



UNION LUXEMBOURGEOISE DES CONSOMMATEURS

ERWERB VON WOHNEIGENTUM

Praktische Tipps

Inhalt

3	Einführung
6	I. Kauf einer bereits errichteten Immobilie
12	II. Kauf einer zu errichtenden Immobilie
28	III. Neubau einer Immobilie
31	Kaufvorvertrag



Union Luxembourgeoise des Consommateurs
55, rue des Bruyères – L-1274 Howald
www.ulc.lu

Mit der finanziellen Unterstützung des Wirtschaftsministeriums



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Économie
et du Commerce extérieur

Einführung

Der Erwerb von Wohneigentum, sei es eine Wohnung oder ein Haus, ist für sehr viele Menschen ein großer Schritt im Leben. Vor der Verwirklichung eines solchen Projekts gibt es viele Fragen und oft weiß man nicht genau, wo und wie man die richtigen Antworten finden kann.

Es stellt sich zum Beispiel die Frage, welche Unterlagen man für den Kauf einer Wohnimmobilie braucht, was der Unterschied zwischen einem Bauvertrag und einem Kaufvertrag auf Teilzahlungsbasis je nach erreichtem Bauabschnitt ist und ob es nicht sinnvoller ist, einen Architekten zu beauftragen.

Wer kann dabei helfen? Viele Verbraucher kontaktieren den Luxemburger Konsumentenschutz (ULC), um wichtige Informationen und Ratschläge für eine erfolgreiche Verwirklichung ihres „Lebensprojekts“ zu erhalten.

Tag für Tag wenden sich Mitglieder der ULC mit allgemeinen Fragen oder Problemen an deren Rechtsberater, die direkt oder indirekt mit dem Baurecht und dem Immobilienrecht im Allgemeinen zusammenhängen. Mehr als ein Drittel aller Anfragen, die dem Konsumentenschutz vorgelegt werden, beziehen sich auf das Immobilienrecht.

Die Frage ist daher, was eigentlich zum Baurecht oder Immobilienrecht gehört. Die Antwort auf diese Frage ist ziemlich komplex, denn es handelt sich um einen der umfangreichsten Rechtsbereiche. Um das gesamte Thema abzudecken, müsste man alle Verträge, die in diesem Bereich geschlossen werden können, sowie sämtliche geltenden Gesetze und Verordnungen zu diesem Thema prüfen, was im Rahmen der vorliegenden Abhandlung leider nicht möglich ist.

Wir wollen insbesondere auf Bauverträge, Architektenverträge, Compromis de Vente (Kaufvorverträge), notarielle Urkunden und Verträge über den Kauf einer zu errichtenden Immobilie eingehen.



I.
Kauf einer
bereits errichteten
Immobilie

Wenn der potentielle Käufer sein Traumhaus oder seine Traumwohnung gefunden hat, muss er zahlreiche Schritte unternehmen und verschiedene Dokumente unterzeichnen, bevor er zum stolzen Eigenheimbesitzer wird.

Eines dieser Dokumente, die dem potenziellen Käufer vorlegt wird, wird üblicherweise französisch als *Compromis de Vente* (Kaufvorvertrag) bezeichnet.

Doch welchen Wert hat dieses Dokument? Warum muss man unbedingt zum Notar? Kann man vom Kauf der Immobilie einfach wieder zurücktreten? Potenzielle Käufer haben an diesem Punkt viele Fragen. In den folgenden Abschnitten sollen die wichtigsten Fragen, die in diesem Zusammenhang auftreten, beantwortet werden.

Manche Punkte gelten sowohl für den Kauf mit späterer Vertragserfüllung (frz. „*vente à terme*“) als auch für den Kauf auf Teilzahlungsbasis je nach erreichtem Bauabschnitt (frz. „*vente en l'état futur d'achèvement*“). Doch da der Kauf auf Teilzahlungsbasis wesentlich weiter verbreitet ist als der Kauf mit späterer Vertragserfüllung, erschien es uns sinnvoll, alle Begriffe im Kapitel über den Kauf auf Teilzahlungsbasis gemeinsam zu behandeln. Deshalb wird im vorliegenden Kapitel immer wieder darauf verwiesen.

Der *Compromis de Vente* — eine definitive Verpflichtung?

Der Verkäufer einer Immobilie, der einen Vertrag schließen möchte, legt der Person, die Interesse am Kauf dieser Immobilie hat, zunächst ein Dokument mit dem Titel „*Compromis de Vente*“ vor.

Der *Compromis de Vente*, auch gegenseitiges Kaufversprechen genannt, ist ein privatrechtlicher Vertrag, in dem ein Immobilienkauf festgelegt wird, bevor er notariell beurkundet wird.

Mit anderen Worten: Er ist ein Vorvertrag, in dem beide Parteien dem Kauf vorab zustimmen. Der Verkäufer erklärt sich bereit, eine Immobilie zu einem bestimmten Preis an eine andere Person zu verkaufen, die dies akzeptiert.

Viele Leute fragen sich, warum ein solches Kaufversprechen notwendig ist, wenn doch erst die notarielle Urkunde die definitive Verpflichtung darstellt und man von einem Versprechen einfach wieder zurücktreten kann.

Diese Ansicht ist zwar weit verbreitet, aber völlig falsch.

Denn in Artikel 1589 Code Civil (Zivilgesetzbuch) heißt es, dass *„der Compromis de Vente als Kauf gilt, wenn sich beide Parteien über die Sache und den Preis einig sind“*.

Der privatrechtliche Vertrag ist eine verbindliche Verpflichtung, die notarielle Urkunde ist eigentlich nur eine gesetzlich vorgeschriebene Formalität. Denn der Gesetzgeber hat dem Notar die alleinige Befugnis erteilt, den Eigentümerwechsel von Immobilien zu beurkunden. Mit dieser notariellen Urkunde kann die zwischen den Parteien unterzeichnete privatrechtliche Vereinbarung gegenüber Dritten geltend gemacht werden.

Vor der Unterzeichnung eines solchen Dokuments sollte man sich genügend Zeit zum Nachdenken nehmen und sich darüber klar sein, was die Unterschrift unter diesem Dokument bedeutet.

Wenn der Compromis de Vente erst einmal unterzeichnet ist, ist der Kauf zwischen Käufer und Verkäufer verbindlich und es fehlt nur noch die Formalisierung, nämlich die Vorlage des Dokuments bei einem Notar, der dann die notarielle Urkunde ausstellt.

Angesichts der Bedeutung des Compromis de Vente ist es äußerst wichtig, den Inhalt vor der Unterzeichnung gründlich zu prüfen. Es versteht sich von selbst, dass der Käufer das Dokument auf keinen Fall unterzeichnen sollte, wenn er auch nur den geringsten Zweifel an der Bedeutung einer Klausel hat oder gar mit einer oder mehreren Vertragsbestimmungen nicht einverstanden ist.

