



konsuma

Das KonsumentInnenmagazin für Südtirol

Ratgeber Haus: Recht



Das Redaktionsteam dieser Ausgabe (v.l.n.r.): Anita Rossi, Mathias Breitenberger, Evi Keiff

Anmerkung der Redaktion:

Gleichbehandlung in Inhalt und Form: "konsuma" will Zeichen setzen und verfasst ihre Ausgaben abwechselnd einmal in der männlichen, einmal in der weiblichen Form. Die Leserinnen und Leser des jeweils anderen Geschlechts sind freilich immer mitgemeint.

Anmerkung: Stand der Angaben in diesem Heft zum 31.12.2004

Impressum:

"konsuma" - das KonsumentInnenmagazin für Südtirol ist eine Beilage zum „Verbrauchertelegramm - Mitteilungsblatt der Verbraucherzentrale Südtirol Nr. 9/2005“.

Projekt mitfinanziert vom Ministerium für wirtschaftliche Aktivitäten

Herausgeber: Verbraucherzentrale Südtirol, Zwölfmalgreiner Str. 2, Bozen
Tel. +39 0471 975597
Fax +39 0471 979914

info@verbraucherzentrale.it
www.verbraucherzentrale.it
Eintragung: Landesgericht Bozen
Nr. 7/95 vom 27.02.1995
Verantwortlicher Direktor: Walther Andreas
Redaktion: Evi Keiff, Anita Rossi, Mathias Breitenberger

Fotos: Alessandro Scremin, Vinzenz Hilber
Koordination & Grafik: ma.ma promotion
Übersetzung: Michela Caracristi, Claudia Marsilli

Inhalt

1.0 Kaufen

1.1	Entscheidungshilfen - Sind Sie ein Eigenheimtyp?	2
1.2	Die eigenen vier Wände I - Worauf es ankommt	4
1.3	Die eigenen vier Wände II - Der Marktfaktor	6
1.4	Der Kauf(vor)vertrag - Das Tüpfelchen auf dem i	7
1.5	Die Baubeschreibung - Von DIN bis U-Wert	11
1.6	Die Schenkung - Haussegn in Sicht?	12
1.7	Wohnen & Genossenschaften - Punktesammeln und Warten	13
1.8	Wohnungskauf & Immobilienmakler - Die Spielregeln	14
1.9	Grundbuch - Sicherheiten über den Handschlag hinaus	16
1.10	Notare - Gewusst wo - gewusst wie	18
1.11	Wohnung & Steuern - Spesen und nochmals Spesen	19
1.12	Wohnungserwerb durch Zwangsversteigerung - Unterm Hammer	20

2.0 Bauen

2.1	Grundstückskauf I - Guter Grund für gutes Geld	22
2.2	Grundstückskauf II - Eigener Grund und Boden	23
2.3	Ämtergänge - Von Amt zu Amt	24
2.4	Erste Schritte - Vom Bauantrag zum Baubeginn	25
2.5	Baukonzession I - Erschließen ist teuer	26
2.6	Baukonzession II - Konventionieren ist günstiger	26
2.7	Planung I - Vom Hausraum zum Traumhaus	27
2.8	Planung I - Das Honorar des Architekten	28
2.9	Baufirma und Handwerker - Nicht ohne Kostenvoranschlag und Werkvertrag	30
2.10	Bautagebuch - Tag für Tag vermerkt	34
2.11	Rechtsstreit - Lieber schlichten als prozessieren	36
2.12	Bankgarantie - Kaufvertrag mit Fallschirm	37
2.13	Baustellenrichtlinie - Sicher bauen	38
2.14	Bauherrenhaftpflichtversicherung - Versichern statt zahlen	39
2.15	Abnahme und Übergabe - Endlich fertig!	41

3.0 Mängel, Schäden und Gewährleistung

3.1	Schäden I - Wer zahlt die feuchte Wand?	42
3.2	Schäden II - Was sagt der Bauberater?	44
3.3	Konkurs der Baufirma - Aufgehaust und durchgebrannt	44

4.0 Geldbeschaffung

4.1	Förderungen & Konventionierungen - Schuldenlast senken	45
4.2	Wohnbaurdarlehen - Handfeste Sicherheiten?	46
4.3	Verschuldungsfalle - Rückendeckung durch frühes Sparen	48

VORWORT

Den Fallstricken auf der Spur

Die Verwirklichung des Traums von der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus ist nach wie vor für viele Menschen ein wichtiges Lebensziel. Auch kühlen Rechnern stellt sich angesichts der günstigen Finanzierungsbedingungen der letzten Jahre die Frage, ob der Erwerb von Wohneigentum trotz des erheblichen Kapitalaufwandes unterm Strich nicht billiger ist als lebenslange Mietzahlungen. Ein weiterer Grund für Überlegungen in diese Richtung sind die schlechten Erfahrungen der Geldanleger mit dem Ersparten. Was Börse, geldvernichtende Produkte, niedrige Zinsen auch bei Staatspapieren sowie schlechte Beratungen durch Banken und Finanzberatern aus dem Ersparten gemacht haben, lässt leicht Wünsche nach mehr Sicherheit entstehen.

Unabhängig vom Entscheidungsgrund für ein Bau- oder Kaufvorhaben werden alle zukünftigen Eigentümer die gemeinsame Erfahrung machen müssen, dass es eine Reihe von mehr oder weniger hohen Hürden zu überwinden gilt, bevor man das Ziel erreicht hat.

Damit der Traum nicht zum Alptraum wird, sind gründliche Überlegungen, intensive Beratungen innerhalb der Familie, ein genaues Abwägen der Vor- und Nachteile sowie eine sorgfältige Planung (die für die Finanzierung bereits einige Jahre früher beginnen sollte) notwendig. Bei aller voraussichtlichen Planung, bei aller sorgfältigen Kontrolle werden sich vermutlich bei der Verwirklichung des Projekts einige Schwierigkeiten einstellen. Denken Sie immer daran, dass Sie zwar kaum jemand bewusst schädigen will, aber der Irrtum sich durchaus gerne einstellt. Ob nun Fehler passieren, Vereinbarungen nicht eingehalten werden, Vertragsgestaltungen zu wünschen übrig lassen, Kosten ausufern, falsche Bauteile geliefert werden oder Fristen verstreichen, dieser konsuma-Ratgeber ist vielen rechtlichen Fallstricken auf der Spur und liefert notwendige Informationen, um sich auch rechtlich „zurecht zu finden“. Denn gerade das Recht wirkt sich so oft negativ auf die wohl höchste Hürde bei Bauen oder Kaufen aus, auf die Finanzierung. Angesichts von Kaufpreisen bzw. Baukosten, die sich auch ohne besondere Luxuswünsche im Bereich von mehreren hunderttausend Euro bewegen, dürften sich wohl nur die allerwenigsten in der glücklichen Lage befinden, die aufzubringenden Geldbeträge komplett aus dem Ersparten begleichen zu können, und selbst dann: Man kann Fehler bei Qualität und Preis sowie im Rechtsdschungel vermeiden – Fehler, die bekanntlich Nerven, Zeit und Geld kosten.

Da die Schritte bis hin zum Wohneigentum ziemlich viele sind, haben wir uns für Herbst 2005 vorgenommen, einen zusätzlichen konsuma-Ratgeber dem Thema



„Haus: Geld & Energie“ zu widmen. Damit sind Sie noch besser vor bösen Überraschungen geschützt.

Sollten Sie beim wahrscheinlich größten finanziellen und organisatorischen Unternehmen das Sie als Privatperson durchführen, noch zusätzlichen unabhängigen Rat benötigen, so steht Ihnen die Verbraucherzentrale mit ihren Dienstleistungen zur Verfügung. In letzter Zeit wurden diese Dienstleistungen und vor allem auch das Online-Informationsangebot beträchtlich ausgebaut - ein weiterer Beitrag zur Stärkung der Konsumenten und Konsumentinnen! Viel Freude an den eigenen vier Wänden wünscht

Walther Andreaus

Geschäftsführer Verbraucherzentrale Südtirol



1.1 ENTSCHEIDUNGSHILFEN

Sind Sie ein Eigenheimtyp?

Lebensziel Eigenheim? Traum von der schönen Wohnung? Welche Verwirklichungsform ist die geeignete: Miete oder eigene vier Wände? Die Vor- und Nachteile, um sich Klarheit zu verschaffen.

Genauso wie nicht alles was glänzt, Gold ist, treffen sich Traum und Wirklichkeit - na ja - nicht gerade oft. Das will so mancher von uns nicht hören oder lesen... Trotzdem sei hier in aller Entschiedenheit gesagt: Die Entscheidung, eine Immobilie zu kaufen, sollte niemals aus dem Bauch heraus getroffen werden. Es zählen nackte Fakten, das Kalkül. Der Weg vom Mieter zum Wohneigentümer setzt voraus, dass Sie schon fleißig gespart haben und/oder von Verwandten beträchtliche finanzielle Spritzen erhalten werden. Zur Geldbeschaffung gesellen sich andere Hürden von großer Tragweite: Stress, Einsatzbereitschaft, das Investieren von Energie bei Handarbeit und Papierkram, die Fähigkeit, den Schuldenberg zu bewältigen, die Verantwortung UND so manche Risiken: das Verkalkulieren durch Blauäugigkeit, das Scheitern der Finanzierung und sogar die Zwangsversteigerung – im schlimmsten Fall.

Sollten Sie also Zweifel hegen, ob Sie ihr Vorhaben finanziell oder organisatorisch bewältigen können, setzen Sie lieber auf Sicherheit und Einfachheit. In bestimmten Lebenslagen kann der Haus- oder Wohnungskauf in eine Sackgasse führen. Sich Klarheit über die eigene Situation und Lebensplanung zu verschaffen ist der erste Tipp.

Und dazu gehört die Überlegung, ob der Weg zum Wohneigentum für Sie und Ihre Familie der richtige ist oder ob Sie nicht doch bei der Miete bleiben.

1. Einkommen: Die Höhe bestimmt darüber, wie viel Schulden Sie sich leisten können. Wenn Sie Ihre Einkommensreserven überschätzen, kann dies in die Überschuldung führen. Vergessen Sie nicht, dass bei Wohneigentum auch evtl. Reparaturen oder Renovierungen im Lauf der Jahre anfallen.
2. Lebenshaltungskosten: Der Lebensstandard bzw. die Ausgabenseite bestimmen den Spielraum für die Finanzierung; mit dazu gehört die Fähigkeit, den Gürtel enger zu schnallen und Verzicht über längere Jahre zu üben, also Abstriche beim Konsum zu machen.
3. Berufliche Mobilität: Wird in Ihrem Job ein Maß an Flexibilität verlangt oder handelt es sich um ein sesshaftes Arbeitsverhältnis? Sind Versetzungen in Sicht?
4. Altersvorsorge: Verträgt sich der Schuldenabbau mit einer evtl. privaten Altersvorsorge? Neben diesen Grundüberlegungen müssen Sie sich auch fragen, welche Freiheiten Ihnen mehr wert sind und welche Bedürfnisse Ihre Familie hat.

Wenn Sie nun beschlossen haben, dass Sie ein Eigenheimtyp sind, bleiben immer noch Fragen offen: Wollen Sie eine schlüsselfertige Wohnung kaufen oder wollen Sie bauen, eine neue oder eine gebrauchte Immobilie erwerben, eine Wohnung oder ein ganzes Haus? Wünsche und Vorlieben spielen eine Rolle, Realitätssinn, frühzeitige Planung. Auch hier beeinflusst Ihre Kassa die Entscheidung maßgeblich mit. Am günstigsten ist gewöhnlich eine gebrauchte Wohnung, am teuersten das frei stehende Einfamilienhaus. Dazwischen gibt es verschiedene Immobilientypen. Weiters zu berücksichtigen sind: Ihr Raumbedarf, Ihre Familienplanung (bei

jungen Paaren) oder Ihr Alter (v.a. wenn fortgeschritten) die Stadt- oder Land-Frage, das gewünschte Wohnumfeld, Ihr Wunsch nach Garten, die Haustierfrage und die Frage, wie ausgeprägt Ihr Wille nach selbst bestimmter Gestaltung Ihres Heims ist. Auch ist Ihre Zeitverfügbarkeit entscheidend bzw. Ihre Bereitschaft, laufend in Pflege zu investieren, oder auch die Frage des handwerklichen Geschicks. Am besten, Sie bringen Ihre Bedürfnisse aufs Papier. Die nachfolgende Fragenliste soll Ihnen helfen herauszufinden, welcher Eigenheimtyp Sie sind:

	Wohnung	Haus	schlüsselfertig / gut erhalten	selbst bauen / renovieren
Verfügen Sie über ein hohes Einkommen und über vergleichsweise viel Eigenkapital?	Nein	Ja	Ja	Nein
Benötigen Sie deutlich mehr als 100 m ² Wohnfläche?	Nein	Ja		
Gehen Sie davon aus, dass Ihre Familie künftig eher mehr Wohnraum benötigt als heute?	Nein	Ja		
Legen Sie Wert darauf, möglichst nahe am Stadtzentrum zu wohnen?	Ja	Nein		
Ist ein Garten für Sie wichtig?	Nein	Ja		
Haben Sie ein großes Haustier?	Nein	Ja		
Ist es für Sie sehr wichtig, möglichst vieles an ihrem Eigenheim individuell gestalten zu können?	Nein	Ja	Nein	Ja
Sind Sie bereit, auch nach Abschluss eventueller Renovierungen laufend Arbeit in Ihr Eigenheim zu stecken?	Nein	Ja	Nein	Ja
Sind Sie älter als 50 Jahre?	Ja	Nein	Ja	Nein
Haben Sie handwerkliches Geschick und einige verlässliche Helfer, um auch in größerem Umfang am Bau selbst mit anzupacken?	Nein	Ja	Nein	Ja

Tabelle aus: Hammer, Thomas. *Wege zum Wohneigentum*. 2004. Verbraucherzentrale NRW, Düsseldorf und Egmont vgs Verlag, Köln.





1.2 DIE EIGENEN VIER WÄNDE I

Worauf es ankommt

Achtung Glatteisgefahr! Wenn Sie dabei sind, Neuland zu betreten, achten Sie auf die Fallstricke, aber auch auf die Chancen beim Wohnungskauf. Von der Herausforderung, eine gute Auswahl zu treffen.

Gut, Sie haben sich nicht einschüchtern lassen und haben sich für den Kauf entschieden. Und als Eigenheimtyp sind Sie fest entschlossen, in absehbarer Zeit Ihre Traumimmobilie zu finden. Dann nichts wie ran! Bereiten Sie sich innerlich auf eine spannende Zeit vor, mit einigen Enttäuschungen, vielen Verhandlungen und Überraschungen. Lassen Sie sich nicht von der „Käuferpsychose“ erfassen, von der Angst, das EINE passende Angebot zu versäumen, wenn Sie nicht gleich zuschlagen. Nach einer langen Reihe von Immobilienbesichtigungen ist man dafür besonders anfällig. Ein voreiliger Abschluss führt beinahe immer dazu, Vorsichtsmaßnahmen außer Acht zu lassen, die zum Schutz vor bösen Überraschungen unbedingt beachtet werden sollten: zum Beispiel der Gang zum Grundbuch, um Nachforschungen über die anzukaufende Wohnung anzustellen - eine der allerwichtigsten Voraussetzungen. Aber auch wenn Sie eine Immobilie als Geldanlage oder Altersvorsorge kaufen und nicht für den Eigenbedarf, müssen Sie Vorsicht walten lassen, um ihr Geschäft nicht später zu bereuen.

Schritt für Schritt zum Wohneigentum:

Als erstes sollten Sie für sich selbst eine „finanzielle Schmerzgrenze“ festsetzen, damit die Finanzierung erschwinglich wird und sie bestimmte Angebote sofort ausschlagen können. Achten Sie darauf, dass Sie auch noch Geld für Einrichtungsgegenstände auf die hohe Kante legen können und dass beträchtliche Nebenkosten anfallen werden (siehe Seite 19). Entscheiden Sie Grundsätzliches: Stadt oder Land, Wohnung oder Haus, Alt- oder Neubau, Ausstattung mit oder ohne Garten, mit Balkon usw. und überlegen Sie, je nach derzeitiger Wohnsituation, auch den Zeitfaktor mit: Wann soll die neue Bleibe bezugsfertig sein? Wenn Sie dies alles geklärt haben, schreiten Sie zur „Schatzsuche“.

Die Suche nach dem richtigen Objekt

- Beginnen Sie so früh wie möglich, den Immobilienmarkt zu durchforsten und sichten Sie eine Vielzahl von Angeboten. Nur so kriegen Sie ein Gespür für marktgerechte Preise.
- Inserate in Printmedien sind nur EIN Weg, auch das Internet birgt Möglichkeiten.
- Vorsicht mit den Maklern, hier winkt die Provisionsfalle.

- Bei Neubauten: Wenden Sie sich direkt an den Bauträger. Sie haben dort mehr Verhandlungsspielraum als bei Vermittlern.
- Verhandeln Sie hartnäckig und feilschen Sie um den Kaufpreis, egal ob beim Neubau oder bei der gebrauchten Wohnung. Wer sucht, findet immer Argumente für Preisnachlässe.

Haben Sie nun ein oder mehrere konkrete Objekte im Visier und geht es in die Endrunde der Auswahl, so gilt es eine Menge von Einzelheiten unter die Lupe zu nehmen, Vor- und Nachteile abzuwägen, bevor Sie die Verhandlungsrunde aufnehmen.

Checkliste für den guten Wohnungs- oder Hauskauf DAS DRUMHERUM:

- Wie ist die Verkehrsanbindung zur Stadt, zum Zentrum?
- Wie weit ist es bis zum Arbeitsort? Womit ist dieser erreichbar: mit dem Auto, Fahrrad, Zug, Bus?
- Gibt es Geschäfte zur Grundversorgung?
- Für Familien mit Kindern: Wo sind der nächste Kindergarten, die nächste Schule, Freizeitangebote?
- Entstehen Lärm- oder Geruchsbelästigungen? Besteht Strahlungsgefahr durch die Nähe von Umsetzern? Wie sieht es mit der Luftverschmutzung aus?
- In welche Himmelsrichtung ist die Immobilie ausgerichtet? Ist sie gut besonnt? Genießt man eine angenehme Aussicht?
- Wie gestaltet sich die Umgebung jetzt: umliegende Gebäude, Schatten spendende Bäume usw., aber auch: Welche Bauprojekte könnten zukünftig die Sicht versperren bzw. die Wohnqualität mindern (Infos im Bauamt der Gemeinde)?
- Machen die Nachbarn einen sympathischen Eindruck?
- Fühlen Sie sich nachts sicher?

DIE IMMOBILIE:

- Wie sieht das Mauerwerk aus (trocken, massiv gebaut)?
- Aus welchem Material ist die Außenverkleidung des Gebäudes?
- Wie sehen die Fenster aus (gut isoliert, Schwitzwassergefahr um die Fenster)?
- Welche Ausstattung hat das Gebäude (Böden, Heiztechnik, Nassräume bzw. sanitäre Installationen, Küche)?
- Hat die Wohnung/das Haus Veränderungs- oder Ausbaupotential (wo befinden sich die tragenden Wände)?
- Sind die Räume für Ihre Bedürfnisse ausreichend? Jetzt und später (Kinder, Eltern im fortgeschrittenen Alter)?
- Wie steht es um die Schallisolierung (Trennwände zu Nachbarn)?

Tip: Gehen Sie am besten mehrere Male an den Ort, zu verschiedenen Tageszeiten und bei unterschiedlichen Wet-

terverhältnissen. Jedes Mal werden Ihnen neue Einzelheiten auffallen.

Worauf im Detail noch achten?

Bei einer Wohnung im Mehrfamilienhaus sollte man sich die Hausordnung geben lassen, mit dem Verwalter über Vergangenes und Zukunftsprojekte wie anfallende Instandhaltungsarbeiten sprechen und Einsicht nehmen in die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen und in die Aufteilung und Höhe sämtlicher Nebenkosten. Außerdem müssen Sie sich – sollte es nun konkret werden - vom Verkäufer der Wohnung bestätigen lassen, dass er mit den Ratenzahlungen der Kondominiumsspesen in Ordnung ist.

Kurz vor der konkreten Entscheidung: Wenn für Sie die Entscheidung innerlich so gut wie getroffen ist, sind Sie auf dem besten Weg, zum Wohneigentümer zu werden. Was bleibt? Mit Geschick verhandeln, sich die Vertragsunterlagen aushändigen lassen und in Ruhe studieren (unterstützt von einem Fachmann oder einer Fachfrau), die Details der Finanzierung abklären und evtl. ein Ansuchen um Wohnbauförderung ins Auge fassen. Und dann heißt es nur mehr entscheiden: Kaufen oder nicht Kaufen ...



