

Wegweiser für den Bürger



Vorvertrag

Sicherheit beim Immobilienkauf

Consiglio Nazionale del Notariato

Adiconsum
Adoc
Altroconsumo
Assoutenti
Cittadinanzattiva
Confconsumatori
Federconsumatori
Legambiente
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
Unione Nazionale Consumatori



Rund um das Thema Kauf einer Immobilie wurde auch dieser dritte **Wegweiser für den Bürger** verfasst, um diesen während der ersten, delikatsten Phase des Geschäfts zu begleiten: bei Abschluss eines **Vorvertrages**.

Ein **Vorvertrag** – sofern gut verfasst – verpflichtet nicht nur, sondern schützt auch die Interessen beider Parteien; er bietet weiters eine zusätzliche Absicherung, wenn er von einem Notar beurkundet und in die Immobilienregister oder in das Grundbuch eingetragen wird.

Verständliche Informationen und Schutz des Bürgers sind der Leitfaden dieser Reihe von Wegweisern, die dank der Zusammenarbeit der Italienischen Notariatskammer und den wichtigsten Konsumentenschutzvereinigungen entstanden sind.

Die vorliegende Broschüre kann jederzeit bei der Italienischen Notariatskammer oder bei den am Projekt beteiligten Konsumentenvereinen angefordert oder auf ihren jeweiligen Internetseiten heruntergeladen werden.

Mai 2009



Der Vorvertrag – oder auch das Vertragsversprechen

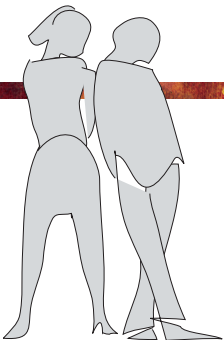
Ein **Vorvertrag** ist jene Vereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer, mit welcher sich die Vertragsparteien zu einem **Kaufgeschäft verpflichten** und dessen grundsätzliche Fristen und Abmachungen vereinbaren.

Durch einen Vorvertrag bekunden die Parteien ihren Willen und die Absicht, ein Rechtsgeschäft abzuschließen. Ein solches Vorgehen ist sinnvoll, wenn dem beabsichtigten endgültigen Vertrag noch rechtliche und/oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen, wie z.B. bei noch nicht vollständig geklärteter Finanzierung für den Käufer oder noch nicht erfolgter Übergabe einer neuen Wohnung an den Verkäufer. Durch die Unterfertigung des Vorvertrages übernehmen Käufer und Verkäufer die **rechtliche Verpflichtung**, den endgültigen Vertrag zur Übertragung von Eigentum (oder anderen Realrechten) an einer Immobilie abzuschließen.

Wichtig ist jedoch, den Vorvertrag von einem **Kaufangebot** zu unterscheiden, letzteres verpflichtet ausschließlich den Angebotssteller. Ein Kaufangebot ist nichts Anderes, als die Erklärung des Käufers – meist auf einem Vordruck des Immobilienmaklers – ein gewisses Gut zu einem bestimmten Preis erwerben zu wollen.

2

Normalerweise erfolgt die Unterzeichnung eines Kaufangebots zusammen mit der Zahlung eines Betrages als „Angeld“ (caparra). Diese Summe ist somit für die gesamte Dauer des Kaufangebots für den Käufer nicht mehr verfügbar.



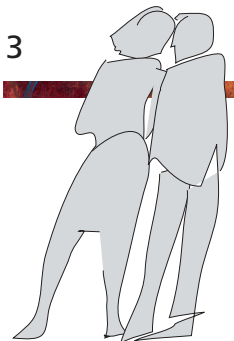
Zwischenzeitlich steht es dem Verkäufer frei, andere Kaufangebote in Betracht zu ziehen. Die Geldleistung des potentiellen Käufers ist also keine Garantie, dass das Kaufgeschäft auch tatsächlich zustande kommt. Die Unterzeichnung des Vorvertrages, welche auch meist von der Zahlung eines Angeldes begleitet wird, verpflichtet hingegen beide Parteien.

Vorzugsweise ist also ein Vorvertrag abzuschließen; wird jedoch nur eine Käuferklärung abgegeben, ist dabei empfehlenswert:

- ihre Gültigkeitsdauer soweit wie möglich zu beschränken;
- das Angeld ebenfalls auf den kleinstmöglichen Betrag zu beschränken.

Solange der Verkäufer keine Zustimmung zum Kaufangebot abgibt, kann der Käufer auch seine Meinung ändern, sofern es sich nicht um ein, für eine bestimmte Zeit, **unwiderrufliches Angebot** handelt. Wird das Kaufangebot vom Verkäufer unterzeichnet und somit angenommen, wird „de facto“ ein Vorvertrag zu den Bedingungen abgeschlossen, die im Angebot (meistens auf vorgedruckten Formularen) angegeben sind.

Wenn besondere Bedürfnisse der Parteien es verlangen, wird oft die vorgedruckte Version durch eine komplexere, vollständigere, Fassung ersetzt. Dies kann z.B. geschehen, wenn der Käufer erst nach der Abgabe seines Kaufangebots feststellt, dass die Fristen der Zahlung nicht mit den Fristen der Kredit-



Der Vorvertrag – oder auch das Vertragsversprechen

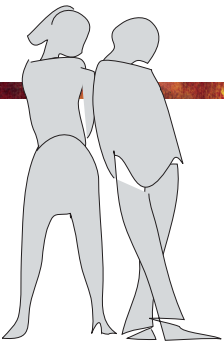
finanzierung vereinbar sind, oder wenn der Verkäufer technische Anlagen nachträglich auf Norm bringen (lassen) soll. Wenn diese Besonderheiten nicht ausdrücklich im Vorvertrag vermerkt werden, gelten die allgemeinen Gesetzesbestimmungen (d.h. die Zahlungen müssen pünktlich geleistet werden, die Immobilie muss mängelfrei sein, u.s.w.)

Der Abschluss eines „neuen“ Vorvertrags, in Abänderung des angenommenen Kaufangebotes, setzt das Einverständnis beider Parteien voraus; fehlt dieses Einverständnis, können die Parteien entweder vom Vorvertrag zurücktreten (was den Verlust des Angeldes für den Käufer bzw. die Zahlung des zweifachen Wertes des Angeldes für den Verkäufer bedeutet), oder sie müssen sich an die vereinbarten Bedingungen des ursprünglichen Kaufangebotes halten. Aus diesem Grund ist von der **Unterfertigung eines Kaufangebotes**, welches inhaltlich den Bedingungen eines Vorvertrages nicht entspricht (insbesondere in Bezug auf Zahlungsfristen, Immobilienmerkmale und Gewährleistung), **Abstand zu nehmen**.

4

Empfehlenswert und sinnvoll ist die Beratung durch einen Fachmann bereits bei Abgabe eines Kaufangebotes, insbesondere aber beim Abschluss eines Vorvertrages.