Der Compromis de Vente sollte eine Reihe von Angaben enthalten, um beiden Unterzeichnern möglichst große Rechtssicherheit zu garantieren. Dies sind folgende Klauseln:

- ✍ Name und Anschrift der beiden Vertragsparteien
- ✍ Kurze Beschreibung der Immobilie (Lage, Katasterbezeichnung, Flächeninhalt etc.)
- ✍ Bestehen eventueller Grunddienstbarkeiten
- ✍ Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten

- 📎 Name des Notars und Termin für die Unterzeichnung der notariellen Urkunde
- 📎 Datum des vorgesehenen Nutzungsbeginns
- 📎 Vereinbarung einer auflösenden Bedingung (Aufhebungsklausel), welche die Annullierung des Compromis de Vente ermöglicht, wenn das Kreditinstitut dem potenziellen Käufer das Darlehen verweigert
- 📎 Strafklausel, die eine Entschädigung bei grundloser Auflösung des Compromis durch eine der Parteien vorsieht

Zwei dieser Klauseln sollen im Folgenden eingehender erläutert werden, nämlich die Strafklausel und die Aufhebungsklausel:


* **Strafklausel**

Es ist wichtig zu wissen, dass ein Compromis de Vente ein verbindlicher Vertrag ist und die Parteien nach der Unterzeichnung des Vertrags nicht mehr davon zurücktreten können, es sei denn die Aufhebungsklausel kommt zur Anwendung, falls der Vertrag eine solche Klausel vorsieht. Wenn eine der Vertragsparteien ihre Verpflichtung beenden möchte, ohne die Nichterfüllung einer aufschiebenden Bedingung geltend machen zu können, muss sie damit rechnen, der Gegenpartei eine Entschädigung zahlen zu müssen.

Viele Compromis de Vente sehen eine so genannte Strafklausel vor. Gemäß Artikel 1226 Code Civil „*versteht man unter der Strafklausel eine Klausel, mit der eine Person zur Sicherstellung der Vertragserfüllung, eine Verpflichtung für den Fall der Nichterfüllung des Vertrags eingeht*“.

In Artikel 1229 Code Civil wird dies noch weiter ausgeführt und festgelegt, dass „*die Strafklausel als Entschädigung für den Schaden bestimmt ist, welcher dem Forderungsberechtigten durch die Nichterfüllung der Hauptverpflichtung entsteht*“.

Mit anderen Worten: Die Strafklausel besteht darin, dem Forderungsberechtigten einer Verpflichtung bei Nichterfüllung einen vertraglich festgelegten Entschädigungsbetrag zuzusprechen, wobei dieser Betrag im Prinzip vom Gericht noch angepasst werden kann. Die Strafklausel sieht einen Pauschalbetrag vor, damit der erlittene Schaden nicht extra beziffert werden muss.



Diese Strafklausel greift allerdings nur, wenn ein Schadenersatzanspruch besteht. Sie kommt also nur zur Anwendung, wenn die Nichterfüllung dem Verpflichteten zuzurechnen ist.

Die meisten Compromis de Vente enthalten eine derartige Klausel. Im Allgemeinen sehen die Vertragsparteien vor, dass die säumige Partei der Gegenpartei eine Entschädigung in Höhe von 10 % des Kaufpreises zu zahlen hat.

* Vereinbarung einer auflösenden Bedingung (Aufhebungsklausel)

Die meisten Verbraucher, die eine Wohnimmobilie erwerben möchten, sei es ein Haus oder eine Eigentumswohnung, nehmen einen Bankkredit auf.

Deshalb ist es wichtig, im Compromis de Vente eine so genannte Vereinbarung einer auflösenden Bedingung vorzusehen, der zufolge der Kaufvertrag nur dann wirksam ist, wenn das Kreditinstitut dem Käufer ein Darlehen gewährt.

Bewilligt die Bank dem Käufer hingegen keinen Kredit, sind die Vertragsparteien aller Verpflichtungen enthoben, ohne dass der Käufer der Gegenpartei eine Entschädigung zahlen muss.

Wenn die Vertragsparteien keine solche Klausel vorsehen und die Bank den Darlehensantrag ablehnt, ist der potenzielle Käufer gegebenenfalls gezwungen, die in der Strafklausel genannte Summe an den Verkäufer zu zahlen, da er den Compromis de Vente einseitig auflöst.

Wenn eine der Vertragsparteien vom Kauf zurücktritt, d. h. den Compromis de Vente einseitig auflöst, ohne die Aufhebungsklausel in Anspruch nehmen zu können, und der Compromis de Vente eine Strafklausel enthält, muss diese Vertragspartei den vorgesehenen Betrag an die Gegenpartei entrichten.

Man sollte also vor der Unterzeichnung eines Compromis de Vente gründlich überlegen, da diese Unterschrift erhebliche rechtliche Konsequenzen nach sich zieht.

Musterverträge des Compromis de Vente auf Französisch und Deutsch sind bei der ULC erhältlich. Ein solcher Mustervertrag ist auch im Anhang der vorliegenden Broschüre abgedruckt. Es handelt sich dabei um ein Muster, welches selbstverständlich an den jeweiligen Einzelfall angepasst werden muss.

Die notarielle Urkunde

Im Gegensatz zum privatrechtlichen Vertrag ist die notarielle Urkunde ein Akt, der von einem zuständigen öffentlichen Amtsträger nach bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen Formalitäten beurkundet oder gar erstellt wird.

In bestimmten Fällen sind die Vertragsparteien gesetzlich verpflichtet, eine notarielle Beurkundung vornehmen zu lassen, damit ihr Geschäft rechtsgültig wird.

Dies ist bei Immobiliengeschäften der Fall. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, bei einem Eigentümerwechsel einer Immobilie eine notarielle Urkunde zu unterzeichnen.

Die notarielle Urkunde ist eigentlich eine Formalität, da der Kauf schon mit der Unterzeichnung des *Compromis de Vente* verbindlich wird.

Dem Datum der Unterzeichnung der notariellen Urkunde kommt eine ganz besondere Bedeutung zu. Denn mit dem Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Urkunde beginnen die Fristen für die gesetzliche Gewährleistung.

Beim Kauf einer bereits errichteten Immobilie gelten die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen über die Gewährleistung. Diese finden sich in Artikel 1642 ff. Code Civil.



II.
Kauf einer
zu errichtenden
Immobilie

Der Vertrag zum Erwerb von Wohneigentum ist für viele Menschen der wichtigste Vertrag, den sie in ihrem Leben abschließen.

Das Baurecht ist einer der komplexesten Rechtsbereiche, so dass potenzielle Käufer, die im Allgemeinen keine Erfahrung in diesem Bereich haben, zahlreiche Risiken eingehen, weil sie nicht immer verstehen, was aus bestimmten Verpflichtungen, die sie eingehen, hervorgeht. Unter anderem aus diesem Grund hat der Gesetzgeber 1976 neue Vorschriften für den Kauf von zu errichtenden Immobilien eingeführt, um die Käufer besser zu schützen.

Die Käufer waren vielen Risiken ausgesetzt, insbesondere bei Insolvenz des Verkäufers oder erheblichen Verzögerungen beim Bau, die sich heute dank der geschaffenen Schutzmechanismen stark verringert haben. Der Käufer soll damit sowohl vor als auch nach dem Bau der Immobilie geschützt werden.

