

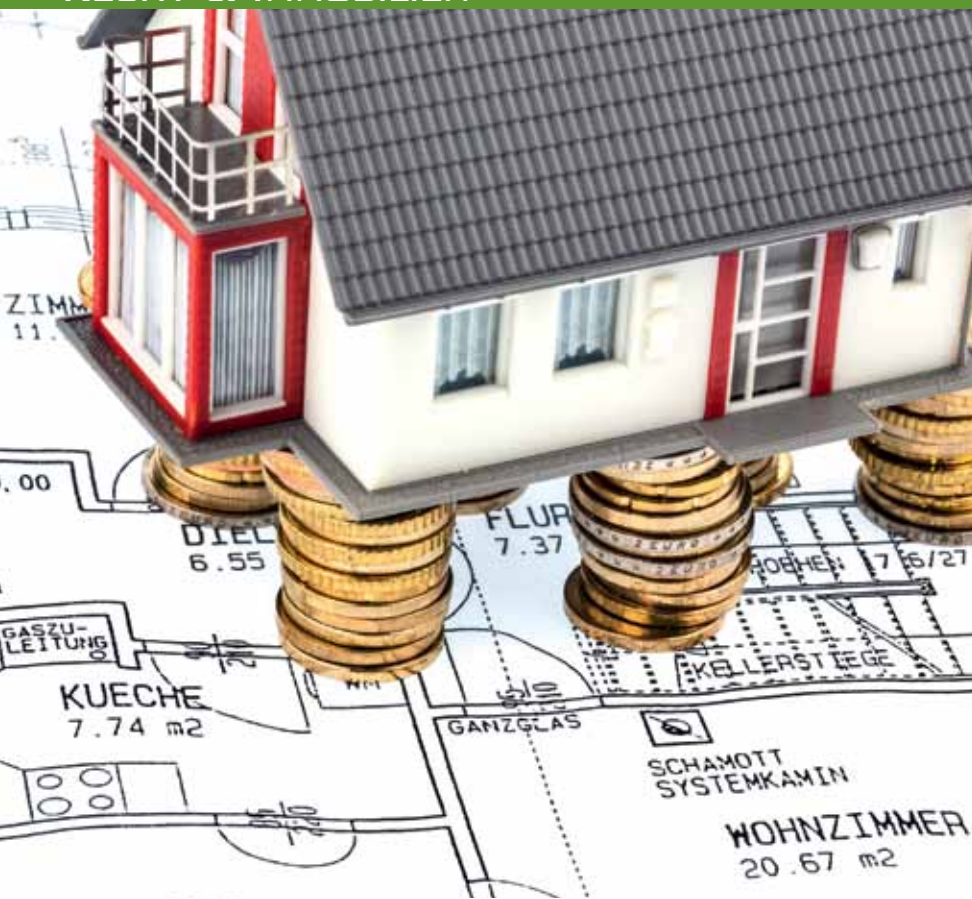


## VON DER BESICHTIGUNG INS GRUNDBUCH

DIE SUCHE NACH DER IDEALEN WOHNUNG IST SCHWIERIG GENUG, DER WEG DAHIN OFT LANGWIERIG. WELCHE SCHRITTE VON DER BESICHTIGUNG BIS ZUR GRUNDBUCHEINTRAGUNG ERFORDERLICH UND WELCHE PUNKTE DABEI BESONDERS ZU BEACHTEN SIND, ERFAHREN SIE HIER.

**E**ntscheidet sich ein Käufer im Zuge einer Besichtigung das Objekt zu erwerben, stellt er ein entsprechendes Kaufanbot. Das Anbot muss die wesentlichen Bedingungen für das abzuschließende Geschäft bezeichnen (kon-

kret zumindest das betreffende Objekt und den dafür angebotenen Preis) und bringt den ernsthaften Willen, einen Kaufvertrag abzuschließen, zum Ausdruck. Ist ein Anbot einmal abgegeben, ist der Anbotsteller grundsätzlich daran gebunden. Um Zweifel »



**Vielschichtig.** Die Tätigkeiten des Vertragsrichters beinhalten nicht bloß die Erstellung des Kaufvertrags.

über den Lauf der Bindungsfrist – innerhalb der der Verkäufer das Anbot annehmen kann – zu vermeiden, empfiehlt es sich, das Kaufanbot zeitlich zu befristen und ein Datum und gegebenenfalls sogar eine Uhrzeit anzugeben, bis zu der sich der potenzielle Käufer an das Anbot gebunden erachtet. Wenn im Einzelfall notwendig oder erwünscht, können auch noch weitere Bedingungen im Angebot genannt sein, wie etwa ein lastenfreier Erwerb oder der Vorbehalt der Erlangung einer Finanzierung.