INSTITUT FÜR DEN SOZIALEN WOHNBAU DES LANDES SÜDTIROL ISTITUTO PER L'EDILIZIA SOCIALE DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO BAU VON 50 KLEINWOHNUNGEN FÜR ARBEITER CONSTRUZIONE DI 50 MINI-ALLOGGI PER LAVORATORI	
BAUABSTIMMUNG	NR. 7408 / 2010 VOM / DEL 21.10.2010
PROJEKTSTEUERER	DR. ING. DIAMPHANO MBIOTTI WOHNBAUINSTITUT - 19105
PROJEKT	ING. ING. SIGHE RIED UNTERBERGER
PROJEKT HEIZUNG SANTÄRANLAGEN	PLANCONSULETTO PJ LUIGI METZSLINGER
PROJEKT ELEKTROANLAGE	PLANCONSULETTO PJ ERNO MASCHELLI
STATIKER UND STAT. BAULEITUNG	ING. ING. HANS-JÜRGEN FISCHER
SICHERHEITSKOORDINATOR	PJ. EGGER MASCHELLI
BAULEITUNG	DR. ING. SIGHE RIED
BAUPRIMA	A.T.I. OBEROSLER CIV. PIETRO AG RUNKELSTEIN KG WOHNBAU GMBH



1.3 DIE EIGENEN VIER WÄNDE II

Der Markt- faktor

Über die Wohnsituation in Südtirol, über Wohnungspreise und Schwierigkeiten beim Wohnungserwerb und über den sich ändernden Markt: Ein Interview mit der Präsidentin des Wohnbauinstituts Rosa Franzelin Werth.

konsuma: Wie beurteilen Sie den derzeitigen einheimischen Kaufmarkt?

Die Lage am Wohnungsmarkt stagniert. Das merkt man daran, dass das Angebot die Nachfrage bei weitem übersteigt, die Preise aber trotzdem noch hoch gehalten werden. Dafür gibt es mehr als ein Signal: z.B. werden letzthin dem Wohnbauinstitut Angebote zum Landestarif unterbreitet: 1.545,60 Euro pro m² Konventionalfläche. Bis vor kurzem war es in den Städten normal, darauf 20% Zuschlag zu erhalten. Das geht jetzt nicht mehr. Vor allem im Raum Meran/Vinschgau steht viel Bausubstanz frei, die Nachfrage hinkt hinterher. Ich wundere mich seit fünf Jahren über die

Tatsache, dass so viele Leute Wohnungen zu diesen Wahnsinnspreisen kaufen, dass es offensichtlich bei uns viele reiche Leute gibt.

konsuma: Und der Mietmarkt?

Hier ist die Lage immer noch angespannt, vor allem in den Ballungszentren. Ein Grund dafür ist die Einwanderung; zurzeit erhalten 1.500 Nicht-EU-Bürger das Wohngeld, Tendenz steigend. Für 2004 rechneten wir im Haushalt mit insgesamt 7.000 Gesuchen südtirolweit, bis Jahresende werden es allerdings wohl an die 8.000 gewesen sein. Das sind 20 Mio. Euro an Wohngeld jährlich. 2005 werden wir 22 Mio. Euro (für an die 8.000 Gesuchsteller) dafür locker machen. Das ist gleich viel Geld wie das Wohnbauinstitut für die insgesamt 11.600 Wohnungen an Miete einkassiert. Bis Ende 2007 werden noch weitere 2.500 Wohneinheiten des Instituts zur Verfügung stehen. Ob das reicht, wissen wir noch nicht.

konsuma: Ihr Tipp für wohnungssuchende Kleinsparer?

Wenn es jemand nicht wirklich aus triftigen Gründen mit dem Wohnungserwerb eilig hat, ist es aufgrund der momentanen Marktsituation mit Sicherheit vorteilhafter abzuwarten (die Preise werden sinken!), sich Zeit zu nehmen, Angebote zu vergleichen. Und im Übrigen finde ich – und das gilt insbesondere für junge Paare – dass niemand kaufen sollte, der es sich nicht wirklich leisten kann, das heißt für die meisten von uns: Sparen, Sparen, Sparen von jung auf. Der günstigste Wohnungserwerb in Südtirol ist, meiner Erfahrung nach, immer noch das Bauen auf gefördertem Baugrund mit Grundzuweisung vonseiten der Gemeinden. Diesen Weg würde ich in Anbetracht der anstehenden Gemeinderatswahlen im kommenden Mai erst recht einschlagen: Suchen Sie um geförderten Baugrund an! Dieses Recht für Kleinsparer ist gesetzlich verankert. Hingegen dringend abraten würde ich vom Kauf einer in Bau befindlichen Wohnung, mit Ausnahme der Wohnbaugenossenschaften. Warum? Wenn die Wohnung endlich schlüsselfertig ist, wird sie bei dieser Marktlage lang nicht mehr das wert sein, was Sie (z.T. schon) ausgegeben haben.

konsuma: Gibt es absehbare Trends für die Zukunft?

Die vorhin beschriebene Entwicklung der sinkenden Nachfrage wird bald auch für das heikelste Pflaster Südtirols aktuell, für Bozen, mit der Fertigstellung der Wohnviertel Kaiserau (100% geförderte Wohnungen) und Firmian. Mein Fazit: Ich denke, wir können uns auf eine „Normalisierung“ einstellen: Angebot und Nachfrage werden sich einpendeln, d.h. dass Wohnungen billiger zu erstehen sein werden. Die Bauunternehmen stellen sich langsam schon darauf ein. Die Angst, auf ihren Wohnungen sitzen zu bleiben, lenkt auch eine Kehrtwende im Bausektor ein: vom munteren „Drauflosbauen“ und Verkaufen von schlüsselfertiger Bausubstanz auf das Bauen für selbst bestimmende Bauherren – die Wohnungseigentümer, die von Anfang an wissen, was sie wollen.

1.4 DER KAUF(VOR)VERTRAG

Das Tüpfelchen auf dem i

Von der Praxis des KaufVORvertrags zum eigentlichen Kaufvertrag: Was Sie alles berücksichtigen müssen.

Die Spielregeln beim Immobilienkauf unterscheiden sich in Italien von denen in Deutschland und auch in Österreich. Sieht man einmal vom sogenannten „Kaufangebot“ ab, das es ja überall gibt, so ist es in Italien üblich, dass Käufer und Verkäufer zunächst einen Vorvertrag und erst in einem zweiten Schritt einen notariell beurkundeten Kaufvertrag abschließen. Bereits der Vorvertrag ist für beide Vertragsparteien verbindlich und verpflichtet zum Abschluss des Kaufvertrages. Der Vorvertrag muss dieselbe Form aufweisen wie sie der Gesetzgeber für den Kaufvertrag vorschreibt - die Schriftform. Diese ist die einzig rechtsgültige Form für die Eigentumsübertragung von Immobilien.

Obwohl nicht wirklich üblich, kann der Vorvertrag bereits vor der Eigentumsübertragung mit Hilfe eines Notars ins italienische Immobilienregister (in Südtirol ins Grundbuch), eingetragen werden. Was bringt das? Es sichert das Eigentum bereits gegenüber Dritten ab. Der Vorvertrag beinhaltet alle wesentlichen Bestandteile des Kaufvertrages, hat aber im Unterschied zum Kaufvertrag nur schuldrechtliche Wirkung, d.h. er verpflichtet die Parteien lediglich, zu einem späteren Zeitpunkt den Kaufvertrag zu unterschreiben (Eigentumsübertragung). Mit Abschluss des Vorvertrages wird in der Regel – muss aber nicht - ein Angeld zur Bestätigung geleistet. Sollte der Käufer den Vertrag brechen und den notariellen Kaufvertrag nicht unterzeichnen, so verliert er diese Anzahlung. Andererseits kann der Käufer die Anzahlung in doppelter Höhe vom Verkäufer zurück verlangen, wenn dieser den Vertrag bricht. Weiters berechtigen das Leisten eines Angeldes zur Bestätigung und die Unterzeichnung des Vorvertrages beide Parteien, die Eigentumsübertragung eventuell auf dem Gerichtsweg zu erreichen.



Muster Kaufvorvertrag

KAUFVORVERTRAG

1) Abschließende Parteien

Die versprechenden Verkäufer:

Herr/Frau _____ geboren in _____
geboren am _____ Steuernummer _____

Herr/Frau _____ geboren in _____
geboren am _____ Steuernummer _____

Güterstand (1)

Firma - in diesem Vertrag kurz als „Verkäufer“ oder „verkaufende Parteien“ bezeichnet;

Die versprechenden Käufer:

Herr/Frau _____ geboren in _____
geboren am _____ Steuernummer _____

Herr/Frau _____ geboren in _____
geboren am _____ Steuernummer _____

Güterstand (1)

Firma - in diesem Vertrag kurz als „Käufer“ oder „kaufende Parteien“ bezeichnet;

2) Gegenstand des künftigen Kaufgeschäftes

Mit vorliegendem Vertrag wird Folgendes vereinbart:

Die Verkäufer: _____ verpflichten sich zum Verkauf _____
und die Käufer: _____ verpflichten sich zum Kauf für sich oder andere beim

notariellen Vertragsabschluss zu benennende Person/en der nachstehend beschriebenen Immobilie:

Immobilie in _____, laut E.Zl. Nr. _____ in der K.G. _____

B.P. _____ materieller Anteil Nr. _____ im _____ Stock bestehend aus: (2) _____

materieller Anteil Nr. _____ im _____ Stock (3) _____

Die Verkäufer verpflichten sich außerdem, mit dem für die vertragsgegenständliche Immobilieneinheit festgesetzten Preis Folgendes abzutreten: (4) _____

3) Preis und Zahlungsweise

Die Käufer verpflichten sich, alle mit dem Kaufgegenstand verbundenen Lasten zu übernehmen und den Preis in der vereinbarten Höhe von Euro _____ (in Worten) zzgl. MwSt. zu bezahlen.

Für die Immobilie wird der Preis, pauschal und nicht auf Maß festgesetzt. Der Gesamtpreis wird wie folgt bezahlt:

- Euro _____ (in Worten) zzgl. MwSt. als Reugeld oder Angeld zur Bestätigung (Bestätigungsanzahlung)* bei Unterzeichnung des Vorvertrages; die verkaufenden Parteien stellen dafür eine von ihnen unterzeichnete Bestätigung aus;
- Euro _____ (in Worten) zzgl. MwSt. als erste Rate innerhalb von _____;
- Euro _____ (in Worten) zzgl. MwSt. nach Fertigstellung des Dachbodens;
- Euro _____ (in Worten) zzgl. MwSt. bei Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages.

Die Zahlungen aller Raten nach Unterzeichnung des vorliegenden Kaufvorvertrages müssen auf das K/K Nr

der/s Fa./Frau/ Herrn _____ bei der _____ (Bank),
Cab _____ Abi _____ am Tag ihrer Fälligkeit eingehen.

4) Bankgarantie

Der Käufer erhält vom Verkäufer bei Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde als Garantie für das geleistete Reugeld oder Angeld zur Bestätigung (Bestätigungsanzahlung) eine Bankgarantie der _____ (Name Bank) in der Höhe des Angeldes von Euro _____ (in Worten). Weitere Bankgarantien werden dem Käufer in der Höhe der noch zu bezahlenden Raten, wie unter Pkt. 3 (Preis und Zahlungsweisen) festgelegt, bei Bezahlung der jeweiligen Rate ausgestellt. Der bezahlte Gesamtpreis wird bis mindestens zwei Jahre nach Unterzeichnung des endgültigen Kaufvertrages durch eine Bankgarantie des Verkäufers gedeckt sein.

(1) Gütergemeinschaft oder Gütertrennung - (2) genaue Beschreibung der Wohnung - (3) Beschreibung Zubehör: Garage, Autoabstellplatz, Keller, usw.
(4) z. B.: alle Möbel und die gesamte Einrichtung, wie von den versprechenden Käufern gesehen, mit Ausnahme von

5) Sicherstellungen

Die Verkäufer gewährleisten solidarisch, dass das verkaufte Gut frei von Hypotheken, Liegenschaftsverbindlichkeiten, Nießbräuchen und Dienstbarkeiten von Drittpersonen, von Steuerschulden, Belastungen und Vorzugsrechten sowie jeglichen beeinträchtigenden Bindungen ist. Die Verkäufer erklären außerdem, dass die gegenständliche Liegenschaft in der letzten Steuererklärung ordnungsgemäß aufscheint.

Die Verkäufer händigen den Käufern die Ablichtung folgender Unterlagen aus:

- Grundbuchauszug
- Katasterplan
- Hausordnung und Tausendsteltabelle der gegenständlichen Liegenschaft
- allfälligen Mietvertrag
- Baubeschreibung
- Baugenehmigung
- materiellen Teilungsplan

Um in den Genuss der vorgesehenen Steuervergünstigungen (bei Erstwohnung**) zu kommen, erklären die Käufer, ihren Wohnsitz (oder die Arbeitsstelle) in der Gemeinde zu haben, wo die vertragsgegenständliche Immobilie liegt (oder ihren Wohnsitz oder die Arbeitsstelle innerhalb 18 Monate nach Kauf dorthin zu verlegen), keine geeignete Wohnung in der Gemeinde zu besitzen und keine Immobilien oder Immobilienanteile zu besitzen, für welche Steuervergünstigungen gewährt wurden.

6) Übergabe der Liegenschaft

Die Übergabe der Immobilie erfolgt spätestens am _____ (genaues Datum anführen). Bei der Übernahme wird die Bewohnbarkeitserklärung vom Verkäufer an den Käufer ausgehändigt. Die Übernahme wird in einem Protokoll schriftlich festgehalten. Ab dem Tag der Übernahme tragen die Käufer alle Hausbetriebskosten (Kondominiumspesen) und alle Kosten für die veräußerte Liegenschaft.

7) Endgültiger notarieller Kaufvertrag

Der endgültige Kaufvertrag wird innerhalb _____ (genaues Datum anführen) vor einem von den kaufenden Parteien zu ernennenden Notar unterzeichnet.

8) Vertragsstrafen

Im Falle der Nichterfüllung der Verpflichtungen der verkaufenden Parteien oder der Verspätung bei der Übergabe verpflichten sich die verkaufenden Parteien gemäß Art. 1382 ZGB den kaufenden Parteien Euro _____ (in der Regel Euro 200,-- bis Euro 500,--) pro Kalendertag Verspätung zu bezahlen.

9) Ausdrückliche Aufhebungsklausel

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass im Falle der nicht fristgerechten Übergabe der Immobilie der Käufer die Aufhebung des Vertrages verlangen kann. In diesem Falle erfolgt die Aufhebung kraft Gesetz gemäß den Bestimmungen der Artikel 1456ff. ZGB.

10) Kosten

Alle Spesen, die gesetzlich und laut Gewohnheitsrecht vorgesehen sind, insbesondere die Kosten für den Notar und die Registrierung des Vertrages, sind zu Lasten des Käufers.

Gelesen und von den Parteien unterzeichnet: _____ Datum _____

Die versprechenden Verkäufer: (Unterschriften) _____

Die versprechenden Käufer: (Unterschriften) _____

Die versprechenden Käufer erklären, alle Klauseln und Bedingungen des vorliegenden Vorkaufvertrages zu Kenntnis genommen zu haben und diese ausdrücklich gemäß Art. 1341 und 1342 ZGB abgenommen zu haben.

Die versprechenden Verkäufer: (Unterschriften) _____

Die versprechenden Käufer: (Unterschriften) _____

**Reugeld oder Angeld zur Bestätigung (Bestätigungsanzahlung): Der Unterschied zwischen beiden Anzahlungsarten ist erheblich. Das Reugeld erleichtert die Auflösung des Verkaufsversprechens: Entweder hat der Verkäufer das Doppelte der entgegengenommenen Summe zurückzuerstatten, oder der Käufer verliert die als Anzahlung geleistete Summe. Anders ist es, wenn man eine Bestätigungsanzahlung vereinbart, die eine Lösung des Verkaufsversprechens erschwert. Auch mit einer minimalen geleisteten Bestätigungsanzahlung kann eine Partei die andere zum Abschluss zwingen.*

Tipps

- Legen Sie die Liegenschaft mit Nebenräumen und Zubehör genau fest.
- Prüfen Sie, ob der in Ziffern ausgedrückte Preis mit jenem im Wortlaut übereinstimmt.
- Geben Sie die Personalien der Parteien mit besonderem Augenmerk auf den Güterstand der verheirateten Vertragspartner an.
- Spezifizieren Sie die Art der Anzahlung (Bestätigungsanzahlung oder Reugeld?).
- Je genauer die Angabe des Preises und der Zahlungsweise, der Vorschüsse, Raten und der Begleichung ist, desto besser.
- Ist die Klausel hinsichtlich der Übergabe der Liegenschaft enthalten?
- Sind die Klauseln hinsichtlich der Sicherheit (Hypotheken und Bindungen mit Beschreibung der zu löschenden Hypotheken und Bindungen) enthalten?
- Gibt es eine Klausel zur Vertragsstrafe? Sie gibt dem Käufer zusätzliche Sicherheit im Falle des Verzuges bei der Übergabe.
- Enthält der Vertrag Klauseln hinsichtlich urbanistischer Sicherheiten? Der Verkäufer muss nämlich die Baukonzession und/oder -genehmigung, die Bewohnbarkeitsbescheinigung und allfällige Anträge auf Bausünden-nachlass liefern.
- Auch muss der Vertrag die Erklärung des Verkäufers enthalten, dass die Immobilie ordnungsgemäß in der letzten Steuererklärung angegeben wurde.
- Die Grundbuch-, Hypothekarunterlagen, die urbanistischen Unterlagen, allfällige Mietverträge, die Hausordnung mit der Tausendsteltabelle, die Baubeschreibung und Baugenehmigung, der materielle Teilungsplan durch den Verkäufer müssen ausgehändigt werden.
- Falls Sie befürchten, die durch Kaufvorvertrag verkaufte Immobilie könnte vom versprechenden Verkäufer nochmals veräußert (z.B. verkauft oder verschenkt) werden, dann lassen Sie den Kaufvorvertrag im Grundbuch eintragen. Um dies zu tun ist es notwendig, neben der notariellen Beglaubigung alle notwendigen Klauseln und Erklärungen laut Gesetz anzuführen. Im Klartext: Der Vorvertrag sollte dem endgültigen Vertrag möglichst nahe kommen.
- Vorvertrag und Landesförderung: Für Personen, die eine Landesförderung beantragen wollen, ist der Vorvertrag sehr wichtig, denn mit dem registrierten Vorvertrag kann der Antrag für das Landesdarlehen oder für den zehnjährigen Landesbeitrag beantragt werden. Die Registrierung kostet 129,11 Euro zzgl. die im Verhältnis vorgesehene Steuer von 0,50% für die Bestätigungsanzahlung (3% bei Reugeld) und zzgl. 3% auf die Anzahlung. Bei der Registrierung des endgültigen Vertrages wird die verhältnismäßige Steuer (0,50% und 3%) auf Anzahlungen und Vorschüsse von der Hauptsteuer in Abzug gebracht.

Der Kaufvertrag ist der endgültige Vertrag

Haben Sie den Kaufvertrag unterzeichnet, erfolgt – falls nichts anderes vereinbart wurde – der Übergang des Eigentums, d.h. sind Sie als Käufer der neue Eigentümer (mit Ausnahme der Gebiete, in denen das altösterreichische Grundbuchsystem gilt, z.B. Südtirol. In diesen Gebieten geht das Eigentum erst mit der **Eintragung ins Grundbuch** über). Ist der notarielle Kaufvertrag unterschrieben, dann ist er auch unwiderruflich wirksam. Es gibt kein Zurück mehr, weder für den Käufer noch für den Verkäufer. Gehen Sie darum den Abschluss des Kaufvertrags mit der gleichen Sorgfalt an, wie die Auswahl Ihres Eigenheims.

Im Wesentlichen sind die Bestandteile des Vorvertrages auch jene des Kaufvertrages. Gemäß Art. 1350 des Zivilgesetzbuches sind Kaufverträge einer Immobilie nur durch öffentliche Urkunde oder Privaturkunde zu schließen, ansonsten sind sie nichtig. Die Privaturkunde hat den Nachteil, dass der Notar nur für die Richtigkeit der Unterschriften haftet, nicht aber für inhaltliche oder technische Mängel. Bei der öffentlichen Urkunde ist der Notar verpflichtet, den endgültigen Kaufvertrag in angemessener Zeit in das Grundbuch einzutragen, so dass die Wirksamkeit gegenüber Dritten gewährt wird.

Und die Bezahlung? Der Löwenanteil sollte im Augenblick der Unterzeichnung des Kaufvertrages bezahlt werden. Der Käufer hat den vereinbarten Kaufpreis zu bezahlen, unter Anrechnung des eventuell geleisteten Angeldes.

Steuern, Gebühren und Spesen zu Lasten des Käufers:

Siehe Seite 19

1.5 DIE BAUBESCHREIBUNG

Von DIN bis U-Wert

Über Leistungsmerkmale, Garantien und Versprechungen. Worauf Sie beim Prüfen der Baubeschreibung achten müssen. Ein Interview mit Christine Romen, Bauberaterin bei der Verbraucherzentrale.



konsuma: Wozu dient eine Baubeschreibung?

Die Bau- oder Leistungsbeschreibung ist eines der wichtigsten Bestandteile des Kaufvertrags überhaupt. Hier nämlich legt sich der Bauträger fest und listet auf, welche Leistungen er für den geforderten Kaufpreis erbringt. Mündliche Zusagen sind im Streitfall

so gut wie wertlos, da sie kaum zu beweisen sind. Nur was Schwarz auf Weiß geschrieben steht gilt, das muss der Bauträger dann tatsächlich verpflichtend liefern.

konsuma: Was gehört alles in die Baubeschreibung?

Im Prinzip alle Details, die Rückschlüsse ziehen lassen über Baumaterialien, Bauart, Wohnqualität. Die wichtigsten Bereiche sind sicherlich drei: die Wärmedämmung, die gesetzlich vorgeschriebenen Schallschutzwerte und die Gebäudeluftdichtheit.

