



LIM-LAW  
Immobilienrecht

# KAUFVERTRAG

## WELCHE BESTANDTEILE SOLLTE DER KAUFVERTRAG HABEN?

### 1. VERTRAGSPARTNER

Alle Parteien, die am Kauf einer Immobilie beteiligt sind, müssen im Kaufvertrag festgehalten werden. Dazu gehören Name, Anschrift, Geburtsdatum, (für steuerliche Zwecke oft) Sozialversicherungsnummer und Staatsangehörigkeit der Vertragspartner. Sollte es sich bei den Vertragspartnern um Unternehmen handeln, müssen zusätzlich noch deren Firmenbuchnummer sowie die Vertragsberechtigten im Vertrag mit aufgenommen werden.

### 2. GENAUE BEZEICHNUNG UND BESCHREIBUNG DES VERTRAGSGEGENSTANDES

Ein Kaufvertrag muss die Immobilie oder das Grundstück mit Einlagezahl und Katastralgemeinde, sowie mit Adresse, Fläche (inklusive Flächenwidmungsplänen), genau beschreiben. Zudem bietet es sich allenfalls auch an Baujahr, eventuelle rechtliche Beschränkungen und Baubewilligungen anzuführen.

### 3. ZUSTANDSBESCHREIBUNG

Es empfiehlt sich jedenfalls auch, den genauen Zustand bzw. das, was dazu vereinbart wurde, im Kaufvertrag festzuhalten. Dies betrifft Tatsächliches (also Bauzustand, Fläche in m<sup>2</sup>, etc.) aber auch Rechtliches (also z.B. ob ein aushaftendes Darlehen übernommen wird; ob es Nutzungsrechte, Servituten udgl. gibt). Denn der (vereinbarte) Zustand ist auch Maßstab für allfällige Mängel und Gewährleistungspflichten (also z.B.: ist im Kaufvertrag festgehalten, dass es sich um einen Erstbezug nach Generalsanierung handelt, dann ist eine nicht funktionierende WC-Spülung ein Mangel; handelt es sich hingegen (offensichtlich bzw. laut Vereinbarung) um eine stark abgenutzte bzw. sanierungsbedürftige Wohnung, so stellt ein nicht funktionierende WC-Spülung wohl keinen Mangel dar.) Dasselbe gilt für sogenannte Rechtsmängel (also Mängel, die die Immobilie nicht tatsächlich/faktisch, sondern rechtlich betreffen: wurde also z.B. eine Immobilie als „bestandsfrei“ verkauft, stellt sich aber nachträglich heraus, dass jemand zu Recht Nutzungsrechte begehrt, so wäre dies ein Rechtsmangel.

### 4. KAUFPREIS UND ZAHLUNGSVEREINBARUNGEN

Sowohl der Kaufpreis als auch die Art der Bezahlung müssen genau definiert werden. So kann z.B. ein Darlehen vom Käufer übernommen werden oder eine Ratenzahlung vereinbart werden. Das genaue Fälligkeitsdatum der Zahlung muss ebenfalls deutlich vermerkt werden. Wie eingangs schon erwähnt, macht eine Abwicklung über einen Treuhänder (Rechtsanwalt oder Notar) hier Sinn; durch die obligatorische Haftpflichtversicherung des Treuhänders (bei Rechtsanwalts-GmbH mindestens EUR 2 Mio. Versicherungssumme) ist hier Rund-um-Sicherheit gewährleistet. Eine treuhänderische Abwicklung funktioniert im Detail so: Der Käufer zahlt den Kaufpreis zunächst auf ein eigens für diese Transaktion eröffnetes Anderkonto beim Treuhänder. Sobald der Kaufpreis auf dem Anderkonto eingelangt ist, bereitet der Treuhänder die Eintragung in das Grundbuch vor, kümmert sich (so notwendig und vereinbart) um die Lastenfreistellung der Liegenschaft und berechnet die Steuern und führt sie ab. Den Kaufpreis zahlt er aber erst dann an den Verkäufer aus, wenn der vertragskonforme Zustand (also meist die Einverleibung des Eigentumsrechts für den Käufer im Grundbuch) hergestellt ist; dabei überprüft alle Zahlungen vom Anderkonto zusätzlich noch die (Rechtsanwalts- bzw. Notar-) Kammer.



**LIM-LAW**  
Immobilienrecht

## 5. TREUHÄNDER

Sollte ein Treuhänder für die Liegenschaftstransaktion hinzugezogen werden, dann muss auch dieser im Kaufvertrag mit Namen und Adresse aufgeführt werden. Auch die Kosten(-tragung) bezüglich der Vertragserrichtung sowie notarielle Beglaubigung sollten geregelt werden (üblicherweise übernimmt dies der Käufer).

## 6. ÜBERGANG VON NUTZEN, GEFAHR UND KOSTEN

Im Kaufvertrag sollte angeführt werden, wann der Käufer die Liegenschaft tatsächlich in Besitz nimmt und wann ihm also der Nutzen (Benutzung bzw. bei vermieteten Objekten der Mieterlös) zukommt und ab welchem Zeitpunkt der Käufer umgekehrt auch die Gefahr (also Schadensfälle etc.) und die laufenden Kosten übernimmt. Also ab wann der Käufer Grundsteuer, Gebühren für Wasser, Müll und Kanal, etc. bezahlt.

## 7. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Unter Aufsandungserklärung versteht man eine förmliche Erklärung des Eigentümers einer Immobilie, dass zu seiner Liegenschaft im Grundbuch eine gewisse Eintragung vorgenommen werden soll. Damit hier kein Fehler und kein Missbrauch geschieht, muss eine solche Erklärung notariell beglaubigt sein. Im Falle einer Liegenschaftstransaktion ist diese Aufsandungserklärung üblicherweise direkt im Kaufvertrag enthalten.