Man darf nie vergessen, dass der Erwerb von Wohnung oder Haus einen wichtigen Schritt und oft die größte Investition der Familie darstellt.



Sicherheit des Erwerbs: Die Eintragung des Vorvertrages

Die Rechtsverpflichtung, die durch den Abschluss eines Vorvertrages entsteht, gilt wechselseitig nur für die Vertragsparteien.

Mit anderen Worten – und trotz geleisteter Unterschrift – könnte der Verkäufer dieselbe Immobilie an Dritte veräußern, oder sie mit dinglichen Rechten (z.B. Dienstbarkeiten) oder mit Hypotheken belasten.

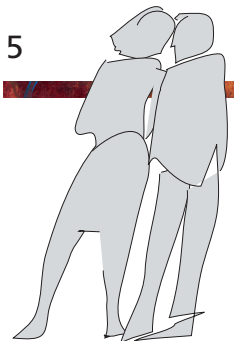
Tritt einer der oben genannten Fälle ein, ist es nicht möglich, das entsprechende Rechtsgeschäft anzufechten, der Geschädigte hat lediglich Anspruch auf den Ersatz des entstandenen Schadens.

Darüber hinaus könnte die Immobilie (auch ohne unredliches Zutun des Verkäufers) von Dritten belastet werden (z.B. gerichtlich angeordnete Hypothek, Beschlagnahme, Anmerkung von Klagen ...).

Schutz dagegen bietet die **Eintragung des Vorvertrages**⁽¹⁾, die nur von einem Notar durchgeführt werden darf.

Wozu die Eintragung?

Durch die Eintragung des Vorvertrages in das Immobilienregister (oder in das Grundbuch) wird der Vorkaufsberechtigte von eventuellen weiteren Verkäufen der gleichen Immobilie und von allen anderen, (später entstandenen) Ansprüchen, schadlos gehalten. Die Eintragung erwirkt eine **Vormerkung**, sodass die zwischenzeitlich erfolgten Eintragungen gelöscht werden. Mit anderen Worten könnte man sagen, dass gegenüber Dritten der endgültige Vertrag mit dem



Datum als eingetragen gilt, mit welchem der Vorvertrag angemerkte wurde. Dadurch sind alle nach der Eintragung des Vorvertrages abgeschlossenen Rechtsgeschäfte hinsichtlich des versprochenen Kaufguts unwirksam.

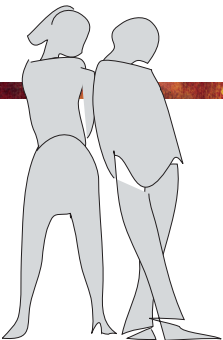
Die Eintragung des Vorvertrages bewirkt auch eine zusätzliche Sicherheit für den Fall der **mangelnden Erfüllung** des Vorvertrages. In diesem Fall sieht das Gesetz⁽²⁾ vor, dass die Guthaben des Käufers (z.B. Rückerstattung der geleisteten Zahlungen, Zahlung in zweifacher Höhe des Angeldes) **vorrangig** zu betrachten sind. Sollte also das versprochene Kaufgut zwangsversteigert werden, wird der Käufer vorrangig befriedigt (d.h. vor den anderen Gläubigern bezahlt).

Dieser Sonderschutz gilt allerdings **nur**, wenn der Hauptvertrag binnen eines Jahres ab vereinbartem Abschluss bzw. binnen 3 Jahren ab Eintragung des Vorvertrages ebenfalls in das Grundbuch eingetragen wird.

Die Eintragung schützt den Käufer weiters im Falle eines **Konkurses des Verkäufers** und der damit verbundenen Nicht-Erfüllung des Vorvertrages.

6

Will man einen **vollständigen und effektiven Schutz**, ist eine Eintragung des Vorvertrages unerlässlich. Geschieht dies nicht, geht vor allem der Käufer ein erhöhtes Risiko ein.



Wann soll eine Eintragung erfolgen?

Je höher die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer der oben genannten Fälle ist, desto sinnvoller ist die Eintragung; insbesondere erscheint die Eintragung sinnvoll, wenn:

- zwischen dem Abschluss des Vorvertrages und des Hauptvertrages ein längerer Zeitraum vergehen wird;
- die geleisteten Zahlungen (Angeld, Anzahlungen..) beträchtlich sind;
- das Erwachen von Drittansprüchen durchaus denkbar ist (z.B. wenn der Verkäufer ein Unternehmer und daher konkursfähig ist).

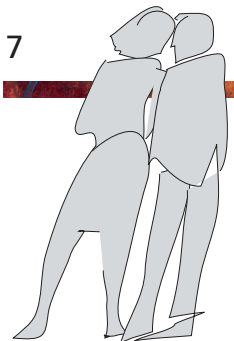
Wie erfolgt eine Eintragung?

Durch die **Eintragung** wird der Vorvertrag nach bestimmten gesetzlichen Bestimmungen in die **öffentlichen Register** (Immobilieregister, Grundbuch) aufgenommen.

Die Eintragung muss innerhalb von 30 Tagen durch den Notar durchgeführt werden, der den Vertrag beurkundet oder beglaubigt hat. Je schneller diese erfolgt, desto früher ist der rechtliche Schutz wirksam, da der Tag der Eintragung und nicht der Tag des Vertragsabschlusses maßgeblich ist.

Wie viel kostet eine Eintragung?

Die Eintragung des Vorvertrages bewirkt einige zusätzliche Kosten gegenüber einem Vorvertrag, welcher nicht angemerkt



wird. Zuzüglich zu der **Registersteuer**, welche in wertabhängigem Ausmaß und unabhängig von der Eintragung geschuldet ist, müssen noch folgende Kosten entrichtet werden:

- **Grundbuchssteuer** (derzeit Euro 168,00)
- **Grundbuchsvorlage** (derzeit Euro 35,00 im Immobilienregister und Euro 15,00 im Grundbuch)
- **Honorar und Kosten des Notars** (Abhängig von Vertragswert; wenn Vor- und Hauptvertrag vom selben Notar beurkundet werden, ist mit einer Ersparnis zu rechnen, nachdem ein Teil der Erhebungen und Überprüfungen bereits anlässlich des Vorvertrages durchgeführt wird).

Praktische Beispiele

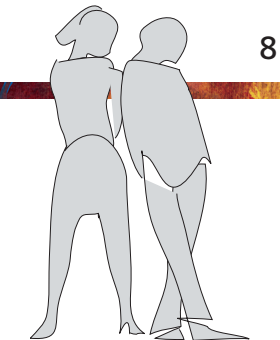
Wir nehmen den Fall an, bei dem der selbe Notar sowohl den Vorvertrag, als auch den späteren Hauptvertrag beurkundet und die jeweiligen Eintragungen durchführt.

Unter der Annahme eines Kaufpreises von Euro 300.000,00 und eines Einheitswertes (valore catastale) von Euro 63.140,39, würden sich die Notariatskosten nur für den Hauptvertrag auf ca. Euro 2.500 belaufen.

