

WWW.HAUSWIRTH.AT
CHECKLISTE
KAUVERTRAG
LIEGENSCHAFTEN

1.) Bezeichnung von Verkäufer und Käufer (Parteienbezeichnung)

Vor- und Zuname, Titel, Geburtsdaten, Zustelladressen

2.) Kaufgegenstand

Benennung des Kaufgegenstandes durch Angabe der Grundbuchsdaten (Einlagezahl, Katastralgemeinde)

Bezeichnung der Art des Kaufgegenstand (Eigentumswohnung, Einfamilienhaus, unbebautes Grundstück)

Beschreibung des Kaufgegenstandes (Baulichkeiten, Größe, Widmung, usw.)

Vereinbarung, ob allenfalls Inventar mit veräußert wird

3.) Kaufpreis

Die Höhe des Kaufpreises

Allenfalls die Höhe des Kaufpreises für mitveräußertes Inventar,

Angaben zur Fälligkeit des Kaufpreises

Allenfalls sonstige kaufpreisrelevanten Umstände (z.B. Optierung zur Umsatzsteuer, Auftrag für Lastenfreistellung von noch vorhandenen Darlehen usw).

4.) Sicherungen des Käufers

Benennung eines Treuhänders (Rechtsanwalt) für die Abwicklung der Kaufpreiszahlung

Sicherung durch Rangordnungsbeschluss

5) Haftung und Gewährleistung

Zu prüfen ist insbesondere die Berechtigung (Eigentumsrecht) des Verkäufers, ob allfällige Lasten am Kaufgegenstand bestehen (Einsicht in das Grundbuch erforderlich) und ob alle behördlichen Bewilligungen vorliegen.

Die Haftung Gewährleistung kann beispielsweise (je nach Vereinbarung) übernommen werden für

- eine bestimmte Größe, einen bestimmten Zustand oder eine bestimmte Beschaffenheit des Kaufgegenstandes
- für die Lastenfreiheit des Kaufgegenstandes
- für die Freiheit von Bestandrechten oder sonstigen Nutzungsrechten dritter
- für die Freiheit des Kaufgegenstandes von Kontaminationen und Altlasten
- für sonstige Eigenschaften, die der Verkäufer zugesagt hat

6.) Einräumung von Rechten oder Verbindlichkeiten

Vorkaufsrecht

Veräußerungs- und Belastungsverbote

Wohnrecht

Fruchtgenussrecht, usw.

7) Übernahme und Übergabe

Ein Stichtag für die Übergabe des Objektes und für die Verrechnung von Nutzen und Lasten (Abrechnungstichtag).

8.) Eidesstättige Erklärung

Eidesstättige Erklärung des Käufer z.B. österreichischer Staatsbürger zu sein

9.) Kosten

Eine Regelung, wer die Kosten der Errichtung des Vertrages sowie der treuhändigen Abwicklung trägt. In aller Regel ist dies der Käufer, der auch den Vertragserrichter auswählen kann. Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr gehen zu Lasten des Käufers

10.) Vollmacht

Vollmacht an den Vertragserrichter, die notwendigen Schritte für die Grundbuchseintragung vornehmen zu können.

11.) Genehmigung/aufschiebende Bedingungen

Für allenfalls grundverkehrsbehördliche Genehmigung (je nach Bundesland unterschiedlich)

Für allenfalls agrarbehördliche Bewilligung

Für Teilungsplan usw

12.) Aufsandungserklärung

Formvoraussetzung, dass der Kaufvertrag grundbücherlich eingetragen werden kann. Erklärung des Verkäufers, dass er der Eintragung des Eigentumsrechtes zu Gunsten des Käufers vorgenommen werden kann.

Diese Checkliste dient lediglich zur Orientierung der in den meisten Kaufverträgen enthaltenen Bestimmungen. Abhängig von der Art des Objektes (Grundstück, Einfamilienhaus, Eigentumswohnung oder Objekte die sich zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses noch in der Errichtung befinden) sind entsprechend ergänzende und alternative Bestimmungen in den Vertrag aufzunehmen. Es gelangen je nach Objekt oftmals unterschiedliche gesetzliche Bestimmungen zur Anwendung, die bei der Kaufvertragserrichtung bereits vorgesehen werden müssen. So sind bei einem Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung spezifische Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes zu beachten. Beim Kauf eines Objektes, welches noch im Errichtungsstadium befindlich ist und daher „vom Plan“ gekauft wird, kommt in aller Regel das Bauträgervertragsgesetz zur Anwendung.

Aus diesem Grund sollten Käufer und Verkäufer bei jeder Immobilientransaktion einen auf Immobilienrecht spezialisierten Rechtsanwalt hinzuziehen, damit ein sicherer Ablauf der Immobilientransaktion gewährleistet wird.

Mag. Peter Hauswirth, MAS
Rechtsanwalt
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Loos | Quester | Hauswirth
Kooperation selbständiger Rechtsanwälte

A-1150 Wien, Mariahilfer Straße 196

Tel: +43 (1) 535 87 97

Fax: +43(1) 535 87 97 -10

ra@hauswirth.at

www.hauswirth.at

November 2008