Den Vertragsparteien wurden bestimmte Verpflichtungen auferlegt, um einen besseren Schutz des Käufers zu erreichen. Zu denken ist dabei insbesondere an die Verpflichtung, einen schriftlichen Vertrag abzufassen, den so genannten vorläufigen Vertrag, die Verpflichtung des Bauträgers, eine Sicherheit zugunsten des Käufers zu leisten, die vorgeschriebene notarielle Beurkundung des Kaufvertrags etc.

Allerdings kommt es bei zu errichtenden Immobilien immer noch häufig zum Streit und oft müssen die Gerichte über diese Angelegenheiten entscheiden. Dabei geht es hauptsächlich um Ausführungs- und Baumängel.

Der Anwendungsbereich des oben genannten Gesetzes wird in Artikel 1601-1 Code Civil festgelegt, der besagt, dass *„der Kauf einer zu errichtenden Immobilie besteht darin, dass sich der Verkäufer verpflichtet, ein Gebäude innerhalb einer vertraglich festgelegten Frist zu errichten. Dieses Geschäft kann als Kauf mit späterer Vertragserfüllung oder als Kauf auf Teilzahlungsbasis je nach erreichtem Bauabschnitt abgeschlossen werden“*.

Ein Immobiliengeschäft wird als Kauf einer zu errichtenden Immobilie eingestuft, wenn die Bauphase zum Zeitpunkt des Erwerbs noch nicht abgeschlossen ist oder noch nicht angefangen hat.

Im Übrigen ist festzuhalten, dass diese Bestimmungen sowohl für den Fall gelten, dass der Verkäufer dem Käufer auch das Grundstück verkauft hat, als auch für den Fall, in dem nur ein Bauvertrag für eine Immobilie unterzeichnet wurde.

Die oben genannten Bestimmungen gelten für jede Errichtung einer Wohnimmobilie oder gemischt genutzten Immobile (wobei der zu Wohnzwecken bestimmte Teil nicht nur ein Nebenobjekt des gewerblich genutzten Teils sein darf), unabhängig davon, ob es sich um ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung in einem Immobilienkomplex handelt.

Beim Kauf einer zu errichtenden Immobilie gibt es zwei Arten von Verträgen: zum einen den Kauf mit späterer Vertragserfüllung (A) und zum anderen den Kauf auf Teilzahlungsbasis je nach erreichtem Bauabschnitt (B).

A. Kauf mit späterer Vertragserfüllung

Der Kauf mit späterer Vertragserfüllung wird in Artikel 1601-2 Code Civil definiert *„als Vertrag, mit dem der Verkäufer sich verpflichtet, das Gebäude bei Fertigstellung zu übergeben, und der Käufer sich verpflichtet, es zu übernehmen und zum Zeitpunkt der Übergabe den Kaufpreis zu bezahlen. Der Eigentumsübergang erfolgt kraft Gesetzes mit der notariellen Beurkundung der Fertigstellung der Immobilie. Er gilt rückwirkend bis zum Tag des Kaufs“*.

Artikel 1601-5 Code Civil sieht vor, dass derartige Verträge notariell beurkundet werden müssen. Es ist zwar möglich, zunächst einen vorläufigen Vertrag abzuschließen, doch eine spätere Beurkundung durch einen Notar ist notwendig (siehe unten „Kauf auf Teilzahlungsbasis je nach erreichtem Bauabschnitt“ – Reservierungsvertrag; die Bestimmungen zum Reservierungsvertrag und zur notariellen Urkunde sind für beide Vertragsarten identisch).

Zwei Punkte sind typisch für diese Art von Verträgen:

- 📎 Der Eigentumsübergang erfolgt, sobald die Immobilie fertiggestellt wurde. Der Verkäufer bleibt also während der gesamten Bauphase Eigentümer, bis die Fertigstellung notariell beurkundet wird und der Eigentumsübergang erfolgt. Der Verkäu-

fer behält bis zur Übergabe der Immobilie alle Befugnisse als Bauherr.

In Artikel 1601-6 Code Civil wird der Begriff „Fertigstellung“ definiert. Die verkaufte Immobilie gilt als fertiggestellt, wenn die Bauarbeiten ausgeführt wurden und die Ausstattungselemente, die für die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes erforderlich sind, installiert wurden. Bei der Beurteilung der Fertigstellung werden weder Mängel betreffend die vertraglich vereinbarten Leistungen berücksichtigt, so diese nicht wesentlicher Art sind, noch Ausführungsmängel, welche die Nutzung der baulichen Anlagen oder der oben genannten Elemente für ihren eigentlichen Zweck nicht unmöglich machen.


📌 Der Käufer zahlt den Kaufpreis am Tag des Eigentumsübergangs, d. h. am Tag der Übergabe der betreffenden Immobilie. Nach Artikel 1601-10 Code Civil kann der Verkäufer vom Käufer jedoch auch verlangen, dass dieser regelmäßig Sicherheitsleistungen hinterlegt.

Diese Sicherheitsleistungen werden auf ein gesperrtes Bankkonto auf den Namen des Verkäufers eingezahlt und können nicht gepfändet oder abgetreten werden. Sie sind somit nicht verfügbar, nicht übertragbar und unpfändbar.

Diese Sicherheitsleistungen sind nach und nach je nach Baufortschritt zu leisten, dürfen jedoch die in Artikel 1601-9 Code Civil genannten Grenzen nicht überschreiten. Diese Grenzen sind identisch mit denen, die beim Kauf auf Teilzahlungsbasis je nach erreichtem Bauabschnitt gelten.

In den geltenden Rechtsvorschriften sind folgende Prozentsätze vorgesehen:

- 📌 10 % für das Grundstück. Der Verkäufer darf vor Beginn der Bauphase keinen Vorschuss für geplante Bauarbeiten verlangen. Er darf nur die Zahlung des Preises fordern, der dem Wert des Grundstücks und möglicher vorhandener Erschließungsmaßnahmen entspricht.
- 📌 15 % bei Fertigstellung des Fundaments, außer Garagenfundamenten und Fundamenten anderer vom Hauptgebäude getrennter Nebengebäude
- 📌 50 % bei Fertigstellung der letzten Geschossdecke zwischen dem Fundament und dem Dach bzw. einen proportionalen Anteil bei Fertigstellung jeder zu errichtenden Geschossdecke
- 📌 95 % bei Fertigstellung der Immobilie



Für die Beurteilung der Fertigstellung ist Artikel 1601-7 Code Civil maßgeblich, der besagt, dass *„die Fertigstellung der mittels Kaufvertrag mit späterer Vertragserfüllung verkauften Immobilie entweder von den Vertragsparteien oder von einer sachkundigen Person festgestellt wird. Die Feststellung der Fertigstellung wird vom Notar beurkundet, der die Urschrift des Kaufvertrags mit späterer Vertragserfüllung verwahrt; diese Vereinbarung gilt als Übergabe der Immobilie“*.

