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

Die missbräuchlichen Klauseln in den Immobilienverträgen

Stand
08/2021

Am 22. Februar 1996 ist das Gesetz Nr. 52 in Kraft getreten. Dieses Gesetz regelt die sogenannten "missbräuchlichen Klauseln", also jene Vertragsbedingungen, welche im vorwiegenden Interesse einer Vertragspartei (jene, die den Vertrag abfaßt) gestellt werden.
Über Jahre hinweg hatten Bank- und Versicherungsinstitute mißbräuchliche Klauseln in ihren Verträgen. Mit dem Gesetz 52/96 wurden viele dieser Klauseln ungesetzlich und somit mussten die Banken und Versicherungen ihre Vertragsvordrucke ändern.
Aber auch im Immobiliensektor sind diese Klauseln gebräuchlich, besonders beim Abschluß der Kaufvorverträge mit Bauunternehmen oder Immobilienagenturen.
Zusätzliche Unterschriften mit denen unvorteilhafte oder gar missbräuchliche Vertragsklauseln bestätigt werden sollen, sind laut Gesetz unzulässig und können von den Vertragspartnern mit gutem Recht verweigert werden.

Beispiele für missbräuchliche Klauseln in Immobilienverträgen, die laut neuem Gesetz ausdrücklich verboten sind:

- Haftungseinschränkung des Bauunternehmers für verursachte Schäden
- Einschränkung von Schritten oder Beschneidung von Rechten des Verbrauchers gegen den Freiberufler oder Bauunternehmer
- Aussagen, die das Recht des Verbrauchers auf Kompensation einer Schuld gegenüber dem Unternehmen oder dem Freiberufler ausschließen oder einschränken
- eine endgültige Verpflichtung des Verbrauchers vorzusehen, während andererseits die Erbringung der Leistung des Unternehmens oder des Freiberuflers ausschließlich von deren Willen abhängt
- dem Unternehmen oder dem Freiberufler den Rückbehalt einer vom Verbraucher bezahlten Geldsumme zu gestatten, wenn dieser den Vertrag nicht abschließt, ohne das Recht des Verbrauchers auf Forderung des doppelten Betrages der eingezahlten Summe vorzusehen, falls das Unternehmen oder der Freiberufler den Vertrag nicht abschließt

- dem Verbraucher bei Nichterfüllung oder Verspätung bei der Erfüllung übertriebenen Schadenersatz auferlegen
- festzulegen, dass der Preis für Güter oder Leistungen erst zum Zeitpunkt der Übergabe oder Erbringung festgesetzt wird
- Preiserhöhungen zulassen, ohne dem Verbraucher eine Rücktrittsmöglichkeit zu geben, wenn der Endpreis im Verhältnis zum vereinbarten wirklich viel höher ist
- als zuständigen Gerichtsstand einen anderen Ort als den des Wohnortes des Verbrauchers festzulegen
- die Haftung des Unternehmens oder des Freiberuflers im Verhältnis zu den Vertragspflichten einschränken **(z. B. nicht für die Schäden wegen verspäteter Übergabe der Immobilie zu haften; diese Klausel wird von den Bauunternehmen noch sehr häufig benützt)**.