

Dieser Musterkaufvertrag bedarf jedenfalls der fachmännischen Anpassung an den jeweiligen Einzelfall. Bitte beachten Sie den Haftungsausschluss am Ende des Vertragsmusters!

MUSTERKAUFVERTRAG

über eine Liegenschaft auf der ein Einfamilienhaus errichtet ist¹

abgeschlossen zwischen²

VOR- und ZUNAME

Geburtsdatum

Adresse

(im folgenden kurz: **Verkäufer/in**)

und

VOR- und ZUNAME

Geburtsdatum

Adresse

(im folgenden kurz: **Käufer/in**)

I. KAUFGEGENSTAND

Der **Verkäufer/in** ist grundbücherlicher Eigentümer³ der Liegenschaft EZ ..., Grundbuch⁴ ..., Bezirksgericht ..., bestehend aus dem Grundstück Nr. ... Baufläche⁵ (begrünt) und Grundstück Nr. ... Baufläche (Gebäude) im unverbürgten Gesamtausmaß von ...m² mit der Grundstücksadresse

Auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ist ein Einfamilienhaus mit einer Nutzfläche von rund ...m² errichtet.

Die Liegenschaft ist zur Gänze frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Belastungen⁶.

Kaufgegenstand ist die gesamte Liegenschaft EZ ..., Grundbuch ..., Bezirksgericht ..., samt dem darauf errichteten Einfamilienhaus.

II. KAUFABREDE

Der **Verkäufer/in** verkauft und übergibt und der **Käufer/in** kauft und übernimmt den Kaufgegenstand zu dem in Punkt III. vereinbarten Kaufpreis samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör⁷ sowie mit allen Rechten und Pflichten, wie der Verkäufer den Kaufgegenstand bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war⁸, in sein Eigentum.

III. KAUFPREIS

Der von den Vertragsparteien vereinbarte und für angemessen befundene Kaufpreis beträgt € (Euro⁹).

Der Kaufpreis ist vom **Käufer/in** binnen 14 Tagen nach Einverleibung des Eigentumsrechtes des **Käufer(s)/in** im Grundbuch an den **Verkäufer/in** auf dessen Konto Nr. ...bei ..., BLZ ..., lautend auf ... zu überweisen¹⁰.

IV. VERTRAGSSTICHTAG

Stichtag¹¹ für den Übergang von Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall¹² am Kaufgegenstand ist der dem Tag der Vertragsunterfertigung nächstfolgende Monatserste.

Die tatsächliche Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgt zum Stichtag.

Der **Verkäufer/in** wird dem **Käufer/in** bis zum Stichtag sämtliche den Kaufgegenstand betreffenden Verwaltungsunterlagen übergeben.

Sämtliche den Kaufgegenstand betreffenden Betriebskosten, Steuern und öffentlichen Abgaben und sonstigen mit dem Kaufgegenstand verbundenen Kosten werden bis zum Stichtag vom **Verkäufer/in** getragen. Der **Verkäufer/in** verpflichtet sich, dem **Käufer/in** für eine allfällige Inanspruchnahme völlig schad- und klaglos zu halten.

Ab dem Stichtag trägt der **Käufer/in** sämtliche den Kaufgegenstand betreffende Betriebskosten, Steuern, öffentlichen Abgaben und sonstigen mit dem Kaufgegenstand verbundenen Kosten. Der **Käufer/in** verpflichten sich, den **Verkäufer/in** für eine allfällige Inanspruchnahme schad- und klaglos zu halten.

Die Vertragsparteien werden am Stichtag gemeinsam die Ablesung der Zählerleinrichtungen vornehmen.

V. GEWÄHRLEISTUNG

Der **Verkäufer/in** leistet Gewähr, daß der Kaufgegenstand zur Gänze frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, Verbindlichkeiten oder Rechten Dritter, Abgabenrückständen oder sonstigen öffentlichrechtlichen oder privatrechtlichen Verpflichtungen jeglicher Art in das Eigentum des **Käufer(s)/in** übergeht.

Der **Verkäufer/in** leistet weiters Gewähr, daß hinsichtlich des Kaufgegenstandes keine gerichtlichen oder behördlichen Verfahren anhängig und die erforderlichen Baugenehmigungen erteilt worden sind.

Der **Käufer/in** hat den Kaufgegenstand vor Vertragsabschluß eingehend besichtigt und sich selbst über dessen Ausmaß, Lage und Zustand informiert. Der **Verkäufer/in** leistet daher auch keine Gewähr für ein bestimmtes Ausmaß, einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Beschaffenheit oder Eignung des Kaufgegenstandes¹³.

VI. INLÄNDERERKLÄRUNG

Der **Käufer/in** erklärt an Eides statt, österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein¹⁴.