Wenn sich die beiden Vertragsparteien nicht einigen können oder dies im Kaufvertrag so vorgesehen ist, kann die Fertigstellung auch von einer so genannten „sachkundigen“ Person festgestellt werden. Diese kann von den Vertragsparteien einvernehmlich bestimmt werden. Können diese sich nicht einigen, wird sie vom Vorsitzenden des Bezirksgerichts bestellt, das im Streitfall für die Immobilie zuständig ist.

Die Feststellung der Fertigstellung muss durch Erklärung vor dem Notar erfolgen. Die Feststellung der Fertigstellung geschieht einzig durch diese Erklärung. Sie wird von der zuerst handelnden Vertragspartei der anderen per Einschreiben mit Rückschein mitgeteilt. Die Mitteilung gilt als Übergabe der Immobilie zum Zeitpunkt des Eingangs der Mitteilung beim Empfänger.

Bezüglich der Gewährleistung für zu errichtende Immobilien siehe unten „Kauf auf Teilzahlungsbasis je nach erreichtem Bauabschnitt“ – Gewährleistung für zu errichtende Immobilien.

B. Kauf auf Teilzahlungsbasis je nach erreichtem Bauabschnitt

Der Kauf auf Teilzahlungsbasis je nach erreichtem Bauabschnitt wird in Artikel 1601-3 Code Civil definiert „als Vertrag, mit dem der Verkäufer dem Käufer sofort seine Rechte am Grund und Boden sowie gegebenenfalls das Eigentum an bestehenden Bauwerken überträgt. Künftige Bauwerke werden im Laufe ihrer Ausführung allmählich Eigentum des Käufers. Der Käufer ist gehalten, den Preis nach Baufortschritt zu zahlen. Der Verkäufer behält alle Befugnisse als Bauherr bis zur Übergabe der Immobilie“.

Diese Bestimmungen gelten unabhängig davon, ob der Bau-träger dem Kunden auch das Grundstück verkauft hat, auf dem das geplante Bauwerk errichtet werden soll, oder ob er lediglich die vertraglich vorgesehenen Bauarbeiten ausführt.

Die Verträge für zu errichtende Immobilien und insbesondere der Kauf auf Teilzahlungsbasis je nach erreichtem Bauabschnitt weisen einige Besonderheiten auf, die in den folgenden Abschnitten etwas eingehender beleuchtet werden sollen.

Zudem ist anzumerken, dass bestimmte Punkte sowohl für den Kauf mit späterer Vertragserfüllung als auch für den Kauf auf Teilzahlungsbasis gelten. Doch da der Kauf auf Teilzahlungsbasis wesentlich weiter verbreitet ist als der Kauf mit späterer Vertragserfüllung, erschien es uns sinnvoll, alle Begriffe im vorliegenden Kapitel gemeinsam zu behandeln.

Der Reservierungsvertrag


Artikel 1601-13 Code Civil sieht vor, dass für die in Artikel 1601-2 (Kauf mit späterer Vertragserfüllung) und Artikel 1601-3 (Kauf auf Teilzahlungsbasis je nach erreichtem Bauabschnitt) „vorgesehenen Immobiliengeschäfte zunächst ein vorläufiger Vertrag erstellt werden kann, mit dem sich der Verkäufer gegen die Einzahlung einer Sicherheit auf ein spezielles Konto auf den Namen des Reservierenden verpflichtet, einem Käufer eine Immobilie oder einen Teil einer Immobilie zu reservieren“.

Im Übrigen wird festgelegt, dass „jede andere Vereinbarung über die Reservierung einer Immobilie nichtig ist“.

Es ist also nicht möglich, im Rahmen des Kaufs einer zu errichtenden Immobilie einen so genannten *Compromis de Vente* zu unterzeichnen, denn laut der oben zitierten Bestimmung ist ausschließlich der so genannte Reservierungsvertrag zulässig.

Die Unterscheidung zwischen diesen beiden Vertragsarten ist von grundlegender Bedeutung, da sie unterschiedliche Rechtsfolgen haben. Der Reservierungsvertrag ist kein Kaufvertrag im eigentlichen Sinne, sondern räumt dem potenziellen Käufer lediglich Vorrang vor anderen potenziellen Käufern ein, die kein solches Dokument unterzeichnet haben.

Im Gegensatz dazu wird bei einem *Compromis de Vente* der Kauf zwischen zwei Personen, die diesen Vertrag unterzeichnet

A vertical strip on the left side of the page shows a close-up of a red brick wall with a textured surface and visible mortar lines.

haben, verbindlich. Es besteht Einigkeit in der Sache und über den Preis; die notarielle Urkunde, der gesetzlich vorgeschrieben ist, ist nur noch eine Formalität.

In dem oben zitierten Artikel 1601-13 wird auch aufgeführt, welche Angaben im Reservierungsvertrag aufgeführt werden müssen. Dieser Vertrag muss demzufolge „grundlegende Angaben zur Beschaffenheit der Immobilie, zur Güte der Konstruktion und zu den Ausführungsfristen der Arbeiten sowie zur Beschaffenheit, zur Lage und zum Preis der reservierten Räumlichkeiten beinhalten“.

Der Reservierende sollte den Vertrag, den er unterzeichnen möchte, gründlich durchlesen und unbedingt prüfen, ob sämtliche vorgenannten Punkte auch wirklich im Vertrag aufgeführt werden.

Wichtig ist auch, dass der Reservierungsvertrag den Verkäufer nicht zur Erstellung des Objekts verpflichtet, es sei denn, er hat sich im Reservierungsvertrag förmlich dazu verpflichtet. Mit Ausnahme von diesem Fall verpflichtet er sich lediglich zu Folgendem: Wenn das Objekt gebaut wird, muss der dem Reservierenden als Erstem den Kauf anbieten. Er darf die Immobilie oder den Teil der Immobilie nicht anderen potenziellen Käufern anbieten. Wird das Objekt nicht errichtet, kann der Reservierende die Erstattung der hinterlegten Sicherheit fordern.

Dies wird in Artikel 1601-13 Code Civil geregelt, in dem es heißt: „Die hinterlegte Sicherheit wird dem Inhaber erstattet, wenn der definitive Vertrag durch den Verkäufer nicht innerhalb der im vorläufigen Vertrag vereinbarten Frist abgeschlossen wird oder wenn der angebotene Vertrag eine unübliche Abweichung gegenüber den Vereinbarungen im vorläufigen Vertrag enthält, insbesondere wenn der Kaufpreis mehr als 5 % über dem ursprünglich angesetzten Preis liegt, wenn eines der im vorläufigen Vertrag vereinbarten Ausstattungselemente nicht ausgeführt werden soll, wenn die Immobilie oder ein Teil der Immobilie, die Gegenstand des Vertrags ist, aufgrund ihrer Beschaffenheit oder der Güte der geplanten Ausführung eine Wertminderung von über 10 % aufweist“.

Ebenso wenig verpflichtet sich der Reservierende zum Kauf der vorher reservierten Immobilie oder des vorher reservierten Teils der Immobilie. Vor Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags kann er jederzeit auf den Kauf verzichten. In diesem Fall ist der

Verkäufer nicht verpflichtet, die hinterlegte Sicherheit zu erstatten.

