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

Der Traum vom trauten Heim

Stand
10/2016

Tipps für den Verbraucher beim Kauf/Verkauf einer Wohnung oder eines Hauses

Welche Risiken bestehen bei einem Immobiliengeschäft? Wie beauftragt man einen Makler? Wie hoch kann die Vermittlungsgebühr einer Agentur sein? Das sind nur einige der Fragen, die in unserer Beratungsstelle täglich gestellt werden, wenn es um den Kauf oder Verkauf einer Wohnung geht. Gewiss ist, dass der Kauf/Verkauf einer Liegenschaft tatsächlich mit zahlreichen Risiken verbunden sein kann.

Nachstehend in Kürze einige Empfehlungen, falls Sie sich mit dem Gedanken tragen, eine Wohnung zu kaufen (oder verkaufen).

Die Agentur

Falls Sie sich an eine Agentur wenden wollen, erkundigen Sie sich über die Vertrauenswürdigkeit des Maklers, bevor Sie eine Unterschrift setzen und/oder eine (An)zahlung, welcher Art auch immer, leisten. Stellen Sie fest, ob die Agentur und der Makler ordnungsgemäß in das vorgesehene Register der Handelskammer eingetragen sind. Nur dort eingetragene Vermittler haben Anrecht auf Provision, falls es zum Vertragsabschluss kommt. Die Unterzeichnung eines Kaufvorvertrages reicht dafür aus.

Der Auftrag

Begnügen Sie sich niemals mit mündlichen Zusagen, wenn Sie eine Makleragentur beauftragen. Erteilen Sie dem Makler einen schriftlichen Auftrag, in dem Sie genau den von Ihnen gewünschten

Preis der Wohnung, die Höhe der Vermittlungsgebühr und die Auftragsfrist angeben. Unterschreiben Sie keine Klauseln über eine stillschweigende Verlängerung des Auftrags.

Die Vermittlungsgebühr

In Südtirol beträgt diese in der Regel 2% des tatsächlich bezahlten Kaufpreises (Marktpreis) zzgl. Mwst. (20%). Die Vermittlungsgebühr kann frei vereinbart werden. Höhe bzw. Prozentsatz der Provision sollte auf dem schriftlichen Auftrag vermerkt werden.

Die Wohnung

Vor dem Erwerb einer jeden Immobilie ist es notwendig, deren Grundbuch- und Katasterauszug zu kontrollieren, um zu überprüfen wessen Eigentum die Liegenschaft ist und ob sie mit Hypotheken, Pfändungen, Dienstbarkeiten, Beschlagnahmen oder anderen Einschränkungen (z.B. Bindungen im Zusammenhang mit Landesbeiträgen) belastet ist.
Wurde ein Makler beauftragt, so hat dieser dem Interessenten Grundbuch- und Katasterauszug auszuhändigen.

Konventionierte Wohnungen

Konventionierung bedeutet, dass die Wohnung innerhalb des Konventionierungszeitraumes von 20 Jahren (die Frist läuft ab Ausstellung der Bewohnbarkeitserklärung):
a) kann nur von Personen, die in der Provinz ansässig sind oder arbeiten, bewohnt werden. Der Kaufpreis ist frei verhandelbar.
b) die Wohnung darf nicht leer bleiben und darf nicht zu einem höheren Betrag als dem Landesmietzins vermietet werden. Dieser beträgt 4 % des Konventionalwertes der Wohnung. Der Mietzins ist somit ca. 30% geringer als der am freien Markt erzielbare Mietzins.

Die Verkaufseite

Informieren Sie sich so gut wie möglich (z.B. über die Handelskammer oder die Bank), wer die Immobilie verkauft. So ist es z.B. wichtig, in Erfahrung zu bringen, ob die Verkaufsseite Konkurs anmelden könnte, ob es sich um eine Privatperson oder um ein Unternehmen handelt, um den Gesellschafter oder die Gesellschafterin einer OHG oder einer GmbH, kurz: Je mehr sie über die betreffende Vermögenslage oder das Einkommen des Verkäufers wissen, desto besser.

Der Kaufvorvertrag

Lesen Sie den Vorvertrag genau durch und achten Sie darauf, dass er keine Klauseln zu Ihren Ungunsten enthält (z.B. einseitige Verpflichtungen).
Bevor eine (An)zahlung jeglicher Art geleistet wird und/oder der Vorvertrag unterzeichnet wird, lassen Sie den Vertrag vom Rechtsberater Ihres Vertrauens oder einem Berater der Verbraucherzentrale Südtirol (VZS) dahingehend begutachten, ob er Ihren Bedürfnissen entspricht. Bei der Unterzeichnung von sog. Standardverträgen ist es nicht selten, dass die Käuferseite übervorteilt wird.

Muster eines Kaufvorvertrages zwischen Privatpersonen

Muster eines Kaufvorvertrages mit einer Baufirma

Anmerkung des Kaufvorvertrages im Grundbuch

Seit 1. Jänner 1997 können Kaufvorverträge im Grundbuch angemerkt werden. Dies kann für den versprechenden Käufer von Vorteil sein, falls der versprechende Verkäufer (z.B. eine Baufirma) Konkurs anmeldet oder man einem Betrüger aufsitzt , der die selbe Immobilie an mehrere Personen verkaufen will. Wer nämlich zuerst im Grundbuch den Kaufvorvertrag anmerkt, wird Eigentümer der Immobilie. Die Wirkung der Eintragung des Kaufvorvertrages verfällt ein Jahr nach Ablauf der von den Parteien vereinbarten Frist zur Vollstreckung des Kaufvorvertrages, jedenfalls drei Jahre ab dem Anmerkungsdatum. Die Anmerkung kann nur über Notariatsakt erfolgen.