Eine gute Baubeschreibung zeichnet sich aus durch Detailfreudigkeit, was ich hier anhand des Beispiels „Balkon“ zeigen möchte. Sie enthält folgende Informationen: ob die Balkonplatte von der Außenwand thermisch getrennt ist, aus welchem Material die Tragkonstruktion und der Bodenbelag des Balkons bestehen, wie der Balkon entwässert wird, wie der Bodenbelag verlegt wird, welche Art von Brüstung vorgesehen ist und bei den jeweiligen Baumaterialien auch die spezifische Art (z.B. beim Holz: Holzart, -dicke und Art der Imprägnierung).

konsuma: Welche Qualitätskriterien gelten in den einzelnen Bereichen?

Um die Qualität eines Bauteils zu definieren muss der jeweilige U-Wert angegeben werden. Der U-Wert (Wärmedurchgangskoeffizient) beschreibt die Wärmeverluste der einzelnen Bauteile (z.B. Außenwand, Dach, Decke zu unbeheiztem Keller, Fenster). Er gibt Auskunft darüber, wie viel Wärmemenge in Watt durch ein Bauteil einer bestimmten Dicke und einer Größe von einem Quadratmeter, bei einem Temperaturunterschied von 1 Kelvin (entspricht 1° C), verloren geht. Je kleiner der U-Wert, umso weniger Energie geht über das jeweilige Bauteil verloren.

In der Baubeschreibung sollten nicht nur die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen, sondern höhere Schallschutzwerte gemäß DIN 4109 gefordert werden. Die Angabe der Gebäudeluftdichtheit stellt ein Qualitätsmerkmal der ausgeführten Arbeiten dar. Außerdem können durch eine entsprechende Gebäudeluftdichtheit Energieverluste verringert, Kondensbildungen in Bauteilen, Luftschallbrücken und Radonstrahlungen aus dem Keller vorgebeugt und die Funktionseffizienz der Lüftungsanlage gewährleistet werden. Bezüglich der Gebäudeluftdichtheit gibt es klare Richtlinien, ausgedrückt über den n50 Wert (Luftwechselrate bei 50 Pascal). Die Obergrenze des n50-Wertes beträgt 3, für Gebäude mit einer Lüftungsanlage 1,5 und für Passivhäuser 0,6. Gebäude der Klimaklasse A und B sollten einen maximalen n50 Wert von 2 aufweisen. Mittels einer Luftdichtheitsmessung kann der n50-Wert ermittelt werden.

konsuma: Und wenn die Baubeschreibung nicht den von mir geforderten Kriterien entspricht?

Wer zahlt schafft an! Lassen Sie sich nicht abwimmeln oder besänftigen, sondern bestehen Sie auf Ihr Recht, alles schriftlich festzulegen, bis ins letzte Detail. Außerdem ist es heute beim Hausbau empfehlenswert, gewisse zusätzliche Berechnungen anzufordern, z. B. die Klimahausberechnung. Diese informiert in einfacher Form über den Wärmeverbrauch eines Gebäudes in seiner Gesamtheit, kann also als Instrument zur Optimierung der Energieeffizienz eingesetzt werden.

konsuma: Wie lesen, um nicht in die Irre geführt zu werden?

Im Zweifelsfall nachfragen! Vorsicht ist geboten bei Formulierungen wie „Ausführung nach DIN“ oder „Schallschutz nach DIN“. Das sind lediglich Mindestanforderungen, die ohnehin eingehalten werden müssen. Formulierungen wie „hochwertig“ sagen gar nichts aus, ebenso nicht der Hinweis auf ein „Markenprodukt“. Steht ein Objekt in der engeren Wahl, lohnt es sich, die Baubeschreibung von einem Fachmann oder einer Fachfrau (Architekt oder Bauingenieur mit Erfahrung) prüfen zu lassen. Der Kauf einer Eigentumswohnung ohne vorherige Kontrolle der Baubeschreibung - evtl. durch die Verbraucherzentrale - kann große Risiken bergen.

konsuma: Ist die Baubeschreibung ausschließlich für eine im Bau befindliche Immobilie wichtig?

Nein. Auch wenn das Gebäude schon steht, spielt die Baubeschreibung eine überaus große Rolle, um die Qualität zu beurteilen. Folglich braucht es sie vor dem Kauf einer fertigen Wohnung genauso. Nicht alles sieht man nämlich auf den ersten Blick bei einem Lokalausganschein: Viele entscheidenden Details, wie die Außenabdichtung der Kellerwände, können im Nachhinein nicht begutachtet werden. Freilich, einiges kann man nachträglich ausbessern, das gilt für Böden, Fliesen usw. Doch die Wärmedämmung und der Schallschutz sind kaum oder nur sehr schwierig und mit hohem Kostenaufwand nachzubessern.



1.6 DIE SCHENKUNG

Haussegen in Sicht?

Nicht immer werden Immobilien verkauft. Besonders bei Generationswechsel taucht immer öfter die Veräußerungsform der Schenkung auf. Auch hier gilt es, Vorschriften aufs Penibelste zu erfüllen.

Laut Art. 769 des Zivilgesetzbuches ist die Schenkung „der Vertrag durch den eine Partei aus Freigebigkeit eine andere dadurch bereichert, dass sie dieser ein eigenes Recht zuwendet oder ihr gegenüber eine Verbindlichkeit übernimmt.“

Die Schenkung einer Immobilie muss durch öffentliche Urkunde vorgenommen werden, ansonsten ist sie nichtig (Art. 782 ZGB). Und worin besteht eine öffentliche Urkunde? Sie muss von einem Notar oder von einer anderen Amtsperson verfasst werden, natürlich unter Einhaltung der erforderlichen Förmlichkeiten. Nicht genug: Wer sie verfasst (Notar oder Amtsträger) muss am Ort, wo die Urkunde errichtet wird, ermächtigt sein, dieser auch öffentlichen Glauben zu verschaffen (Art. 2699 ZGB). So kann ein Notar eines anderen Staates einer italienischen Urkunde diesen Glauben nicht verschaffen (mit Ausnahme der Beglaubigung eines Kaufvertrags durch einen österreichischen Notar *Siehe Seite 18*): Es geht um die örtliche Zuständigkeit.

Spesen und Gebühren: *Siehe Seite 19*

Wann ist die Schenkung vorteilhaft?

Wer über ein großes Vermögen verfügt, hat sich früher für die Schenkung entschieden, um die Erben vor der künftigen Erbschaftssteuer zu schützen, deren Höhe nicht vorhersehbar war. Seit Oktober 2001 ist eine solche Steuer abgeschafft, weshalb der Erbschaft nun nichts mehr im Wege steht. Die Schenkung ist aus steuerrechtlicher Sicht vorteilhaft, wenn Eltern ihren Kindern noch zu Lebzeiten eine Erstwohnung übertragen wollen. In diesem Fall bezahlt man eine Pauschale für Hypotheken- und Grundbuchgebühr (je 129,11 Euro, insgesamt also 258,22 Euro). Dies entspricht einer Ersparnis von 3% Registergebühr gegenüber dem Kaufvertrag. Andererseits gibt es vom Südtiroler Amt für Wohnbauförderung beim Kauf einer Erstwohnung gewöhnlich Zuschüsse, folglich muss man schon ganz genau rechnen und von Fall zu Fall entscheiden, ob die Schenkung oder der Kauf kostengünstiger ist.

Wann ist von einer Schenkung abzuraten?

Sollten sich mehrere Kinder um eine Immobilie oder Liegenschaft streiten, so besteht die Gefahr, dass die Schenkung von einem Nachkommen, der sich benachteiligt fühlt, angefochten wird.

1.7 WOHNEN & GENOSSENSCHAFTEN

Punktesammeln und Warten

Wer in Südtirol zu einem verhältnismäßig niederen Preis bauen will, beteiligt sich meist an einer Wohnbaugenossenschaft: Das Für und Wider und der lange Weg zum Eigenheim.

Wohnbaugenossenschaften werden von Bürgern gegründet, die es sich nicht leisten können, eine Wohnung oder ein Reihenhaus auf dem privaten Immobilienmarkt zu erwerben und die gern bauen und nicht schlüsselfertig kaufen, ihr Eigenheim also nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die Mitglieder treffen gemeinsam die wichtigsten Entscheidungen für die Genossenschaft und für ihr zukünftiges Zuhause: Baustil, Baumaterialien, Bauunternehmen, Handwerker usw. Die Mitgliedschaft in einer solchen Genossenschaft berechtigt zur Mitsprache und in gewisser Hinsicht zur Selbstverwaltung. Allein zum Legacoopbund (Bund der Genossenschaften) gehören beispielsweise derzeit ungefähr 60 Wohnbaugenossenschaften, die über ganz Südtirol verstreut sind. Ihre Anzahl steigt zunehmend, da immer mehr Menschen die Wohnbaugenossenschaft als Trampolin für ihren Sprung ins (oftmals kalte) Wasser des Wohnungseigentums nutzen. Einer der größten Nachteile ist die lange Prozedur bzw. sind die oft langen Wartezeiten bis zur Schlüsselübergabe der Wohnung.

In Südtirol sind es die Gemeinden, die den Genossenschaften die Vollmacht zum Wohnbau erteilen, die Landesverwaltung stellt hingegen wirtschaftliche Mittel zur Verfügung, um das Bauprogramm zu finanzieren.

Was bedeutet ein Ankauf als Genossenschaftsmitglied?

In erster Linie sind (in Südtirol) für die Mitgliedschaft folgende Voraussetzungen notwendig (laut Landesgesetz Nr. 13 vom 17. Dezember 1998 über die Zuweisung des Baugrunds durch die Gemeinde):

- Es muss das Lebensminimum gewährleistet sein.
- Die vierte Einkommensklasse darf vom Antragsteller bzw. von dessen Familieneinheit nicht überschritten werden.
- Man muss mindestens 16 Punkte erreichen (die Punkte werden dem Einkommen, der Ansässigkeit, dem Familienstand gemäß ausgerechnet). Das ist vergleichbar mit den Bedingungen der Landesgesetze über Wohnbauförderung im Falle von Erstwohnungskauf.
- Den Wohnsitz oder Arbeitsplatz (seit mindestens fünf Jahren in Südtirol) muss man in der Gemeinde nachweisen können, in der der Antrag eingereicht wird.
- Das Vermögen der Eltern oder der Kinder des Antragstellers darf nicht so groß sein, dass eine Landesförde-

rung ausgeschlossen ist.

- Der Antragsteller darf kein Eigentum, Fruchtgenuss- oder Wohnrecht an einer dem Bedarf der Familie angemessenen und leicht erreichbaren Wohnung besitzen und in den fünf Jahren vor dem Gesuch ein solches Recht nicht veräußert haben.
- Man muss mindestens zwei Arbeitsjahre in abhängiger oder selbstständiger Arbeit nachweisen können und schließlich
- mindestens 23 Jahre alt sein.

Um ein Wohnbaudarlehen zu erhalten, müssen die Mitglieder mindestens 23 Punkte erreichen und finanziell im Rahmen der zweiten Einkommensklasse bleiben. Wird die erforderliche Punktezahl nicht erreicht, so kann eventuell um den Zinsbeitrag angesucht werden.

Für den Ankauf eines Baugrundes gibt es eine weitere Förderung, die beim Landesamt für Bauförderung zu beantragen ist. Die Förderung beträgt die Hälfte der Kosten für Baugrund und dessen Erschließungskosten und darf 10% der gesamten Baukosten nicht überschreiten (1.044 Euro pro m²). Der Ersatz von zurücktretenden Genossenschaftsmitgliedern ist möglich, sofern das Ersatzmitglied mindestens die gleiche Punktezahl des zurückgetretenen Mitgliedes aufweist.

Die zwölf Schritte zum Eigenheim durch eine Wohnbaugenossenschaft:

1. Gesuch für die Einschreibung in eine Wohnbaugenossenschaft einreichen
2. Vorbereitung der erforderlichen Dokumente
3. Einreichung des Gesuches für die Grundzuweisung an der Gemeinde
4. Überprüfung der Voraussetzungen und Berechnung der Punktezahl durch die Gemeinde (Rangliste)
5. provisorische Zuweisung des Grundes
6. Projektierung der Gebäude und der einzelnen Wohnungen
7. Ausstellung der Baukonzession durch die Gemeinde
8. Vergabe der Arbeiten
9. Finanzierungsanfrage an die Provinz (Darlehen oder Beitrag)
10. Bauphase
11. Übergabe der Wohnungen und Zuweisung des Eigentums an die Mitglieder
12. Auflösung der Genossenschaft (die ja keinen Selbstzweck hat).

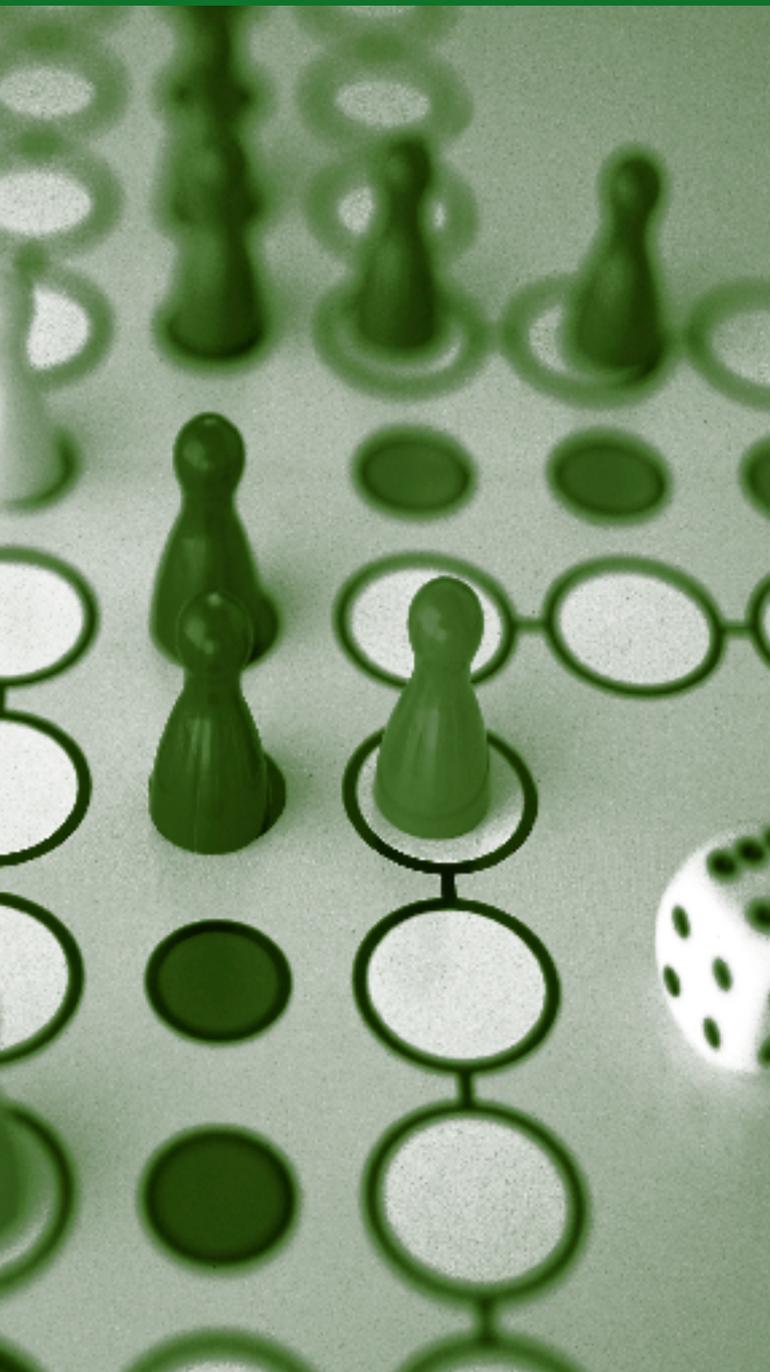
Nähere Informationen holt man sich am besten:

bei der Arche im K.V.W. - Verband der Genossenschaften und Vereine - Beda-Weber-Straße 1 - Bozen
Tel. 0471 327710 oder 975685

beim Bund der Genossenschaften - Freiheitsstr. 42 - Bozen - Tel. 0471 402133; www.legacoopbund.it

bei der Genossenschaftsunion - Freiheitsstr. 30/4 - Bozen - Tel. 0471 282530

beim Verband A.C.L.I. - Südtiroler Straße 28 - Bozen
- Tel. 0471 97 34 72



1.8 WOHNUNGSKAUF & IMMOBILIENMAKLER

Die Spielregeln

Was tun, wenn Sie nicht umhin kommen, sich mit Maklerangeboten zu befassen? Welche Regeln gelten im Umgang mit Immobilienagenturen? Für welche Fehler haftet der Makler und wie hoch sind seine Provisionsansprüche?

Der Großteil der Liegenschaftsgeschäfte in Südtirol erfolgt über Vermittlung, d.h. über Immobilienagenturen. So hat auch die Anzahl der Agenturen in den letzten Jahren stark zugenommen. Die Konkurrenz ist groß, ebenso groß sind die Fallen, in die Sie tappen können, wenn Sie die Spielregeln des Marktes nicht kennen.

Der Maklervertrag

Bevor Sie einen Maklervertrag unterschreiben, sollten Sie in erster Linie kontrollieren, ob der Vermittler im Berufsverzeichnis der Makler eingetragen ist. Dieses wird von der Handelskammer geführt.

Die Auftragserteilung sollte folgende Angaben enthalten:

- die Eckdaten der Eintragung im Berufsverzeichnis des Maklers und der Maklergesellschaft und, falls der Auftrag auf einem Vordruck erteilt wird, müssen auch die Eckdaten hinsichtlich der Hinterlegung des Vordruckes in der Handelskammer aufscheinen
- die Auftragsdauer und allfällige Erneuerungsklauseln
- die Höhe der Maklergebühr und allfällig ermächtigte Kosten
- die genaue Bestimmung (Grundbuchdaten) der Liegenschaft und des Zubehörs
- den allfälligen Mindestverkaufspreis
- die allfälligen Zahlungsbedingungen
- allfällig bestehende Hypotheken, Bindungen und Handelsbeschränkungen für die Liegenschaft
- Besondere Aufmerksamkeit ist den Klauseln hinsichtlich der vorgesehenen Konventionalstrafen für Abbruch der Beauftragung zu schenken; d.h. Strafklauseln oder Klauseln, die dem Makler das Recht auf Provision einräumen, ohne dass der Kauf(vor)vertrag abgeschlossen wurde.

Einseitig bindender Kaufvertrag

Viele Agenturen versuchen, den Käufer mit der Unterzeichnung eines einseitig bindenden Kaufvertrages zu verpflichten. Dieses sehr gebräuchliche Verfahren birgt einige Gefahren, weshalb es ratsam ist, diese Art von Verträgen nicht zu unterschreiben. Vorteilhafter ist es, dem Immobilienmakler zu sagen, dass man bereit ist, den Kaufvorvertrag (eventuell nach Überprüfung durch die Verbraucherzentrale) zu unterschreiben. Der einseitig bindende Kaufvertrag verpflichtet nicht nur den möglichen Käufer, sondern verhindert auch die Suche nach einer anderen Liegenschaft. Außerdem wird damit dem Verkäufer die Möglichkeit geboten, das Vorliegen besserer Angebote zu prüfen.

Falls sich jemand trotzdem zur Unterschrift überreden lässt, gilt es folgendes zu überprüfen:

- die Eckdaten der Eintragung im Berufsverzeichnis des Maklers oder der Maklergesellschaft in der Handelskammer
- die genaue Angabe der Eigentümer und des zum Kauf angebotenen Gutes
- die Sicherheit hinsichtlich uneingeschränkter Veräußerlichkeit der Liegenschaft (Bindungen, Hypotheken, Bauwidrigkeiten, usw.)
- die genaue Angabe der wichtigsten Fristen für die Gültigkeit des Vorschlages und der rechtlichen Annahme des Eigentümers, Kommunikationsmodalitäten und Antwortfrist
- Eine allfällige Sicherheitshinterlegung beim Makler darf nur mittels nicht übertragbarem Bankscheck lautend auf den Eigentümer (oder Bankschecks lautend auf die

Anteiligentümer mit den entsprechenden Beträgen) erfolgen. Auf keinen Fall Schecks auf den Namen der Agentur ausstellen!

Missbräuchliche Klauseln in Immobilienverträgen

Es geht hier um jene Vertragsbedingungen, die im vorwiegenden Interesse einer einzigen Vertragspartei (jene, die den Vertrag abfasst) gestellt werden. Am 22. Februar 1996 ist das Gesetz Nr. 52 in Kraft getreten, das diese sogenannten „missbräuchlichen Klauseln“ regelt. Über Jahre hinweg führten verschiedene Wirtschaftstreibende missbräuchliche Klauseln in ihren Verträgen. Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes wurden viele dieser Klauseln gesetzeswidrig. Auch im Immobiliensektor sind diese Klauseln häufig zu finden, besonders beim Abschluss der Kaufverträge mit Bauunternehmen oder Immobilienagenturen.

Was heißt dies nun? Zusätzliche Unterschriften, mit denen unvorteilhafte oder gar missbräuchliche Vertragsklauseln bestätigt werden sollen, sind laut Gesetz unzulässig und können von den Vertragspartnern mit gutem Recht verweigert werden.