Für Vorvertrag und Hauptvertrag sind ca. Euro 3.200 fällig, wobei ca. Euro 1.500 beim Vorvertrag zu zahlen sind, der Rest erst beim Hauptvertragsabschluss.

Mit zusätzlichen Kosten von ca. 700 Euro erreicht man somit vollen und effektiven Schutz.

Der Vollständigkeit halber wird ein zweites Rechenbeispiel mit einem Kaufpreis von Euro 140.000 und einem Einheitswert von Euro 50.941,28 angeführt:

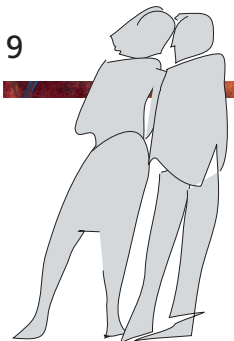


Die Kosten des notariellen Hauptvertrages würden sich allein überschlägig auf ca. Euro 2.000 belaufen. Die Kosten notarieller Beurkundung und Eintragung beider Verträge (Vor- und Hauptvertrag) würden hingegen insgesamt ca. Euro 2.600 betragen (1.200 beim Vorvertrag und 1.400 beim Hauptvertragsabschluss). **Hier erreicht man mit einem Mehraufwand von ca. Euro 600 vollständigen und effektiven Schutz der eigenen Ansprüche.**

Handelt es sich dann um einen Vertrag zwischen Privatpersonen, bei welchem die Steuern auf dem Einheitswert berechnet werden, wird das Honorar um 30% reduziert.

Wie häufig ist die Eintragung des Vorvertrages?

Die Eintragung des Vorvertrages erfolgt heutzutage immer häufiger. In der Vergangenheit blieb die schriftliche Vereinbarung über den tatsächlichen Kaufpreis meistens in einer Lade versteckt und die Parteien erklärten – gesetzwidrig – vor dem Notar einen niedrigeren Kaufpreis, um sich Steuern und Gebühren zu ersparen, nachdem damals die Steuern auf dem angegebenen Kaufpreis erhoben wurden. Seit dem 1. Januar 2006 erfolgt die **Besteuerung bei Wohnungskäufen durch Privatpersonen auf dem Einheitswert**, sofern dies beantragt und die Übertragung nicht mehrwertsteuerpflichtig ist. Aus diesem Grund weisen heute (auch vom Notar beurkundete) Vorverträge den tatsächlichen Kaufpreis aus, da dies nicht zu einer höheren Belastung des Käufers führt. (Weitere Informationen über das **Marktpreis/Einheitswert-Prinzip** finden Sie im gesonderten Heft der Wegweiser-Reihe, zu finden auf der Homepage der italienischen Notarkammer oder der Homepage der Verbraucher-Organisationen).



Inhalt eines Vorvertrages

Wenn sich eine der Parteien nach Abschluss des Vorvertrages ohne triftigen Grund weigert, das diesbezügliche Rechtsgeschäft (d.h. den Kauf/Verkauf) abzuschließen, hat die andere Partei Anspruch, dies vor einem Gericht einzuklagen und durch eine – im Art. 2932 ZGB normierte – **Vollstreckungsklage den Vertragsabschluss** zu erwirken. Durch das entsprechende gerichtliche Urteil wird der Vorvertrag zum endgültigen Vertrag, d.h. das Eigentum wird übertragen und der Kaufpreis muss geleistet werden. Die Bedingungen, die vom Gericht bestätigt werden, sind jene im Vorvertrag vereinbarten; hinzu kommt die gesetzliche Gewährleistung. Je genauer der Vorvertrag somit verfasst wurde, desto umfangreicher werden die Interessen beider Parteien gesichert, denn das Gericht bestätigt nur den bereits im Vorvertrag bekundeten Willen.

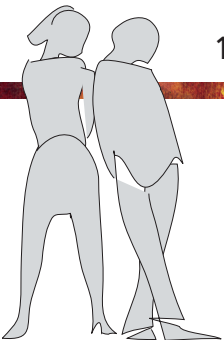
Auch aus diesem Grund soll der Vorvertrag nach Möglichkeit alle Punkte eines vollständigen und wirksamen Kaufvertrages beinhalten.

Vieles gilt es dabei zu berücksichtigen. Wir versuchen die wesentlichsten Punkte aufzuzeigen:

10

Die Grundelemente des Verkaufsgeschäfts

Der Kauf-Vorvertrag muss natürlich in erster Linie die wesentlichen Elemente eines Kaufvertrages beinhalten und somit in erster Linie den Preis und eine klare Beschreibung des Kaufgegenstandes.



Sind diese Elemente im Vorvertrag nicht vorhanden, ist der Vertrag nichtig⁽³⁾. Hilfreich für eine klare Identifizierung der Immobilien kann auch die Anlage eines grundbücherlichen Hausteilungsplans oder der Katasterpläne sein.

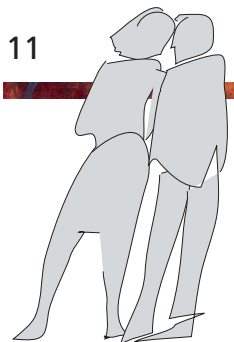
Überprüfung von Eigentumsverhältnissen und Lastenfreiheit

Die erste und wichtigste Erhebung besteht in der Überprüfung, ob der Verkäufer auch der tatsächliche und rechtmäßige Eigentümer des Kaufobjekts ist. Als Beweis dafür sollte der als Verkäufer Auftretende eine gültige Erwerbssurkunde (Titel) – für das Immobilienregister – oder einen Grundbuchsatzzug – für das Grundbuch- vorlegen können; wenn er rechtmäßig und redlich erworben hat, kann man die Eigentumsverhältnisse, vor allem wenn es sich um Liegenschaften handelt, die im Immobilienregister eingetragen sind (überall dort wo es kein Grundbuch gibt) in den vorangehenden 20 Jahren überprüfen.

Dadurch wird auch überprüft, ob Hypotheken oder andere dingliche Rechte bzw. Servituten (wie z.B. ein Wegerecht) die Immobilien belasten oder ob andere belastende/bindende Eintragungen bestehen.

Baurechtliche Konformität

Weiters wichtig ist eine Kontrolle über die baurechtliche Ordnungsmäßigkeit des Gebäudes. Das Gebäude soll nach gesetzlichen Bestimmungen und mit entsprechenden Genehmigungen errichtet worden sein bzw. soll über die notwendige Benutzungsgenehmigung verfügen, u.s.w.



