

## **RA Dr. Herbert GARTNER informiert Sie über die Abwicklung des Kauf- und Bauträgervertrages**

Meine Aufgabe als „Treuhänder gemäß § 12 Bauträgervertragsgesetz (BTVG)“ ist es, den abzuschließenden detaillierten Kaufvertrag mit dem Liegenschaftsverkäufer bzw. den Bauträgervertrag zu errichten, die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch vorzunehmen und den jeweils zu bezahlenden Kaufpreis sowie den Errichtungspreis im Rahmen der durch das BTVG streng geregelten Zahlungsmodalitäten zu verwahren und bei Fälligkeit an den jeweiligen Empfänger weiterzuleiten.

Näheres zu meiner Person finden Sie unter meiner Homepage [www.gfk-recht.at](http://www.gfk-recht.at)

### **A) Zur rechtlichen Gestaltung des Vertrages:**

Jede/r KäuferIn eines derartigen Bauträgerobjektes erwirbt - rechtlich gesehen - ein „Wohnungseigentumsobjekt“, somit einen ganz bestimmten ideellen Anteil an der Liegenschaft, verbunden mit dem ausschließlichen Benützungrecht an dem jeweils genau bezeichneten Wohnungseigentumsobjekt (Reihenhaus/Doppelhaushälfte/KFZ-Abstellplatz).

Das Wohnungseigentum ist im Wohnungseigentumsgesetz 2002 sehr ausführlich geregelt und stellt die in Österreich übliche Form dar, Eigentum an einem speziellen Wohnungseigentumsobjekt in Wohnhäusern oder Reihenhäusern zu erwerben.

Jede/r WohnungseigentümerIn ist selbstverständlich berechtigt, mit dem Wohnungseigentumsobjekt zu tun, was beliebt, es kann verkauft, verschenkt, vererbt, vermietet etc. werden, man ist dabei nur an die Bedingungen des Wohnungseigentumsgesetzes gebunden, daneben müssen die legitimen Interessen der anderen Wohnungseigentümer im Haus oder auf der Gesamtliegenschaft - die sogenannten Gemeinschaftsinteressen – beachtet werden.

Alle Wohnungseigentümer tragen anteilig zu den allgemeinen Betriebs- und Erhaltungskosten der gesamten Liegenschaft bei, wobei sich dieser Anteil im Wesentlichen an der Gestaltung der Liegenschaft, der Größe des Wohnungseigentumsobjektes und – bei Wohnungen – auch deren Lage innerhalb des Hauses orientiert. Daneben muss jede/r WohnungseigentümerIn zusätzlich die Kosten für das eigene Objekt (Strom, Wasser, Telefon, Heizung, Reparaturen etc.) selbst bezahlen.

**B) Zur eigentlichen Vertragsabwicklung:**

Sobald Sie schriftlich Ihre Absicht erklärt haben, ein bestimmtes Objekt erwerben zu wollen (Reservierungsvereinbarung), wird Ihnen eine Textfassung des abzuschließenden Kaufvertrages bzw. des Bauträgervertrages sowie der „vertraglichen Nebenurkunden“ übermittelt, aus welchen konkret die genauen Abwicklungsmodalitäten, die für das Projekt gestaltet wurden, zu entnehmen sind.

Da Kaufinteressenten im Regelfall keine Juristen sind, ist es selbstverständlich möglich, dass Sie nach Erhalt der Vertragsunterlagen nach telefonischer Terminvereinbarung zu mir in die Kanzlei kommen, damit die Abwicklungsmodalitäten ausführlich erörtert und Ihre Fragen beantwortet werden können und somit die Unterfertigung der Vertragsurkunden vorbereitet werden kann.

Es sei an dieser Stelle allerdings jeder Interessent darauf hingewiesen, dass eine Änderung der gestalteten Vertragstexte grundsätzlich nicht möglich ist, da eine rationelle und kostengünstige Vertragsabwicklung nur dann gewährleistet ist, wenn innerhalb eines Bauträgerprojektes sämtliche KäuferInnen gleich behandelt werden. Die abzuschließenden Verträge wurden mit größter Sorgfalt unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des BTVG, sowie des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) erstellt und berücksichtigen die Interessen jedes/r ErwerbersIn in dem, von diesen wichtigen Schutzgesetzen jeweils verlangten Ausmaß.

Ein derartiger Besprechungstermin soll dazu dienen, Ihnen ausreichende Information über die Vertragsbestimmungen, deren Zweck und rechtlichen Hintergrund zu verschaffen, es bleibt Ihnen aber selbstverständlich unbenommen, die Vertragstexte (natürlich auf Ihre eigenen Kosten) prüfen zu lassen.

Nachdem alle Fragen geklärt wurden, vereinbaren Sie bitte mit meinem Büro einen Ihnen angenehmen Termin zur beglaubigten Unterfertigung der Vertragsurkunden.

