
Immobilien-Kauf: Angeld (“caparra confirmatoria”) oder Reugeld (“caparra penitenziale”)?

Stand

11/2016

Viele VerbraucherInnen wenden sich an den Beratungsdienst der Verbraucherzentrale Südtirol (VZS), um Rat und Hilfe in Sachen Kaufverträge von Immobilien zu erhalten. Ein wesentlicher Punkt, über den Unklarheit herrscht, sind die zu leistenden Zahlungen. Im Normalfall zahlt der Käufer bei Abschluss des Kaufvertrages an den Verkäufer eine Geldsumme. Diese Summe kann als Angeld, als Reugeld oder einfach als Akonto bezahlt werden. Diese drei Arten sind grundlegend verschieden; bevor man sich für eine von ihnen entscheidet, sollte man daher die Unterschiede genau kennen.

Das Angeld ist durch Art. 1385 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) geregelt; dies ist die am häufigsten gewählte Form. Mit dem Angeld übergibt man eine Geldsumme, um die mit dem Vorvertrag eingegangene Bindung zu bestätigen. Zieht sich der Käufer aus dem Vertrag zurück, verliert er die gezahlte Summe. Zieht sich hingegen der Verkäufer aus dem Vertrag zurück, muss er dem Käufer die bezahlte Summe plus denselben Betrag als Pönale erstatten: er muss also das doppelte des Angeldes bezahlen. Der jeweils erfüllenden Vertragspartei wird auch das Recht zuerkannt, vor Gericht die Vertragserfüllung und Schadensersatz für die weiteren entstehenden Schäden zu verlangen.

Das Reugeld, welches laut Art. 1386 BGB geregelt ist, ist hingegen ein von den Parteien für den Fall des Rücktritts vereinbartes Entgelt. Wer den Schaden erleidet hat also Anrecht auf das Reugeld, ohne den entstandenen Schaden beweisen zu müssen. In einem solchen Fall kann jedoch kein weiterer Schadensersatz verlangt werden. Wurde ein Reugeld vereinbart, ist es nicht möglich, vor Gericht die Vertragserfüllung einzuklagen.

Ein Akonto ist einfach ein Teil des Kaufpreises, der vorab bezahlt wird, und der erstattet werden muss, wenn der Kauf aus irgendeinem Grund nicht zustande kommt.

Jede dieser drei Formen bringt spezifische Rechte und Pflichten mit sich; es ist daher ratsam, vorher genau abzuwägen, welche Form den eigenen Bedürfnissen am besten entspricht.

Der Beratungsdienst der VZS steht für Fragen in Sachen Kaufvorverträge von Immobilien zur Verfügung.