eintragung (so wie die Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Käufer) wird von dem beauftragten Rechtsanwalt durchgeführt. Der Rechtsanwalt haftet der Bank nicht nur für die vereinbarte Eintragung, sondern auch dafür, dass (z.B. bei mehreren Hypotheken) die Eintragung in der richtigen Reihenfolge (Rang) erfolgt.

Regelmäßig werden auch so genannte Nebengebührensicherstellungen durchgeführt, dies zu dem Zweck, Nebengebühren (z.B. Zinsen), welche nach Art und Gesamthöhe bestimmt sein müssen, abzusichern.

## Bedingungen beim Liegenschafts Kauf

Eine Bedingung ist eine Beschränkung des Rechtsgeschäftes, durch die der Eintritt oder die Aufhebung der Rechtswirkung des Rechtsgeschäftes von einem ungewissen Umstand abhängig gemacht wird.

Eine Bedingung in einem Liegenschafts Kaufvertrag ist z.B. dann sinnvoll,

- wenn die Durchführung des Kaufvertrages von behördlichen Genehmigungen (z.B. grundverkehrsrechtliche Genehmigung)
- von Baulandbestätigungen oder
- von gerichtlichen Bestätigungen abhängig ist.

Diese Genehmigungen stellen die Voraussetzung für die Durchführbarkeit des Vertrages dar. Es herrscht daher zwischen dem Abschluss des Rechtsgeschäftes und der Erfüllung der Bedingung ein „Schwebezustand“. Der Käufer hat bis zur Erteilung der Genehmigung lediglich ein Anwartschaftsrecht, das erst mit dem Eintritt der Bedingung zum Vollrecht wird.

## Übergang des Besitzes, der Nutzung, der Lasten und Gefahren

Den **Verkäufer** trifft aus dem Liegenschafts Kaufvertrag

- (1) die **Pflicht zur Übergabe** des Besitzes
- (2) die **Pflicht zur Übertragung des Eigentums** an der Liegenschaft.

Es wird zwischen **tatsächlicher Übergabe** und der **bücherlichen Übergabe** unterschieden, welche in der Regel nicht gleichzeitig stattfinden. Aus diesem Grund wird im Kaufvertrag über eine Liegenschaft ausdrücklich ein **Stichtag** für die Übergabe vereinbart. Wurde kein Stichtag vertraglich vereinbart, so ist der Zeitpunkt der tatsächlichen Übergabe entscheidend. Mit der Vereinbarung des Stichtages sind folgende Rechtsfolgen verbunden:

Der außerbücherliche Eigentümer kann:

- (1) die Liegenschaft weiterverkaufen ohne selbst im Grundbuch eingetragen zu sein.
- (2) Störungen abwehren (z.B. Besitzstörungsklage).
- (3) die Herausgabe der Liegenschaft mittels Eigentumsklage verlangen.
- (4) die Liegenschaft vererben, sollte er vor Eintragung im Grundbuch versterben.

Der vereinbarte Stichtag ist weiters entscheidend dafür, wer die **Gefahr des zufälligen Unterganges** oder der **Verschlechterung der Liegenschaft** (z.B. Überschwemmung oder Mure) zu tragen hat. Grundsätzlich trägt bis zur Übergabe der Verkäufer der Liegenschaft die Gefahr, nach Übergabe der Käufer. Nach Eintritt des Stichtages hat der Käufer trotz einer

eventuellen Wertminderung den vollen Kaufpreis zu bezahlen. Abweichende vertragliche Regelungen sind aber zulässig.

Weiters hat der **Verkäufer Gewähr zu leist**, für jene **Sach- und Rechtsmängel**, die der Kaufgegenstand zum Zeitpunkt der Übergabe aufweist.

Der Verkäufer haftet ebenfalls für Mängel, welche zwischen der Vertragsunterfertigung und der Übergabe des Kaufgegenstandes entstehen. Ein Verschulden am Mangel ist nicht erforderlich, kann jedoch zu weiteren Ansprüchen, z.B. Schadenersatzansprüchen des Käufers führen.

Die **Gewährleistung** kann vertraglich ausgeschlossen werden und **besteht nicht für Mängel, welche „in die Augen fallen“**, die also bei einer Besichtigung der Liegenschaft erkennbar sind sowie für **Lasten, die aus den öffentlichen Büchern (=Grundbuch) ersichtlich sind**.

Der Käufer hat dementsprechend die Verpflichtung, Einsicht in die öffentlichen Bücher zu nehmen und sich ein eventuelles Recht auf Gewährleistung vorzubehalten. Dies wird üblicherweise durch den vertragserrichtenden Rechtsanwalt durchgeführt.

