Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti
Die Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori

Verbraucherzentrale Südtirol

Zwölfmalgreiner Straße 2
39100 Bozen
Tel. 0471 975597
info@verbraucherzentrale.it

Neue Regeln für den Kauf von im Bau befindlichen Häusern

Fr, 03.05.2019 - 09:48

Das GvD 14/2019 ("codice della Crisi d'impresa e dell'insolvenza") zur Reform der konkursrechtlichen Bestimmungen hat interessante Neuerungen bezüglich Form und Inhalt der Vorverträge für im Bau befindliche Immobilien eingeführt.

Mit Wirkung ab dem 16. März 2019 muss , wer einen Kaufvorvertrag für den Erwerb eines im Bau befindlichen Hauses abschließen möchte, das von einem Bauträger errichtet wird und für das noch keine Bewohnbarkeitsbescheinigung ausgestellt wurde, sich notwendigerweise an einen Notar wenden. Die Bestimmung sieht nämlich zwingend vor, dass solche Verträge die Form einer öffentlichen Urkunde oder einer beglaubigten Privatschrift haben müssen, im Gegensatz zur bisherigen Regelung, bei der für die Rechtsgültigkeit die nicht beglaubigte Privatschrift ausreichte.

Das Dekret legt fest, dass der Vorvertrag auch dann gültig ist, wenn er in Form einer beglaubigten Privaturkunde erstellt wird, wobei die Unterschrift auch von einem österreichischen Notar beglaubigt werden kann (der jedoch keine materielle Überprüfung des Inhalts der Urkunde durchführt).

Wir möchten betonen, dass es sich um eine zwingende Bestimmung handelt und daher der Verstoß gegen diese Norm die Ungültigkeit des Vertrags zur Folge hat.

Außerdem hat der Kodex einige Beschränkungen zu Bürgschaft und Versicherungsgarantie eingeführt, die der Bauträger, wie bereits mit Gesetzesdekret 122/2005 festgelegt, dem zukünftigen Käufer ausstellen muss.

Insbesondere sollte der Verbraucher wissen, dass ab 16. März Folgendes vorgesehen ist:

- Die Bürgschaft kann nur von Banken oder Versicherungen ausgestellt werden.
- Die Bürgschaft muss dem vom Justizministerium bereitgestellten Muster entsprechen.
- Außer der Bürgschaft muss der Bauträger zum Zeitpunkt der notariellen Abfassung bei sonstiger Nichtigkeit auch eine Versicherungspolizze mit 10-jähriger Laufzeit aushändigen, die zur Sicherstellung der Entschädigung für eventuelle Material- und direkte Schäden dient, die sich aus dem vollständigen oder teilweisen Einsturz oder schweren Baumängeln ergeben.

- Die Musterpolizze wird vom Ministerium für wirtschaftliche Entwicklung bereitgestellt.
- Die Bürgschaft kann sowohl in Anspruch genommen werden, wenn der Bauträger/Verkäufer in eine Krisensituation gerät, als auch im neuen Fall der nicht erfolgten Aushändigung der Versicherungspolizze für die 10-jährige Garantie bei der notariellen Beurkundung und sofern der Verbraucher vom Vertrag zurücktreten will.
- In den Verträgen müssen die Kenndaten der Bürgschaft und der Versicherungspolizze angeführt werden.

Die Bestimmung sieht außerdem vor, dass der Käufer die Bürgschaft in Anspruch nehmen kann, wenn der Bauträger in eine Krisensituation gerät oder wenn der Notar mitteilt, dass bei Abschluss des endgültigen Vertrags die erforderliche Versicherungspolizze nicht vorliegt.

Die Verbraucherzentrale steht beim Kauf und Verkauf von Immobilien für Beratung und persönliche Betreuung zur Überprüfung von Vertragsentwürfen zur Verfügung, welche von den Bauträgern oder von diesen beauftragten Freiberuflern erstellt wurden (Kontaktperson Dr. Daniela Magi, Tel. 0471-975597).