

Kaufvorverträge für eine noch zu errichtende Immobilien in notarieller Form

Mit der Veröffentlichung des Reformgesetzes zur Unternehmenskrise und Insolvenz wurde auch eine Neuerung im Bereich der Immobilienkäufe eingeführt.

Um die Käufer von zu errichtenden Immobilien zu schützen, müssen die Kaufvorverträge mittels öffentlicher Urkunde oder einer beglaubigten Privaturkunde abgeschlossen werden. Sprich Kaufvorverträge von zu bauenden Immobilien sind in Zukunft immer vor einem Notar zu unterzeichnen.

Neben der Beglaubigung der Unterschriften, vermerkt der Notar den Kaufvorvertrag auch im Grundbuch.

Wer ist davon betroffen?

Die kaufende Partei muss eine natürliche Person sein. Die verkaufende Partei muss ein Bauträger sein.

Es muss sich um eine noch zu bauende Immobilie handeln.

Ab wann tritt diese Neuerung in Kraft?

Grundsätzlich für den Verkauf von zu errichtenden Immobilien, für welche die Baukonzession nach dem 16. März 2019 ausgestellt bzw. beantragt wurde.

Wie muss der Kaufvorvertrag formuliert werden?

Der Kaufvorvertrag muss die gesetzlich festgelegten Mindestanforderungen erfüllen. Dabei sind im Vertrag unter anderem die Daten der Baugenehmigung, eine Beschreibung der zu errichtenden Immobilie, die Daten der Bürgschaft, der zu bezahlende Gesamtbetrag sowie die Zahlungsbedingungen und die Bauzeiten anzugeben.

Was ist noch zu beachten?

Im Jahr 2005 wurde im Bereich der Kaufvorverträge bereits eine Reihe von Bestimmungen eingeführt, welche weiterhin Gültigkeit haben.

Der Bauträger muss, vor oder spätestens bei Unterzeichnung des Kaufvorvertrages, der kaufversprechenden Partei eine Bürgschaft

aushändigen. Die Bürgschaft muss dabei alle vom Käufer geleisteten Zahlungen bis zur tatsächlichen Übertragung der Immobilie besichern. Sie kann von einer Bank, einer Versicherungsgesellschaft oder einem Finanzinstitut ausgestellt werden.

Vor oder spätestens bei Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages muss der Bauträger der kaufenden Partei eine Versicherungspolizze mit 10-jähriger Gültigkeit aushändigen. Diese Polizze dient als Absicherung für eventuelle Schadensersatzforderungen gegen den Verkäufer (z.B.: für Baumängel oder direkte oder indirekte Sachschäden an der Immobilie).

Was passiert bei Nichtbeachtung?

Sollte der Kaufvorvertrag für die zu bauende Immobilie nicht notariell beglaubigt werden, ist der Vertrag null und nichtig.

Fazit:

Diese Neuerung bedeutet eine zusätzliche finanzielle Belastung für die kaufende Partei. Sie muss nun den Kaufvertrag und auch den Kaufvorvertrag bei einem Notar abschließen.

Ich empfehle bereits vorab mit dem Notar ein Pauschalhonorar für beide Verträge zu vereinbaren.

Der Abschluss des Kaufvorvertrages beim Notar schafft für den Käufer die Sicherheit, dass er ins Grundbuch eingetragen wird. Durch die Eintragung des Vorvertrages in das Grundbuch wird der Vorkaufsberechtigte von eventuellen weiteren Verkäufen der gleichen Immobilie und von allen anderen, (später entstandenen) Ansprüchen, schadlos gehalten.

Dr. Reinhold Kofler

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Boznerstrasse, 78 – Lana

info@drkofler.it

Tel. 0473 550329