



## Der Liegenschaftskaufvertrag

**G**eschätzte Leser!

Heute darf ich Ihnen einige Informationen zur vertraglichen Abwicklung eines Liegenschaftskaufvertrages zukommen lassen. Selbstverständlich gelten die folgenden Ausführungen unabhängig davon, ob es sich um den Ankauf/Verkauf einer Eigentumswohnung, eines unbebauten Grundstückes oder eines Hauses mit Grund handelt.

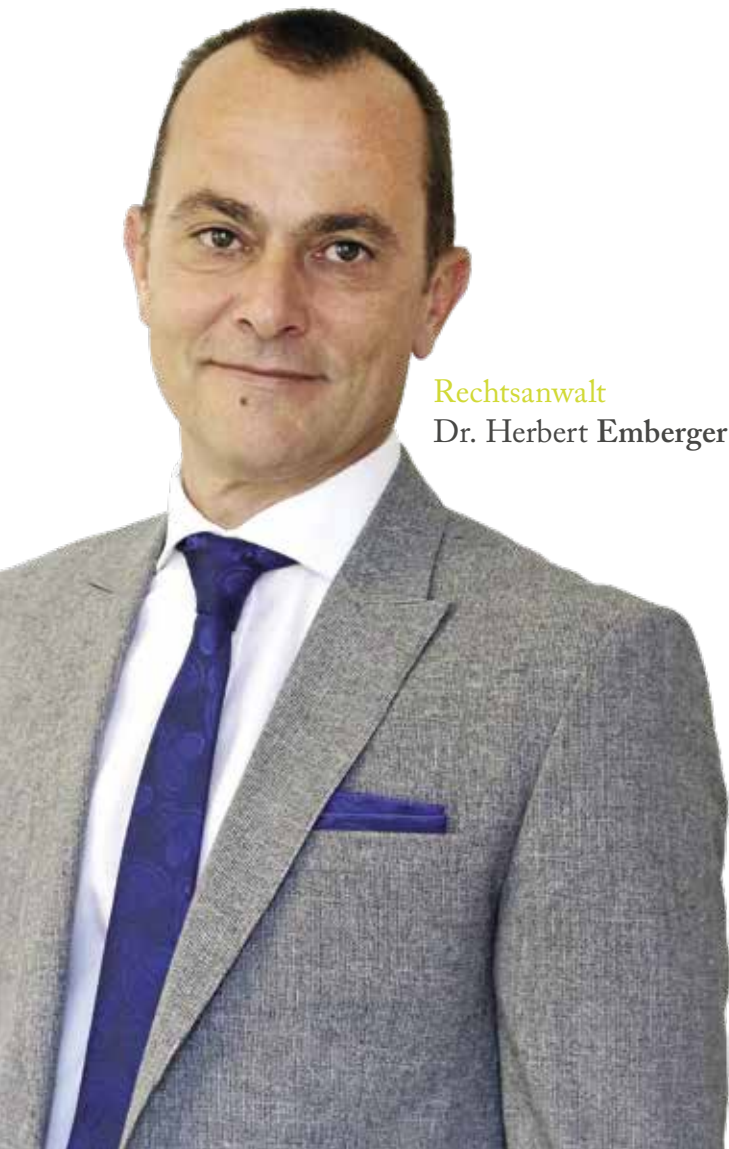
Allgemein ist darauf zu verweisen, dass für den Abschluss der meisten

Verträge in Österreich keine besonderen Formvorschriften gelten. Die meisten Verträge können demnach schriftlich, mündlich, ja unter Umständen sogar schlüssig zustande kommen. Dies gilt, zumindest im unmittelbaren Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer, auch bei Liegenschaftskaufverträgen. Um jedoch „endgültig“ Eigentümer durch entsprechenden Eintrag im Grundbuch zu werden, ist die Errichtung und Vorlage eines schriftlichen Kaufvertrages beim Grundbuchgericht unbedingt erforderlich

