

Der Kaufvorvertrag

Stand

11/2019

In einigen Buch- und Papierhandlungen werden Vorvertragsvordrucke zum Verkauf angeboten, die von den Parteien ausgefüllt und unterzeichnet werden können. Diese Vordrucke sollten mit Vorsicht verwendet werden. Es ist anzuraten den Kaufvorvertrag von einem Experten überprüfen zu lassen, folgende Empfehlungen sollten beachtet werden:

- genaue Festlegung der Liegenschaft mit Nebenräumen und Zubehör;
- genaue Angabe der Personalien der Parteien mit besonderem Augenmerk auf den Güterstand der verheirateten Vertragspartner;
- Art der Anzahlung (normalerweise Bestätigungsanzahlung)
- genaue Angabe des Preises und der Zahlungsmodalitäten, Vorschüsse, Raten und Begleichung in der Regel bei Unterschrift der notariellen Urkunde;
- Klausel hinsichtlich Übergabe der Liegenschaft;
- Klauseln hinsichtlich Sicherheit betreffend jeglicher Lasten, wie z.B. Hypotheken und Bindungen (mit ausdrücklicher Beschreibung der zu löschenden Lasten);
- Klauseln hinsichtlich urbanistischer Sicherheiten (der Verkäufer muss die Baukonzession und/oder -genehmigung, die Bewohnbarkeitsbescheinigung und allfällige Anträge auf Bausündennachlass liefern);
- Erklärung des Verkäufers, dass die Immobilie ordnungsgemäß in der letzten Steuererklärung angegeben wurde;
- Aushändigung der Grundbuch-, Katasterunterlagen, der urbanistischen Unterlagen, allfälliger Mietverträge, der Hausordnung mit der Tausendsteltabelle von seiten des Verkäufers.

Reugeld oder Bestätigungsanzahlung?

Der Unterschied zwischen beiden Zahlungsarten ist erheblich. Das Reugeld im Sinne des Art. 1386 ZGB erleichtert die Auflösung des Verkaufsversprechens: entweder hat der Verkäufer das Doppelte der entgegengenommenen Summe zurückzuerstatten oder der Käufer verliert die als Anzahlung

geleistete Summe. Anders ist es, wenn man eine Bestätigungsanzahlung im Sinne des Art. 1385 ZGB vereinbart, die eine Lösung des Verkaufsversprechens erschwert. Auch mit einer minimalen geleisteten Bestätigungsanzahlung kann eine Partei die andere zum Abschluss zwingen.

Überschreibung - Eintragung des Vorvertrages ins Grundbuch

Mit dem Haushaltsgesetz des Jahres 1996 wurde auch die grundbücherliche Eintragung des Verkaufsvorvertrages ermöglicht (siehe Merkblatt "Notar"). Um den Vorvertrag einzutragen ist es notwendig, dass neben der notariellen Beglaubigung, alle notwendigen Klauseln und Erklärungen laut Gesetz enthalten sind. Einfach gesagt, sollte der Vorvertrag dem endgültigen Kaufvertrag möglichst nahe kommen.

Vorvertrag und Landesförderung

Für Personen, die eine Landesförderung beantragen wollen, ist der Vorvertrag sehr wichtig, weil mit dem registrierten Vorvertrag der Antrag für das Landesdarlehen oder den Landesbeitrag beantragt werden kann. Die Registrierung kostet € 200,00 zuzüglich die im Verhältnis vorgesehene Steuer von 0,50% für die Bestätigungsanzahlung (3% bei Reugeld) und von 3% auf die Anzahlung. Die verhältnismäßige Steuer (0,50% und 3%) auf Anzahlungen und Vorschüsse kann von der Hauptsteuer bei der Registrierung des endgültigen Vertrages in Abzug gebracht werden.

Muster eines Kaufvorvertrages (zwischen Privatpersonen)

Muster eines Kaufvorvertrages (Baufirma)