Miteigentumsverhältnisse

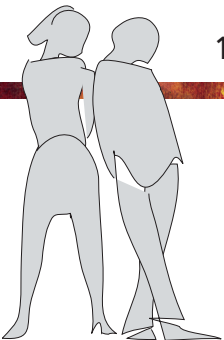
Wird eine Wohnung in einem Kondominium erworben, ist es empfehlenswert, die Hausordnung bereits vor der Unterzeichnung des Vorvertrages zu kennen und sich darüber zu informieren, ob die Miteigentümerversammlung Beschlüsse über außerordentliche Wartung (Sonderausgaben) gefasst hat oder ob der Verkäufer mit der Zahlung der anteiligen Verwaltungs- und Betriebskosten im Verzug ist.

Andere Kontrollen

Im Allgemeinen soll bereits bei der Vorbereitung des Vorvertrages untersucht und überprüft werden, dass alle anderen Bedingungen für eine **gültige, vollständige und sichere** Übertragung des Eigentums an der Immobile erfüllt werden.

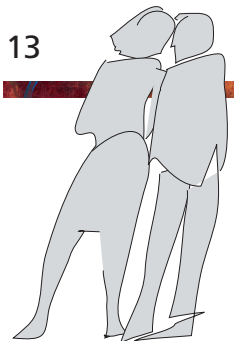
Ohne Anspruch auf Vollständigkeit können hier nachstehende Bereiche genannt werden:

- Ehegüterstand
- Geschäftsfähigkeit des Verkäufers (insbesondere bei Minderjährigen, Entmündigten, ausländischen Bürgern, Rechtspersonen, u.s.w.);
- Norm- und Sicherheitskonformität der Anlagen (Elektro-, Wasserleitung, Heizsystem)
- Energiepass für das Gebäude (Existiert er? Ist er noch einzuholen?)
- besondere Baubestimmungen und -merkmale (z.B. antiseismische Bauweise)
- besondere Bestimmungen und Verfahren für Vorver-



träge hinsichtlich noch nicht fertiggestellter Gebäude⁽⁴⁾ (Bürgschaften, Versicherungen, etc. – siehe auch auf den nächsten Seiten)

- Bestimmungen hinsichtlich Widmung des Grundstückes (Stadtplanung, gesonderte Stadtbildbestimmungen, u.s.w.)
- Beschränkungen hinsichtlich Erhalt von historischem Kulturgut, Landschaftsschutzbestimmungen, u.s.w.
- Bestehen von eventuellen gesetzlichen oder vertraglichen Vorkaufsrechten
- Verkaufsbeschränkungen bei bestimmten Gebäudekategorien (insbesondere bei staatlich/öffentlich gefördertem Wohnbau können Beschränkungen dieser Art bestehen; darüber hinaus kann sich ein Übertragungsrecht lediglich auf das Erbbaurecht beschränken, u.s.w.)
- Überprüfung der Gewährleistung hinsichtlich Mängel (Wartung oder Erhaltung des Gebäudes)
- klare Vereinbarung zur Übergabe (vor, bei oder nach der Unterfertigung des Hauptvertrages)
- Steuerrechtliche Bestimmungen im Immobilienverkehr (welche Besteuerung ist anzuwenden und auf welcher Bemessungsgrundlage, eventuelle Begünstigungen oder Befreiungsrahmen)



Die Form

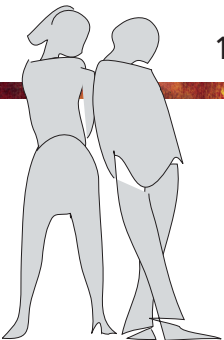
Der Vorvertrag muss – bei sonstiger Nichtigkeit – jene Form aufweisen, welche auch für den endgültigen Vertrag vorgeschrieben ist.

Somit bedarf der Vorvertrag über Liegenschaften der Schriftform: öffentliche Urkunde oder Privatvertrag. Ins Grundbuch eingetragen werden können hingegen nur öffentliche Urkunden oder Privatverträge mit Beglaubigung oder gerichtlich festgestellten Unterschriften.

Schutz bei Vertragsbruch

Sollte sich eine der Parteien ohne triftigen Grund weigern, den Hauptvertrag abzuschließen, bietet das Gesetz der geschädigten Partei Rechtsinstrumente, um die eigenen Interessen zu schützen:

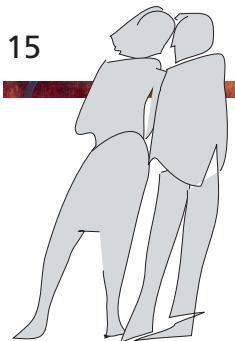
- die geschädigte Partei kann ein Gericht anrufen, um den fehlenden **Hauptvertrag durch Urteil** ⁽⁶⁾ erwirken zu lassen (Vollstreckung zur Erwirkung eines Vertragsabschlusses ⁽⁷⁾);
- als Alternative dazu kann die geschädigte Partei vom Gericht die **Auflösung des Vertrages** und einen **Schadenersatz** einklagen;
- wurde im Vorvertrag ein **Angeld** auf Bestätigung vorgesehen, kann die geschädigte Partei den Rück-



tritt vom Vertrag verlangen und das geleistete Angeld (wenn Verkäufer geschädigt) behalten oder die **Rückzahlung** des doppelten Wertes vom Verkäufer verlangen. Entscheidet man sich für diese Variante, ist es laut vorherrschender Rechtsprechung nicht möglich, zusätzlich noch Schadenersatz zu verlangen.

Ist eine **Erwirkung durch Urteil** nicht möglich (z.B. weil das versprochene Gebäude nicht errichtet oder weil die Liegenschaft an Dritte veräußert worden ist), bleiben bei einem nicht eingetragenen Vorvertrag nur mehr die Vertragsauflösung bzw. der Vertragsrücktritt als Alternativen.

Wurde der Vorvertrag eingetragen, genießt der Käufer Vorrangsrechte auf die Immobilie, die nicht nur die Rückzahlung des geleisteten Angeldes, sondern auch den Anspruch auf die Zahlung einer Pönale im Wert des zweifachen Angeldes sichern.



Angeld und Anzahlung

Um die Ernsthaftigkeit seiner Kaufabsicht darzutun, bietet der potentielle Käufer dem Verkäufer häufig eine Geldsumme als **Angeld zur Bestätigung** an (caparra confirmatoria).

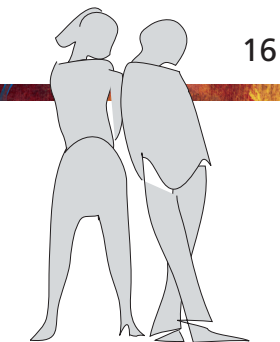
Die Rolle des Angeldes bei Nichterfüllung des Vertrages wurde bereits angesprochen (insbesondere, wenn man nicht den Weg der gerichtlichen Erwirkung oder der Auflösung des Vertrages bestreitet).

Kommt es hingegen zum Abschluss des Hauptvertrages, wird das Angeld vom Gesamtpreis abgezogen.

