



KANZLEI AUSSERHOFER

THEMEN AUF DEN PUNKT GEBRACHT

Recht

Kauf vom Bauunternehmen: Verpflichtung notarieller Vorvertrag und weitere Neuerungen zum Schutz des Käufers 2

Die Inhalte dieses Rundschreibens dienen ausschließlich informativen Zwecken und stellen keine Steuer- und Rechtsberatung dar

Ausserhofer & Partner GmbH Freiberuflergesellschaft | Nordring 25 | I-39031 Bruneck | www.ausserhofer.info
kanzlei@ausserhofer.info | Tel. +39 0474 572300 | Fax +39 0474 572399



RECHT

Kauf vom Bauunternehmen: Verpflichtung notarieller Vorvertrag und weitere Neuerungen zum Schutz des Käufers

Mit gesetzesvertretendem Dekret Nr. 14 vom 12.01.2019 (kurz: GvD Nr. 14/2019) wurden einige relevante Neuerungen für Bauunternehmen in Bezug auf zu erstellende Vorverträge für im Bau befindliche Wohnungen eingeführt.

Die wohl wichtigste und einschneidendste dieser neu eingeführten Bestimmungen bezieht sich auf die Abänderung des Art. 6 des gesetzesvertretenden Dekrets Nr. 122 vom 20.06.2005 und bestimmt, dass alle Vorverträge mit welchem ein Bauunternehmen oder eine Baugenossenschaft (auch ein Bauträger, sofern es sich um ein Unternehmen handelt) versprechen, eine zu errichtende, bzw. eine sich im Bau befindliche Liegenschaft an eine Privatperson zu verkaufen „mittels öffentlicher Urkunde oder beglaubigter Privaturkunde“ abgeschlossen sein müssen. Folglich müssen in genannten Fällen die entsprechenden Vorverträge notwendigerweise vor einem Notar abgeschlossen werden.

Obendrein werden mit dem obgenannten GvD Nr. 14/2019, in Ergänzung zu den Bestimmungen des GvD Nr. 122/2005, weitere Schutzmechanismen für die Erwerber von im Bau befindlichen Wohnungen eingeführt. So wird nun vorgesehen, dass die mangelnde Aushändigung der 10-jährigen Schadensversicherungspolizze (polizza decennale postuma) die Nichtigkeit des Vertrages, welche allerdings nur vom Käufer eingewandt werden kann, mit sich bringt.

Ebenso wird mit der genannten Bestimmung verfügt, dass der Käufer vom Vertrag zurücktreten und die Bankgarantie gemäß Art. 3 des ges.vertr. Dekrets Nr. 122/2005 einbehalten kann, für den Fall, dass das Bauunternehmen die Versicherungspolizze bei Übertragung der Liegenschaft nicht aushändigt.

Innerhalb von 90 Tagen ab Inkrafttreten des GvD Nr. 14/2019 wird, mit separatem Dekret des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung, ein Standard-Formular der Schadensversicherungspolizze erarbeitet, sowie deren Inhalt und die Eigenschaften festgelegt.

Die vorgenannten Bestimmungen treten innerhalb von 30 Tagen ab Veröffentlichung im Gesetzesblatt der Republik (am 14.02.2019 erfolgt) und somit am 16.03.2019 in Kraft.

RA Andreas Oberleiter