Die vom Reservierenden verlangte Sicherheit darf nicht mehr als 2 % des voraussichtlichen Kaufpreises betragen.

Der notarielle Kaufvertrag

In Artikel 1601-5 Code Civil heißt es, dass Verträge, in denen ein Kauf mit späterer Vertragserfüllung oder ein Kauf auf Teilzahlungsbasis je nach erreichtem Bauabschnitt vereinbart wird, notariell beurkundet werden müssen.

Der Kauf von Immobilien, die erst noch gebaut werden, muss somit zwingend durch einen Notar geregelt werden.

Der Gesetzgeber hat auch festgelegt, welche Angaben unbedingt in einem solchen Vertrag aufgeführt werden müssen. Artikel 1601-5 Code Civil schreibt folgende Angaben vor:

- 📎 Identität des Eigentümers des Grundstücks und der baulichen Anlagen
- 📎 Ausstellungsdatum der behördlichen Genehmigungen und damit verbundene Auflagen. Solche Verträge können nur geschlossen werden, wenn der Verkäufer sämtliche erforderlichen Behördengenehmigungen bereits eingeholt hat. Der Verkäufer und nicht der Käufer ist für die Beantragung und den Erhalt dieser Genehmigungen zuständig. Diese Bestimmung dient zum Schutz des Käufers.
- 📎 Beschreibung des verkauften Gebäudes bzw. Gebäudeteils und vereinbarter Fertigstellungsgrad
- 📎 Preis und Zahlungsmodalitäten. Angegeben werden muss auch, ob der Preis fest oder veränderlich ist. Sind Preiskorrekturen möglich, müssen auch die entsprechenden Modalitäten festgelegt werden.
- 📎 Übergabefrist
- 📎 (Bei Kauf auf Teilzahlungsbasis je nach erreichtem Bauabschnitt) Sicherheiten für die vollständige Fertigstellung des Gebäudes

Zudem sind dem notariell beurkundetem Kaufvertrag folgende Dokumente beizufügen:

- 📎 Baupläne: zumindest Fassadenpläne, Pläne der verschiedenen Stockwerke und ein Querschnittsplan des Gebäudes mit

Maßangaben und Angabe der Fläche sämtlicher Räume und Flure

- ✎ Baubeschreibung mit Angabe der Beschaffenheit und der technischen Merkmale des Gebäudes sowie der zu verwendenden Werkstoffe, der durchzuführenden Arbeiten und der anzubringenden Ausstattungselemente
- ✎ Bei Eigentumswohnungen die Miteigentumsordnung

Es ist ausdrücklich festgelegt, dass diese Angaben im Kaufvertrag aufgeführt werden müssen, ansonsten ist der Vertrag ungültig.

Übergang des Eigentums

Bei einem Kauf auf Teilzahlungsbasis je nach erreichtem Bauabschnitt geht das Eigentum an den fertiggestellten baulichen Anlagen auf den Käufer über, er wird Eigentümer einer baulichen Anlage, sobald diese fertig und in die zu errichtende Immobilie eingebaut wurde.

Das Eigentumsrecht an dem Grundstück, auf dem das Gebäude errichtet wird, wird dem Käufer vom Verkäufer jedoch sofort bei Abschluss des Kaufvertrags übertragen.

Diese Eigentumsübertragung stellt auch eine Sicherheit für eine eventuelle Insolvenz oder die Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers dar. Fertiggestellte bauliche Anlagen gehen nämlich vom Vermögen des Verkäufers in das Vermögen des Käufers über und können so nicht mehr von anderen Gläubigern gepfändet werden.

Der Eigentumsübergang beinhaltet für den Käufer jedoch auch ein gewisses Risiko. Dem Käufer wird nämlich nicht nur das Eigentum an den errichteten baulichen Anlagen übertragen, auch die mit diesen zusammenhängenden Risiken gehen auf ihn über.

Als Gebäudeeigentümer haftet der Käufer für sämtliche Schäden, die Dritten durch das Gebäude entstehen. Dem Käufer wird deshalb dringend empfohlen, eine speziell für solche Fälle konzipierte Versicherung abzuschließen.

Zahlung des Kaufpreises

Wenn man eine Immobilie kauft, ist es generell so, dass der Kaufpreis beim Kauf, also bei Unterzeichnung des Kaufvertrags, ganz oder teilweise zu entrichten ist.

Bei einem Kauf auf Teilzahlungsbasis je nach erreichtem Bauabschnitt sieht das Gesetz anders als bei einem Kauf mit späterer Vertragserfüllung jedoch vor, dass der Käufer den Kaufpreis nach und nach je nach Baufortschritt zu entrichten hat, d.h. der Käufer ist bei Fertigstellung einer jeden Bauphase verpflichtet, dem Bauträger den vereinbarten Kaufpreisanteil zu zahlen.

In Artikel 1601-3 Code Civil heißt es nämlich, dass *„zu errichtende Gebäude im Laufe ihrer Errichtung nach und nach Eigentum des Käufers werden und der Käufer den Kaufpreis je nach Baufortschritt zu zahlen hat“*.

In diesem Zusammenhang wird in Artikel 1601-9 Code Civil ausdrücklich festgelegt, welchen Anteil der Verkäufer zu welchem Zeitpunkt vom Käufer verlangen darf.

Das Gesetz sieht folgende Teilzahlungsraten vor:

- 📌 10 % für das Grundstück. Der Verkäufer darf vor Beginn der Bauphase keinen Vorschuss für geplante Bauarbeiten verlangen. Er darf nur die Zahlung des Preises fordern, der dem Wert des Grundstücks und möglicher vorhandener Erschließungsmaßnahmen entspricht;
- 📌 15 % bei Fertigstellung des Fundaments, außer Garagenfundamenten und Fundamenten anderer vom Hauptgebäude getrennter Nebengebäude;
- 📌 50 % bei Fertigstellung der letzten Geschossdecke zwischen dem Fundament und dem Dach bzw. einen proportionalen Anteil bei Fertigstellung jeder zu errichtenden Geschossdecke;
- 📌 95 % bei Fertigstellung der Immobilie;
- 📌 Die verbleibenden 5 % werden bei der Schlüsselübergabe fällig.

Dieses Vorgehen verschafft dem Verkäufer die nötige Liquidität für den schrittweisen Erwerb der Baustoffe, die für den Fortgang der Bauarbeiten erforderlich sind. Der Vorteil für den Käufer besteht unbestreitbar darin, dass die Gläubiger des Verkäufers die Baustoffe oder baulichen Anlagen nicht mehr zur Begleichung ihrer Forderungen einfordern können, sobald das Eigentum übergegangen ist.

Außerdem heißt es, dass *„der Verkäufer vor Unterzeichnung des Vertrags und vor Fälligkeit der Verbindlichkeiten keinerlei Zahlung, Sicherheitsleistung, Zeichnung oder Annahme von Wechseln fordern oder annehmen darf“*.