Außer der Entrichtung eines Angeldes, kann der Vorvertrag auch die Leistung von Teilzahlungen des Preises vor dem Abschluss des Hauptvertrages vorsehen. In diesem Fall hat der Vorvertrag die jeweiligen Summen und Zahlungsfristen, sowie auch die Modalitäten und den Ort der Zahlungserfüllung zu regeln.

Unerlässlich ist es daher, dass im Vorvertrag deutlich und klar die vor dem Hauptvertrag **gezahlten oder zu zahlenden Beträge** in ihrer Funktion definiert werden.

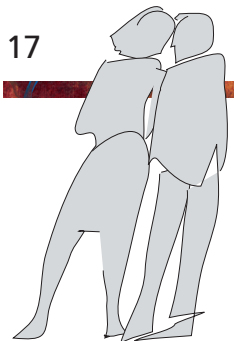
Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Zahlungen **nicht** in bar erfolgen können sondern mittels Überweisung oder mittels nicht übertragbaren Bankscheck zu leisten sind.



Schließlich verlangt das Gesetz, dass die Parteien im Kaufvertrag die Art der Entrichtung des Kaufpreises, sowie die Bezahlung von eventuellen Vermittlungsprovisionen – deren Empfänger angeführt werden müssen – detailliert angeben.

Anzuraten ist es, bereits im Vorvertrag die Erkennungsdaten der geleisteten Zahlungen für Angeld oder Teilzahlungen (z.B. mittels Schecknummer oder Überweisungsdaten) zu vermerken.

Für den Fall von diesbezüglich fehlenden, unvollständigen oder falschen Angaben sieht das Gesetz strenge Strafen vor und – darüber hinaus – wird nicht mehr der Einheitswert, sondern der Handelswert der Immobilien als Bemessungsgrundlage für die Besteuerung herangezogen (siehe auch **Wegweiser für den Bürger – Marktpreis/Einheitswert-Prinzip / Guida del Cittadino – „Prezzo-Valore“**)



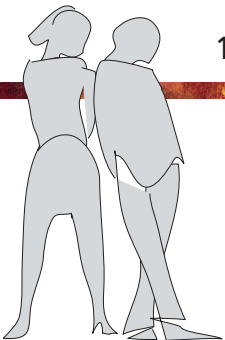
Die Fristen

Bei der Verfassung des Vorvertrages muss ein Termin für den Abschluss des Hauptvertrages festgesetzt werden. Es handelt sich um die „**Frist zur Erfüllung**“. Davor kann keine der Parteien die Erfüllung des Vertrages verlangen, sofern die andere Partei nicht auch einverstanden ist. Nach dieser Frist kann jede der Parteien die Unterfertigung des Hauptvertrages vor einem Notar unter Einhaltung einer Benachrichtigungsfrist von mindestens 15 Tagen verlangen.

Wird letztgenannter Termin nicht eingehalten, kann die nicht-säumige Partei den Gerichtsweg beschreiten, um die Vollstreckung zu erwirken oder um die Auflösung des Vorvertrages und einen Schadenersatz zu begehren; als Alternative dazu kann der Geschädigte zurücktreten und das Angeld als Bestätigung, sofern ein solches geleistet wurde, einbehalten bzw. in doppelter Höhe zurückfordern.

Andere wichtige Fristen, die festzulegen sind, beziehen sich auf den Zeitpunkt und die Art der Übergabe der Immobilie (mit oder ohne Ausstattung); empfehlenswert ist es, eine gemeinsame Besichtigung vor der Vertragsunterfertigung zu vereinbaren.

18



Vorbehalt der Käuferernennung

Manchmal weiß der Käufer bei der Verfassung des Vorvertrages noch nicht, wer tatsächlich das Eigentum an der Immobilie erwerben wird. Es könnte sich um ein Kind, einen Verwandten oder auch um eine noch zu gründende Gesellschaft handeln.

In diesen Fällen ist es empfehlenswert, im Vertrag eine Klausel vorzusehen, die den Hauptvertragsabschluss mit anderen Personen ermöglicht.

Vorvertrag über eine noch zu errichtende Immobilie

Das gesetzvertretende Dekret Nr. 122 vom 20. Juni 2005 sieht bei Abschluss eines Vorvertrages, welcher eine noch zu errichtende Liegenschaft zum Gegenstand hat, wichtige Verpflichtungen vor, und zwar muss:

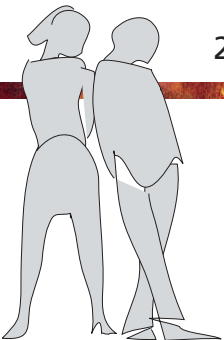
- der Bauträger/Verkäufer dem Käufer – vor oder spätestens bei der Unterfertigung des Vorvertrages – eine **Bürgschaft**, ausgestellt von einer Bank, einer Versicherungsgesellschaft oder durch eine Finanzgesellschaft, aushändigen, wodurch alle vom Käufer geleisteten Zahlungen und Raten, wie auch andere vom Verkäufer bezüglich des Bauvorhabens erhaltenen Summen bis zur tatsächlichen Übertragung vom Eigentum oder von anderen dinglichen Rechten **gesichert** werden;



- der Bauträger/Verkäufer dem Käufer – vor oder spätestens bei der Unterfertigung des endgültigen Vertrages – eine **Versicherungspolizze mit 10-jähriger Gültigkeit** aushändigen, als Absicherung für eventuelle Schadenersatzforderungen gegen den Verkäufer (für direkte oder indirekte Sachschäden an der Immobilie oder an Dritten aufgrund von Baumängeln, die nach der Eigentumsübertragung festgestellt wurden);
- der **Vorvertrag inhaltlich gesetzlich festgelegte Mindestanforderungen** erfüllen und mit spezifischen Anlagen versehen werden ⁽⁸⁾.

Diese Verpflichtungen finden nur dann Anwendung, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- **subjektive Voraussetzung:** betrifft die Vertragsparteien; der versprechende Verkäufer muss ein **Bauträger** sein, welcher im Rahmen seiner unternehmerischen Tätigkeit handelt; der versprechende Käufer muss eine **natürliche Person** sein.
- **objektive Voraussetzung:** es muss sich um eine noch nicht fertig gestellte Immobilie handeln, d.h. um eine Liegenschaft, für welche bereits die Ausstellung der Baubewilligung beantragt worden ist, welche aber noch nicht errichtet oder zumindest noch nicht fertig gestellt worden ist (die Voraussetzungen um für die Benützungsgenehmigung ansuchen zu können, dürfen noch nicht erfüllt sein).



Die Bürgschaft

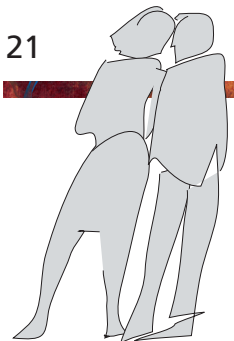
Sollte der Bauträger keine Bürgschaft leisten, sieht das Gesetz ausdrücklich die **Nichtigkeit des Vorvertrages** vor. Diese Nichtigkeit kann aber nur vom Käufer geltend gemacht werden. Die Garantie wird wirksam, wenn der Bauträger/Verkäufer in eine **Notsituation** schlittert, so z.B. wenn gegen ihn Exekutions-, Insolvenz-, Zwangsausgleichverfahren, eröffnet bzw. eine gerichtliche Zwangsliquidation verhängt wird.