Beispiele für missbräuchliche Klauseln in Immobilienverträgen, die laut Gesetz ausdrücklich verboten sind:

- Haftungseinschränkung des Bauunternehmers für verursachte Schäden
- Einschränkung von Schritten oder Beschneidung von Rechten des Verbrauchers gegen den Freiberufler oder Bauunternehmer
- Aussagen, die das Recht des Verbrauchers auf Kompensation einer Schuld gegenüber dem Unternehmen oder dem Freiberufler ausschließen oder einschränken
- Klauseln, die eine endgültige Verpflichtung des Verbrauchers vorsehen, während andererseits die Erbringung der Leistung des Unternehmens oder des Freiberuflers ausschließlich von deren Willen abhängt
- Klauseln, die dem Unternehmen oder dem Freiberufler den Rückbehalt einer vom Verbraucher bezahlten Geldsumme gestatten, wenn dieser den Vertrag nicht abschließt, ohne das Recht des Verbrauchers auf Forderung des doppelten Betrages der eingezahlten Summe vorzusehen, falls das Unternehmen oder der Freiberufler den Vertrag nicht abschließt
- Klauseln, die dem Verbraucher bei Nichterfüllung oder Verspätung bei der Erfüllung übertriebenen Schadenersatz auferlegen
- Klauseln, die festlegen, dass der Preis für Güter oder Leistungen erst zum Zeitpunkt der Übergabe oder Erbringung festgesetzt wird
- Klauseln, die Preiserhöhungen zulassen, ohne dem Verbraucher eine Rücktrittsmöglichkeit zu geben, wenn der Endpreis im Verhältnis zum vereinbarten Preis wirklich viel höher ist
- Klauseln, die als zuständigen Gerichtsstand einen anderen Ort als den des Wohnortes des Verbrauchers festlegen

- Klauseln, die die Haftung des Unternehmens oder des Freiberuflers im Verhältnis zu den Vertragspflichten einschränken (z. B. nicht für die Schäden wegen verspäteter Übergabe der Immobilie zu haften; diese Klausel wird von den Bauunternehmen noch sehr häufig benutzt!).

Gewusst?

- Ist eine Verkaufsanzeige in der Zeitung von Interesse, erkundigt man sich am besten, ob die Telefonnummer zu einem Maklerbüro führt. In solchen Fällen könnte für die Vermittlung eine Gebühr verrechnet werden. Der Abschluss eines Kaufvorvertrages über ein Maklerbüro berechtigt den Makler zur Verrechnung einer Vermittlungsgebühr, auch wenn aus dem Kauf später nichts wird. Hierzulande wird derzeit beiden Parteien ca. 2 % des Kaufpreises an Vermittlungsgebühr verrechnet.
- Für Konsumenten, die eine Liegenschaft verkaufen wollen und sich dafür an mehrere Maklerbüros wenden, ist besondere Vorsicht angebracht. Es kann durchaus sein, dass alle beauftragten Makler Vermittlungsgebühren fordern. Arbeiten Sie lieber nicht parallel mit mehreren Maklern, um eine Ansammlung von Provisionsforderungen zu vermeiden. Im Streitfall sind alle Rahmenbedingungen und Voraussetzungen zu prüfen, unter denen der Vermittlungsauftrag gegeben wurde.
- Wenn der Vermittler bzw. Makler den interessierten Kunden zur Besichtigung eines Objektes begleitet und dieser das besichtigte Objekt in der Folge kauft, muss er mit einer Vermittlungsgebühr rechnen.
- Nur Makler, die laut Gesetz Nr. 39 vom 3. Februar 1989 in das Berufsalbum (bei der Handelskammer) eingetragen sind, haben das Anrecht auf Vermittlungsgebühr.
- Wenn Ihnen ein Makler wissentlich Mängel oder gravierende Nachteile verschweigt, kann er Ihnen gegenüber schadenersatzpflichtig werden, sofern Sie ihn beauftragt haben. Sie haben nämlich einen Anspruch auf umfassende Information. Sie können also durchaus erwarten, dass der Makler alle notwendigen Auskünfte vom Eigentümer einholt. Achtung: Erwarten können Sie dies, die Sicherheit haben Sie aber deshalb noch lange nicht.

Und noch zwei wichtige Tipps:

- Wenn Sie als potentieller Käufer ein Immobilienbüro aufsuchen, auch nur um einen Blick auf Pläne oder Inserate zu werfen, hinterlassen Sie keine Anschrift. Eine Rechnung für Vermittlungsgebühr könnte auf den Fuß folgen!
- Jeder kurze oder lange Kontakt mit einem Vermittler kann eine Honorarforderung zur Folge haben. Nicht jede Forderung ist aber legitim. Andererseits ist die Frage offen, wann genau ein Provisionsanspruch entsteht. Im Zweifel soll Rat bei einem Anwalt oder bei einer Konsumentenschutzvereinigung eingeholt werden.



1.9 GRUNDBUCH

Sicherheiten über den Handschlag hinaus

Nach dem Gang zum Notar und nach der Unterzeichnung des Kaufvertrages steht die Eigentumsübertragung im Grundbuch an. Was es damit auf sich hat, und warum Sie auch schon vor Vertragsabschluss zum Grundbuchamt pilgern sollten.

Es wird also amtlich: Wenn Sie die Immobilie Ihrer Wahl gefunden und den Kaufvertrag schriftlich vor dem Notar bekundet haben, erfolgt auf Basis des vom Notar beurkundeten Vertrags die Eigentumsübertragung im Grundbuch. Im Grundbuchamt erhält man den Grundbuchauszug. Dieser ist gewissermaßen der „Personalalausweis“ eines Grundstückes oder einer Immobilie und dient dazu, die ins Visier gefasste Immobilie im Detail kennen zu lernen: Grenzen, Oberflächen, Keller-, Dach- und andere Nebenräume, Gemeinschaftseigentum, Dienstbarkeiten usw. Ein Besuch im Grundbuchamt gehört zu den Pflichtübungen bei den Nachforschungen über die anzukaufende Wohnung, als Schutz vor bösen Überraschungen im Nachhinein. Die Informationspflicht wird von den Immobilienagenturen und von den Maklern nämlich nicht immer sehr ernst genommen. Es ist folglich ratsam, sich selbst auf die Hinterbeine zu stellen.

Wo finden Sie was?

Der Teil „A“ des Grundbuches enthält alle Pläne und Beschreibungen der Wohnungen und der Zugehörigkeitsflächen und zeigt das Gemeinschaftseigentum und die Dienstbarkeiten auf.

Der Teil „B“ des Grundbuches legt das Eigentum der Immobilie und vor allem seine Beschränkungen fest. Es ist natürlich wesentlich zu wissen, ob es mehrere Eigentümer gibt, ob Nutznießer vorhanden sind oder allfällige Wohnrechte bestehen.

Der Teil „C“ des Grundbuches führt Belastungen, Bindungen und passive Dienstbarkeiten an. Die Kenntnis der auf der Immobilie liegenden Belastungen ist für einen positiven Verhandlungsabschluss grundlegend. Es ist schon vorgekommen, dass nach der Unterzeichnung von Kaufvereinbarungen infolge der vorhergehenden Verschuldung des Verkäufers das Eigentum mit Hypotheken oder Sicherungsbeschlagnahmen belastet wurde. In solchen Fällen besteht äußerst wenig Hoffnung, die beim Vorvertrag geleistete Anzahlung zurück zu erhalten.

Es hat sich als Vorteil erwiesen, sich nicht nur über die Grundbuchverhältnisse der Immobilie zu informieren, sondern nach Möglichkeit auch über die wirtschaftliche Situation des Verkäufers, was zugegebenermaßen nicht gerade einfach ist.

Prüfen Sie den Grundbuchauszug auf nachteilige Belastungen und stellen Sie sicher, dass er sich auf dem neuesten Stand befindet. Die Grundbuchehebung erlaubt es auch, allfällige Eigentumsbindungen zu berücksichtigen. In Südtirol werden viele solcher Bindungen auferlegt, weil ein großer Teil der Käufe mit Hilfe von Landesbeiträgen erfolgt.

Guter Rat teuer

Sollten Sie den Verkäufer nicht genau kennen oder gar Zweifel über dessen Zahlungsfähigkeit hegen, dann sollten Sie auf eine möglichst kurze Zeitspanne zwischen Vorvertrag und notariellem Kaufvertrag bestehen und die Anzahlung auf ein Minimum beschränken. Es ist wichtig zu wissen, dass in der Vorverkaufsphase immer der Käufer das Risiko trägt. Der Verkäufer riskiert erst nachher, falls die Bezahlung noch nicht vollständig geleistet wurde und der Käufer die Wohnung bereits besetzt.

Je länger die Zeitspanne zwischen Vorvertrag und notariellem Vertrag, desto größer ist das Risiko des Käufers. Das gilt auch für die Anzahlung, deren Höhe für den Käufer das größte Risiko darstellt.

Vormerkung des Kaufvorvertrags im Grundbuch

Zur Vermeidung von unangenehmen Überraschungen **kann** die Vormerkung im Grundbuch **von Vorteil sein**, weil man sich damit für die Dauer von 50 Tagen absichert. Allerdings ist innerhalb dieser Frist auch der notarielle Kaufvertrag abzuschließen und beim Grundbuchamt einzureichen. Nach Ablauf der 50 Tage kann die Vormerkung zwar wiederholt werden, allerdings müssen dazwischen 15 Tage verstreichen, ganze zwei Wochen, während denen alles möglich ist! Aus diesem Grund sollte gerade in ungeklärten Situationen der notarielle Kaufvertrag innerhalb von 50 Tagen abgeschlossen werden. Die Vormerkung kann vom Verkäufer beim Grundbuchamt beantragt werden.

Eintragung des Kaufvorvertrags ins Grundbuch

Seit 1997 (Erlass des Gesetzesdekretes Nr. 669 vom 31. Dezember 1996) gibt es auch die Möglichkeit – zum eigenen Schutz – den Vorvertrag ins Grundbuch eintragen zu lassen. Von Vorteil erweist sich dieser Schritt, sollte der Verkäufer (z.B. eine Baufirma) in Konkurs gehen oder sollte die Immobilie gepfändet, beschlagnahmt oder anderen Vollstreckungsverfahren ausgesetzt sein. Für diese Art der Grundbuch-Eintragung ist allerdings die Unterstützung eines Notars erforderlich (Kosten von ungefähr 400 – 460 Euro), und der Vorvertrag muss die Form des endgültigen Vertrages aufweisen und alle vom Gesetz vorgesehenen Klauseln und Erklärungen enthalten. Die Eintragung verliert ihre Gültigkeit, wenn der endgültige Kaufvertrag nicht innerhalb bestimmter Fristen im Grundbuch vermerkt wird: innerhalb eines Jahres ab dem von den Parteien im Vorvertrag festgesetzten Datum oder in jedem Fall innerhalb von drei Jahren ab Eintragung.

Gewusst?

Das Grundbuch – Relikt alter Rechtssicherheit

In seiner heutigen Form wurde das Grundbuch in Österreich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts eingeführt, in Tirol mit einem Gesetz von 1897. Die Vorteile des Grundbuchs wurden gleich erkannt: Als am Ende des Ersten Weltkrieges einige Gebiete der alten k. u. k. Monarchie zu Italien kamen, sah das italienische Regime den Nutzen des Grundbuchs ein. So blieb es im Trentino und in Südtirol dabei, und das Grundbuch fällt seitdem unter die sogenannte freiwillige Gerichtsbarkeit (mit Verfügung eines Richters). Im restlichen Italien besteht das System der sogenannten „conservatorie“. Die Übertragung des Eigentums erfolgt hier durch den Konsens der beiden Vertragspartner (ZGB), der in ein Register eingetragen wird. Anders mit dem Grundbuchsystem: Dieses dient nicht nur dazu, die rechtliche Situation einer Liegenschaft darzustellen. Nein, mit der Eintragung ins Grundbuch wird das Eigentum überhaupt erst erworben!

Im Jahr 2000 ging man daran, das Grundbuch (bisher an die 2 Millionen Parzellen) auf EDV umzustellen. Dazu bedurfte es eines Regionalgesetzes und der dazugehörigen Durchführungsverordnungen. Innerhalb 2005 sollte die Umstellung südtirolweit abgeschlossen sein. Bereits jetzt sind telematische Abfragen fast überall möglich.





1.10 NOTAR

Gewusst wo - ge- wusst wie

Für die Überschreibung von Immobilien bedarf es in der Regel eines Notars. Nur Wohnungen mit einem Hypothekendarlehen vonseiten des Wohn-

bauinstituts werden vom Institut selbst überschrieben. Seit einigen Monaten können Beglaubigungen auch wieder von österreichischen Notaren vorgenommen werden. Dies ist zwar kostengünstiger, birgt aber das Risiko, dass Fehler in der Dokumentation die Eintragung ins Grundbuch komplizieren. Ein Gespräch über die rechtlichen Aspekte von Beglaubigungen diesseits und jenseits des Brenners mit dem Bozner Rechtsanwalt Dr. Peter Paul Brugger.

konsuma: Herr Rechtsanwalt, wie ist die rechtliche Situation bezüglich der Beglaubigungen von Unterschriften für Immobilienverträge im Ausland?

Es war auch in der Vergangenheit grundsätzlich möglich, Unterschriften im Ausland und vor allem in Österreich sehr kostengünstig beglaubigen zu lassen, nur konnten die diesbezüglichen Urkunden in den letzten Jahren aufgrund einer

Grundsatzentscheidung des Landesgerichtes von Bozen nicht mehr beim zuständigen Grundbuchamt angemerkt werden, was zu einer großen Rechtsunsicherheit geführt hat. Nun hat das Oberlandesgericht von Trient - Außenstelle Bozen - eine neue Entscheidung getroffen, laut welcher die grundbücherliche Anmerkung einer im Ausland beglaubigten Privaturkunde wieder möglich ist.

konsuma: Wie gehen die Grundbücher mit dieser neuen Rechtslage um?

Die meisten Grundbuchsrichter haben sich dieser Rechtsauslegung angeschlossen und die im Ausland beglaubigten Kaufverträge werden wieder problemlos anerkannt, und für die Grundbucheintragung wird lediglich die zusätzliche Vorlage einer Sammelbescheinigung der Wohnsitzgemeinde des Käufers verlangt. Die endgültige Klärung der rechtlichen Problematik steht allerdings noch aus, und es wird befürchtet, dass die Richter des Landesgerichtes von Bozen im Zuge einer allfälligen Grundbuchsbeschwerde auch weiterhin auf ihrer Interpretation des Grundbuchgesetzes und der italienischen Notariatsordnung beharren und die Erkenntnisse des Urteils des Oberlandesgerichtes nicht teilen.

konsuma: Was heißt das für die Konsumenten?

Solange es keine einhellige Richtlinie in der Rechtsprechung gibt, verbleibt weiterhin eine große Rechtsunsicherheit, und der Bürger ist der drohenden Gefahr ausgesetzt, dass der im Ausland beglaubigte Vertrag vom zuständigen Grundbuchamt in Südtirol nicht rechtskräftig angemerkt wird und er somit für einen längeren Zeitraum keinen Eigentumsnachweis erbringen kann. Daher ist vor dem Gang ins Ausland eine Anfrage beim Grundbuchamt anzuraten.

konsuma: Die Beglaubigung beim ausländischen Notar birgt auch noch andere Risiken.

Der ausländische Notar beglaubigt lediglich die Unterschrift der Vertragsparteien und muss somit nur die Identität jener Personen überprüfen, die den Vertrag vor ihm unterschreiben. Es wird aber überhaupt keine inhaltliche Prüfung des Vertrages vorgenommen, was bei der Einverleibung der vertraglich bestellten Rechte im Grundbuch zu großen Problemen führen kann.

konsuma: Worauf müssen Konsumenten also achten, wenn sie zu einem ausländischen Notar gehen?

In erster Linie sollte sich der Käufer einen Grundbuchauszug der zu erwerbenden Immobilie besorgen und diesen genau prüfen. Ist der Verkäufer überhaupt berechtigt, den Vertrag abzuschließen? Bestehen eingetragene Belastungen im sog. C Blatt usw.? Bei einem Vertrag, der eine Immobilie zum Gegenstand hat, muss man auch sehr komplexe steuerrechtliche, urbanistische und zivilrechtliche Fragen prüfen (Vorkaufsrechte, Gütergemeinschaft, Dienstbarkeiten usw.), weshalb eine besondere Vorbereitung und Erfahrung auf diesem Gebiet erforderlich ist.

1.11 WOHNUNG & STEUERN

Spesen und nochmals Spesen

Was bedeutet der Erwerb einer Immobilie aus steuerrechtlicher Sicht? Mit welchen Zusatzkosten ist bei Kauf, Schenkung, Erbschaft oder Tausch zu rechnen?

Beim Erwerb eines Eigenheims wird in der Finanzplanung selten der Fiskus mitbedacht. Doch der Staat fordert einiges an Abgaben ein, Lasten, die bei einer sorgfältigen Kostenkalkulation durchaus vorherzusehen sind.

- Die **Notarspesen** können **vermieden** werden, wenn der Konsument/Begünstigte selbst einiges erledigt: die Anmeldung bei der Agentur für Einnahmen zur Bezahlung

eventuell anfallender Steuern, das Einholen des Erbscheines beim Landesgericht und das Veranlassen der Eintragung ins Grundbuch.

Fruchtgenuss durch Kaufvertrag

- Die entsprechenden Steuern werden auf dem Wert des Fruchtgenusses berechnet
- Förderung für Erstwohnung
- geringere Notariatskosten im Vergleich zur Schenkung

Immobilientausch

Die Steuer wird auf die zwei Immobilien berechnet, bezahlt wird aber nur eine, die höhere Steuer. Allerdings braucht es zwei Meldungen beim Registeramt, eine pro Immobilie. Dabei gelten die Vergünstigungen für die Erstwohnung. Die Steuer wird im Verhältnis zum jeweiligen Wert und zu den Vergünstigungen aufgeteilt.

Kauf - Steuern und Gebühren zu Lasten des Käufers:

Steuern	Erstwohnung		andere Wohnungen	
	von Privaten oder Agentur	von Unternehmen	von Privaten oder Agentur	von Unternehmen
Mwst	-	4%	-	10%
Registergebühr	3%	129,11 Euro	7%	129,11 Euro
Hypothekengebühr	129,11 Euro	129,11 Euro	2%	129,11 Euro
Katastergebühr	129,11 Euro	129,11 Euro	1%	129,11 Euro

Schenkungen - Steuern und Gebühren zu Lasten des Beschenkten:

Schenkungsgegenstand	Begünstigter	Gebühren
Schenkenswert bis zu Euro 180.759,91	Verwandte in direkter Linie und andere Verwandte bis 4. Grades oder Ehepartner (gilt nicht für Verschwägerte und faktische Ehegatten)	Kataster- und Hypothekengebühr: pauschal je 129,11 Euro für die Erstwohnung; keine Registergebühr
Schenkenswert über Euro 180.759,91	Verwandte in direkter Linie und andere Verwandte bis 4. Grades oder Ehepartner	Kataster- und Hypothekengebühr 3% (1,5% + 1,5%); keine Registergebühr
Schenkenswert über Euro 180.759,91	andere Rechtssubjekte	Kataster- und Hypothekengebühr 3% (1,5% + 1,5%); Registergebühr: <ul style="list-style-type: none"> • 15% für landwirtschaftliches Grundstück • 8% für nicht landwirtschaftliches Grundstück • 3% für Erstwohnung

Quelle: Frizzera: Guida pratica fiscale 2003, S. 321 ff.

Erbschaft - Steuern und Gebühren zu Lasten der Erben:

Gegenstand	Begünstigter	Gebühren
Grundstücke und Immobilien	alle	Kataster- und Hypothekengebühr 3% (1,5% + 1,5%); keine Registergebühr
Erstwohnung	alle	129,11 Euro Hypothekengebühr 129,11 Euro Katastergebühr

Quelle: Frizzera: Guida pratica fiscale 2003, S. 321 ff.



1.12 WOHNUNGSERWERB DURCH ZWANGSVERSTEIGERUNG

Unterm Hammer



Pfändung oder Konkurs: Die Versteigerungssumme dient der Deckung von Schulden. Wer profitiert sind jene, die sich auf diesem außergewöhnlichen Weg eine günstige Immobilie ersteigern, trotz aller Hindernisse. Interview mit dem ehemaligen Kanzleileiter Valter Cicalò, 14 Jahre lang im Dienst der Immobilienversteigerungen.

Die stete Zunahme der Käufe von Privatwohnungen per Versteigerung in den letzten Jahren lässt aufhorchen, macht nachdenklich in Hinblick auf die Folgen für die Betroffenen

und auf die Ursachen, die dahinter liegen: nicht zuletzt die fatale Maschinerie der Überschuldung von Familien.

Die betreffenden Immobilien stammen entweder aus einer Liegenschaftsvollstreckung durch Pfändung (Anmerkung im Grundbuch), und hier spricht man von einem **Zwangsverkauf von Immobilien** – in Südtirol zwischen 150 und 200 im Jahr –, oder aus einer Konkursmasse, hier liegt der **Zwangsverkauf im Konkursverfahren** nahe. Der Preis wird nach Anhörung des gerichtlich vereidigten Sachverständigen vom Konkursrichter festgelegt. Wenn zum ersten Versteigerungstermin niemand erscheint, legt der Richter einen zweiten Termin fest und reduziert den Ausrufpreis um 20%.

konsuma: Welche Vorteile bringt es, eine Immobilie zu ersteigern?