„Vor Beginn der Bauphase darf der Verkäufer nämlich keinen Vorschuss für geplante Bauarbeiten verlangen. Er darf nur die Zahlung des Preises verlangen, der dem Wert des Grundstücks und möglicher vorhandener Erschließungsmaßnahmen entspricht.“

Die Zahlungen des Käufers wiederum dürfen den Wert der errichteten baulichen Anlagen auf keinen Fall übersteigen. Welche Arbeiten eine jede Bauphase beinhaltet und welcher Preis dafür zu zahlen ist, muss im notariellen Kaufvertrag klar geregelt werden.

Was den Grundstücksanteil betrifft, für welchen der Verkäufer direkt und vor Baubeginn die Zahlung des Kaufpreises verlangen kann, so hat der Gesetzgeber in Artikel 1601-9 Code Civil festgelegt, dass dieser 10 % des Gesamtpreises nicht übersteigen darf, es sei denn, der Verkäufer kann höhere Gestehungskosten (Anschaffungskosten) oder einen höheren Veräußerungswert geltend machen.

Vor Unterzeichnung des Vertrags wird deshalb dringend empfohlen zu prüfen, ob der Ihnen vom Verkäufer berechnete Anteil für das Grundstück, die erlaubten 10 % nicht überschreitet.

Wenn Sie im Gegenzug nicht mit den ausgeführten Arbeiten zufrieden sind, ermöglicht das Gesetz dem Käufer, die verbleibenden 5 % des Gesamtpreises einzubehalten, bis der Verkäufer die strittigen Punkte ordnungsgemäß behoben hat. Sie können nicht die Zahlung des verbleibenden Anteils verweigern, sondern lediglich die sofortige Auszahlung an den Verkäufer.

Erfüllungsgarantie und Anzahlungsgarantie

Um dem Käufer den bestmöglichen rechtlichen Schutz zu bieten, legte der Gesetzgeber fest, dass der Verkäufer dem Käufer eine finanzielle Sicherheit stellen muss, die in zweierlei Form geleistet werden kann. Artikel 1601-5 Code Civil sieht diesbezüglich vor, dass es sich dabei zum einen um eine Erfüllungsgarantie handeln kann, welche bei Leistungsverzug des Verkäufers gewährleistet, dass die Immobilie fertiggestellt wird, zum anderen um eine Anzahlungsgarantie, mit der die Erstattung der vom Käufer gezahlten Vorschüsse für den Fall gesichert wird, dass der Verkäufer seinen vertraglich vereinbarten Leistungen nicht nachkommt.

* Die Erfüllungsgarantie

Diese Garantie wurde eingeführt, um den Käufer vor dem Risiko zu schützen, dass der Verkäufer in Zahlungsschwierigkeiten gerät und den begonnenen Bau nicht fertigstellen kann.

Diese Garantie kann in zweierlei Form erfolgen: Es kann sich um eine Krediteröffnung durch ein in Luxemburg oder einem anderen Land der Europäischen Union ansässiges Finanzinstitut oder um eine Bürgschaftvereinbarung handeln.

Wenn der Käufer den Nachweis erbringt, dass der Verkäufer seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt, muss die Bank dem Käufer die zur Fertigstellung der Immobilie erforderlichen Gelder auszahlen. Die Bank ist dabei lediglich zur Auszahlung des vereinbarten Betrags verpflichtet, der Käufer kann keinesfalls die Fortführung der Bauarbeiten verlangen. Er muss sich selbst darum kümmern, Verträge mit anderen Gewerken zu schließen, welche den begonnenen Bau fertigstellen.

Außerdem kann diese Garantie nur dann in Anspruch genommen werden, wenn der Verkäufer seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt, der Käufer kann sie keinesfalls bei Verzögerungen der Ausführung der Bauarbeiten in Anspruch nehmen.


* Die Anzahlungsgarantie

Die Anzahlungsgarantie, die stets in Form einer Bankbürgschaft geleistet wird, dient dazu, dem Käufer die Erstattung geleisteter Vorschüsse zu sichern, wenn der Verkäufer seinen Verpflichtungen nicht nachkommt.

Wird die Garantie vom Käufer in Anspruch genommen, dient sie zur Auflösung des Vertrags wegen Nichterfüllung und führt zur Erstattung der bereits beglichenen Raten des Kaufpreises.

Fertigstellung des Gebäudes

In Artikel 1601-6 Code Civil heißt es, *„eine Immobilie, die mit späterer Vertragserfüllung oder auf Teilzahlungsbasis je nach erreichtem Bauabschnitt verkauft wurde, gilt als fertiggestellt im Sinne der Artikel 1601-2 und 1601-9, wenn die Bauarbeiten*



vollendet und die für die Benutzung unerlässlichen Ausstattungselemente entsprechend dem Nutzungszweck der Immobilie, die Vertragsgegenstand ist, installiert wurden. Bei der Beurteilung der Fertigstellung werden weder Mängel betreffend die vertraglich vereinbarten Leistungen berücksichtigt, so diese nicht wesentlicher Art sind, noch Ausführungsmängel, welche die Nutzung der baulichen Anlagen oder der oben genannten Elemente für ihren eigentlichen Zweck nicht unmöglich machen“.

Mit anderen Worten: Eine Immobilie gilt als fertiggestellt, wenn sie in einem Zustand ist, in dem sie für die von den Vertragsparteien vertraglich vereinbarten Zwecke genutzt werden kann.

Die Baufertigstellung muss festgestellt werden. Im Vertrag wird im Normalfall geregelt, nach welchem Verfahren die Baufertigstellung festgestellt wird und die Vertragsparteien brauchen sich lediglich an die vertraglichen Vereinbarungen zu halten.

Vor Abnahme der Immobilie empfiehlt sich dringend eine gründliche Ortsbegehung, bei der Sie sich gegebenenfalls von einem Sachverständigen oder einem Techniker, dem mögliche Fehler oder Versäumnisse des Bauträgers unter Umständen leichter auffallen, unterstützen lassen sollten.

Werden solche Fehler, Mängel, Schäden oder nicht vertragsgemäß ausgeführten Arbeiten festgestellt, sind sie im Abnahmeprotokoll festzuhalten.

Dabei handelt es sich um das Dokument, das der Verkäufer dem Käufer bei der Abnahme des Gebäudes bei Aushändigung der Schlüssel übergibt. Sämtliche Fehler, Mängel, Schäden oder sonstigen Beanstandungen müssen sorgfältig in diesem Dokument aufgelistet werden, auch wenn es sich um Kleinigkeiten handelt.

Wenn keine Vorbehalte oder Beanstandungen zu machen sind, unterzeichnet der Käufer das Dokument und der Verkäufer händigt ihm die Schlüssel zu seinem neuen Heim aus.

Gesetzliche Gewährleistung für zu errichtende Immobilien

Die Gewährleistung, die der Code Civil diesbezüglich vorsieht, gilt sowohl für den Kauf mit späterer Vertragserfüllung als auch für den Kauf auf Teilzahlungsbasis je nach erreichtem Bauabschnitt.

Der Gesetzgeber hat ein System spezieller Gewährleistungspflichten vorgesehen, die zum Gemeinrecht hinzukommen. Diese Sonderbestimmungen gelten nur für Verträge über den Kauf zu errichtender Immobilien. Der Kauf bereits bestehender Immobilien ist davon nicht betroffen, für diesen Fall gilt nur das allgemeine Recht.