Anzahlung - Angeld - Reugeld

Verkäufer oder Agentur fordern beinahe immer eine Anzahlung, um die Wohnung "zu reservieren“. Seien sie vorsichtig!
Bevor eine Anzahlung, An- oder Reugeld geleistet wird, wäre es angebracht, sich von kompetenter Stelle beraten zu lassen (z.B.: Verbraucherzentrale Südtirol - VZS). Durch die Bezahlung einer Geldsumme jeglicher Art und gleichzeitiger Unterzeichnung einer Vereinbarung bzw. Reservierung entstehen nämlich bereits Rechte und Pflichten für die Vertragsparteien. Es wird Ihnen angeraten nicht mehr als € 5.000,-- als Anzahlung, An- oder Reugeld vorzustrecken (in der Regel wird jedoch vom Verkäufer als (An)zahlung ein Betrag in der Höhe von 20% des tatsächlich bezahlten Kaufpreises verlangt).
Man unterscheidet zwischen Anzahlung, Angeld zur Bestätigung gemäß Art. 1385 ZGB und Reugeld gemäß Art. 1386 ZGB:
a) Anzahlung bedeutet Teilzahlung des Preises.
b) Angeld zur Bestätigung bzw. Bestätigungsanzahlung auch Haftgeld genannt: Die erfüllende Partei hat abgesehen vom Recht auf Schadenersatz die Möglichkeit, die Durchführung des Vertrages zu

fordern, gegebenenfalls mittels Urteil, oder vom Vertrag zurückzutreten und das erhaltene Angeld einzubehalten bzw. das Doppelte des geleisteten Angeldes zurückzufordern.
c) Reugeld: Wird im Vertrag ein Rücktrittsrecht für eine oder beide Parteien vereinbart, hat das Angeld die bloße Funktion eines Entgeltes für den Rücktritt. In diesem Fall verliert der Zurücktretende das geleistete Angeld oder hat das Doppelte des Erhaltenen zurückzugeben.

Die Bankbürgschaft und Versicherung gegen Baumängel

Durch das Gesetz vom 2. August 2004, Nr. 210 und dem dazugehörigen Gesetzvertretenden Dekret 122/2005, welches am 21.07.2005 in Kraft getreten ist, werden Baufirmen u.a. verpflichtet, für die Käufer eine Versicherung gegen Baumängel mit 10 jähriger Gültigkeit abzuschließen und ihnen eine Bankbürgschaft mit Gültigkeit bis zur Unterzeichnung des endgültigen Kaufvertrages zu überreichen als Garantie im Falle eines Konkurses der Baufirma für die im Voraus geleisteten (An)zahlungen und Raten . Davon sind jene Baufirmen betroffen, die für die Baugenehmigung oder die Baukonzession nach dem 21.07.2005 angesucht haben.
Jenen Käufern, die nicht in den Genuss dieser neuen Bestimmungen kommen, wird angeraten, sich vertraglich eine Bankbürgschaft geben zu lassen. Diese bietet Schutz, falls die Baufirma Konkurs anmeldet.

Die Notariatsurkunde oder die Privaturkunde mit notariell beglaubigter Unterschrift durch einen österreichischen Notar

Laut Entscheidung des Oberlandesgerichtes Trient, Außenstelle Bozen, vom 26.05.2004 ist es wieder möglich, in den Provinzen mit Grundbuchsystem (z.B. in Südtirol, Trentino, Belluno und Teilen von Friaul-Julisch-Venetien) Privaturkunden wie z.B. Kauf-, Teilungs-, Tausch- und Dienstbarkeitsbestellungsverträge von Liegenschaften und hypothekarische Darlehensverträge durch einen österreichischen Notar beglaubigen zu lassen. Für die Beglaubigung der Unterschrift des Kaufvertrages berechnet der österreichische Notar ca. € 50 - 170 je Unterschrift.
Es wird aber dringendst angeraten, den endgültigen Kaufvertrag vorab von einem Vertrauensjuristen abfassen zu lassen, da der Inhalt des Vertrages genauestens überprüft werden muss. Der österreichische Notar beglaubigt nämlich nur die Unterschrift und nimmt keine inhaltliche Prüfung der Kaufurkunde vor.

Die steuerrechtliche Bemessungsgrundlage der Liegenschaft

Kaufvertrag Baufirma (Verkäufer) - Privatperson (Käufer):

Diese Urkunden unterliegen der Mehrwertsteuer im folgenden Ausmaß:
- 4% Mwst. beim Ankauf einer Erstwohnung;
- 10% Mwst. beim Ankauf einer Zweit- bzw. anderen Wohnung.
Weiters sind die Fixgebühren im Ausmaß von 3x € 168,-- zu entrichten.
Bemessungsgrundlage: Kaufpreis

Kaufvertrag Privatperson (Verkäufer) - Privatperson (Käufer):

Diese Urkunden unterliegen folgender Gebühr:
- 3% Registergebühr zzgl. der Hypothekar- und Katastralgebühr im fixen Ausmaß von je € 168,-- beim Ankauf einer Erstwohnung;
- 7% Registergebühr zzgl. 1% bzw. 2% Hypothekar- und Katastralgebühr beim Ankauf einer Zweit- bzw. anderen Wohnung.
Bemessungsgrundlage: Katasterwert multipliziert mit a) 115,5 für Erstwohnung; b) 126 für Zweitwohnung.

Detailierte Infos zu steuerrechtlichen Aspekten erhalten Sie z.B. unter www.assicondominio.it.

Download
Muster eines Kaufvorvertrages mit einer Baufirma.rtf72.26 KB
Muster eines Kaufvorvertrages zwischen Privatpersonen.rtf62.01 KB