Da sind zum einen die finanziellen, zum anderen die praktischen Vorteile: In der Regel liegen die Preise unterm Marktwert, manchmal sind sie sogar um die Hälfte niedriger! Auch fallen bei der Versteigerung keine Vermittlungs- und keine Notargebühren an. Und schließlich – und auch das ist ein Vorteil der Versteigerung – sind die Angaben über die Immobilien absolut verlässlich. Neben den allfälligen urbanistischen und baurechtlichen Informationen, welche die Gemeinde liefert, auf deren Gebiet sich die Liegenschaft befindet, erfährt der Interessierte alles über eventuelle Bausünden und Kosten für deren Sanierung.

konsuma: Wie erfährt man von einer Versteigerung?

Die zur Versteigerung bzw. zum Zwangsverkauf freigegebenen Objekte werden über Organe der lokalen Presse – FF und Alto Adige – veröffentlicht. Daraus erfährt man Datum, Ort und Zeit der Versteigerung, die genauen Angaben zum Versteigerungsobjekt und die Teilnahmebedingungen. Bei der Kanzlei für Immobilienversteigerungen kann man außerdem alle Infos über anstehende Termine und zur Versteigerung freigegebene Immobilien erhalten und sogar in die Schätzung des Sachverständigen Einsicht nehmen. Bei Konkursobjekten kann der Konkursverwalter auch einen Lokalausweis mit den Interessierten vornehmen.

konsuma: Wie geht eine Versteigerung vor sich?

Wer an der Versteigerung am Landesgericht teilnehmen will, muss innerhalb 12 Uhr des Vortages der Versteigerung bei der Kanzlei für Immobilienversteigerungen eine schriftliche Anfrage sowie eine Kautions in Höhe von 10% oder 20% des Ausrufpreises hinterlegen.

Sobald der Richter die Versteigerung eröffnet hat, beginnen die Teilnehmer mit ihren Angeboten, die sich am Ausrufpreis orientieren. Die Zeit zwischen einem Angebot und dem nächsten beträgt drei Minuten und wird von einem Chronometer gemessen. Den Zuschlag erhält der Letztbietende. Dieser muss innerhalb einer Frist von 30 bis 60 Tagen den gesamten Betrag des Zuschlagpreises an den Konkursverwalter oder an die Kanzlei für Immobilienversteigerungen überweisen. Wer nicht termingerecht bezahlt, verliert die

Kaution. Ein folgenreiches Detail am Rande: Innerhalb von zehn Tagen nach dem Versteigerungstermin darf ein Dritter ein Angebot hinterlegen, das den tatsächlichen Zuschlag um mindestens ein Sechstel übersteigt. Das bedeutet, dass der Letztbietende am Ende der Versteigerung noch nicht jubeln darf... und das öffnet der Spekulation Tür und Tor.

konsuma: Am Landesgericht in Bozen gibt es seit ca. zwei Jahren auch den Zwangsverkauf ohne Versteigerung. Wo liegt der Unterschied?

In der Prozedur und in kleinen, aber folgenschweren Feinheiten. Auch hier muss der Interessierte eine schriftliche Anfrage termingerecht hinterlegen, darin aber – auf anonymem Wege – sein Preis-Angebot festhalten. Das Kuvert mit dem Angebot wird am Gericht versiegelt und mit dem Verkaufstermin, dem Namen des zuständigen Richters und einem Pseudonym versehen. Geöffnet werden die einzelnen Angebote erst am Tag des Zwangsverkaufs vom Richter, der vor den anwesenden interessierten Käufern das höchste Angebot verliert. Im Anschluss daran kann, sofern die anderen Interessenten es wünschen, doch eine Versteigerung stattfinden. Der bisher Meistbietende kann also nun doch überboten werden (meist geht es dabei um Summen um die 5.000 Euro). Der Vorteil dieser Prozedur ist durch die geschütztere Privacy und stärkere Transparenz gegeben. Aber der wohl größte Vorteil liegt darin, dass hier nicht die Sechstel-Regelung angewandt wird wie in der gewöhnlichen gerichtlichen Versteigerung; der Letztbietende am Tag der Versteigerung bleibt also der Letztbietende bzw. wird zum neuen Besitzer. Ob mit oder ohne Versteigerung, das bestimmt von Fall zu Fall der mit der Akte betraute Vollstreckungsrichter am Landesgericht; in Bozen sind das zwei Richter.

konsuma: Was passiert, wenn der ehemalige Eigentümer die Wohnung oder das Haus nicht räumt?

Dem früheren Eigentümer müssen nach erfolgtem Zuschlag das „Übereignungsdekret“ in beglaubigter Kopie und die Räumungsaufforderung übermittelt werden und zwar über das Gericht. Dieser hat dann zehn Tage Zeit, die Wohnung zu räumen. Falls er dieser Aufforderung nicht nachkommt, kann man sich an einen Rechtsanwalt wenden oder erledigt selbst den Papierkram und wendet sich an den Gerichtsvollzieher (in der Bozner Cesare-Battisti-Straße), der ein Datum für die Zwangsäumung anberaumt (gewöhnlich ein paar Monate). Falls der Gerichtsvollzieher auch zu diesem Datum noch den ehemaligen Eigentümer in der Wohnung antrifft, kann er ihn mit Hilfe der Carabinieri aus der Wohnung entfernen lassen. Vom Versteigerungstermin bis zur Räumung der Immobilie vergehen in Südtirol in der Regel sechs bis acht Monate, anderswo ist die Wartezeit für den neuen Besitzer weitaus länger.

konsuma: Gibt es Landesförderungen auch im Falle von Wohnungskauf durch gerichtliche Versteigerung?

Grundsätzlich ja: Auch wer eine Immobilie über eine

gerichtliche Versteigerung erwirbt, kann die Wohnbauförderung des Landes in Anspruch nehmen. Allerdings hat die Geschichte einen Haken: Dies gilt laut Interpretation des Landes nicht, wenn der vorhergehende Eigentümer einen Landesbeitrag erhalten hat, denn dann hat die Immobilie eine Bindung über 20 Jahre, eingetragen im Grundbuch. Dies führt aber zu Schwierigkeiten für den neuen Eigentümer und zwar sowohl im Falle, dass er die Wohnung zum Wiederverkauf ersteigert hat als auch wenn er diese als Erstwohnung beziehen möchte und vorhat, selbst um eine Landesförderung anzusuchen. Um die Bindung zu löschen, müsste man dem Land den bisher ausgezahlten Zinsbeitrag (des früheren Eigentümers) zurückerstatten.

Nun gibt es diesen Streitfall seit Jahren: Das Rechtsamt des Landes stellt sich quer mit der Argumentation der „Realbindung“ (Bindung auf die Immobilie), ein gegensätzliches Urteil des Verwaltungsgerichts vom letzten Frühling spricht von „Bindung an die Person“ (Bindung auf den ehemaligen Eigentümer). Noch ist die Streitfrage nicht geklärt.

Gewusst?

- Wer eine Immobilie ersteigert, ist von jeglicher Belastung, die auf dem Objekt liegt, befreit. Nicht befreit ist er hingegen von den finanziellen Verpflichtungen gegenüber dem Kondominium. Wer ein Teileigentum an einem Kondominium erwirbt, übernimmt die Verpflichtung zur Zahlung der ausstehenden Kondominiumspesen für das laufende und das vorhergehende Jahr. (Art. 63, Komma 2, Disp.att.c.c.) Es ist also empfehlenswert, sich rechtzeitig mit dem Verwalter des betreffenden Kondominiums in Verbindung zu setzen.
- Was die Freigabe der Immobilie angeht, so ist festzuhalten, dass der ehemalige Besitzer keine Wohnrechte hat, sehr wohl aber ein eventueller Mieter. Für den Mieter bleiben alle Rechte laut Mietvertrag in Kraft, sofern der Mietvertrag VOR der Pfändung registriert wurde. Zum Schutz der Mieter sei hier vor Unterzeichnung eines Mietvertrags der Gang zum Grundbuchamt empfohlen, um sicher zu gehen, dass auf der betreffenden Immobilie keine Pfändung vorgenommen wurde. Zurück zum neuen Eigentümer: Dieser muss die Vertragsfristen des „alten Mieters“ respektieren. Wer also eine Wohnung ersteigert, mit der Absicht, sie sofort selbst zu beziehen, muss die Frage nach eventuellen Mietverträgen vorher abklären (Registeramt).
- Der ehemalige Besitzer muss hingegen die Immobilie sofort räumen (Art. 586 c.p.c. – siehe oben).
- Um den Antrag auf die Eintragung ins Grundbuch sowie um die Löschung von Hypotheken und anderen Belastungen kümmert sich die Kanzlei für Immobilienversteigerungen.

Kanzlei für Immobilienversteigerungen am Landesgericht Bozen: Eingang auf der Duca D'Aosta Straße, 2. Stock – Tel. 0471 226229



2.1 GRUNDSTÜCKSKAUF I

Guter Grund für gutes Geld

Wer ein Haus bauen will, braucht dafür einen Baugrund. Doch dieses Gut ist hierzulande eines der rarsten Güter überhaupt. Wer in Südtirol guten Baugrund erwerben will, muss nicht nur viel Geld haben, sondern auch viel Glück. Denn nicht jedes Grundstück garantiert auch wirklich Lebensqualität für die, die

darauf wohnen sollen. Daher ist vor der Wahl eines Baugrundes einiges mehr anzuschauen als nur sein Quadratmeterpreis.

Prüfen Sie Ihr Grundstück mit einer Checkliste:

- Lage: Entsprechen die Lage und die Aussicht Ihren Vorstellungen?
- Infrastrukturen: Befinden sich Schulen und Nahversorgung in Ihrer Nähe oder brauchen Sie immer das Auto? Gibt es Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr?
- Verbauung: Lassen Sie sich anhand des Bauleitplanes der Gemeinde erklären, welche baulichen Entwicklungen rund um Ihr Grundstück zu erwarten sind (Straßen, Gewerbegebiete).
- Elektrosmog: Halten Sie Abstand von Hochspannungleitungen und Mobilfunkantennen. Stellen Sie sicher, dass derartige Anlagen in der Nähe Ihres Grundstücks nicht geplant sind.
- Lärm: Verbringen Sie verschiedene Tageszeiten auf dem Grundstück, um einschätzen zu können, welche Lärmbelastigungen zu erwarten sind (Verkehr, Fluglärm, Baulärm, Betriebe).
- Besonnung: Beobachten sie möglichst über ein paar Monate, wie es mit der Besonnung des Grundstückes aussieht (besonders im Winter). Diese Information ist auch später, bei der Planung, wichtig für die Positionierung des Hauses.
- Der Boden: Sehr harte oder sehr weiche Böden verteuern Aushub oder Fundamentierung.
- Hang oder Ebenen: Auf einem Hanggrundstück zu bauen, ist meist teurer als im flachen Gelände. Klären Sie ab, ob am Ende nicht die Stützmauern gleich viel kosten, wie das ganze Haus! Andererseits lässt sich im Hang bei entsprechender Planung die Baukubatur besser nutzen.
- Grundwasser: Wie tief steht normalerweise das Grundwasser? Haben die Anwohner ihre Keller mit Pumpen- und Drainagesystemen nachrüsten müssen?
- Sprechen Sie mit den Nachbarn, Sie erfahren dabei viel über die Wohngegend!

Was ist ein Grundstück?

Ein Grundstück ist ein vermessenes Flurstück. Um rechtlich als Grundstück zu gelten, muss die Fläche im Grundbuch eingetragen sein. Im Grundbuch scheint das Grundstück als Summe seiner Grundparzellen (**G.p.**) auf. Bebaut werden kann ein Grundstück nur, wenn es erschlossen/baureif ist, d.h. Anschluss an eine öffentliche Straße und die Versorgungsnetze (Frisch- und Abwasser, Strom) hat sowie im Flächenwidmungsplan dafür vorgesehen ist (bzw. innerhalb bebauter Ortsteile liegt). Der Flächenwidmungsplan macht außerdem Vorgaben für die Art und das Ausmaß der Bebauung. Wer also ein Grundstück kauft, um es zu bebauen, sollte sich über die Bebaubarkeit vorher kundig machen.

2.2 GRUNDSTÜCKSKAUF II

Eigener Grund und Boden

Nachdem das Grundstück, auf dem gebaut werden soll, auf Herz und Nieren geprüft und für geeignet befunden wurde, sind die notwendigen rechtlichen und bürokratischen Schritte für den Kauf zu setzen.

Vor einem Grundstückskauf sollte man klären, ob der Preis dem Grundstückswert angemessen ist (siehe Checkliste auf Seite 22). Zu empfehlen ist auch eine Klärung mit den zukünftigen Nachbarn, welche Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts zu beachten sind. Planunterlagen und Grundbuchauszug sind genau zu überprüfen. Dabei sollte ein besonderes Augenmerk auf die Frage gelegt werden, ob das Grundstück mit Hypotheken, Dienstbarkeiten oder anderen Bindungen belastet ist.

Gekauft werden Grundstücke normalerweise in drei Schritten:

1. ein Kaufvorvertrag wird abgeschlossen
2. der Kaufvertrag (die notarielle Einigungserklärung von Verkäufer und Käufer über den Eigentumsübergang) wird notariell beurkundet
3. der endgültige Kaufvertrag wird in das Grundbuch eingetragen.

Achtung! Das Eigentum an Grund und Boden geht in Südtirol erst mit der Eintragung ins Grundbuch an den neuen Eigentümer über (Königliches Dekret Nr. 499/1929 Art. 2 in der gelt. Fassung - siehe Seite 16).

Beim Grundstückskauf fallen so genannte **Grunderwerbskosten** (z.B. Registergebühren und Hypothekarsteuer) an. Die Höhe der Gebühren und Steuern hängt von der Art des Grundstückes (z.B. Baugrund, landwirtschaftliches Grün, usw.) ab. Über die Höhe der Grunderwerbskosten informiert die Agentur für Einnahmen (Tel. 0471 473500).

Muster zur Berechnung der Grundstückskosten

Kaufpreis	Euro
Erschließungskosten (Siehe Seite 26) (Straßenkosten/Versorgung)	Euro
Vermessungskosten	Euro
Grenzregulierung	Euro
Registergebühr bei Erwerb von nicht landwirtschaftlichem Grund von Privaten = 8% des Kaufpreises*	Euro
Hypothekengebühr bei Erwerb von nicht landwirtschaftlichem Grund von Privaten = 2% des Kaufpreises*	Euro
Katastergebühr bei Erwerb von nicht landwirtschaftlichem Grund von Privaten = 1% des Kaufpreises* (nicht für Südtirol)	Euro
Maklergebühren = in der Regel 2% des Kaufpreises	Euro
Kosten für Abbrucharbeiten/Rodung	Euro
Untersuchungen, Wertermittlung	Euro
Notar-, Gerichts- und Grundbuchkosten mindestens 1.500 Euro ca. 1,5 % des Kaufpreises	Euro
Baugenehmigungsgebühren	Euro
Gesamtkosten	Euro

* Registergebühr bei Erwerb von nicht landwirtschaftlichem Grund von mehrwertsteuerpflichtigem Subjekt: 129,11 Euro

Hypothekarsteuer bei Erwerb von nicht landwirtschaftlichem Grund von mehrwertsteuerpflichtigem Subjekt: 129,11 Euro

Katastergebühr bei Erwerb von nicht landwirtschaftlichem Grund von mehrwertsteuerpflichtigem Subjekt: 129,11 Euro

Mwst. 20%



2.3 ÄMTERGÄNGE

Von Amt zu Amt

Wer Haus oder Wohnung baut, kommt mit Ämtern in Kontakt, die er oder sie im normalen Alltag kaum aufsucht. Diese Ämter sind jetzt abzuklappern, das kostet Zeit, Geld und Geduld, die aufzubringen sich aber lohnt. Denn Formfehler oder fehlende Dokumente können unliebsame Verzögerungen zur Folge haben.

Kataster

Das Kataster ist das Verzeichnis aller Grundstücke. Es wird

von den Katasterämtern/Vermessungsämtern geführt. Das Kataster dient als Grundlage für das Grundbuch. Es besteht aus den Katasterbüchern mit der Beschreibung der Grundstücke und dem Kartenwerk. Das Katasteramt erstellt den amtlichen Lageplan des Grundstücks, der für den Bauantrag benötigt wird.

Wer einen Internetzugang hat, kann sich viele Wege auf Grundbuch- und Katasteramt ersparen: Durch den Abschluss einer eigenen Vereinbarung kann man einen Dienst für die Einsichtnahme in die Kataster- und Grundbuchdaten beanspruchen. Einsichtnahmen in die Katasterdaten des Gebäude- und Grundkatasters, des Geometrischen Katasters sowie Einsichtnahmen ins Grundbuch, können am Bildschirm angezeigt und ausgedruckt werden. Die Ausdrucke enthalten dieselben Informationen, die auch am Schalter erteilt werden.

www.kataster.it/index_ted.htm

Grundbuch

amtliches Bestandsverzeichnis aller Grundstücke mit Eigentümern, Verkäufen, Lasten (z.B. Hypotheken, Servituten) und Änderungen.

Bauamt, offiziell „Amt für private Bautätigkeiten und Urbanistik“

Die oberste Baubehörde ist immer die Gemeinde in der Person des Bürgermeisters bzw. des von ihm delegierten Bauassessors. Innerhalb der Abteilung Urbanistik besteht die Baukommission, die in allen Bausachen nicht bindende Pflichtgutachten abgeben muss. Die Baukommission hat u.a. folgende Aufgaben:

- Überprüfung von Projekten
- Baugenehmigungen und -konzessionen
- Baustrafnachlass
- Bautenkontrolle und Durchführung von Verordnungen von Amts wegen
- Benutzbarkeits- und Bewohnbarkeitserklärungen

Denkmalamt, Sanitätsbetrieb, Umweltbetriebe, Gas- und Wasserwerke...

Von Fall zu Fall ist es auch notwendig, mit diesen Ämtern Kontakt aufzunehmen und um Genehmigungen und Bescheinigungen anzusuchen.

Grundbuch- und Katasterämter in Südtirol:

Bozen, Duca d'Aosta Straße 40

Brixen, Vinzenz Gasser Straße 73

Bruneck, Kapuzinerplatz 3/F

Kaltern, Goldgasse 25

Klausen, Gartengasse 2

Meran, Domplatz 38

Neumarkt, Bahnhofstraße 10

Schlanders, Göflaner Straße 4

Sterzing, St. Margaretenstraße 6

Grundbuch Welsberg, Paul Troger Straße 10/B

2.4 ERSTE SCHRITTE

Vom Bauantrag zum Baubeginn

Im Baugenehmigungsverfahren wird der Bauantrag nach allen baurelevanten gesetzlichen Vorschriften geprüft: örtliche Bauvorschriften, technische Baubestimmungen usw. Entsprechend lange kann das Verfahren dauern. Diese Wartezeiten sind bei der Terminplanung für den Bau einzukalkulieren!

Baugesuch/Antrag um Erteilung der Baugenehmigung (auch Baukonzession)

Um eine Baugenehmigung für einen Neu-, An- oder Umbau zu erlangen, muss ein Bauantrag beim zuständigen Bauamt gestellt werden. Dasselbe gilt für Nutzungsänderungen und Umnutzungen (z.B. Wohnraum zu Büro und umgekehrt).

Der Bauantrag wird in mehrfacher Ausfertigung mit den Unterschriften des Bauherren und des Architekten/Geometers bei der Baubehörde eingereicht.

Im Einzelnen enthält der Bauantrag

- den formalen Antrag auf die Baugenehmigung (Antragsformular)
- die Bauvorlagen (z.B. Zeichnungen, Lageplan, Baubeschreibung, bautechnische Berechnungen z.B. des umbauten Raumes).

Baugenehmigung/Baukonzession

Für jede Tätigkeit, die das Gemeindegebiet urbanistisch und baulich umformt, ist eine vom Bürgermeister ausgestellte Ermächtigung erforderlich. Die Baukonzession kann nur an Personen ausgestellt werden, die dazu berechtigt sind. Die Rechte Dritter bleiben aufrecht. Die Baukonzession wird an der Amtstafel der Gemeinde angeschlagen, damit alle Bürger darin Einsicht nehmen können. Zu beachten ist, dass durch das Inkrafttreten von neuen städtebaulichen Bestimmungen Konzessionen, die mit diesen neuen Vorschriften nicht übereinstimmen, nicht mehr gültig sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind Arbeiten, die bereits begonnen wurden.

Die Entscheidung über das Baugesuch

Das Amt für Bauwesen prüft, ob das eingereichte Projekt mit den geltenden gesetzlichen Bestimmungen übereinstimmt und unterbreitet es der Baukommission zur Überprüfung.

Versehen mit dem Gutachten der Baukommission wird das Baugesuch dem Bürgermeister (bzw. dem beauftragten Assessor) zur Entscheidung vorgelegt.