Sehr wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass ab dem Tag der Abnahme der Immobilie die gesetzlichen Gewährleistungsfristen für Mängel und Schäden an der übergebenen Immobilie beginnen.

Die Gewährleistung im Baurecht gehört zu den komplexesten rechtlichen Aspekten überhaupt, da die Bestimmungen sehr knapp formuliert sind und zahlreiche Fragen durch die Rechtsprechung zu klären sind. Die Rechtsprechung ist – anders als das Gesetz – nicht starr, sondern unterliegt immer wieder Änderungen. Nicht selten kommt es zu unterschiedlichen Entscheidungen über die gleiche Frage.

Aus diesem Grund enthält die vorliegende Broschüre lediglich eine kurze Zusammenfassung der diversen bestehenden Gewährleistungsansprüche.

Wenn der Käufer nach dem Erwerb seines Wohneigentums Mängel oder Schäden feststellt, sollte er diese Mängel oder Schäden unbedingt von einem Sachverständigen feststellen lassen und sich an die ULC oder einen Anwalt wenden, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die diesbezüglich geltenden Fristen sind sehr streng, so dass es ratsam ist, einen Fachmann um Rat zu fragen, damit man nicht wegen Fristablauf keine Ansprüche mehr geltend machen kann, wenn die Sache vor Gericht verhandelt wird.

Die gesetzliche Gewährleistung wird in Artikel 1642-1 und 1646-1 Code Civil geregelt.

In Artikel 1642-1 Code Civil heißt es, dass *„der Verkäufer einer zu errichtenden Immobilie weder vor der Abnahme des Bauwerks durch den Käufer noch vor Ablauf einer Frist von einem Monat ab Inbesitznahme durch den Erwerber von den zu diesem Zeitpunkt offenen Baumängeln entbunden werden kann“*.

Wichtig ist, dass die gesetzliche Gewährleistung, die der Verkäufer einräumen muss, sämtliche Mängel am Gebäude abdeckt, unabhängig von ihrer Ursache und unabhängig davon, ob sie zum Zeitpunkt der Abnahme oder innerhalb der im oben zitierten Artikel genannten Frist festgestellt werden.

Artikel 1646-1 Code Civil sieht vor, dass *„der Verkäufer einer zu errichtenden Immobilie ab der Abnahme des Bauwerks durch den Erwerber zehn Jahre für verborgene Mängel haftet, für die die Architekten, Bauunternehmer und sonstigen mit dem Bauherrn durch einen Werkvertrag verbundenen Personen selbst gemäß Artikel 1792 und 2270 Code Civil haften. Der Verkäufer haftet für die Gewährleistung der Ausbauarbeiten zwei Jahre lang, gerechnet ab der Abnahme des Bauwerks durch den Käufer. Diese Gewährleistung kommt auch den nachfolgenden Eigentümern der Immobilie zugute“*.

Diese Gewährleistung gilt für sämtliche Mängel, die der Käufer nach der Abnahme der betreffenden Immobilie feststellt. Der Nachweis eines Mangels obliegt dem Käufer.

Die Begriffe Rohbau und Ausbau werden im Gesetz nicht definiert. So ist es den Gerichten überlassen, zu entscheiden, um welche Kategorie von Arbeiten es sich handelt. Ist diese Frage geklärt, weiß man, welche Gewährleistungsregelung gilt.

- 📌 Einige Beispiele für Rohbauarbeiten: Außenwände und Geschossdecken, Wasserleitungen, Zentralheizung, Estrich, Dach, ...
- 📌 Einige Beispiele für Ausbauarbeiten: Türen, Holztafelungen und Fensterrahmen, Fensterläden, Heizkörper, ...


Stellt der Käufer hier einen Mangel fest, muss er diesen dem Verkäufer unbedingt per Einschreiben mit Rückschein mitteilen. Dies ist ganz besonders wichtig, da die Fristen laufen. Wird

ein Mangel nicht vor Ablauf der Gewährleistungsfrist angezeigt, kann der Käufer keine Ansprüche mehr geltend machen.

Im Rahmen eines Kaufs auf Teilzahlungsbasis je nach erreichtem Bauabschnitt muss sich der Käufer unbedingt an den Verkäufer wenden, der als einziger haftet, wenn Probleme auftreten.

Er ist nämlich für sämtliche Probleme oder Funktionsmängel zuständig, egal, ob sie von ihm selbst oder von einem seiner Zulieferer verursacht wurden. Dies ist zweifelsohne der große Vorteil dieser Vorgehensweise.

Der Käufer kann sich stets an den Verkäufer wenden, ohne vorher genau klären zu müssen, welches Gewerk zuständig ist, was oft schwierig ist. Denn oft lässt sich nur schwer feststellen, woher das Problem genau rührt, so dass häufig ein teures Gutachten erstellt werden muss. Der Gesetzgeber bietet dem Käufer mit diesem Verfahren mehr Sicherheit.



III.
Neubau einer
Immobilie

Bei der letzten Variante, die hier behandelt werden soll, entscheidet sich der künftige Hausbesitzer dafür, für seinen Hausbau nicht die Dienste eines Bauträgers in Anspruch zu nehmen.

Ein solcher Bauträger ist bereits Eigentümer des Grundstücks, auf dem ein Gebäude errichtet werden soll, oder erwirbt ein solches, ohne jedoch einen Bauvertrag mit dem Käufer abzuschließen.


Beim Bau der Immobilie an sich wendet sich der Bauherr, also derjenige, der bauen will, direkt an einen Architekten, der die Pläne entwirft und sich auch um die Einholung der erforderlichen Behördengenehmigungen kümmert, sofern der Bauherr dies wünscht.

Der Bauherr kümmert sich anschließend selbst um die Auftragsvergabe an sämtliche Gewerke. Er muss mit jedem Handwerker einen eigenen Vertrag abschließen. Er muss auch die Baustellenkoordination gewährleisten.

Der Vorteil dieser Option besteht darin, dass der Bauherr seine Handwerker und die Firmen, mit denen er zusammenarbeiten will, selbst auswählen kann. Ein solches Vorgehen lässt dem Bauherrn viel Freiheit und im Gegensatz zu einem Kauf auf Teilzahlungsbasis je nach erreichtem Bauabschnitt werden ihm kein Handwerker und keine Firma aufgezwungen.

Der Nachteil ist jedoch, dass der Bauherr alleine für die Baustellenkoordination verantwortlich ist. Gibt es ein Problem, muss er sich außerdem an jede beteiligte Firma einzeln wenden. Bei einem Kauf auf Teilzahlungsbasis je nach erreichtem Bauabschnitt ist der Bauträger der Ansprechpartner für sämtliche Probleme, die auf der Baustelle auftreten, unabhängig davon, ob sie von ihm selbst oder einem seiner Unterauftragnehmer verursacht wurden.

Die vorliegende Broschüre möchte potenziellen Käufern einen Gesamtüberblick über die verschiedenen Optionen bieten, die möglich sind. Diese prüfen und entscheiden, welche Alternative den persönlichen Erwartungen und Ansprüchen am besten entspricht, muss der Käufer selbst.