VII. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Sohin erteilt der **Verkäufer/in**, ..., geboren ..., seine Einwilligung, daß aufgrund dieses Vertrages ob der Liegenschaft ..., Grundbuch ..., Bezirksgericht ..., bestehend aus dem Grundstück Nr. ... Baufläche (begrünt) und Grundstück Nr. ... Baufläche (Gebäude) im unverbürgtem Gesamtausmaß von ...m², mit der Grundstücksadresse ..., das Eigentumsrecht für den **Käufer/in** ..., geboren ..., einverleibt wird¹⁵.

VIII. NEBENABREDEN

Die Vertragsparteien stellen fest, daß keine wie immer gearteten Nebenabreden bestehen und dieser Vertrag abschließend alle Rechte und Pflichten der Vertragsparteien enthält.

IX. SCHRIFTFORM

Alle Änderungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Ebenso bedarf das Abgehen vom Schriftformerfordernis der Schriftform.¹⁶.

X. KOSTEN UND STEUERN

Alle mit der Errichtung, Steuerbemessung¹⁷, sowie der grundbücherlichen Durchführung¹⁸ des vorliegenden Kaufvertrages verbundenen Kosten und Steuern trägt der **Käufer/in**. Die Kosten allfälliger rechtlicher Beratung trägt jene Vertragspartei, die hierzu den Auftrag erteilt hat.

Alle in diesem Vertrag vereinbarte Rechte und Pflichten gehen zur ungeteilten Hand auf die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien über.

Ort, Datum

Unterschrift
Name **Verkäufer/in**¹⁹

Unterschrift
Name **Käufer/in**¹⁹

Anmerkungen:

- ¹ Dieses Muster ist konzipiert für den Kauf einer lastenfreien Liegenschaft, auf der ein Einfamilienhaus errichtet ist und die im Alleineigentum des Verkäufer(s)/in steht.

WICHTIG: Veränderung für Kaufverträge über andere Liegenschaften bedürfen fachmännischen Beratung! Liegenschaften sind oft mit Rechten Dritter, z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten, Vor- oder Wiederkaufsrechte, Veräußerungs- oder Belastungsverbote, belastet. Eine genaue Prüfung des Grundbuchstandes durch einen Fachmann ist daher zu empfehlen!

² **Vertragsparteien**

Vertragsparteien können nicht nur natürliche Personen, sondern auch juristische Personen sein. Bei juristischen Personen ist darauf zu achten, dass der Firmenwortlaut mit der Schreibweise im Firmenbuch übereinstimmt. Die Firmenbuchnummer kann anstelle des Geburtsdatums angeführt werden. Das Firmenbuch ist ähnlich dem Grundbuch ein öffentliches von den Gerichten geführtes Register, in dem ein Grossteil aller österreichischen Unternehmen eingetragen ist.

³ **Grundbuch**

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, in dem alle Liegenschaften, die oft aus mehreren Grundstücken bestehen und die damit verbundenen dinglichen Rechte eingetragen sind. Das Grundbuch wird beim jeweils örtlich zuständigen Bezirksgericht geführt. Die besondere Bedeutung des Grundbuches liegt darin: jedermann darf sich auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen verlassen. Die wichtigsten dinglichen Rechte sind das Eigentumsrecht, Pfandrecht, Dienstbarkeiten, Wohnrecht, Reallastberechtigung und Baurecht.

⁴ **Grundbuchsauszug**

Die Angaben des Verkäufer(s)/in sind unbedingt anhand eines aktuellen Grundbuchauszuges zu überprüfen!

Der Grundbuchsauszug besteht aus drei Teilen, so genannten Blätter mit verschiedenen Inhalten:

(1) A-Blatt,

Bezeichnung der Liegenschaft und deren Bestandteile.

(2) B-Blatt,

Eigentümer und etwaige subjektive Beschränkungen, denen der Eigentümer in seiner Vermögensverwaltung unterliegt (z.B. Minderjährigkeit, oder Sachwalterschaft)

(3) C-Blatt,

mit der Liegenschaft verbundene Belastungen (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten, Vor- oder Wiederkaufsrechte, Veräußerungs- oder Belastungsverbote)