Die Entscheidung des Bürgermeisters über den Antrag auf Baukonzession muss dem Gesuchsteller binnen 60 Tagen nach Eingang seines Antrages bei der Gemeinde zugestellt werden – oder binnen 60 Tagen nach Vorlage der vom Bau-

amt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften verlangten zusätzlichen Unterlagen (alle Verständigungen an den Gesuchsteller müssen immer mittels formeller Zustellung erfolgen – also mit Einschreiben R.A.). Läuft diese 60-Tage-Frist ab, ohne dass der Bürgermeister über das Baugesuch entscheidet, so gilt dieses als genehmigt und die Konzession muss ausgestellt werden („stillschweigende Genehmigung“ gemäß Art. 26 des LG 5/2003 vom 31.3.2003 „Raumordnung“).

N.B.: Bis zum LG 5/2003 galt genau das Gegenteil, nämlich der Grundsatz der „stillschweigenden Ablehnung“ des Gesuchs, wenn der Bürgermeister es nicht innerhalb der 60-Tage-Frist ausdrücklich genehmigt hatte.

Sollten die Baumaßnahmen eine Erhöhung des Bauvolumens vorsehen, benachrichtigt das Amt für Bauwesen die Anrainer darüber. Diese können dann 10 Tage lang in das Projekt Einsicht nehmen.

Die Fristen für den Beginn und den Abschluss der Arbeiten

Der Termin für den Beginn der Arbeiten darf den Termin von einem Jahr ab Ausstellungsdatum der Baukonzession nicht überschreiten. Der Termin für den Abschluss der Arbeiten darf nicht mehr als drei Jahre nach Beginn der Arbeiten erfolgen. Falls die Arbeiten innerhalb eines Jahres ab Ausstellung der Baukonzession nicht begonnen werden, muss der Betroffene ein Gesuch um Erneuerung der Konzession einreichen (Art. 72 LG 13 vom 11. August 1997).

Die Pflichten des Gesuchstellers

Das Datum des Beginns der Arbeiten, der Namen des Bauleiters und die Bezeichnung des Bauunternehmens müssen zusammen mit den Daten der Baukonzession dem Amt für Bauüberwachung vor Aufnahme der Arbeiten mitgeteilt werden. Vor der Baustelle muss ein Schild mit den vorher genannten Daten in einem von der Gemeindebauordnung festgelegten Ausmaß angebracht werden. Für die Baukonzession sind die Konzessionsgebühren zu entrichten, die nach der Belastung durch die Erschließungskosten sowie die Baukosten bemessen werden. (Art. 73 - LG 13 vom 11. August 1997).

Einzureichende Unterlagen - Vordruck für Ansuchen um Baukonzession:

- Grundbuchauszug oder Ersatzerklärung des Notariatsaktes;
- Technischer Bericht;
- Grafische Projektunterlagen (Auszug aus der Katastermappe, Lagepläne, Querschnitte und Ansichten);
- Gutachten des Sanitätsbetriebs;
- Falls erforderlich: Fotos, Gutachten über Kanalisation, Verkehrsgutachten, Gutachten des Denkmalamtes, Berechnung des Bauvermögens und der bebauten Fläche, ASTAT-Formular für statistische Erhebung, Verzeichnis der

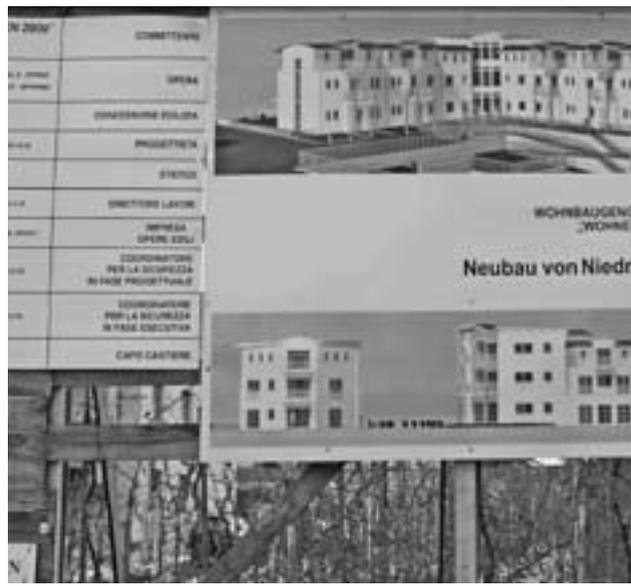
- angrenzenden Besitzer, Erklärung über die Aushubtiefe, Durchführbarkeitsstudie für Brandschutz;
- Kosten- Sekretariatsgebühren, abhängig von der Art des Baus (zu zahlen an der Gemeindekasse mittels Einzahlungsschein des Amtes) 1 Stempelmarke zu 11 Euro für das Ansuchen um Baukonzession;- Konzessionsgebühren (nur für oberirdische Baumasse oder bei Änderung der Zweckbestimmung);
- Höchstdauer des Verfahrens: 60 Tage;
- Baubeginn und ausführende Firma sind der Baubehörde zu melden, für die Genehmigung fallen Baugenehmigungsgebühren an.

Baugenehmigungsgebühren (Konzessionsgebühr)

Die Erteilung einer Baukonzession ist gebührenpflichtig. Die Konzessionsgebühren werden nach der Belastung durch die Erschließungskosten sowie die Baukosten bemessen. (Art. 73 - LG 13 vom 11. August 1997). Die Gemeinden setzen mit Durchführungsverordnung jenen Teil der Konzessionsgebühr fest, der nach der Belastung durch die Kosten für die primäre und sekundäre Erschließung bemessen wird. Der Erschließungsbeitrag beläuft sich auf fünf bis zehn Prozent der Baukosten je Kubikmeter. In der Durchführungsverordnung werden die Zahlungsmodalitäten einschließlich der Möglichkeit der Ratenzahlung festgelegt. Auf jeden Fall muss der gesamte Betrag vor der Ausstellung der Benützungsgenehmigung durch die zuständige Gemeinde entrichtet werden. Das Amt für private Bautätigkeiten in jeder Gemeinde informiert über die genaue Höhe der Baugenehmigungsgebühren.

Baustellenschild

Der Bauherr hat an der Baustelle dauerhaft und von der Straße her gut sichtbar ein Baustellenschild anzubringen. Aus der Aufschrift müssen hervorgehen: die Bezeichnung des Bauvorhabens, Namen und Anschriften des Architekten bzw. Entwurfverfassers, des Bauleiters und des Unternehmers für den Rohbau.



2.5 BAUKONZESSION I

Erschließen ist teuer

Damit ein Grundstück bebaut werden darf, muss es erschlossen sein oder erschlossen werden. Die Erschließungsgebühren bezahlt der Bauherr. Sie sind bei der Kostenberechnung für den Bau zu berücksichtigen.

Muster Erschließungskosten

Straßen-/Wegebaukosten	Euro
Wasserversorgung	Euro
Schmutz- und Regenwasserentsorgung (Anschluss an die Kanalisation)	Euro
Stromanschluss	Euro
Gasanschluss/Fernwärmeversorgung	Euro
Kabelanschluss/Sat/Telefon	Euro
Gesamtkosten	Euro

2.6 BAUKONZESSION II

Konventionieren ist günstiger

Wer sich verpflichtet, eine oder mehrere Volkswohnungen zu bauen und sie für 20 Jahre an Familien zu vermieten, die nach den Regeln des geförderten Wohnbaues dazu berechtigt sind, kommt bei der Baukonzession billiger davon. Gemäß den Bestimmungen des Landesraumordnungsgesetzes (Landesgesetz vom 11. August 1997, Nr. 13) wird die Konzessionsgebühr in diesem Fall auf die Erschließungskosten beschränkt.

Das Gesetz fördert in erster Linie einkommensschwache Familien. Die Wohnung muss innerhalb eines Jahres ab dem Tag, an dem die Bewohnbarkeitserklärung ausgestellt wird, tatsächlich für den ständigen eigenen Wohnbedarf besetzt werden und innerhalb derselben Frist muss die Familie, welche die konventionierte Wohnung besetzt, ihren meldeamtlichen Wohnsitz in die entsprechende Gemeinde verlegen. Die konventionierten Wohnungen können auch als Wohnheime für Arbeiter, Schüler oder Behinderte sowie für Wohngemeinschaften und geschützte Wohnungen verwendet werden.

Im Grundbuch wird diese Verpflichtung angemerkt. Die Anmerkung wird vom Bürgermeister auf Kosten des Konzessionsinhabers beantragt.

Nach Ablauf der Frist von 20 Jahren erteilt der Bürgermeister die Unbedenklichkeitserklärung für die Löschung der Sozialbindung im Grundbuch. Handelt es sich um Wohnungen,

die Handwerker mit größerem Maßstab. Zu den Ausführungsplänen zählen vor allem der Werkplan des Architekten, Schal-, und Bewehrungspläne für die Betonteile. Baupläne sind für die Baubehörde verbindliche Unterlagen; bei der Bauabnahme prüft sie, ob der Neu- oder Umbau gemäß den genehmigten Plänen erstellt wurde.

Eines der wichtigsten Standbeine einer guten Planung ist der **Kostenvoranschlag**. Er wird vom Architekten aufgrund von Erfahrungswerten und genauen Berechnungen erstellt und liefert eine möglichst genaue Prognose der zu erwartenden Baukosten, der Bauneben- und der Erschließungskosten. Grundlage für die Berechnung sind Kostenvoranschläge der Baufirma und der Handwerker. Kostenvoranschläge sind auf jeden Fall schriftlich einzuholen und zwar von verschiedenen Anbietern. Wenn der Architekt dies nicht selbst veranlasst, so sollte der Bauherr seinerseits darauf bestehen. Es bestehen nämlich oft große Preisunterschiede bei gleicher Leistung. Normalerweise ermittelt der Architekt die Baukosten mittels einer Ausschreibung. Sie enthält eine nach Material, Art und Umfang getrennte Auflistung der geforderten Bauleistungen. Mit dieser Ausschreibung wendet sich der Architekt direkt an bestimmte Handwerker und Bauunternehmen. Auf dieser Grundlage erstellen die Firmen und Handwerker ihr Angebot, das günstigste bzw. qualitativ und terminlich beste Angebot erhält den Zuschlag.

Eine weitere Leistung, die der Architekt erbringen muss, ist die **Baubeschreibung**. Dies ist eine detaillierte und umfassende Beschreibung von Größe, Konstruktion, Materialien und Haustechnik eines Gebäudes (Heizung, sanitäre und elektrische Anlagen). Eine genaue Beschreibung des Innenausbaus wird besonders bei schlüsselfertigen Eigenheimen gefordert. Die Baubeschreibung ist in kurzer Form **Teil des Bauantrags**.

Tipp: Ein wichtiger Indikator für die Professionalität des Planers ist ein sehr detaillierter Kostenvoranschlag für die zu erbringenden Leistungen. Erst die genaue Beschreibung der Planungsleistungen gibt einen wirklichen Überblick über die Kosten des Planers.

Der Bauherr sollte jede Abweichung von der Ausschreibung bzw. Baubeschreibung schriftlich festhalten. Die dafür anfallenden Mehrkosten müssen im Vorhinein berechnet und vereinbart und schriftlich bestätigt werden (siehe Seite 30).

Für Teilbereiche der Planung greift der Architekt sinnvollerweise auf **Fachingenieure** zurück. Sie sind auf bestimmte Sachbereiche, z.B. Statik, Haustechnik, Wärmeschutz, Schallschutz oder Baubiologie spezialisiert. Ihre Expertise muss dann angefordert werden (auch aus Gründen der Gewährleistung), wenn dem Architekten das nötige Spezialwissen fehlt bzw. die entsprechenden Sachverhalte für ihn zu komplex sind. Auch von den Fachingenieuren sind Kostenvoranschläge anzufordern. Architekten, die sich für spezielle Teilbereiche Experten holen, zeigen damit, dass ihnen die fachgerechte Planung und Ausführung ein Anliegen ist.

2.8 PLANUNG II

Das Honorar des Architekten

Die Leistungen, die ein Architekt erbringt, werden gemäß Gesetz Nr.143 vom 2. März 1949 – Einheitstext zur Gebührenordnung für berufliche Leistungen der Architekten und der Ingenieure – und gemäß Beschluss der Ingenieure- und Architektenkammer der Provinz Bozen vom 4.12.1998 – Tarifrichtlinien – abgegolten. Soweit die offizielle Spielregel. Bei privaten Bauten wird das Honorar des Architekten normalerweise zwischen ihm und dem Bauherrn ausgehandelt. Wichtig ist, dass es in einem Werkvertrag (Architektenvertrag) festgelegt wird.

Der Architektenvertrag regelt im Einzelnen, für welche Leistungen der Architekt welches Honorar erhält und wann die Gewährleistung für seine Leistungen endet. Um Unklarheiten zu vermeiden, empfiehlt es sich, den Vertrag gemäß dem von der Architektenkammer entwickelten Vertragsmuster abzuschließen (siehe Muster).

Treten Baumängel auf, so trägt entweder ein Bauhandwerker oder der Architekt die Schuld. Der Architekt haftet auf jeden Fall für Planungsfehler und nachlässige Bauleitung. Häufig wird im Architektenvertrag vereinbart, dass der Architekt erst im Falle des Unvermögens des Handwerkers/der Baufirma haftet, d.h. bei Baumängeln muss der Bauherr zunächst gegen den Handwerker/die Baufirma vorgehen (siehe Seite 42).

Tipps

- Da die Honorarvorstellungen von Architekten beträchtlich voneinander abweichen, sind detaillierte schriftliche Kostenvoranschläge von verschiedenen Architekten einzuholen. Die Unterschiede sind nicht selten verblüffend.
- Trotzdem sollte nicht unbedingt der billigste Architekt den Zuschlag bekommen. Schauen Sie sich Bauwerke der in Frage kommenden Architekten an (auch innen) und entscheiden Sie erst dann!
- Zu empfehlen ist die Vereinbarung eines Fixhonorars, das nicht prozentuell an die Bausumme gekoppelt ist. Das bringt den Vorteil, dass der Architekt nicht unbedingt ein Interesse dran hat, die Baukosten zu erhöhen.
- Ideal wäre die Vereinbarung einer Prämie für den Fall, dass die geschätzten Baukosten eingehalten bzw. unterschritten werden.
- Das Honorar des Architekten wird schriftlich vereinbart. Die erste Anzahlung erfolgt üblicherweise bei Ausstellung der Baukonzession.
- Nicht selten werden Projekte von der Baukommission nach der ersten Eingabe zurückgewiesen. Deshalb sollte mit dem Architekten eine schriftliche Einigung über die im Honorar enthaltene Anzahl der Entwürfe und der dazugehörigen Varianten getroffen werden.

Muster Architektenvertrag

ARCHITEKTEN - WERKVERTRAG

Der Unterfertigte _____
 geboren am _____ in _____
 wohnhaft in _____ Straße _____
 in der Eigenschaft als _____ MWSt.Nr. _____

ÜBERTRÄGT
 an den Arch. _____
 mit dem Bürositz in Straße _____
 Steuernummer _____ MWSt.Nr. _____
 Eingetragen im Berufsalbum der Architekten von _____ Nr. _____

Auftrag: _____

(Beschreibung des Auftrages mit Angabe der Leistungen laut Tab. A und B bzw. anderer Tarife, eventuelle Dringlichkeit anführen)

Die Höhe des Honorars wird aufgrund der Tarifordnung festgesetzt

(Gesetz vom 2.3.1949, Nr. 143 und folgende Ergänzungen)

Klasse _____ Kat. _____

- für die Leistungen nach Prozenten, werden die Spesen und Nebenkosten in der Höhe von _____ % vom Honorar dazugezählt;
- für die Leistungen nach Zeitaufwand dem beauftragten Architekten L/h _____ dem diplomierten Assistenten L/h _____ der Hilfskraft L/h _____
- die Leistungen nach Ermessen werden wie folgt bestimmt _____

Die Honorare werden jedenfalls nach den tatsächlich erbrachten Leistungen ermittelt.

Das Honorar setzt sich aus folgenden Einzelheiten zusammen: _____

Anmerkungen: _____

- Der Bauherr erklärt unter eigener Verantwortung, dass für den vorliegenden Auftrag keine Beziehungen zu anderen Planern bestehen;
- Der Bauherr erklärt auf eigene Verantwortung, dass, den vorliegenden Auftrag betreffend, der vorherige Auftragnehmer schriftlich vom Widerruf des Auftrags in Kenntnis gesetzt wurde.

 (Ort und Datum)

 (Der Bauherr)

Der Auftragnehmer nimmt den Auftrag an und erklärt auf seine Verantwortung, dass er sich in keiner mit der Berufsausübung und Erfüllung des Auftrages unvereinbaren Lage befindet.

 (der Auftragnehmer)



2.9 BAUFIRMA UND HANDWERKER

Nicht ohne Kostenvoranschlag und Werkvertrag

Ob am Bau eine Baufirma arbeitet oder ein einzelner Maurer, ob er fremd ist oder ein guter Bekannter, ohne schriftliche Abmachung sollte kein Bauherr die Arbeiten vergeben. Denn, sollte es hinterher zu Meinungsverschiedenheiten kommen, lässt das geschriebene Wort Abmachungen besser nachweisen. Ein detaillierter Kostenvoranschlag und ein genauso ausführlicher Werkvertrag sind daher die Basis für das korrekte Verhältnis zwischen Bauherren und Handwerkern.

Bevor ein Handwerker die Baustelle betritt, muss der Bauherr genau wissen, was die Arbeit kosten wird. Zu diesem Zweck legt der Handwerker oder die Baufirma einen schriftlichen Kostenvoranschlag vor. Dieser sollte so detailliert wie nur möglich sein. Denn im Nachhinein lassen sich Teilleistungen kaum noch aufschlüsseln. So ein **schriftlicher Kostenvoranschlag** sollte auch bei kleinen Arbeiten verlangt

werden und auch von Handwerkern, die man gut kennt oder mit denen man sogar befreundet ist. Die Freundschaft hält länger, wenn man klare Abmachungen getroffen hat. Für die größeren Arbeiten am Bau sollte sich der Bauherr Kostenvoranschläge zu ein und derselben Baubeschreibung von verschiedenen Konkurrenzunternehmen erstellen lassen und dann vergleichen. Große Preisunterschiede sind durchaus die Regel.

Sind nun die Angebote untereinander verglichen, so sollte vor der Vergabe des Auftrags ebenfalls schriftlich festgehalten werden, wie abgerechnet wird. Vage Gleitklausen („vermutlich“, „eventuell“, „voraussichtlich“) sollten tunlichst vermieden werden.

Nach dem Kostenvoranschlag ist der **Werkvertrag** (siehe *Muster*) das zweite Dokument, das von Handwerker/Baufirma und dem Bauherr gemeinsam unterzeichnet werden soll. Hier ist zu unterscheiden zwischen dem **einfachen Werkvertrag** und dem **Unternehmerwerkvertrag**.

Ersterer sieht vor allem die Arbeit einer einzelnen Person vor (beispielsweise eines Elektrikers oder eine Tischlers, der selbstständig oder gemeinsam mit einem Familienmitglied arbeitet), während es im zweiten Fall um die Arbeit eines Unternehmens und somit um die Arbeit mehrerer, meist angestellter Personen geht (z.B. bei einer Baufirma, einer Möbelfirma usw.).

Die Werkverträge sind genauso detailliert zu erstellen, wie die Kostenvoranschläge. Ein wichtiges Detail der Werkverträge sind die Fristen. Der Gewerbetreibende muss für mögliche Mängel oder Abweichungen Gewähr leisten (siehe Seite 42), das heißt, er muss dafür sorgen, dass diese fristgerecht und fachmännisch behoben werden.

Baufirma und Handwerker erstellen nach dem Abschluss der Arbeiten eine **Baubrechnung**. Diese wird auf der Grundlage der im Werkvertrag festgeschriebenen Vereinbarung erstellt. Die einzelnen Posten der Abrechnung müssen mit jener des Kostenvoranschlages übereinstimmen. Jetzt macht es sich bezahlt, wenn der Kostenvoranschlag sehr detailliert erstellt worden ist. Zu den vorgesehenen Kosten dazukommen dürfen nur so genannte Regiearbeiten, die vereinbart wurden. Das sind jene Arbeitsstunden, die aufgrund nicht vorhersehbarer Umstände zusätzlich geleistet wurden.

Insbesondere bei Änderungen, die von der Ausschreibung abweichen und bei Renovierungen oder Umbauten fällt viel Regiearbeit an. Doch auch bei den Regiestunden gilt: Was sorgfältig dokumentiert und vom Bauherren gegengezeichnet ist, wird verrechnet. Regiestunden, zu denen der Bauherr kein (schriftliches) Einverständnis gegeben hat, dürfen nicht verrechnet werden. Schlampereien beim Aufschreiben der Stunden während des Bauens zahlen sich also nicht aus. Baufirma und Handwerker müssen alle zusätzlichen, d.h. im Kostenvoranschlag nicht vorgesehenen Leistungen mit dem Bauherrn besprechen und für zusätzliche Arbeiten und zusätzlichen Materialkauf einen schriftlichen Auftrag einholen. Regiestunden und Materialkosten, die nicht gegengezeichnet wurden, müssen nicht bezahlt werden.