Wie bereits angeführt, ist die Aushändigung der Bankgarantie nur dann verpflichtend, wenn es sich um eine noch zu bauende Immobilie handelt oder wenn sich diese noch im Bau befindet, und somit:

- **NACH** Vorlage eines Genehmigungsansuchens zur Wohnbauerrichtung (sofern dieses Ansuchen nach dem 21. Juli 2005, d.h. nach dem Inkrafttreten des Gesetzes) eingereicht worden ist;
- **VOR** Abschluss der Arbeiten, d.h. solange es noch nicht möglich ist eine Benützungsgenehmigung zu beantragen.

Entsprechend kommen diese Bestimmungen nicht zur Anwendung:

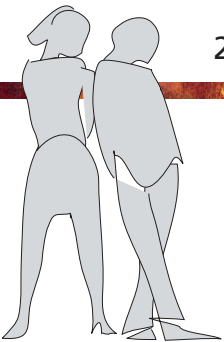
- falls es sich um Bauvorhaben handelt, für welche vom Bauträger nur das Projekt erarbeitet, aber noch kein Antrag für den Erlass der Baugenehmigung bei der zuständigen Gemeinde vorgelegt worden ist;
- falls es sich um Gebäude handelt, für welche die Ausstellung der Benützungsgenehmigung bereits beantragt worden ist (fertig gestellte Bauprojekte).



Äußerste Vorsicht ist bei einem
Kaufangebot für noch zu errichtende Immobilien geboten.

Nachdem die Zustimmung des Verkäufers dem Angebot des potentiellen Käufers entspricht und durch die Zustimmung ein Vorvertrag abgeschlossen wird, muss das Angebot bereits alle Elemente und Bedingungen laut Art. 6 des GvD 122/2005 enthalten; dabei handelt es sich jedoch um Angaben, wie z.B. Merkmale der Immobilie, städtebauliche Bestimmungen, beschränkende oder beeinträchtigende Eintragungen, die nur dem Verkäufer, nicht aber dem Käufer bekannt sind.

Das Thema der **Eigentumsübertragung von noch zu errichtenden Immobilien** bedarf – ob seiner vielfältigen Aspekte und Problematiken – sicherlich einer vertiefenden Abhandlung, die den Rahmen dieser Publikation sprengen würde, und gesondert in einer eigenen Broschüre ausgearbeitet werden wird.

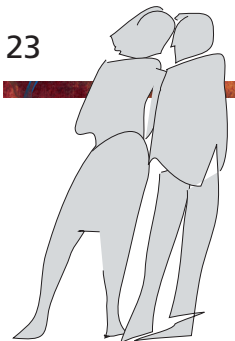


Die Registrierung

Die Registrierung besteht in der Vorlage des Vorvertrages bei der Finanzbehörde (Amt für Einnahmen) für die Bezahlung der anfallenden Steuern und Gebühren. Diese Vorlage ist verpflichtend und muss binnen 20 Tagen ab Abschluss (d.h. Unterfertigung) des Vorvertrages bzw. ab dem Tag, an dem der Käufer über die Zustimmung des Verkäufers zum Kaufangebot Kenntnis erlangt hat, erfolgen.

Wird der Vorvertrag von einem Notar beurkundet, wird die Registrierung vom Notar selbst binnen 30 Tagen durchgeführt.

Die wichtigsten anfallenden Gebühren sind die **Registersteuer im Festmaß** (derzeit Euro 168) und eine **proportionale Registersteuer** in Höhe von 0,50% des geleisteten Angeldes. Werden auch Anzahlungen (Raten) geleistet, sind diese (falls der Erwerb registersteuerpflichtig ist) mit 3% vom Wert der jeweiligen Zahlungsrate belastet. Bei Abschluss des endgültigen Vertrages können die bei Registrierung des Vorvertrages entrichteten Steuern für Angeld und Anzahlungen mit der, für den Verkauf anfallenden Registersteuer verrechnet werden, sofern es sich nicht um eine mehrwertsteuerpflichtige Übertragung handelt.



Vom Vorvertrag zum Kaufvertrag

Der Vorvertrag muss alle Bedingungen eines Kaufgeschäfts beinhalten. Entsprechend empfiehlt sich eine möglichst enge Zusammenarbeit der Parteien, um die Überprüfung aller Bedingungen – die zu einem Hauptvertragsabschluss führen – zu erleichtern. Am Tag des Erwerbs sollte man, vor Unterzeichnung des Hauptvertrages, das Kaufobjekt besichtigen, um sich zu vergewissern, dass die Immobilie bei der Übergabe den Vereinbarungen entspricht. Hier in Folge ein, wenn auch nicht vollständiger, Überblick der wichtigsten Unterlagen und Handlungen.

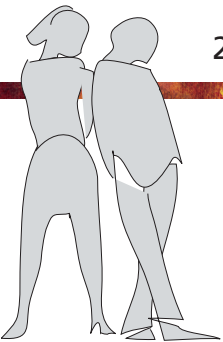
Die Verpflichtungen des Verkäufers

Der Verkäufer sollte folgendes zur Verfügung stellen:

- eine Kopie seiner Erwerbsurkunde oder seines Erbscheins (Erwerbstitel) mit entsprechender Eintragungsbestätigung, sowie die Hausordnung;
- die Katasterpläne (d.h. die Pläne, die beim Kataster vorgelegt sind) und Grundbuchspläne, damit eine Übereinstimmung des Kaufobjekts mit diesen überprüft werden kann;
- alle baurechtlichen und urbanistischen Unterlagen (Baugenehmigungen, Baubeginnmeldungen), sowie die der Gemeinde vorgelegte Dokumentation (Pläne, Umriss, Zahlungsbestätigungen, etc.);
- Benützungsgenehmigung;
- Standesamtliche Bestätigung zum Familienstand.

Weiters hat er den Verkäufer darüber in Kenntnis zu setzen, ob:

- die Immobilie an Dritte vermietet ist; in diesem Fall ist der entsprechende Mietvertrag auszuhändigen;
- die technischen Anlagen normkonform sind und



ob er im Besitz der entsprechenden Konformitätserklärungen und Gebrauchs – und Wartungsanweisungen ist; sind diese nicht vorhanden, sollten sie, vorbehaltlich einer anderen einvernehmlichen Vereinbarung zwischen den Parteien, durch einen zugelassenen Fachtechniker neu erstellt werden.

