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

Konkurs der Baufirma

Stand
11/2016

Der Ankauf eines Hauses von einer Baufirma kann Risiken beinhalten. Welche?

Der Konkurs der Baufirma

Das neue Konkursgesetz vom 14. Mai 2005 Nr. 80 sieht vor, dass infolge einer Anfechtungsklage des Massenverwalters der Kaufvertrag einer Immobilie durch Urteil für ungültig erklärt werden kann.

Was ist wiederrufbar?

Die Voraussetzungen für die Anfechtungsklage sind, dass

- der Kaufvertrag im Jahre vor der Konkurserklärung (das alte Konkursrecht hat eine Verjährungsfrist von 2 Jahren vorgesehen) abgeschlossen wurde;
- nicht der gerechte Preis (giusto prezzo) für die Immobilie bezahlt wurde, d.h. bei Vertragsabschluss der Kauf- niederer als der Marktpreis ist;
- der Käufer den Beweis nicht führen kann zum Zeitpunkt des Kaufes nicht in Kenntnis über die Insolvenz des Verkäufers gewesen zu sein. Die Folge ist, dass die betroffene Immobilie in die Konkursmasse fällt und versteigert werden kann. Mit dem Ertrag werden anschließend die Gläubiger befriedigt.

Wesentliche Neuerung ist, dass Kaufverträge die zum Gegenstand die Hauptwohnung des Käufers oder seiner Verwandten oder Verschwägerten bis zum dritten Grade haben, nicht durch dieses Rechtsmittel angefochten werden können.

Kaufvorvertrag

Sofern ein Kaufvorvertrag in der „*conservatoria*“ bzw. im Grundbuch (gilt in Südtirol) angemerkt worden ist, hat der Käufer eine privilegierte Forderung und mit aller Wahrscheinlichkeit wird der Konkursrichter ihm das gekaufte Gut zuschreiben.

Wer läuft also Gefahr zu verlieren, was er bezahlt hat?

Für Käufer von Liegenschaften welche einen Kaufvorvertrag unterzeichnet haben, dieser aber nicht in der „*conservatoria*“ bzw. im Grundbuch angemerkt wurde und bereits eine Anzahlung geleistet haben, besteht die Gefahr die geleistete Anzahlung zu verlieren, es sei denn diese sind durch eine Bankgarantie geschützt.
Für jene Käufer welche mittels notariellem Kaufvertrag das Eigentum einer Immobilie bereits erworben haben, diese jedoch nicht zu ihrem oder zum Hauptwohnsitz ihrer Verwandten bzw. Verschwägerten bis zum 3ten Grad bestimmt wurde, besteht die Gefahr, dass die Immobilie in die Konkursmasse fällt.

Wie kann man sich schützen?

Es wird dringend angeraten:

- alle unterzeichneten Kaufvorverträge in der „*conservatoria*“ bzw. im Grundbuch anmerken zu lassen (diese Verträge müssen vor einem Notar unterzeichnet werden) oder sich für die vor der Unterzeichnung des endgültigen notariellen Kaufvertrages geleisteten Anzahlungen im Gegenzug eine Bankgarantie (Bürgschaft) in der Höhe der geleisteten Anzahlungen aushändigen zu lassen;
- in der endgültigen Kaufurkunde den tatsächlich geleisteten Preis des Gutes anzuführen.

Die Bankbürgschaft und Versicherung gegen Baumängel

Durch das Gesetz vom 2. August 2004, Nr. 210 und dem dazugehörigem Gesetzesvertretenden Dekret 122/2005, welches am 21. Juli 2005 in Kraft getreten ist, werden Baufirmen u.a. dazu verpflichtet, für die Käufer eine Versicherung gegen Baumängel mit 10 jähriger Gültigkeit abzuschließen und ihnen eine Bankbürgschaft in der Höhe, der im Voraus geleisteten (An)zahlungen und Raten, mit Gültigkeit bis zur Unterzeichnung des endgültigen Kaufvertrages zu überlassen. Dies gilt für jene Baufirmen, welche nach dem 21. Juli 2005 für die Baugenehmigung oder die Baukonzession angesucht haben.
Den Käufern von jenen Baufirmen, für welche diese Bestimmungen nicht gelten, wird geraten, sich dennoch mittels einer Bankbürgschaft vor den Konsequenzen eines ev. Konkurses der Baufirma abzusichern.