Muster Unternehmerwerkvertrag (Bauunternehmen)

UNTERNEHMERWERKVERTRAG

abgeschlossen zwischen

a) Herrn/ Frau _____, geb. am _____ in _____ und wohnhaft in _____, (Nationalität) _____ Staatsbürger, (Beruf) _____
Steuernummer _____ - als Besteller (Bauherr)

und b) Firma _____ mit Sitz in _____ in der Person des gesetzlichen Vertreters Fr./Hr. _____, geb. am _____ in _____ und wohnhaft in _____, (Nationalität) _____ Staatsbürger, Unternehmer/in, Steuernummer _____ - als Unternehmer (Unternehmen)

welche folgendes vorausschicken: dass der Besteller Fr./Hr. _____grundbücherliche/ Eigentümer/in der Gp.en _____ und _____ KG _____ mit einer Gesamtkatasterfläche von _____m² ist;

- dass der Besteller Fr./Hr. _____ beabsichtigt durch den Unternehmer/in Fr./Hr. _____ auf den obgenannten Grundparzellen ein Wohnhaus zu errichten, wobei sich die Fa. _____ bereit erklärt hat, die Aufgabe des Unternehmens für den gesamten Bau zu übernehmen.
- Dies alles vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien folgendes:

Art. 1 Gegenstand und Erfüllungsort

Gegenstand der Leistung des Unternehmers ist die Errichtung des gesamten Rohbaues im _____Baulos auf der B.p. _____ und _____ KG _____ laut genehmigten Projekt (Anhang A) der Gemeinde _____, Baukonzession Nr. _____ vom _____ (Anhang B) nach den Plänen des Projektanten, Bauleiters und Sicherheitskoordinators.

Das genehmigte Projekt und die Baukonzession gelten als integrierender Bestandteil dieses Vertrages.

Erfüllungsort des Vertrages ist: _____
Straße _____ Nr. _____

Art. 2 Errichtungsmodalitäten, Übergabeprotokoll und Gewährleistung

Das in Art. 1 genannte Bauvorhaben entsteht „ex novo“ und wird dem Besteller „schlüsselfertig“ innerhalb _____ übergeben. Die Bauausführung muss in gutem und gediegenem Standard erfolgen. Alle Arbeiten werden vom Unternehmen laut dem technischen Bericht (Anhang C) und der Baubeschreibung (Anhang D) ausgeführt, welche von beiden Parteien unterschrieben werden. Der technische Bericht und die Baubeschreibung sind integrierender Bestandteil dieses Vertrages.

Unmittelbar nach Fertigstellung wird das Übergabeprotokoll abgefasst.

Das Übergabeprotokoll wird von beiden Parteien gemeinsam angefertigt und unterschrieben.

Mit der Übergabe/Abnahme beginnt die Gewährleistung. Die Gewährleistung ist nach den Bestimmungen des italienischen ZGB geregelt. Gemäß Art. 1667 ZGB ist der Besteller verpflichtet, Abweichungen und Mängel innerhalb von 60 Tagen ab Entdeckung anzuzeigen; Klageansprüche verjähren innerhalb von 2 Jahren ab dem Tag der Abnahme/Übergabe des Werkes.

Der Unternehmer verpflichtet sich, eventuell festgestellte Mängel in kürzester Zeit zu beheben.

Art. 3 Preis und Zahlungsmodalitäten

Der Preis für die schlüsselfertige Errichtung des beschriebenen Bauvorhabens wird einvernehmlich mit Euro _____ (i.W. _____) zzgl. der gesetzlichen MwSt. festgelegt und angenommen.

Es werden folgende Zahlungsziele festgelegt:

1. Anzahlung von Euro _____ (i.W. Euro _____) als Angeld zur Bestätigung gemäß Art. 1385 des italienischen ZGB bei Unterschrift des Vertrages;
2. Euro _____ (i.W. Euro _____) zzgl. der gesetzlichen MwSt. bei Fertigstellung des Rohbaues;
3. Euro _____ (i.W. Euro _____) zzgl. der gesetzlichen MwSt. bei Fertigstellung der elektro- und thermosanitären Rohmontage;

4. Restzahlung in der Höhe von Euro _____ (i.W. Euro _____) zzgl. der gesetzlichen MwSt. nach erfolgtem Übergabeprotokoll.

Art. 4 Beginn der Arbeiten und Übergabetermin

Beginn der Arbeiten: _____ Ende der Arbeiten: _____

Art. 5 Vertragsstrafen

Im Falle der Nichterfüllung der Verpflichtungen des Unternehmens oder der Verspätung bei der Übergabe verpflichten sich der Unternehmer gemäß Art. 1382 ZGB dem Besteller Euro _____ (in der Regel Euro 200-300) pro Kalendertag Verspätung zu bezahlen.

Art. 6 Kosten und Spesen

Zu Lasten des Unternehmens gehen außer den Kosten für die Erstellung des gesamten Gebäudes, alle anfallenden Baukosten und Infrastrukturabgaben, die Kosten für den Plan im Maßstab 1: 50, die Statik, die Sicherheitskoordination auf der Baustelle, die Heizungs- und Elektrovorbereitungen, die Kosten für Varianten und Teilungspläne, die Bauaufsicht, die Gebäudekatastermeldung, die Erstellung der Tausendsteltabelle und alle weiteren technischen Ausgaben, keine ausgenommen, bis zur schlüsselfertigen Übergabe der Wohneinheit. Weiters gehen zu Lasten des Unternehmens alle Honorare und Spesen dieses Vertrages, die anfallenden Register- und Hypothekengebühren, die Honorare, Spesen und Gebühren für die Teilungs- und Identifizierungsurkunde und das Bestellen der Dienstbarkeiten und deren Eintragung im Grundbuch und Katasteramt.

Zu Lasten des Bestellers gehen somit nur die Spesen des Einreichprojektes (ohne Varianten) sowie die MwSt.

Art. 7 Bankgarantie

Der Besteller erhält bei Unterzeichnung dieses Vertrages als Garantie für die schlüsselfertige Übergabe der Wohneinheit, Keller und Garagen eine Bankbürgschaft der _____ in der Höhe von _____ (i.W. _____) (in der Regel in der Höhe des Marktwertes der Liegenschaft).

Art. 8 Technische Vertrauensperson

Zwecks Vertretung seiner Interessen in der ausführenden Phase der Bauarbeiten ernennt der Besteller auf eigene Rechnung den Geom. _____ zur technischen Vertrauensperson. In dieser Funktion überwacht der Geom. _____ die Ausführung der Bauarbeiten und die Gemeinschaftsanteile und kontrolliert die Einhaltung der in der Baubeschreibung festgehaltenen Details. Der Unternehmer verpflichtet sich zur termingerechten Bereitstellung sämtlicher hierfür notwendigen Planungsunterlagen.

Jede Änderung, sei sie notwendig oder nicht, auch wenn sie eine qualitative Verbesserung mit sich bringt, muss vorab schriftlich vom Besteller genehmigt werden.

Art. 9 Subunternehmer

Der Auftrag kann nur mit schriftlichem Einverständnis vom Besteller an einen Subunternehmer weitergegeben werden.

Art. 10 Mehrwertsteuer

Achtung: Für folgende Fälle gelten unterschiedliche Mehrwertsteuersätze. Die entsprechende Klausel muss im Vertrag aufscheinen:

- Bau einer Erstwohnung (Mwst.4%)
- Bau eines Wohngebäudes durch eine Baufirma (Mwst.4%)
- Bau eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes durch eine Baufirma (Mwst.4%)
- Abbau architektonischer Barrieren (Mwst.4%)
- Arbeiten zur baulichen Umgestaltung (Mwst.10%)
- Bau von Wohngebäuden (nicht Erstwohnung) (Mwst.10%)
- Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten (Mwst.10%)
- Arbeiten zur baulichen Umgestaltung (Mwst.10%)

Tipp: Der vorliegende Vertrag kann auch durch einen Kostenvoranschlag ersetzt werden. Dieser muss aber folgende Angaben enthalten:

- genaue Preiskostenangabe
- genaue Beschreibung der auszuführenden Arbeiten und des Zeitplanes (Beginn und Übergabe der Arbeiten)
- genaue Beschreibung der zu verwendenden Materialien

(Qualität, Größe, usw.)

- genaue Angabe der Art der Ausführung
- Höhe der Mehrwertsteuer
- Dieser Kostenvoranschlag soll auf dem Briefpapier der Firma geschrieben sein und von beiden Vertragspartnern unterschrieben werden. Nur in dieser Form ist ein Kostenvoranschlag auch als Werkvertrag gültig.

Muster eines Werkvertrages (Hydrauliker, Elektriker, Elektrotechniker, Fliesenleger, Tischler, usw.)

WERKVERTRAG

abgeschlossen zwischen a) Herrn/ Frau _____, geb. am _____ in _____ und wohnhaft in _____, (Nationalität) _____ Staatsbürger, (Beruf) _____, Steuernummer _____ - als Besteller

und b) Firma _____ mit Sitz in _____, in der Person des gesetzlichen Vertreters Fr./Hr. _____ geb. am _____ in _____ und wohnhaft in _____ (Nationalität) _____ Staatsbürger, Unternehmer/in, Steuernummer _____ - als Werkhersteller

welche folgendes vorausschicken: In der Wohnung _____ Straße, die im Eigentum von Frau/Herrn _____ steht sollen _____ (z.B. Hydraulikerarbeiten) verrichtet werden.

A) Beschreibung der zu erledigenden Arbeiten:

(Die zu erledigenden Arbeiten und deren Kosten werden auch im Kostenvoranschlag aufgelistet, der diesem Werkvertrag beizulegen ist.)

B) Kosten / Preise:

Materialkosten:	Euro _____ für _____	insgesamt Euro _____
	Euro _____ für _____	insgesamt Euro _____
	Euro _____ für _____	insgesamt Euro _____
Arbeitskosten:	Euro _____ pro Stunde _____	insgesamt Euro _____
Mehrwertsteuer (4-10- 20%)		insgesamt Euro _____
GESAMTPREIS		Euro _____

Der Gesamtpreis ist als fix zu betrachten; alle damit zusammenhängenden Kosten können nicht überschritten werden, außer in den im Folgenden aufgeführten Fällen von Abänderungen während der Arbeiten.

C) Anzahlung und Zahlung:

Die Bezahlung erfolgt nach Fortschritt des Werkes und zwar _____

Der Restbetrag wird nach fachgerechter Ausführung der Arbeiten und nach Überprüfung des Werkes vom Auftraggeber bezahlt und zwar: _____

(Im Falle von technischen Anlagen ist der Satz hinzuzufügen: „mit entsprechendem Kollaudierungsprotokoll, mit welchem das korrekte Funktionieren der Anlage garantiert wird“)

D) Beginn der Arbeiten und Übergabetermin

Beginn der Arbeiten: _____ Ende der Arbeiten: _____

Voraussichtliche Arbeitsstunden: _____

Achtung: Der Termin des Abschlusses der Arbeiten muss als wesentlicher Bestandteil des Vertrages im Interesse des Auftraggebers unbedingt berücksichtigt werden

E) (eventuelle) Vertragsstrafen (Pönale)

Jeder Tag Verspätung gegenüber dem vereinbarten Termin des Abschlusses der Arbeiten berechtigt den Auftraggeber zur Einhebung von Euro _____ (z.B. Euro 25) als Pönale oder Schadenersatzzahlung.

F) Bedingungen

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Arbeiten mit Sorgfalt, Professionalität und Fachkenntnis zu erledigen. (Im Falle von technischen Anlagen: „Nach Abschluss der Arbeiten müssen diese einer Kollaudierung unterzogen werden. Diese muss in einem Protokoll festgehalten werden, aus welchem hervorgeht, dass die Anlage hinsichtlich ihrer Eignung und ihrer Sicherheit den gesetzlichen Vorgaben auf nationalem und europäischem Niveau entspricht“). Der Auftragnehmer muss außerdem eine Erklärung über die Garantiefristen für die getätigten Arbeiten vorlegen.

G) Änderungen und Zusätze im Laufe der Arbeiten

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, den Auftraggeber rechtzeitig und umgehend über notwendige, zusätzliche Arbeiten und deren Kosten, inklusive MwSt in Kenntnis zu setzen, wie im Anhang beschrieben. Jede Änderung, sei sie notwendig oder nicht, auch wenn sie eine qualitative Verbesserung mit sich bringt, muss vorab schriftlich vom Auftraggeber genehmigt werden.

H) Subunternehmer

Der Auftrag kann nur mit schriftlichem Einverständnis vom Auftraggeber an einen Subunternehmer weitergegeben werden.

I) Kostenvoranschlag

Der Kostenvoranschlag ist wesentlicher Bestandteil dieses Werkvertrages, den die Vertragspartner in all seinen Teilen anerkennen.

L) Andere

Arbeiten und Kosten, die der Werkvertrag nicht vorsieht, werden laut Zivilgesetzbuch zum Thema Unternehmerwerkvertrag und Werkvertrag abgehandelt.

Ort und Datum

Unterschrift des Bestellers

Unterschrift des Werkherstellers

**2.10 BAUTAGEBUCH****Tag für Tag vermerkt**

Wer ein Bautagebuch führt, schafft sich ein wichtiges Instrument, um den Baufortschritt im Nachhinein rekonstruieren zu können. Dies kann bei der Schlussabrechnung genauso wichtig sein wie für den Fall, dass es zu (gerichtlichen) Auseinandersetzungen über Baumängel kommen sollte.

Das Bautagebuch wird in der Regel vom Architekten/ Geometer geführt. Es kann aber auch dem Bauherrn obliegen, die täglichen Eintragungen vorzunehmen. Allerdings ist das nur dann sinnvoll, wenn er täglich auf der Baustelle ist. Im Bautagebuch wird in Wort und Bild genau festgehalten, was täglich auf der Baustelle passiert, welchen Einfluss das Wetter auf die Arbeiten hatte, wer was getan hat, welche Absprachen getroffen wurden, welche Regiestunden unterschrieben wurden, welche Probleme auftraten, was noch zu klären ist.



2.11 RECHTSSTREIT

Lieber schlichten als prozessieren

Schlichtungen werden zunehmend genutzt, um Rechtsstreitigkeiten zu bereinigen, ohne dafür vor Gericht ziehen zu müssen. Eine Schlichtung erspart viel Geld, Ärger und Zeit und schließt den anschließenden Gang vor ein ordentliches Gericht nicht aus.

Die Verbraucherberatung bietet auch für den Bereich Bauen und Wohnen Schlichtungsverfahren an. Schlichtungswillige wenden sich direkt an die Verbraucherzentrale.

1. Allgemeine Schlichtung

Kategorie:	allgemeine Schlichtung lt. Art. 7 LG 15/92
Anwendungsbereich:	Streitfälle aller Sektoren
Ergebnis der Schlichtung:	Schlichtungsabkommen oder Schiedsspruch mit vertraglicher Wirkung
Antragstellung bei:	VZS
Kosten:	62 Euro

2. Handwerker

Kategorie:	Handwerker
Anwendungsbereich:	alle Streitfälle mit Handwerksbetrieben, die noch nicht bei Gericht anhängig sind
Ergebnis der Schlichtung:	entweder Schlichtung mit vertraglicher Wirkung oder Nichteinigungsprotokoll
Antragstellung bei:	VZS – LVH
Kosten:	50 Euro 100 Euro (bei Schlichtung mit Nicht-LVH-Mitglied)

2.12 BANKGARANTIE

Kaufvertrag mit Fallschirm

Beim Abschluss eines Kaufvorvertrages oder eines Unternehmerwerkvertrages für den Kauf bzw. Bau einer Immobilie sollten die Kaufenden bzw. die Bauherren auf eine Bankgarantie bestehen. Denn geht die Baufirma in Konkurs, so haben ihre Vertragspartner das Nachsehen. Schützen kann man sich mit einem Vertrag, der eine Bankgarantie zu Gunsten des Käufers/Bauherren vorsieht. Mit Gesetz Nr. 210 vom 2. August 2004 wird eine solche Bankgarantie Pflicht, allerdings fehlen derzeit noch die Durchführungsbestimmungen. Die Verbraucherzentrale empfiehlt aber bereits jetzt allen, die eine Wohnung auf dem Papier oder in nicht fertigem Zustand kaufen, sich eine solche Bankgarantie geben zu lassen.

Derzeit trägt das gesamte Risiko bei einem Konkurs der Baufirma der Kaufende bzw. der Bauherr. Wer Pech hat, verliert das angezahlte Geld sowie Haus oder Wohnung, noch ehe sie ihm ganz gehört (siehe Seite 44). Deshalb ist die Forderung nach einer Bankgarantie für jede Rate, die nach und nach zu bezahlen ist, gerechtfertigt und empfehlenswert, auch ohne die anstehende gesetzliche Vorschrift. Firmen, die eine solche Garantie scheuen, verdienen das Vertrauen der Kaufenden nicht. Im Rahmen der Vertragsfreiheit können die Parteien festlegen, wer für die Kosten einer Bankgarantie aufkommt. In der Regel verrechnen Banken als Kosten ca. 1% des Nennwertes der Bankgarantie. Um diese Bankbürgschaft im Kaufvorvertrag und im Unternehmerwerkvertrag zu verankern, müssen entsprechende Klauseln angeführt werden.

Beispiel: Vertragsklausel Bankgarantie im Kaufvorvertrag. „Der Käufer erhält vom Verkäufer bei Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde als Garantie für das geleistete Reugeld oder Angeld zur Bestätigung (Bestätigungsanzahlung) eine Bankgarantie der _____ (Name Bank) in der Höhe des Angeldes von Euro _____ (in Worten). Weitere Bankgarantien werden dem Käufer in der Höhe der noch zu bezahlenden Raten, wie unter Pkt. _____ (Preis und Zahlungsweisen) festgelegt, bei Bezahlung der jeweiligen Rate ausgestellt. Der bezahlte Gesamtpreis wird bis mindestens zwei Jahre nach Unterzeichnung des endgültigen Kaufvertrages durch eine Bankgarantie des Verkäufers gedeckt sein.“

Beispiel: Vertragsklausel Bankgarantie im Unternehmerwerkvertrag. „Der Bauherr _____ erhält bei Unterzeichnung dieses Vertrages (Unternehmerwerkvertrag) als Garantie für die schlüsselfertige Übergabe der ihm verbleibenden Wohneinheit, Keller, Garagen eine Bankga-



rantie der _____ (Name Bank) in der Höhe von Euro _____ (in Worten). Diese Garantie reduziert sich bei Fertigstellung des Rohbaues um ein Drittel und bei Fertigstellung der elektro-thermosanitären Rohmontage um ein weiteres Drittel.“

2.13 DIE BAUSTELLENRICHTLINIE

Sicher bauen

Die EG-Richtlinie über die Sicherheit am Bau, kurz „Baustellen-Richtlinie“ genannt, wurde in Italien mit dem gesetzvertretenden Dekret vom 14. August 1996, Nr. 494 umgesetzt. Dieses Dekret betrifft alle möglichen baulichen Maßnahmen, wie Bau-, Instandhaltungs-, Reparatur-, Abbruch-, Wartungs- und Sanierungsarbeiten. Das Dekret hat den Bereich Sicherheit auf der Baustelle revolutioniert.

Die grundlegenden Neuheiten sind:

- Die Einbeziehung des Bauherrn sei es in die Planungsphase als auch bei der Ausführung der Arbeiten sowie bei technischen und organisationstechnischen Entscheidungen bezüglich der Arbeiten;
- Das Berufsbild des Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators für die Planung des Bauprojektes und das Berufsbild des Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators für die Ausführungsphase des Bauwerks;
- Die Ausweitung der Sicherheitspflichten sowie der Beachtung der Gesundheitsschutzbestimmungen am Arbeitsplatz auf die Selbstständigen: Auch sie müssen die Unfallverhütungsbestimmungen und die Hinweise des Koordinators für die Ausführungsphase der Arbeiten beachten.

Der Bauherr

Der Bauherr nimmt an der Planungsphase und an der Ausführungsphase dieser Arbeiten teil. Er sorgt für die Einhaltung der allgemeinen Grundsätze zum Schutz der Gesundheit und der Sicherheit der Arbeiter gemäß Artikel 3 des gesetzvertretenden Dekretes Nr. 626/1994 (siehe Anlage I). Die neuen Berufsbilder, die im Dekret enthalten sind, also der Koordinator für die Planung sowie der Koordinator für die Ausführungsphase der Arbeiten (sie werden im nachfolgenden Absatz beschrieben), entheben den Bauherrn nicht vollständig von seiner Verantwortung. Nachdem er selbst die Koordinatoren ernannt, ist er für die korrekte Wahl der Personen verantwortlich. Sie müssen im Besitze einer angemessenen fachlichen Ausbildung und Erfahrung sein. Der Bauherr ist außerdem nicht von einer gewissen Aufsichtspflicht enthoben. Beaufsichtigen muss er die korrekte Vorbereitung und Ausführung der Arbeiten in der Planungsphase und bei der Ausführung der Arbeiten. Die Verantwortung des Bauherrn betrifft jeden Arbeitsbereich, unabhängig ob es sich dabei um Arbeiten großen oder kleineren Ausmaßes handelt.

Der Koordinator für die Planungsphase des Bauprojekts und der Koordinator für die Ausführungsphase des Bauwerks

Die Neuheit des Dekrets Nr. 494/1996 besteht in der

Einführung von neuen Berufsbildern, deren Aufgabe darin besteht, vom Beginn der Vorbereitungen der Arbeiten an die Bedingungen für die Sicherheit am Arbeitsplatz zu schaffen. Das Dekret schreibt nämlich die Ernennung des Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators für die Planungsphase des Bauprojekts, kurz auch „Koordinator für die Planungsphase“ und des Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators für die Ausführungsphase des Bauwerks, auch „Koordinator für die Arbeitsausführung“, vor.