#### ANBOTSANNAHME

Möchte der Verkäufer das gelegte Anbot annehmen, hat dies innerhalb der festgelegten Angebotsfrist zu erfolgen. Ist keine ausdrückliche Frist genannt, hat die Annahme innerhalb angemessener Frist zu erfolgen, in der ein Käufer mit der Annahme üblicherweise rechnen kann.

Wird das Angebot angenommen, kommt dadurch der Kaufvertrag mit seinem wesentlichen Inhalt schon tatsächlich zustande, und dies obwohl ein entsprechend

ausformulierter schriftlicher Kaufvertrag erst zu einem späteren Zeitpunkt notariell beglaubigt unterschrieben wird. Die Annahme eines Kaufanbots löst daher grundsätzlich auch bereits Grunderwerbsteuerverpflichtung aus. Scheitern in weiterer Folge die Gespräche über den sonstigen Inhalt des Kaufvertrags, ändert dies grundsätzlich noch nichts am bereits wirksam zustande gekommenen Vertrag, und zwar durch Einigung über die wesentlichen Vertragspunkte in Form von Anbot und dessen Annahme.

#### RÜCKTRITTSRECHT

Da ein Kaufanbot eine verbindliche Willenserklärung darstellt, ist es ratsam, sich die Abgabe des Anbots davor reiflich zu überlegen, denn allfällige Rückzieher nach Abgabe eines Anbots führen zu Problemen. In der Praxis kommt es etwa vor, dass mehrere Interessenten für das Objekt vorliegen oder sogar Sammeltermine mit mehreren Interessenten stattfinden, und dann auch gleich im Zuge der Besichtigung oder noch am selben Tag ein Kauf-

anbot abgegeben wird. Aus Schutz vor einer überhastet abgegebenen, verbindlichen Vertragserklärung (Kaufanbot) enthält § 30a Konsumentenschutzgesetz (KSchG) ein Rücktrittsrecht für den Verbraucher, der entweder im Zuge einer Besichtigung oder am selben Tag, an dem er das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt hat, eine Vertragserklärung abgibt, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll. Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach Abgabe der Vertragserklärung erklärt werden, die Frist beginnt erst zu laufen, sobald der Verbraucher eine Kopie seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

#### MAKLER

Ist ein Kaufanbot vom Verkäufer wirksam angenommen worden, ist damit auch der Makler verdienstlich geworden und hat seinen Provisionsanspruch erworben. Oft betreuen Makler ihre Kunden dann noch weiter bis zum Abschluss des grundbuchsfähigen Kaufvertrags, zwingend wäre dies allerdings nicht.

#### KAUFVERTRAG UND WEITERE ABWICKLUNG

Ein schriftlicher Kaufvertrag, der von den Parteien notariell beglaubigt unterfertigt werden muss, wird meistens über Auftrag der Parteien durch einen Rechtsanwalt oder einen Notar erstellt. Dieser Vertragsrichter ist beiden Parteien gegenüber zur Aufklärung und Wahrung der wesentlichen Rechte beider Vertragsparteien verpflichtet, selbst dann, wenn der Auftrag zur Vertragserrichtung nur von einer Vertragspartei erteilt wird. Lediglich wenn die Parteien anwaltlich vertreten sind, reduzieren sich Aufklärungs- und Sorgfaltspflichten des Vertragsrichters. Meistens werden Liegenschafts Kaufverträge treuhändig abgewickelt, und zwar in zweierlei Hinsicht. Einerseits haben die Vertragsparteien ein Interesse daran, dass der Kaufpreis nicht bereits dann an

den Verkäufer ausbezahlt wird, wenn der Vertrag unterschrieben ist, sondern erst, wenn das Eigentumsrecht des Käufers im Grundbuch eingetragen ist und allfällige alte Belastungen gelöscht und eventuelle neue Belastungen gleichzeitig eingetragen worden sind.

Andererseits werden Kaufpreise meist über Banken drittfinanziert, die eine treuhändige Abwicklung im Zuge der Finanzierung verlangen. Bei der Übernahme einer Treuhandenschaft gegenüber einer Bank wird eine eigene Treuhandvereinbarung zwischen dem Treuhänder und der finanzierenden Bank abgeschlossen, mit welcher sich der Treuhänder gegenüber der finanzierenden Bank zur Erbringung bestimmter Leistungen verpflichtet (wie zum Beispiel die Eintragung eines Pfandrechts in einem bestimmten grundbücherlichen Rang, möglicherweise auch auf anderen Liegenschaften des Käufers im Falle der Begründung von Simultanhypotheken, Einverleibung des Kautionsbands im Zuge der Vergabe von Hypothekarkrediten und so weiter).