**Offenkundige Dienstbarkeiten**, z.B. Wegerechte, wirken auch dann gegen den Käufer, wenn sie nicht grundbücherlich eingetragen sind, da der Käufer diese Dienstbarkeiten bei einer Besichtigung der Liegenschaft wahrnehmen kann. Der Käufer hat dementsprechend die Verpflichtung, bei Vorliegen eventueller Bedenken gegen die Vollständigkeit des Grundbuchstandes weitere Nachforschungen anzustellen.

### **Rechte und Lasten an der Liegenschaft**

Im Grundbuch werden folgende dingliche Rechte und Lasten einverleibt:

- Eigentumsrecht
- Pfandrecht
- Dienstbarkeiten
- Reallasten
- Wohnungseigentum
- Baurecht

Weiters eintragungsfähig sind folgende Rechte und Lasten:

- Veräußerungs- und Belastungsverbote
- Wiederkaufsrecht

- Vorkaufsrecht
- Bestandrecht (Miete, Pacht)
- Superädifikate
- Öffentlich rechtliche Beschränkungen

#### Das **Eigentumsrecht** ist:

- ▶ das unbeschränkte und gegen jeden Dritten durchsetzbare Herrschaftsrecht an einer Sache
- ▶ Jede physische und juristische Person (z.B. GmbH) kann Eigentum erwerben.

#### Das **Pfandrecht** ist:

- ▶ das dingliche Recht, welches einem Gläubiger eingeräumt wird, sich aus einer Sache zu befriedigen, wenn eine Verbindlichkeit des Schuldners zu einer bestimmten Zeit nicht erfüllt wird (Hypothek).
- ▶ Entscheidend für die Qualität eines Pfandrechtes ist der Rang, in dem diese im Grundbuch eingetragen wird. Gehen andere Pfandrechte vor, bleibt bei einer gerichtlichen Versteigerung der Liegenschaft die Forderung des nachrangigen Pfandrechtes möglicherweise ganz oder teilweise unbefriedigt.
- ▶ Das bürgerliche Pfandrecht wird
  - aufgrund eines Pfandbestellungsvertrages bei verbücherten Liegenschaften durch Einverleibung in das Grundbuch,
  - bei nicht verbücherten Liegenschaften und Superädifikaten durch Hinterlegung der Pfandbestellungsurkunde bei Gericht erworben.

#### Das **Recht der Dienstbarkeit** bedeutet,

- ▶ dass der Eigentümer verpflichtet ist, zum Vorteil eines Anderen in Bezugnahme auf seine Sache etwas zu dulden oder zu unterlassen (z.B. Geh – und Fahrrecht).
- ▶ Das Recht der Dienstbarkeit ist ein dingliches, gegen jedem Besitzer der dienstbaren Sache wirksames Recht.
- ▶ Der Eigentümer der Liegenschaft ist zu keinem Handeln verpflichtet, der Dienstbarkeitsberechtigte ist zur schonenden Ausübung seines Rechtes verpflichtet.
- ▶ Eine Dienstbarkeit ist immer ein Recht an einer fremden Sache.
- ▶ Dienstbarkeiten können nicht übertragen werden.
- ▶ Es wird zwischen Grunddienstbarkeiten und persönlichen Dienstbarkeiten unterschieden:
  - Bei Grunddienstbarkeiten hat der Berechtigte entweder ein bestimmtes Grundstück

oder eine bestimmte Liegenschaft bzw. er ist deren jeweiliger Eigentümer.

- Bei persönlichen Dienstbarkeiten ist der Berechtigte eine bestimmte Person.

Eine **Reallast** ist:

- ▶ die Belastung des Grundstückes mit der Haftung für Leistungen des jeweiligen Eigentümers. Diese kann durch jeden Liegenschaftseigentümer eingeräumt werden.
- ▶ Bei einer Reallast ist im Unterschied zur Dienstbarkeit der Eigentümer des dienenden Grundstücks selbst zu aktivem Handeln verpflichtet.

### **Veräußerungs- und Belastungsverbote**

- ▶ stellen eine Beschränkung der Verfügungsgewalt des Eigentümers über die Liegenschaft dar.
- ▶ Der durch ein Veräußerungsverbot beschränkte Eigentümer kann das Eigentumsrecht nicht übertragen.
- ▶ Der durch Belastungsverbote beschränkte Eigentümer kann die Liegenschaft nicht belasten.
- ▶ Veräußerungs- und Belastungsverbote aufgrund rechtsgeschäftlicher Vereinbarung können nur zwischen:
  - Ehegatten,
  - Eltern und Kindern,
  - Wahl – oder Pflegekindern und deren Ehegatten begründet werden.