Bei diesem Termin, welcher in meiner Kanzlei in 1070 Wien, Westbahnstrasse 5 stattfindet, werden Ihre Unterschrift(en) in der gesetzlich vorgeschriebenen Weise beglaubigt und bringen Sie bitte

- a) das Original Ihres Staatsbürgerschaftsnachweises und
  - b) einen amtlichen Lichtbildausweis
- mit.

Wünschenswert und in Ihrem Interesse gelegen wäre, wenn Ihre Finanzierungsbank allfällige Kredit- und Pfandurkunden zu diesem Unterfertigungstermin bereits fertiggestellt und mir vorab zur Prüfung übermittelt hat, da die erforderlichen Unterschriften auf der Pfandurkunde ebenfalls beglaubigt werden müssen. Dies spart Zeit und Ihnen Geld.

### **WICHTIG: Die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr !**

Jede/r KäuferIn eines Wohnungseigentumsobjekts hat zwingend seinen „Obolus“ an die Republik Österreich in Gestalt der 3,5 % Grunderwerbsteuer und 1,1 % Eintragungsgebühr, immer berechnet vom gesamten Kauf- und Errichtungspreis des Objekts, zu entrichten.

Um die rasche Eintragung Ihrer Rechte im Grundbuch zu ermöglichen, wird von meiner Kanzlei nach Vertragsunterfertigung, Einzahlung des Kauf- und Bauträgerobjektspreises und der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr auf das jeweilige Treuhandkonto, das nach den Bedingungen des Elektronischen Treuhandbuchs der Rechtsanwaltskammer Wien geführt und überwacht wird, die sogenannte „steuerliche Selbstberechnung“ vorgenommen.

Sobald sämtliche Voraussetzungen vorliegen, werden die von Ihnen beglaubigt unterfertigten Vertragsurkunden zur beglaubigten Gegenzeichnung übermittelt und danach von mir der entsprechende Antrag beim Grundbuch gestellt, Ihr Eigentumsrecht an den erworbenen Liegenschaftsanteilen „einzuverleiben“ bzw. die „Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG“ anmerken zu lassen, um Ihre Rechte als Erwerber auch im Grundbuch sicherzustellen.

Die von Ihnen bzw. Ihrer Bank deponierten Beträge werden von mir immer nur in Entsprechung der vertraglichen Vereinbarungen und der gesetzlichen Bestimmungen verwendet/überwiesen.

### **C) Die Zahlungsabwicklung:**

Die Weiterleitung des Kauf- und Errichtungspreises vom Treuhandkonto an den jeweiligen Empfänger erfolgt nach den Regeln des BTVG, im Speziellen nach den Regeln der sogenannten „Ratenplanmethode“, somit in gesetzlich festgelegten Teilbeträgen jeweils nach Erreichen eines bestimmten Baufortschrittes und dessen optische Überprüfung durch einen Bausachverständigen.

Näheres ist den Ihnen rechtzeitig vor Unterfertigung zu übergebenden Vertragsurkunden und den darin enthaltenen detaillierten „Belehrungen“ zu entnehmen.

Mir ist natürlich bewusst, dass die Urkunden im Hinblick auf die Vielzahl der zu berücksichtigenden wechselseitigen Interessen und Sicherheitserfordernisse durchaus komplex gestaltet und sehr ausführlich sind, zögern Sie nicht, die entsprechenden Aufklärungen zur rechtlichen und finanziellen Abwicklung von mir zu verlangen.

Technische Fragen und Fragen zur Ausstattung und zum konkreten Leistungsumfang klären Sie bitte immer mit den kompetenten ELK-Mitarbeitern.

#### **D) Die Übergabe:**

Die Übergabe Ihres Objekts im jeweils vereinbarten Zustand erfolgt zu einem vertraglich vereinbarten Termin. Bei diesem Termin wird das Objekt von Ihnen besichtigt und übernommen. Gemeinsam mit dem beauftragten Bautechniker von ELK wird ein entsprechendes Protokoll verfaßt, welches den Übergabevorgang dokumentiert und in welches allfällig festgestellte Mängel aufgenommen werden.

#### **E) Nicht immer zu vermeiden: Die Mängel**

Obwohl die Wohnhausanlage und Ihr Objekt von der Fa. ELK errichtet wird, welche zu den renommiertesten Anbietern derartiger Leistungen in Österreich zählt, kann natürlich nicht immer ausgeschlossen werden, dass geringfügige Fertigstellungsmängel vorhanden sein können. Diese sind bei Übergabe - oder sollten sie erst später auftreten, nach ihrer Feststellung - zu dokumentieren und werden, sofern sie von ELK zu verantworten sind, selbstverständlich von ELK behoben.

„Hand auf's Herz“: Ein Mangel im Objekt ist den Mitarbeitern und der Geschäftsleitung der Fa. ELK und den verantwortlichen Professionisten mindestens ebenso „unlustig“ wie einem Käufer, im Regelfall handelt es sich aber um „lässliche Sünden“, für welche es selbstverständlich eine rasche Lösung geben wird.

Dr. Herbert GARTNER