

Neuerung beim Kauf von Immobilien

Der Gesetzgeber hat kürzlich eine neue Bestimmung im Bereich der Kaufverträge von Immobilien eingeführt. Beim Kauf einer Immobilie kann beantragt werden, dass der Notar den Kaufpreis bis zur Umschreibung der Immobilie im Grundbuch zurückbehält bzw. dass dieser bei ihm hinterlegt wird.

Warum macht die Hinterlegung des Kaufpreises beim Notar Sinn?

Sie dient vor allem zur Absicherung des Käufers. Bis zur effektiven Umschreibung der Immobilie auf den Käufer könnte im Grundbuch eine Hypothek, eine Pfändung oder andere Belastungen auch ohne Zustimmung oder Wissen des Verkäufers eingetragen werden. In diesem Fall würde die Belastung im Grundbuch auf den neuen Eigentümer übergehen.

Im extremsten Fall könnte der Verkäufer sogar trotz geleisteter Unterschrift beim Notar die Immobilie bis zum Zeitpunkt der Umschreibung im Grundbuch bei einem anderen Notar nochmals an jemand anderen verkaufen.

Durch die neue Bestimmung wird dies nun ausgeschlossen.

Wer kann die Hinterlegung des Kaufpreises beantragen?

Die Hinterlegung des Kaufpreises beim Notar kann vom Käufer oder vom Verkäufer beantragt werden. In der Regel wird dies wohl nur der Käufer tun, der seine Interessen schützen möchte.

Ab wann kann dies beantragt werden?

Für sämtliche Kaufverträge von Immobilien ab dem 29. August 2017 kann diese neue Bestimmung angewandt werden. Es gilt zu beachten, dass auch Kaufvorverträge die vor diesem Datum abgeschlossen wurden, von der Neuerung betroffen sind.

Wie läuft die Hinterlegung beim Notar ab?

Vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages beantragt eine der Vertragsparteien die Hinterlegung des Kaufpreises. Im Kaufvertrag wird dies angemerkt. Bei der Unterzeichnung des Vertrages übergibt der Käufer dem Notar den Kaufpreis (z.B. Zirkularscheck). Der Notar wird diesen Scheck dann auf ein spezielles Konto einlegen. Das so geschaffene „Kautionsdepot“ kann nur für die Bezahlung des Kaufpreises verwendet werden. Andere Gläubiger des Verkäufers haben keinen Zugriff auf diesen Geldbetrag.

Der Notar prüft vor der Umschreibung der Immobilie, ob diese frei von neuen Belastungen ist. Nach erfolgter Überprüfung und Umschreibung der Immobilie im Grundbuch wird dem Verkäufer der Kaufpreis überwiesen. Die in der Zwischenzeit entstandenen Zinsen des „Kautionsdepots“ kommen dem staatlichen Fonds für die Finanzierung von Klein- und Mittelbetrieben zugute.

Fazit

Der Gesetzgeber hat mit dieser Neuerung eine sehr gute Möglichkeit zum Schutz der Käufer von Immobilien geschaffen. Bisher war dieser Schutz in der Regel nur durch die Unterzeichnung eines Kaufvorvertrages bei einem Notar möglich, was für den Käufer zwar eine größere Sicherheit, aber auch höhere Kosten bedeutete.

Dr. Reinhold Kofler

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Boznerstrasse, 78 – Lana

info@drkofler.it Tel. 0473 550329