Es muss weiters darauf hingewiesen werden, dass daneben eine **Vielzahl von Rechten und Pflichten** im Zusammenhang mit Liegenschaften **begründet werden können**.

Es steht dabei im **freien Ermessen der Vertragsparteien**, rechtsgeschäftliche Vereinbarungen zu treffen. Diese Rechte und Lasten an Liegenschaften können nicht im Grundbuch einverleibt werden und haben eine **rein obligatorische Wirkung**, was bedeutet, dass sie nur die Vertragsparteien betreffen, also nur zwischen den Vertragsparteien gelten.

### **Aufsandungserklärung**

Die Aufsandungserklärung ist die ausdrückliche Erklärung desjenigen, dessen Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder übertragen wird, dass er in die Einverleibung zugunsten des Rechtserwerbers einwilligt.

Ohne Aufsandungserklärung ist die Durchführung des Vertrages im Grundbuch nicht möglich. Es kann lediglich die Vormerkung diesbezüglich bewilligt werden.

## **Kosten, Abgaben**

Grundsätzlich soll im **Vertrag geregelt werden, wer die Kosten und Abgaben trägt bzw. entrichtet.**

Sollte eine solche Regelung nicht getroffen worden sein, so trägt nach der Verkehrsauffassung der **Verkäufer** die Kosten einer eventuellen Rangordnung sowie der Lastenfreistellung eventueller Rechte Dritter.

Der **Käufer** hingegen trägt die Kosten der Vertragserrichtung, der Treuhand- und sonstigen Abwicklung und der grundbücherlichen Durchführung. **Beide Vertragsparteien** haften jedoch für Kosten und Abgaben.

Beim Kauf einer Liegenschaft fallen folgende **Steuern** und **Gebühren** an:

- Grunderwerbssteuer in der Höhe von bis zu 3,5 % des Kaufpreises
- Gerichtsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechtes in der Höhe von 1 % des Kaufpreises
- allenfalls Darlehensgebühren in der Höhe von 0,8 % des Darlehensbetrages
- allenfalls Gerichtsgebühren für die Einverleibung eines Pfandrechtes in der Höhe von 1,2 % der Pfandsumme zzgl. Nebengebührensicherstellung
- gerichtliche Eingabegebühr in der Höhe von EUR 43,00 (Stand 02/08)

## **II. GRUNDBUCHVERFAHREN**

**Grundbuchsansträge** können sowohl **schriftlich** als auch in **mündlich** bei Gericht eingebracht werden. Es empfiehlt sich Grundbuchsansträge schriftlich zu stellen bzw. mit der Antragsstellung einen mit dem Grundbuchverfahren vertrauten Rechtsanwalt oder Notar zu beauftragen.

### **Anmerkung der Rangordnung im Grundbuch**

Im Grundbuch kann die Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung oder für die beabsichtigte Verpfändung einer Liegenschaft oder eines Liegenschaftsanteiles angemerkt werden.

**Zweck der Anmerkung der Rangordnung** ist, dass der **Erwerb des Eigentumsrechtes** oder der **Erwerb eines Pfandrechtes rangmäßig abgesichert wird**. Dies empfiehlt sich insbesondere dann, wenn zum Zeitpunkt der Anmerkung der Rangordnung noch nicht

sämtliche Voraussetzungen für die grundbücherliche Durchführung eines Liegenschaftskaufvertrages oder eines Pfandrechtes vorliegen. Die Anmerkung der Rangordnung bietet dem Käufer die Sicherheit, dass eine Veräußerung an einen Dritten oder eine Belastung der Liegenschaft durch den Eigentümer nicht möglich ist.

Die Anmerkung der Rangordnung im Grundbuch erfolgt über Antrag des Liegenschaftseigentümers. Das diesbezügliche **Gesuch ist vom Liegenschaftseigentümer eigenhändig zu unterfertigen**, die Unterschrift muss **notariell oder gerichtlich beglaubigt sein**.

Die Rangordnung gilt für die Dauer eines Jahres ab ihrer Bewilligung.

### **Steuerliche Auswirkungen**

Gemäß § 30 EStG sind **Spekulationsgeschäfte** innerhalb des Spekulationszeitraumes **einkommenssteuerpflichtig**. Die Spekulationsfrist beträgt bei Immobilien 10 Jahre (im Falle der Abschreibung von Verbesserungen 15 Jahre).

AUSNAHME: Wenn die Liegenschaft vom Eigentümer mindestens 2 Jahre als Hauptwohnsitz genützt wurde.