



Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti

Die Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori

VZS-name

VZS-str

VZS-plz

VZS-tel

info@verbraucherzentrale.it

Wohnungskauf im Kondominium: Wer übernimmt die ausstehenden Spesen?

Thu, 05/04/2017 - 10:25

Sehr oft schon wurde uns die Frage gestellt, wer beim Wohnungsverkauf in einem Kondominium die Kosten für außergewöhnliche Instandhaltungen trägt, wenn diese bereits vor dem Verkauf genehmigt und beschlossen wurden.

Probleme gibt es meistens dann, wenn per Versammlungsbeschluss und ohne das Wissen des neuen Besitzers solche Instandhaltungen, Wartungen, Umstrukturierungen oder Neuerungen beschlossen wurden, und diese erst ausgeführt werden, wenn die Wohnung bereits Besitzer gewechselt hat.

Wird zwischen den Vertragsparteien vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages in Bezug auf die außerordentlichen Spesen nichts vereinbart, wird folgendes Prinzip angewandt, welches der Oberste Gerichtshof öfter verankert hat:

„Wird in einem Kondominium, in welchem außerordentliche Wartungen, Umstrukturierungen oder Innovationen der gemeinschaftlichen Teile beschlossen wurden, eine Wohneinheit verkauft, und haben Käufer und Verkäufer nichts anderweitiges vereinbart, so hat derjenige die Kosten zu tragen, welcher zum Zeitpunkt der Versammlung rechtmäßiger Eigentümer war und somit die Arbeiten mit angeordnet hat, da der Beschluss der Versammlung die daraus folgende Verpflichtung rechtlich begründet. Folglich trägt der Verkäufer diese Kosten, wenn diese Ausgaben vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages genehmigt wurden. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Arbeiten (in der Gänze oder nur zum Teil) zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden. Der Käufer hat das Recht, vom Verkäufer die ans Kondominium bezahlten Spesen zurückzuverlangen, kraft des Prinzips der Gesamtschuldnerschaft – Art. 63 Durchführungsbestimmungen ZGB (Kass. 2. Mai 2013 Nr. 10235).“

Dieses Prinzip sieht vor, dass der Verwalter alle Kondominiumsspesen (die ordentlichen und außerordentlichen der letzten 2 Jahre) von jener Person verlangt, welche zum Zeitpunkt der Fälligkeit Eigentümer des Objekts ist, auch wenn die Spesen nicht direkt diese Person betreffen. Erst nach Begleichung der Kosten hat der neue Eigentümer das Recht, die besagte Summe vom Verkäufer zurückzuverlangen. Der Käufer trägt hier allerdings das Risiko, dass der Verkäufer der Aufforderung

nicht nachkommt.

Es daher ratsam, sich vor Abschluss des Kaufvertrags oder des Kaufvorvertrags beim Verkäufer, beim Kondominiums-Verwalter oder beim Makler über die Beschlüsse der Kondominiumsversammlung der letzten Jahre zu informieren. So kann man vermeiden, Zahlungen für außergewöhnliche Instandhaltungen leisten zu müssen, von denen man vorher nichts wusste. Es kann auch vorkommen, dass größere Arbeiten für beträchtliche Summen beschlossen wurden. Hat man Kenntnis über anfallende Kosten erlangt, kann über diese mit dem Verkäufer verhandelt werden, z.B. könnte der Käufer diese übernehmen, dafür aber einen Preisnachlass auf den Kaufpreis erhalten, oder aber die Parteien einigen sich auf eine Kostenteilung, usw.

Neben den sonstigen Daten ist es deshalb wichtig, auch diese Informationen einzuholen, bevor man den Kaufvorvertrag unterschreibt.

Weitere Infos zum Immobilienkauf finden Sie in den Informationsblättern der Verbraucherzentrale Südtirol sowie auf www.verbraucherzentrale.it. Für telefonische und persönliche Fachberatungen steht Frau Dr. Magi zur Verfügung (Tel. 0471 975597).