– dazu später. Ein Vertrag kommt, vereinfacht ausgedrückt, durch Annahme eines entsprechenden Anbots zustande. Einigen sich also Käufer und Verkäufer über die wesentlichen Vertragspunkte, insbesondere das Kaufobjekt und den Kaufpreis, kann bereits zwischen den beiden ein Vertrag wirksam zustande gekommen sein. Insofern ist es besonders wichtig, sich vor Abgabe einer entsprechenden Erklärung umfassend zu informieren. Jedenfalls ist es notwendig, Erkundigungen einzuholen,

ob beispielsweise Pfandrechte oder andere Rechte Dritter, z.B. Dienstbarkeiten, am Kaufgegenstand einverleibt sind. Daher ist es dringend ratsam, einen entsprechenden Grundbuchsatzug einzuholen. Sollte der Kauf von einem Immobilienmakler vermittelt bzw. begleitet werden, wird dieser Sie diesbezüglich informieren. Jedenfalls wird Sie der Vertragserrichter darüber aufklären. Hat sich ein Kaufinteressent zum Erwerb einer Liegenschaft unter Mitwirkung eines Maklers entschieden, legt in der Regel der Kaufinteressent ein Kaufanbot. Bitte beachten Sie, dass ein solches Anbot bereits verbindlich ist und vom Verkäufer innerhalb festzusetzender Frist angenommen werden kann. Ein solches Anbot kann also grundsätzlich einseitig nicht widerrufen werden. Ist zwischen den Beteiligten eine Einigung im vorhin beschriebenen Sinne zustande gekommen, sind beide Seiten daran gebunden. Hält sich ein Teil nicht an die getroffene Vereinbarung, kann der andere Teil sogar Klage bei Gericht einbringen, aufgrund derer – vereinfacht ausgedrückt – die Einhaltung der Vereinbarung erzwungen werden kann.

Neben bzw. nach der Einigung ist es aber, damit der Käufer tatsächlich auch Eigentümer werden kann, erforderlich einen schriftlichen Kaufvertrag zu errichten. Selbstverständlich bin ich als Rechtsanwalt berechtigt und befähigt, solche Kaufverträge zu errichten



**Rechtsanwalt**  
Dr. Herbert Emberger



## Der Liegenschafts Kaufvertrag

und durchzuführen. Es ist sodann Aufgabe des Vertragsrichters, dafür Sorge zu tragen, dass die Interessen aller Beteiligten gleichwertig vertreten werden. Insbesondere ist es Aufgabe des Vertragsrichters, die gesamte rechtliche Situation um die Liegenschaft zu klären und sämtliche erforderlichen Nebentätigkeiten, wie die Einholung allfälliger Genehmigungen (Grundverkehrsbehörde) etc., durchzuführen. Unbedingt und dringend ratsam ist es, für die Bezahlung des Kaufpreises durch den Vertragsrichter ein Treuhandkonto einzurichten,

auf den der Kaufpreis einbezahlt wird. Zwischen den Vertragsparteien werden in einem solchen Fall Vereinbarungen darüber getroffen, wann und wie der Kaufpreis ausbezahlt ist. Als Ihr Rechtsanwalt habe ich als Vertragsrichter und Treuhänder dafür Sorge zu tragen, dass der Kaufpreis erst bei Vorliegen aller vereinbarten Voraussetzungen ausbezahlt wird. Dabei habe ich als Vertragsrichter und Treuhänder darauf zu achten, für alle Beteiligten größtmögliche Sicherheit zu schaffen. So erhält beispielsweise der Treuhänder regelmäßig den

Auftrag, den Kaufpreis nicht vor Übergabe des Kaufobjektes, danach aber unverzüglich zu überweisen! Dringend abzuraten ist davon, den Kaufgegenstand ohne Sicherung des Kaufpreises zu übergeben oder aber auch umgekehrt, den vereinbarten Kaufpreis ohne Absicherung der tatsächlichen Übergabe des Kaufgegenstandes zu bezahlen! Selbstverständlich stehe ich gerne sowohl für Auskünfte zu diesem Thema, insbesondere aber auch für die Errichtung und Durchführung Ihres Kaufvertrages zur Verfügung!

**Kostenlose Erstberatung  
mit Dr. Herbert Emberger im  
Marktgemeindeamt Wagna**

Jeden letzten Freitag  
im Monat, ab 8 Uhr.  
Anmeldung: T 03452 82582

**§ RECHTSANWALT  
DR. HERBERT EMBERGER**

Grazergasse 11, 8430 Leibnitz  
T 03452 74 625 | office@ra-emberger.at  
[www.ra-emberger.at](http://www.ra-emberger.at)