Damit wird deutlich, dass der Vertragserrichter bei Übernahme der Treuhandenschaft weitergehende Verpflichtungen gegenüber der finanzierenden Bank übernimmt, für die er persönlich haftet. Insofern wird die Abwicklung eines Kaufvertrags oftmals von der finanzierenden Bank entscheidend mitbestimmt und es wird dadurch die Erstellung und Unterfertigung weiterer Urkunden, die den Käufer betreffen, notwendig (wie zum Beispiel Pfandbestellungskurkunde oder Rangordnung für die Anmerkung eines Pfandrechts).

Alle anderen Umstände, die für die Übergabe des Kaufobjekts in einem bestimmten Zustand an den Käufer maßgeblich sind, sind hingegen der Sphäre des Verkäufers zuzurechnen, wie zum Beispiel Urkunden über die Lastenfreistellung (Löschung von Pfandrechten oder anderen Belastungen). Diese Urkunden sowie auch einen verpflichtenden Energieausweis hat der Verkäufer dem Käufer oder zur grundbücherlichen Durchführung direkt dem Vertragserrichter und Treuhänder in grundbuchsfähiger Form zu übergeben.

Eine Besonderheit für das Grundbuchverfahren ist, dass Eintragungen nur auf Basis von Originalurkunden erfolgen dürfen. Diese werden vom Vertragserrichter im österreichischen Urkundenarchiv elektronisch archiviert und gemeinsam mit dem Grundbuchsgesuch ebenfalls elektronisch beim Grundbuchgericht eingebracht. All diese Tätigkeiten laufen üblicherweise im Hintergrund ab, sodass die Parteien davon meistens keine detaillierte Kenntnis haben.

#### PFLICHTEN UND TÄTIGKEITEN DES VERTRAGSERRICHTERS

Umso mehr wird dadurch deutlich, dass auch das Honorar des Vertragserrichters und Treuhänders nicht nur die bloße Erstellung des abzuschließenden Kaufvertrags beinhaltet, sondern insbesondere Aufklärungspflichten und Beratungstätigkeiten gegenüber den Parteien, Erstellung der relevanten Urkunden, Archivierung von Urkunden, Selbstberechnung von Grunderwerbsteuer, gerichtlicher Eintragungsgebühr und Immobilienertragsteuer sowie die Stellung des Grundbuchsantrags samt allen notwendigen Nebenleistungen. Wenn Sie mit dem Vertragserrichter und Treuhänder einen Pauschalpreis vereinbaren, sind die Kosten im Vorhinein ziemlich genau kalkulierbar (Schwankungen ergeben sich meist nur aufgrund der anfallenden Barauslagen, die aber lediglich einen geringen Teil der Gesamtkosten ausmachen), ansonsten können die beschriebenen Tätigkeiten grundsätzlich auch selbstständig und daher gesondert abgerechnet werden, was am Ende der Transaktion mitunter höhere Kosten bescheren kann, als von den Parteien erwartet worden ist.

Für den Erwerb von dinglichen Rechten an Liegenschaften fällt Grunderwerbsteuer an, für die Eintragung von Rechten im Grundbuch gerichtliche Eintragungsgebühren und im Falle des Verkaufs von Immobilien seit einiger Zeit auch bei privaten Verkäufen Immobilienertragsteuer. All diese Steuern und Gebühren können vom Vertragserrichter über „FinanzOnline“ selbst berechnet werden (ist dies nicht erwünscht, kann auch nur eine elektronische Gebührenanzeige erfolgen). Die Selbstberechnung der Gebühren beschleunigt die Abwicklung, da die erfolgte Selbstberechnung vom Vertragserrichter auf der Vertragsurkunde selbst bestätigt wird und auf Basis dieser Bestätigung auch sogleich die Grundbuchseintragung beantragt werden kann. Der Vertragserrichter haftet dann gegenüber der Finanzverwaltung persönlich für die Entrichtung der selbstberechneten Steuern und Gebühren.

Zu guter Letzt ist der Grundbuchsantrag zu stellen und – entsprechend den Vereinbarungen im Kaufvertrag über die jeweilige Abwicklung – der Kaufpreis an den Verkäufer auszuzahlen, oder zur Lastenfreistellung, Bezahlung von Steuern oder Maklergebühren zu verwenden.

#### RESÜMEE

Diese beispielhafte Darstellung einer üblichen Abwicklung macht deutlich, dass viel mehr hinter dem Abschluss eines Kaufvertrags und einer Grundbuchseintragung steckt, als oftmals angenommen wird. Profis begleiten die Parteien und ihre Klienten auf dem gesamten Weg und helfen damit, eine Transaktion sicher und rasch abzuwickeln. ■

#### ZUR KANZLEI

##### Loos & Pock Rechtsanwälte

Mariahilfer Straße 196  
1150 Wien  
Tel. 01 535 87 97

[office@loos-law.at](mailto:office@loos-law.at)  
[www.loos-law.at](http://www.loos-law.at)