Wenn das Kaufobjekt mit Hypothek belastet ist, sind beizubringen:

- die Kopie des Kreditvertrages
- der Zahlungsbeleg über die letzte Rate bzw. Bestätigung über die Tilgung des Kredites, sowie
- die Lösungsquittung oder der Antrag zur Löschung der Hypothek ⁽⁹⁾

Darüber hinaus hat der Verkäufer mitzuteilen:

- ob das Kaufobjekt über einen Energiepass verfügt;
- ob von Steuerabzügen und -begünstigungen im Zuge einer energetischen Sanierung (z.B. Arbeiten an Heizung, Dach, Isolierung von Außenwänden, Erneuerung von technischen Anlagen, etc.) Gebrauch gemacht wurde; sollte dies der Fall sein, muss bei Vertragsunterfertigung die von einem zugelassenen Fachtechniker ausgestellte Bescheinigung (Klima Haus Ausweis) vorgelegt werden;
- ob er die Tätigkeit eines Maklers in Anspruch genommen hat; in diesem Fall sind die entsprechenden Daten (Name, Steuernummer, MwSt.-Nr, Eintragung in die Berufskammer), sowie die Kosten und Belege der Zahlungen bekannt zu geben.

Handelt es sich bei dem Kaufobjekt um eine Liegenschaft in einem Kondominium, ist weiters an die Hausverwaltung der



Antrag zum Erlass einer Bestätigung zu richten, aus welcher hervorgeht:

- dass die Zahlung der anteiligen Betriebs- und Verwaltungskosten erfolgt ist;
- ob Beschlüsse der Kondominiumsversammlung gefasst, oder Arbeiten im Gange sind, welche Sonderausgaben mit sich bringen;
- ob Gerichtsverfahren anhängig sind;
- ob Verträge betreffend die Verbesserung von Energiestandards in Wohngebäuden abgeschlossen wurden.

Von der Hausverwaltung ist ebenfalls eine Kopie der Benützungsgenehmigung einzuholen.

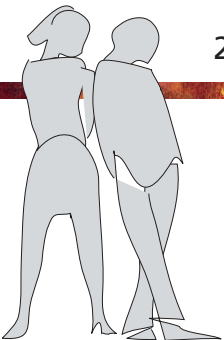
Am Tag der Vertragsunterfertigung hat der Verkäufer:

- die schriftliche Mitteilung der Hausverwaltung mit den oben genannten Angaben vorzulegen;
- eine aktuelle standesamtliche Bestätigung zum Familienstand vorzulegen, sofern sich die Situation gegenüber dem Vorvertrag verändert haben sollte;
- die Hausschlüssel zu übergeben.

Die Verpflichtungen des Käufers

Der Käufer sollte:

- bestätigen, dass das Kaufobjekt, nach entsprechender Besichtigung, den im Kataster aufliegenden Plänen entspricht;
- mitteilen, ob er Anspruch auf die Steuerbegünstigungen für den Erwerb einer Erstwohnung hat und ob er Steuerguthaben verrechnen kann (wenn er dabei ist, seine Erstwohnung zu veräußern, oder



diese innerhalb der letzten 12 Monate veräußert hat); in diesem Fall muss er dem Notar sowohl den Kauf- als auch den Verkaufsvertrag über diese Immobilien vorlegen;

- mitteilen, ob er die Tätigkeit eines Maklers in Anspruch genommen hat; in diesem Fall sind die entsprechenden Daten (siehe oben) bekannt zu geben.

Am Tag der Vertragsunterfertigung hat der Käufer:

- eine standesamtliche Bestätigung zum Familienstand beizubringen;
- die Notariatsurkunde über die Veräußerung seiner Erstwohnung vorzulegen, um das eventuelle Steuerguthaben zu ermitteln;
- Kopie/Belege über bereits geleistete Zahlungen (Angeld, Anzahlungsraten, Maklerhonorar, etc.) beizubringen.

Was passiert, wenn der Verkäufer vor der Vertragsunterfertigung Konkurs anmeldet?

In diesen Fällen hängt alles von den Entscheidungen ab, die der Konkursverwalter treffen wird; sollte der Konkursverwalter den Vertrag erfüllen wollen, wird der Käufer Eigentümer und hat natürlich den vereinbarten Kaufpreis zu entrichten; sollte der Konkursverwalter jedoch entscheiden, den Vorvertrag nicht zu erfüllen, hat der Käufer lediglich Anspruch auf die Rückerstattung der geleisteten Zahlungen (sofern in der Konkursmasse genügend Mittel vorhanden sind).

Nur wenn es sich um eine **noch zu errichtende Immobilie** handelt und der Bauträger dem Käufer seinerzeit die Bürgschaft ausgehändigt hat, kann dieser die Entscheidungen des



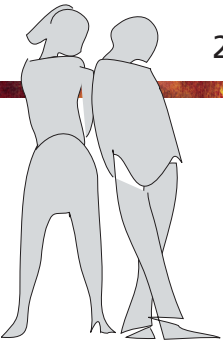
Konkursverwalters sozusagen vorwegnehmen, indem er die Bürgschaft einlöst und auf die Erfüllung des Vorvertrages und somit auf den Kauf der Immobilie verzichtet.

Wurde hingegen der Vorvertrag für die Wohnung im öffentlichen Immobilienregister angemerkt (dafür ist eine notarielle Urkunde notwendig) und zu einem gerechten Preis abgeschlossen, kann der Vertrag nicht widerrufen werden, wenn die Immobilie zum Hauptwohnsitz des Käufers oder dessen Verwandten (bis zum 3. Grad) bestimmt ist.

Auch aus diesen Gründen ist die Anmerkung des Vorvertrages zum Schutze des Käufers vorzuziehen.

In den anderen Fällen kann der Vorvertrag widerrufen werden (Rücktrittsrecht), wenn der Konkurs des Verkäufers binnen eines Jahres ab Vertragsabschluss angemeldet wurde, und wenn der Wert der Immobilie um mehr als 25% den Verkaufspreis übersteigt. Der Käufer kann einen Rücktritt vermeiden, wenn er den Beweis erbringt, den Insolvenzstand des Verkäufers nicht gekannt zu haben.

Wird der Konkurs binnen **sechs Monaten ab Unterfertigung des Vorvertrages** angemeldet, kann der Rücktritt immer stattfinden, unabhängig vom Wert und vom bezahlten Preis, sofern der Konkursverwalter beweisen kann, dass der Käufer über die Insolvenz des Verkäufers in Kenntnis war. Der versprechende Käufer kann in diesem Fall – gemäß den Bestimmungen des Konkursrechts – die Rückerstattung der, an den Verkäufer bereits geleisteten, Zahlungen fordern.



Glossar

Angeld zur Bestätigung (Caparra confirmatoria)

Ist jene Geldsumme, die der versprechende Käufer bei Abschluss des Vorvertrages an den versprechenden Verkäufer zahlt, um die Ernsthaftigkeit der Kaufabsicht zu untermauern.