A vertical strip of a red brick wall runs along the left edge of the page. The bricks are arranged in a standard running bond pattern with visible mortar lines.

Die ULC hat für Sie Muster für den Compromis de Vente (Vorvertrag) und Architektenverträge ausgearbeitet, die Sie entweder direkt im Internet herunterladen oder per e-Mail unter ulc@pt.lu oder telefonisch unter der Nummer 49 60 22-1 anfordern können.

Der Konsumentenschutz steht Ihnen selbstverständlich auch gerne für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Compromis de Vente (Kaufvorvertrag)

Der/Die Unterzeichnete(n)

(Beruf),

geboren am in

und sein/ihr Ehepartner

geboren am in

wohnhaft in

erklären hiermit,

Herrn/Frau

(Beruf),

geboren am in

der sich hiermit einverstanden erklärt, folgende Immobilie zu verkaufen:

gelegen in

eingetragen im Kataster der Gemeinde

Dienststelle

von

unter der Nummer

mit einer Fläche von rund Ar.

Grunddienstbarkeiten und Hypotheken:

Der Verkauf und die Übertragung des Objekts erfolgt mit allen aktiven und passiven, vertraglich vereinbarten und gesetzlich geregelten, erkennbaren und nicht erkennbaren Grunddienstbarkeiten, mit denen es belastet ist.

- Der Verkäufer erklärt diesbezüglich, dass er Kenntnis von einer oder mehrerer Grunddienstbarkeiten hat
- Der Verkäufer erklärt diesbezüglich, dass ihm keine Grunddienstbarkeiten bekannt sind.

(Zutreffendes bitte ankreuzen).

Das Objekt ist zum Zeitpunkt des Verkaufs schuldenfrei und weder hypothekarisch noch sonst wie belastet.

Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten:

Der Verkauf erfolgt zum Betrag von: (in Ziffern und in Worten)

.....

zahlbar wie folgt:

.....

Anmerkungen:

.....

Die Unterzeichnung des notariellen Vertrags erfolgt spätestens am

in Anwesenheit von

Notar mit Niederlassung in

Die Kosten der notariellen Beurkundung gehen zu Lasten des Käufers.

Der Käufer erwirbt mit der Unterzeichnung der notariellen Urkunde das Eigentum am verkauften Objekt. Das tatsächliche Nutzungsrecht erhält er am Tag der Schlüsselübergabe.

Die Schlüsselübergabe findet am statt. Werden die Schlüssel nicht an diesem Tag übergeben,

so verpflichtet sich der Verkäufer zur Zahlung einer täglichen Nutzungsentschädigung von Euro (in Ziffern und in Worten) bis zum Tag der definitiven Schlüsselübergabe.

Sind die aufschiebenden Bedingungen erfüllt, so wird ausdrücklich vereinbart, dass im Falle der einseitigen Auflösung durch eine der Vertragsparteien oder im Falle der Weigerung einer der Vertragsparteien, den Kaufvertrag aus irgendeinen Grund vor dem Notar abzuschließen, die säumige Vertragspartei der Gegenpartei eine Pauschalentschädigung gemäß untenstehendem Abschnitt „Strafklausel“ zu zahlen hat.

Aufhebungsklausel.

Der Käufer erklärt hiermit, zur Entrichtung des vorstehenden Kaufbetrags bei einem Finanzinstitut des Großherzogtums Luxemburg ein Darlehen aufnehmen zu müssen.

Es wird ausdrücklich vereinbart, dass der vorliegende Vertrag nur dann wirksam ist, wenn dem Käufer besagtes Darlehen gewährt wird. Wird der Darlehensantrag des Käufers abgelehnt, so sind die beiden Vertragsparteien von jeder Verpflichtung entbunden, ohne dass der Verkäufer Anrecht auf Schadenersatz durch den Käufer hat.

Der Käufer verpflichtet sich ausdrücklich, dem Verkäufer spätestens am das Schreiben über die Bestätigung oder die Ablehnung des Darlehensantrags vorzulegen. Legt der Käufer weder ein Schreiben über die Bestätigung noch die Ablehnung des besagten Antrags vor bzw. ist kein Darlehensantrag gestellt worden, so gilt der Vorvertrag als aufgehoben und hat der Verkäufer ein Anrecht auf Zahlung des in der Strafklausel vorgesehenen Betrags.

Die Frist zur Vorlegung des Schreibens über Bestätigung oder Ablehnung des Darlehensantrags kann nur dann verlängert werden, wenn der Käufer in der Lage ist, ein Schreiben vorzulegen, in dem das Finanzinstitut bestätigt, dass sein Darlehensantrag bearbeitet wird.

Strafklausel:

Für den Fall, dass eine der Vertragsparteien den vorliegenden Vorvertrag auflöst, ohne dass einer der oben beschriebenen

Fälle vorliegt, wird ausdrücklich vereinbart, dass die Vertragspartei, die die Auflösung des Vertrags wünscht, der Gegenpartei 10 % des Kaufpreises der Immobilie zu zahlen hat.

Binnen eines Monats ab Inverzugsetzung durch die anspruchsberechtigte Vertragspartei im Wege eines Einschreibens mit Rückschein hat die Zahlung zu erfolgen, ohne dass die anspruchsberechtigte Vertragspartei belegen muss, dass ihr ein Schaden entstanden ist.

Verwaltungstechnische Maßnahmen:

Der Verkäufer erklärt, dass das verkaufte Objekt seines Wissens weder Gegenstand eines Enteignungsverfahrens noch einer vorübergehenden oder definitiven Maßnahme im Rahmen der Gesetzgebung über Raum- und Städteplanung oder Umwelt-, Denkmal- und Landschaftsschutz, noch der Einräumung eines sonstigen Vorzugs- oder Rückkaufsrechts, noch einer Enteignung von Grund und Boden ist.

Die Vertragsparteien geben an, sämtliche Bestimmungen des vorliegenden Compromis de Vente s gelesen und verstanden und den Vorvertrag eigenhändig unterzeichnet zu haben.

Der vorliegende Vertrag umfasst Seiten. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung des Vertrags, wobei jede Seite abzuzeichnen und die letzte unter Angabe des Ortes und des Datums zu unterzeichnen ist.

„gelesen und genehmigt“

Der Verkäufer

.....

„gelesen und genehmigt“

Der Käufer

.....



Der Urheber der vorliegenden Broschüre haftet nicht für eventuelle Fehler oder Auslassungen, die trotz der besonderen Sorgfalt, die bei Erstellung dieser Broschüre an den Tag gelegt wurde, unter Umständen in dieser enthalten sind.

Die ULC haftet nicht für die praktische Anwendung von möglicherweise dieser Veröffentlichung entnommenen Informationen.



Union Luxembourgeoise des Consommateurs
55, rue des Bruyères – L-1274 Howald
www.ulc.lu

Mit der finanziellen Unterstützung des Wirtschaftsministeriums



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
*Ministère de l'Économie
et du Commerce extérieur*