



IN DIESER AUSGABE

1. Der Schutz der Käufer von noch zu errichtenden Immobilien

1

Der Schutz der Käufer von noch zu errichtenden Immobilien

Für alle Kunden

Der Schutz der Käufer von noch nicht errichteten Immobilien wurde durch das G.v.D. Nr. 122 vom 20. Juni 2005 (sog. „TAIC“) in unser Rechtssystem eingeführt, um den Erwerber im Falle einer Krisensituation des verkaufenden Bauunternehmens, die vor der Unterzeichnung des endgültigen Kaufvertrags und somit vor der Eigentumsübertragung an der Immobilie eingetreten ist, zu schützen.

Dieser Schutz wurde durch das G.v.D. Nr. 14 vom 12. Januar 2019, das sogenannte Gesetz über die Unternehmenskrise und die Insolvenz, erweitert. Die neuen Regeln sind seit dem 16. März 2019 in Kraft und gelten für Verträge über zu errichtende Immobilien, für die ab diesem Datum der Genehmigungstitel beantragt wurde.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des Schutzes

- der Verkäufer muss "Bauträger" sein, d.h. der Unternehmer oder die Baugenossenschaft, der/die die Immobilie baut, sowohl direkt als auch wenn der Bau in Auftrag gegeben oder von Dritten ausgeführt wird;
- der Käufer muss eine natürliche Person sein, er kann auch Mitglied einer Baugenossenschaft sein;

- der Verkaufsgegenstand muss eine "noch zu errichtende Immobilie" sein, also ein Bauwerk, für das zumindest die Baugenehmigung (oder ein anderer Bautitel) beantragt wurde und das noch zu errichten ist, oder dessen Bau offenbar noch nicht abgeschlossen ist bzw. so weit fortgeschritten ist, dass die Ausstellung der Benutzungsgenehmigung bereits möglich ist;
- die Parteien müssen einen Vertrag abschließen, einschließlich eines Leasingsvertrages, der die nicht unmittelbare Übertragung des Eigentums oder eines anderen dinglichen Rechts an einem noch zu errichtenden Gebäude mit sich bringt, oder mit welchen Verpflichtungen gegenüber einer Baugenossenschaft begründet werden, um die Übertragung des Eigentums oder eines anderen dinglichen Rechts an einem zu errichtenden Gebäude auf ihre Initiative hin zu erlangen.

Die vom "TAIC" einst eingeführten Schutzbestimmungen

- Die Verpflichtung des Bauträgers, dem Käufer spätestens zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vorvertrags (oder eines anderen Vertrags, der die nicht unmittelbare Übertragung des Eigentums oder eines anderen dinglichen Rechts an einer zu errichtenden Immobilie zum Gegenstand hat, oder einer Urkunde, die denselben Zweck hat) eine Bürgschaft über einen Betrag zu stellen, der den Beträgen entspricht, die der Bauträger vor der Übertragung des Eigentums oder eines anderen dinglichen Rechts vom Erwerber erhalten hat und/oder noch erhalten wird (Art.2 TAIC).
- Die Verpflichtung, dem Käufer zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des endgültigen Kaufvertrags eine zehnjährige Haftpflichtversicherung (sog. "Zehn-Jahres-Postum") auszuhändigen, die ab dem Datum der Fertigstellung der Arbeiten zur Deckung von materiellen und unmittelbaren Schäden an der Immobilie, einschließlich Schäden an Dritten, die durch totalen oder teilweisen Ruin oder schwerwiegende Baumängel entstanden sind, gilt (Art. 4 TAIC).

Der weitere Handlungsbedarf des Gesetzgebers

Der Gesetzgeber erkannte, dass die mit dem „TAIC“ eingeführten Schutzbestimmungen leicht außer Kraft gesetzt werden konnten, da die Unternehmen die Garantien nicht ausstellen und die noch nicht errichteten Immobilien trotzdem verkaufen konnten. Zweck der Reform des Jahres 2019 war es, den Schutz für den Käufer zu verbessern, aber auch die Qualität des Geschäfts zu erhöhen, indem die Notwendigkeit eingeführt wurde, dass der Bauherr als "bürgschaftsfähig" gilt.

Die Neuheiten, die mit dem neuen Gesetz über die Unternehmenskrise und Insolvenz eingeführt wurden

- Die Verpflichtung zum Abschluss des Vorvertrages unter Mitwirkung des Notars, also durch eine notarielle Urkunde oder einer notarielle beglaubigten Privaturkunde. Der Notar muss die Korrektheit der Bürgschaft (die einem ministeriellen Muster entsprechen muss) überprüfen und bescheinigen und kann die Urkunde bei Fehlen der Bürgschaft nicht ausfertigen (Art. 6 TAIC).

- Die Verpflichtung zur Eintragung des Vorvertrages in den Grundbüchern, was die Vormerkung des Grundstückskaufs mit sich bringt, da dieser somit auch Dritten gegenüber geltend gemacht werden kann. Der eventuelle Verkauf der Immobilie sowie alle nachträglich eingetragenen oder umgeschriebenen Belastungen (Hypotheken, Zwangsversteigerungen) berühren nicht die Rechte des Käufers.
- Zum Zeitpunkt des Abschlusses des endgültigen Kaufvertrags ist der Notar verpflichtet, die Übergabe des Zehn-Jahres-Postums zu überprüfen und zu bescheinigen. Im Falle der nicht erfolgten Übergabe nimmt der Notar die Urkunde nicht entgegen (Art. 4, 1-quater, TAIC).
- Wenn das Zehn-Jahres-Postum zum Zeitpunkt des Kaufvertrags nicht übergeben wird, kann der Käufer vom Vertrag zurücktreten und die Bürgschaft geltend machen (Art. 4, 1-quater, TAIC).

Diese erhöhten Schutzbestimmungen gelten für alle Verträge betreffend noch nicht errichtete Immobilien, für die der Bautitel (Baugenehmigung/SCIA/DIA) am oder nach dem 16. März 2019 beantragt wurde.

Die Unverzichtbarkeit des Schutzes

Das Gesetz sieht ausdrücklich vor, dass der Käufer nicht auf den Schutz durch das TAIC verzichten kann und dass daher jede anders lautende Klausel nichtig ist (Art. 5 Abs.1-bis TAIC).



Die hier enthaltenen Informationen sind zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Newsletter gültig; die gesetzlichen Bestimmungen können sich in der Zwischenzeit jedoch geändert haben. Der Inhalt der Newsletter stellt kein Gutachten in Steuer- und/oder Rechtsfragen dar und kann auch nicht als solches für eine spezifische Situation herangezogen werden. Bureau Plattner übernimmt keine Haftung für unternommene oder unterlassene Handlungen, welche auf Basis dieser Newsletter durchgeführt werden.

Alle Informationen über unsere Datenschutzbestimmungen entnehmen Sie bitte der Privacy Policy auf unserer Homepage: <https://www.bureauplattner.com/it/privacy-cookies/>. Für Fragen hierzu können Sie sich gerne an folgende E-Mail Adresse wenden: privacy@bureauplattner.com.

© Bureau Plattner – Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Rechtsanwälte
www.bureauplattner.com