Reuegeld (Caparra penitenziale)

Ist die Vergütung, die von zwei Vertragspartnern derjenige dem anderen zahlt, um sich das Rücktrittsrecht vom Vertrag vorzubehalten.

Hauptvertrag (endgültiger Vertrag)

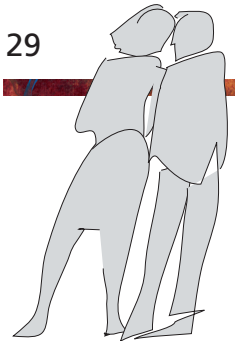
Ist der Vertrag, der dem Vorvertrag folgt, mit welchem der versprechende Verkäufer das Eigentum der Liegenschaft an den versprechenden Käufer, in Erfüllung der gegenseitigen Verpflichtungen aus dem Vorvertrag, überträgt.

Immobilienregister oder Grundbuch

Diese Register sind amtliche, öffentliche Verzeichnisse von Immobilien, in denen die Eigentumsverhältnisse durch die Eintragung der entsprechenden Verträge (Kauf/Verkauf, Schenkung, Tausch, usw.) sowie etwaige mit dem Grundstück verbundene Rechte und auf ihm liegende Lasten (Dienstbarkeiten, Hypotheken, Sicherstellungen, Pfändungen, usw.) erfasst werden. In diese Register kann man frei Einsicht nehmen (entweder persönlich am Lokalschalter oder über das Internet unter www.agenziadelterritorio.it)

Kataster

Der Kataster ist ein von der Behörde geführtes Register, in dem sämtliche Immobilien Italiens erfasst sind, geordnet nach Gemeinden, mit den entsprechenden Mappenblättern, Grundstücksnummer und Baueinheiten, sowie den anderen Angaben, welche für die Berechnung des Einheitswerts (Katasterwert) notwendig sind. Der Einheitswert dient als Basis für die Berechnung der Steuern.



Dieses Register hat eine rein steuerliche Funktion und hat keine Beweiskraft über die Eigentumsverhältnisse, auch wenn die Namen der Eigentümer darin vermerkt sind. Wenn man die Eigentumsverhältnisse bezüglich einer Immobilie überprüfen will, muss man die Immobilienregister, bzw. das Grundbuch einsehen.

Pönale (Penale)

Darunter versteht man die Leistung (meist eine Geldzahlung), zu welcher sich eine der Vertragsparteien für den Fall der Nichterfüllung oder verspäteten Erfüllung verpflichtet hat. Die Pönale bewirkt darüber hinaus die Begrenzung des Schadenersatzes auf diese Pauschale (es sei denn, die Parteien haben vereinbart, dass auch der darüber hinausgehende Schaden ersetzt werden muss).

Vermittler (Makler)

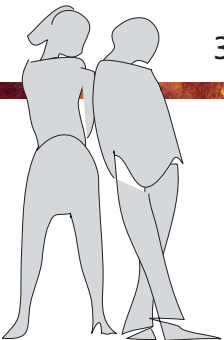
Jene Person, die zwei oder mehrere Parteien für den Abschluss eines Geschäfts zusammenführt, ohne ein unmittelbares Zusammenarbeitsverhältnis mit diesen Parteien zu haben (z.B. Mitarbeiter, Angestellter, Vertreter...).

Versprechender Verkäufer

Ist derjenige, der einen Vorvertrag unterzeichnet hat, um eine Liegenschaft zu verkaufen.

Versprechender Käufer

Ist derjenige, der einen Vorvertrag unterzeichnet hat, um eine Liegenschaft zu kaufen.



Anmerkungen

- 1 Art. 2645bis ZGB
- 2 Art. 2775bis ZGB
- 3 Gemäß Artt. 1346 und 1418 ZGB
- 4 GvD Nr. 122/2005
- 5 Art. 2657 ZGB
- 6 Der Richter kann kein Urteil fällen, wenn die klagende Partei ihre Leistung nicht erfüllt hat bzw. die Erfüllung der Leistung nicht nach den gesetzlichen Bestimmungen anbietet bzw. wenn diese Leistung noch nicht gefordert werden kann.
- 7 Art. 2932 ZGB: Bezug nehmend auf die in der Norm genannten Bestimmungen wird empfohlen, keine Vereinbarung zu unterzeichnen, mit der die Vollstreckungsklage ausgeschlossen wird.
- 8 Art. 6 GvD Nr. 122/2005
- 9 GD Nr. 7/2007 (auch als Decreto Bersani bekannt)



Nützliche Adressen

Consiglio Nazionale del Notariato

via Flaminia, 160

00196 Roma

www.notariato.it

Adiconsum

Via G.M. Lancisi, 25

00161 Roma

www.adiconsum.it

Adoc

Via Tor Fiorenza, 35

00199 Roma

www.adoc.org

Altroconsumo

Via Valassina, 22

20159 Milano

www.altroconsumo.it

Assoutenti

Vicolo Orbitelli, 10

00186 Roma

www.assoutenti.it

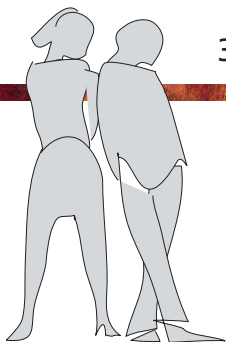
Cittadinanzattiva

Via Flaminia, 53

00196 Roma

www.cittadinanzattiva.it

32



Confconsumatori

Via Mazzini, 43

43100 Parma

www.confconsumatori.it

Federconsumatori

Via Palestro, 11

00185 Roma

www.federconsumatori.it

Lega Consumatori

Via Orchidee, 4/a

20147 Milano

www.legaconsumatori.it

Movimento Consumatori

Via Piemonte, 39/a

00187 Roma

www.movimentoconsumatori.it

Movimento Difesa del Cittadino

Via Piemonte, 39/a

00187 Roma

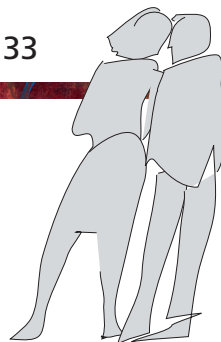
www.mdc.it

Unione Nazionale Consumatori

Via Duilio, 13

00192 Roma

www.consumatori.it



Inhalt

Der Vorvertrag – oder auch das Vertragsversprechen	2
Sicherheit des Erwerbs: Die Eintragung des Vorvertrages	5
Inhalt eines Vorvertrages	10
Die Form	14
Schutz bei Vertragsbruch	14
Angeld und Anzahlung	16
Die Fristen	18
Vorbehalt der Käuferernennung	19
Vorvertrag über eine noch zu errichtende Immobilie	19
Die Registrierung	23
Vom Vorvertrag zum Kaufvertrag	24
Glossar	29

Grafische Gestaltung

Aton - Roma

Gedruckt im August 2010 von

www.ferrari-auer.it





Notarkammer Bozen