-
- 5 **Kontrolle**
Kontrollieren Sie die Angaben des Vertragspartners, insbesondere die Widmung des Grundstückes (Bauland) und für die bürgerlichen Belastungen! Vergleiche die Anmerkungen zum Grundbuch.
- 6 **Bürgerliche und außerbürgerliche Belastungen**
Bürgerliche Belastungen finden Sie im C-Blatt, z.B. Pfandrechte, Dienstbarkeiten, Vor- oder Wiederkaufsrechte, Veräußerungs- oder Belastungsverbote.
Außerbürgerliche Belastungen sind z.B. Mietrechte, Vor- oder Wiederkaufsrechte, Veräußerungs- oder Belastungsverbote, die nicht in das Grundbuch eingetragen wurden.
- 7 **Zubehör**
Zubehör sind Sachen, die mit der Liegenschaft auf Dauer verbunden sind, z.B. Türen, oder Jalousien.
- 8 **Einschränkung des Eigentumsrechts**
„... mit allen Rechten und Pflichten, wie der Verkäufer/in den Kaufgegenstand bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war ...“ schränkt das zu erwerbende Eigentumsrecht um die bestehenden dinglichen Belastungen ein.
- 9 Hier ist der Kaufpreis in Worten einzutragen.
- 10 **Bezahlung des Kaufpreises**
Die Bezahlung des Kaufpreises binnen 14 Tagen nach Einverleibung des Eigentumsrechts auf das Konto des Verkäufer/in ist eine Variante. Andere Varianten sind z.B. die Kaufpreiszahlung nach Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung im Grundbuch, oder die Bezahlung in bar am Tag der Vertragsunterzeichnung bzw. Übergabe.
- 11 **Vertragsstichtag**
An diesen Tag gehen die Nutzen und Lasten, sowie die Gefahr und der Zufall auf den Käufer/in übergehen. Der Vertragsstichtag kann frei vereinbart werden, z.B. der Tag der Vertragsunterzeichnung, der Übergabe, oder der Kaufpreiszahlung. Empfehlenswert ist aber der Erste eines Monats, da zumeist an diesem Tag Gas, Strom, Wasser, etc. abgerechnet werden.
- 12 **Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall**
Nutzen beschreibt alle aus der Liegenschaft entstehenden Erträge, Lasten alle mit der Liegenschaft zusammenhängenden Verbindlichkeiten, z.B. Grundsteuer. Gefahr und Zufall bezeichnen die Haftung für den Zustand der Liegenschaft.
- 13 **Gewährleistung für Sachmängel**
Hier haftet der Verkäufer/in nicht für eine bestimmte Beschaffenheit oder Eignung des Grundstückes. Eine andere Möglichkeit ist z.B. die Haftung des Verkäufer/in für

bauliche Mängel. Bei Betriebsliegenschaften z.B. Haftung für die Freiheit von giftigen, gefährlichen oder explosiven Verunreinigungen. Die konkrete Ausgestaltung der Gewährleistung kommt auf den jeweiligen Einzelfall an.

¹⁴ **Inländererklärung**

Die Erklärung über die Staatsbürgerschaft bezieht sich auf die jeweiligen Landesgrundverkehrsgesetze, die u.a. den Erwerb von Liegenschaften durch Ausländer regeln, z.B. das Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz. EU-Bürger, oder Ehegatten von österreichischen Staatsbürgern sind unter bestimmten Voraussetzungen ausgenommen. Die Landesgrundverkehrsgesetze unterschiedlich ausgestattet, sodass eine einzelfallbezogene Prüfung notwendig ist.

Die Erklärung Deviseninländer zu sein bezieht sich auf das Devisengesetz, das bei bestimmten Rechtsgeschäften mit Ausländern eine Melde- oder Bewilligungspflicht bei der Österreichischen Nationalbank normiert.

¹⁵ **Aufsandungserklärung**

In der Aufsandungserklärung erteilt der Verkäufer/in seine ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung des Eigentumsrecht des Käufer(s)/in im Grundbuch. Die Erklärung muss, wie der Kaufvertrag, notariell beurkundet werden. Um sich eine zusätzliche notarielle Beurkundung zu ersparen wird die Erklärung daher im Kaufvertrag aufgenommen.

¹⁶ **Schriftform**

Aus Beweisgründen sollten alle Vereinbarungen immer in schriftlicher Form abgeschlossen werden!

¹⁷ **Steuer**

Bei entgeltlichen Erwerb eines österreichischen Grundstückes, fällt Grunderwerbssteuer an. Diese beträgt grundsätzlich 3,5 % des Kaufpreises, bei nahen Angehörigen 2 % (§§ 1 Abs. 1 und 7 GrEStG).

¹⁸ **Kosten der grundbücherliche Durchführung**

Bei Eintragung im Grundbuch fällt Gerichtsgebühr an. Diese beträgt grundsätzlich 1 % des Kaufpreises (§ 26 GGG).

¹⁹ Die Unterschriften der Vertragsparteien sind notariell zu beglaubigen (§ 31 GBG).

Haftungsausschluss

Die bei <http://www.findmyhome.at> aufgeführten rechtlichen Tipps, Musterverträge und sonstigen Beiträge sind nach besten Wissen und Gewissen sorgfältig zusammengestellt. Es wird aber keine Haftung für die veröffentlichten Inhalte, insbesondere in bezug auf die Aktualität, Vollständigkeit, Ausschließlichkeit oder

Qualität übernommen. Die zur Verfügung gestellten Informationen dienen ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken und ersetzen keine individuelle juristische Beratung. Sie sind unverbindlich und nicht Gegenstand eines anwaltlichen Beratungsvertrages. Es wird keine Gewähr dafür übernommen, dass im Streitfall den hier dargelegten Ansichten gefolgt wird.

Sofern innerhalb des Internetangebotes die Möglichkeit zur Eingabe persönlicher oder geschäftlicher Daten (e-mail-Adresse, Namen, Anschrift) besteht, so erfolgt die Preisgabe dieser Daten seitens des Nutzers auf ausdrücklich freiwilliger Basis.