Die Aufgaben der Koordinatoren

Der Koordinator für die Planungsphase sorgt für das Erstellen oder für die Vorbereitung des Sicherheits- und Koordinierungsplanes. In diesem wird aufgelistet, welche Risiken und Gefahren sich auf der Baustelle ergeben können und welche Maßnahmen vorzusehen sind, um sie zu beseitigen oder zu mindern.

Der Koordinator für die Arbeitsausführung hat die Aufgabe, dafür zu sorgen, dass der Sicherheits- und Koordinierungsplan auch wirklich angewandt werden. Wenn im Laufe der Arbeitsausführung Änderungen vorgenommen werden sollten, passt er die Pläne den tatsächlichen Bedürfnissen an. Der Koordinator für die Arbeitsausführung koordiniert, wenn dies notwendig erscheint, die Tätigkeit der verschiedenen Unternehmen und der selbstständigen Arbeiter, die auf der Baustelle arbeiten.

Sollten während der Arbeitsausführung grobe Missachtungen der Vorschriften zur Unfallverhütung vorkommen, kann der Koordinator für die Arbeitsausführung dem Bauherrn die Unterbrechung der Arbeiten oder einzelner Arbeitsvorgänge vorschlagen.

In folgenden Fällen muss ein Koordinator für die Planung ernannt werden:

1. Baustellen, auf denen mehrere Unternehmen auch gleichzeitig arbeiten; Berechnungsgrundlage sind 100 Manntage, d.h., sollte die Anzahl der Arbeiter multipliziert mit den Arbeitstagen mehr als 100 ergeben, ist es notwendig einen Koordinator für die Planungsphase zu ernennen. Das gilt besonders im Falle von Neubauten;
2. Baustellen, auf denen die Arbeitszeit länger als 30 Tage dauert und auf denen mehr als 20 Arbeiter beschäftigt sind;
3. Baustellen mit mehr als 500 Manntagen;
4. Baustellen mit besonderen Risiken und wenn das angenommene Ausmaß der Arbeiten mehr als 300 Manntage beträgt;
5. Baustellen mit mehr als 30.000 Manntagen (große Baustellen).

Was muss der Koordinator können?

Der Koordinator für die Arbeitsplanung und der Koordinator für die Arbeitsausführung müssen im Besitz bestimmter Fähigkeiten sein, die verschiedenen Studientiteln entsprechen:

- Ingenieur oder Architekt (auch „laurea breve“) und min-

destens zwei Jahre im Bausektor tätig

- Geometer oder „Perito industriale“ und mindestens drei Jahre im Bausektor tätig

Neben den oben genannten Studientiteln müssen beide Koordinatoren einen Kurs über die Arbeitssicherheit besucht haben. Der Kurs muss eine Mindestdauer von 120 Stunden und die Bestimmungen über den Sicherheits- und Gesundheitsschutz bei der Arbeit zum Inhalt haben.

Ausnahmen sieht das Dekret für Personen vor, welche:

1. eine Fachbescheinigung haben, die eine mindestens vierjährige Erfahrung im Bereich Sicherheit im Bausektor bestätigt und ein Berufsbild hat, das befähigt, andere Arbeiter zu beaufsichtigen;
2. die Funktionen als technischer Baustellenleiter mindestens vier Jahre lang ausgeübt haben.

Eine Kopie dieser Bescheinigungen muss den Aufsichtsorganen zugestellt werden. Es ist in jedem Falle notwendig, dass die betreffenden Personen innerhalb von drei Jahren ab Inkrafttreten des Dekretes einen Kurs für Koordinatoren besuchen, welcher eine Gesamtzahl von sechzig Unterrichtsstunden beträgt und die oben genannten Voraussetzungen erfüllt.

Wenn der Bauherr oder der Bauleiter einen der notwendigen Studientitel und den Kurs über die Arbeitssicherheit besucht hat, kann auch er die Aufgaben des Koordinators für die Planungsphase oder jene des Koordinators für die Ausführungsphase übernehmen.

Der Name des Koordinators für die Planungsphase und jener des Koordinators für die Ausführungsphase muss den Unternehmen und den selbstständigen Arbeitern, welche die Arbeiten durchführen, mitgeteilt und auf der Baustellenausschilderung angegeben werden.

Der Sicherheits- und Koordinierungsplan

Der Sicherheits- und Koordinierungsplan ist ein technischer Bericht. Er beinhaltet das Feststellen und Bewerten der Risiken, die während der Arbeiten auf der Baustelle auftreten können sowie die Maßnahmen, die zur Vorbeugung getroffen werden. Außerdem listet er die Maßnahmen zur Vorbeugung der Risiken auf.

Das Unternehmen, das die Arbeiten ausführt, kann Vorschläge zur Ergänzung des Planes einbringen. Diese Ergänzungen dürfen aber keine zusätzlichen Kosten verursachen. Für dringende Arbeiten und für Arbeiten, die für die Beseitigung unmittelbarer Gefahren durchgeführt werden, ist das Erstellen des Sicherheits- und Koordinierungsplanes nicht erforderlich.



2.14 BAUHERRENHAFTPFLICHTVERSICHERUNG

Versichern statt zahlen

Wenn beim Abladen des Baukrans der Nachbarzaun beschädigt wird, halten sich die Kosten in Grenzen. Wenn aber das halbe Dorf inklusive Handwerkerzone einen Tag lang ohne Strom ist, weil der Bagger die Kabel erwischt hat, dann können die Schadenersatzforderungen stolze Summen erreichen. Summen, für deren Bezahlung auch der Bauherr zur Verantwortung gezogen werden kann. Die Möglichkeiten, während eines Baues oder Umbaues Schaden an Dritten anzurichten, sind zahlreich. Deshalb ist der Abschluss einer Bauherrenhaftpflichtversicherung dringend anzuraten.

Wer ein Haus baut, aus- oder umbaut, trägt Verantwortung. Er hat eine Gefahrenstelle geschaffen, mit entsprechender Sorgfaltspflicht und einer Verantwortung für Schäden, die in Ausübung der Arbeiten entstehen. Die Last der Verantwortung tragen Architekt, Sicherheitsbeauftragter, Baufirma und Handwerker mit. Die vollständige Vergabe der Arbeiten an Unternehmen kann zu Verminderung der Haftung des Bauherren, (gemäß gesetzvertretenden Dekreten Nr. 494 vom 14.08.1996 und Nr. 528 vom 19.11.1999), nicht aber zum vollständigen Ausschluss derselben führen. Der Bauherr ist daher gut beraten, wenn er eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abschließt. Die Versicherung muss auch auf alle Personen ausgedehnt werden, die in irgendeiner Form auf der Baustelle mitarbeiten, also auch gelegentliche Mitarbeiter wie Nachbarn oder Bekannte (siehe Vertragsklauseln).

Für den Bauherrn besteht eine zivilrechtliche Haftung in seiner Eigenschaft als:

- Auftraggeber unter Weitervergabe von Sanierungs- und/oder Neubauarbeiten oder außerordentlicher Instandhaltungsarbeiten von und an Wohngebäuden
- Arbeiter in Eigenausführung von Sanierungs- und/oder Neubauarbeiten oder außerordentlicher Instandhaltungsarbeiten von und an Wohngebäuden.

Der Versicherung müssen der genaue Standort (Grund- bzw. Bauparzellen), die Art der auszuführenden Arbeiten (Projekt), die Kosten der einzelnen Arbeiten und jene des gesamten Bauvorhabens sowie die geplante Dauer bis zur Fertigstellung mitgeteilt werden.

Außerdem ist es für die Versicherung wichtig zu wissen, ob das gesamte Gebäude oder Teile des Gebäudes während der Ausführung der Arbeiten bewohnt werden.

Als Höchstversicherungssumme empfiehlt die Verbraucherzentrale 2.000.000 Euro.

Für einige Zusatzgarantien werden Freibeträge (Prozentsatz der Entschädigung, den der Konsument selbst zahlen muss) und Selbstbehalte (fixer Betrag der Entschädigung, den der Konsument selbst zahlen muss) vereinbart.

Tipp: Achten Sie auch auf die Höhe dieser Beträge und versuchen Sie diese eventuell im Verhandlungswege zu reduzieren. Für bestimmte Schadensfälle kann eine Höchstentschädigungsgrenze vorgesehen sein.

Was kostet eine Bauherrenhaftpflichtversicherung?

Die Einmalprämie (inklusive Steuern) für die gesamte Dauer der Arbeiten beläuft sich normalerweise auf zwei bis drei Promille des Gesamtwertes des Bauvorhabens. Wenn beispielsweise der Gesamtwert des Bauvorhabens 250.000 Euro beträgt und der angewandte Tarif bei 2,5 Promille liegt, so macht die Prämie 625 Euro aus.

Wenn die Garantien nur auf Punkt A (Auftraggeber unter Weitervergabe von Sanierungs- und/oder Neubauarbeiten oder außerordentlicher Instandhaltungsarbeiten von und an Wohngebäuden) ausgeweitet sind, so variiert die Prämie zwischen 0,3 und 0,5 Promille des Gesamtwertes des Bauvorhabens. Bei einem Tarif von 0,4 Promille macht die Prämie (inklusive Steuern) bei einem Gesamtwert des Bauvorhabens von 250.000 Euro letztendlich nur 100 Euro aus. Sollten die Arbeiten nicht bis zum geplanten Termin fertiggestellt werden können, so muss eine kostenlose Verlängerung des Versicherungsschutzes zu denselben Bedingungen möglich sein.

Diese Versicherungsform bedarf keiner Kündigung.

Welche Klauseln müssen im Vertrag unbedingt enthalten sein?

- Versicherungssumme mindestens 2.000.000 Euro
- der prozentuelle Anteil der Arbeiten, die an andere Unternehmen weitergegeben werden (auch bei 100%).
- die Versicherungsprämie als Einmalprämie für die gesamte

Dauer der Arbeiten

- Am Ende des Versicherungszeitraumes erlischt der Vertrag ohne Kündigungspflicht.

Folgende Klauseln sollte der Vertrag ebenfalls enthalten:

- Gebäudehaftpflicht
- Definition „Dritte“ muss auch auf alle Personen ausgedehnt werden, die an den Arbeiten beteiligt sind (Subunternehmen und deren Mitarbeiter, Angestellte, gelegentliche Mitarbeiter am Bau usw.)
- Schäden verursacht durch Auf- und Abladearbeiten
- Schäden an unterirdischen Leitungen und Anlagen
- Schäden aufgrund von Bodensenkungen oder –abrutsch
- Schäden, die von Arbeitern (Mitarbeiter von Unternehmen und Subunternehmen, Angestellte, gelegentliche Mitarbeiter usw.) verursacht werden
- Schäden an sich im aus- bzw. umzubauenden Gebäude befindlichen Sachen
- Schäden aufgrund von Betriebsunterbrechung (Dritter)
- Haftung der Dienstherren und Geschäftsherren gemäß Art. 2049 ZGB
- Nebentätigkeiten
- Schäden verursacht von mechanischen und motorbetriebenen Maschinen (Verkehrsschäden ausgenommen)
- Schäden an Fahrzeugen Dritter
- Schäden an Sachen, die in Ausübung der Arbeiten entstehen
- Brand- und Feuerschäden an Sachen Dritter, wenn der Brand/das Feuer von Sachen im Eigentum oder im Gewahrsam des Versicherten ausgeht
- Schäden aufgrund von Diebstählen, die unter Benützung der Baugerüste verübt wurden
- persönliche Verantwortung aller Mitarbeiter
- Gewahrsam und Verwendung von explosiven Stoffen
- Um-, Aus- und Abbrucharbeiten an bewohnten Gebäuden.

Wichtig: Wenn Sie ein bestehendes Gebäude sanieren, müssen Sie die Art, Dauer und den Gesamtwert der Sanierungsarbeiten auch Ihrer bestehenden Feuerversicherung mitteilen. Dies stellt nämlich eine meldepflichtige Risikoänderung dar. Die Versicherung muss dann einen entsprechenden Anhang zur Feuropolize ausstellen.

Unfallversicherung

Wer am Bau selbst Hand anlegt, sollte für sich eine private Unfallversicherung abschließen. Diese sollte auf die persönliche Lebenssituation zugeschnitten sein. So sieht ein Versicherungsvertrag für einen Rentner, der an seinem Haus mitbaut anders aus, als der für einen Familienvater oder der für einen Angestellten, der nur in seiner Freizeit mithilft und anders als der für einen Freiberufler. Wer eine Unfallversicherung abschließen will, sollte sich mehrere Angebote einholen und miteinander vergleichen und die Vertragsklauseln genauestens prüfen. Die Laufzeit sollte – wie bei allen Versicherungen – ein Jahr betragen.

2.15 ABNAHME UND ÜBERGABE

Endlich fertig!

Der Papierkrieg geht auch nach Fertigstellung des Hauses oder der Wohnung noch weiter. Der Bau muss offiziell abgeschlossen und „abgenommen“ werden. Erst dann erhalten die zukünftigen Bewohner die „Bewohnbarkeits- bzw. Benutzbarkeitserklärung“ des Bürgermeisters (Grundlage: Art. 131 Landesraumordnung - LG 5/2003).

1) Abnahme:

Bei genehmigungspflichtigen Neubauten oder Umbauten wird der Bau formell mit der „Abnahmebescheinigung“ abgeschlossen. Dies ist eine standardisierte Erklärung, die vom Bauherrn, dem Bauleiter (Architekten) und vom Verantwortlichen der ausführenden Baufirma unterzeichnet wird und in der der Bauleiter eigenverantwortlich erklärt, „dass der Bau gemäß genehmigtem Projekt ausgeführt wurde, dass die Mauern trocken und die Räume gesundheitlich einwandfrei sind und der anfallende Bauschutt gesetzlich entsorgt wurde“.

Muster Übergabeprotokoll

Übergabeprotokoll

Bauvorhaben: _____

Teilnehmer: _____

Datum der Übergabe: _____

Hiermit wird die förmliche Abnahme erklärt.

Bestandteil des Übergabeprotokolls sind das Abnahme- bzw. Mängel- und Restarbeitenprotokoll mit insgesamt _____ Seiten.

Mängel- und Restarbeiten werden ausgeführt bis zum: _____

Die Gewährleistung beginnt am: _____

Die Gewährleistung endet am: _____

Dem Bauherrn wurden folgende Schlüssel übergeben:

[Anzahl] _____ Haustürschlüssel

[Anzahl] _____ Garagenschlüssel

Folgende Zählerstände wurden notiert:

Wasser (kalt) _____ Zählernummer: _____ Zählerstand:

Wasser (warm) _____ Zählernummer: _____ Zählerstand:

Gas _____ Zählernummer: _____ Zählerstand:

Strom _____ Zählernummer: _____ Zählerstand:

Zusätzliche Absprachen: _____

Datum, Unterschrift
(Auftragnehmer)

Datum, Unterschrift
(Auftraggeber)

Die Abnahmebescheinigung ist auch für die Behebung von eventuellen Baumängeln wichtig: Diese sollen bei der Abnahme im Interesse des Bauherrn protokolliert werden, denn mit der Abnahme beginnt die Gewährleistung der Baufirma für Baumängel.

Bei (gerichtlichen) Auseinandersetzungen über Baumängel kann es für den Bauherrn (oder den Architekten) sehr vorteilhaft sein, ein Bautagebuch (siehe Seite 34) geführt zu haben.

2) Bewohnbarkeit:

Mit der „Abnahmebescheinigung“ in der Hand beantragt der Bauherr beim Bürgermeister die Bewohnbarkeits- bzw. Benutzbarkeitsbescheinigung für seinen Bau. Letztere muss vom Bürgermeister binnen 30 Tagen ab dem Antrag des Bauherrn erlassen werden, vorausgesetzt der Antrag enthält alle von der Bauordnung der jeweiligen Gemeinde vorgeschriebenen Informationen und Unterlagen und eine - eventuelle - Inspektion durch die Bautenkontrolle stellt die Übereinstimmung des Baus mit der Baukonzession fest. Die Liste der erforderlichen Angaben und Unterlagen für den Antrag auf Bewohnbarkeitsbescheinigung und alle erforderlichen Vordrucke erhält man im Bauamt jeder Gemeinde, in den größeren Gemeinden auch am Bürgerschalter oder online.

3.1 SCHÄDEN I

Wer zahlt die feuchte Wand?

Wenn hinterm Schlafzimmerschrank die Mauer schimmelt, in der Garage Wasser vom Oberboden tropft oder sich an der Wohnzimmerwand ein riesiger Mauerriss auftut, hat man es mit sogenannten Baumängeln zu tun und für, diese müssen die Baufirma oder der Verkäufer gerade stehen.

Wohnungskäufer und Häuslebauer sind durch eine Gewährleistung vor Baumängeln geschützt. Die sogenannte **Mangelrüge**, also die schriftliche Anzeige des Mangels mitsamt der Aufforderung zur Wiedergutmachung muss innerhalb einer bestimmten Frist und nach bestimmten Regeln erfolgen.

Die Gewährleistung ist unterschiedlich geregelt:

Der Verkäufer einer Wohnung hat gemäß den Bestimmungen zum Kaufvertrag (Art. 1495 ZGB) für Abweichungen und Mängel des Werkes Gewähr zu leisten. Jeder auftretende Mangel muss dem Verkäufer so schnell als möglich mitgeteilt werden. Das Gesetz schreibt eine Frist von **acht Tagen** ab Entdeckung des Mangels vor, innerhalb welcher die Mangelrüge erfolgen muss.

Käufer oder Käuferin schicken ein Einschreiben mit Rückantwort an den Verkäufer (vgl. Musterbrief) in welchem

- a) der Mangel beschrieben, wird
- b) seine Beseitigung innerhalb kürzester Frist (die angegeben werden soll) verlangt wird
- c) im Falle von Untätigkeit vonseiten des Verkäufers gerichtliche Schritte angekündigt werden.

Außerdem sollte eine Schadenersatzforderung angedroht werden, falls Schäden entstanden sind. Die Anzeige ist nicht erforderlich, wenn der Verkäufer das Vorhandensein des Mangels anerkannt oder diesen verheimlicht hat.

Der Klageanspruch verjährt in jedem Fall nach einem Jahr ab der Übergabe.

Der Bauunternehmer hat gemäß den Bestimmungen zum Unternehmerwerkvertrag (Art. 1667ff ZGB) ebenfalls für Abweichungen und Mängel des Werkes Gewähr zu leisten.

1) Bei beweglichen Bauteilen:

Der Käufer muss dem Unternehmen Abweichungen und Mängel in der Regel innerhalb von 60 Tagen ab der Entdeckung anzeigen. Der Klageanspruch gegen den Unternehmer verjährt **innerhalb von zwei Jahren** ab dem Tag der Übergabe des Werkes. (z.B.: Mängel an Türen, Fenstern).

2) Bei unbeweglichen Bauteilen:

Oft sind die Mängel, die der Käufer oder die Käuferin nach Einzug in die Wohnung feststellt, von solcher Tragweite, dass sie die Wohnqualität signifikant beeinträchtigen. Solche Baumängel kommen oft erst nach dem ersten Jahr zum Vorschein. Für diese Fälle gibt es einen sehr wichtigen

Artikel im Zivilgesetzbuch, den Art. 1669, der die Verantwortlichkeit des Bauunternehmers für schwere Baumängel an den unbeweglichen Teilen (Mauern, Böden, Dächer) vorsieht. Die Verantwortung gilt gegenüber dem Auftraggeber des Baues und seinem Rechtsnachfolger, also dem Käufer der Immobilie.

Diese **Langzeitgarantie von zehn Jahren** bedeutet umgekehrt aber auch, dass der Bauunternehmer nach Ablauf der Zehnjahresfrist nicht mehr für Baumängel zur Verantwortung gezogen werden kann.

Innerhalb der Zehnjahresfrist sieht der Art. 1669 des ZGB folgende Regelung vor: Die Anzeige schwerer Baumängel muss innerhalb eines Jahres ab Entdeckung erfolgen oder ab dem Moment, in welchem der Käufer sich ein Bild über das Ausmaß des Mangels gemacht hat, über dessen Auswirkung auf die Bewohnbarkeit des Gebäudes oder der Wohnung und darüber, ob tatsächlich die schlechte Ausführung der Arbeiten zu den Mängeln geführt hat. Diese Formulierung lässt dem betroffenen Käufer also viel Zeit, um der Baufirma eine gut begründete Anzeige zukommen zu lassen. Diese muss selbstverständlich per Einschreibebrief mit Rückantwort erfolgen. **Der Anspruch des Eigentümers auf eine Klage verjährt nach einem Jahr ab der Anzeige.**

Die Pflicht zur Gewährleistung besteht klarerweise nicht, falls der Käufer die Wohnung, das Haus mitsamt den Mängeln angenommen hat und dies z.B. im Übergabeprotokoll schriftlich erklärt hat. Ausnahme: Der Unternehmer hat die Mängel „arglistig“ verschwiegen. Das wäre zum Beispiel der Fall, wenn eine schimmelige Wand einfach übertüncht wurde und dies nachträglich bewiesen werden kann.

Auch ist die Mangelrüge innerhalb der angegebenen Frist nicht erforderlich, wenn der Unternehmer die Mängel anerkannt hat. Ebenfalls hinfällig werden die Fristen für Mangelrüge und Klageanspruch, wenn der Käufer nachweisen kann, dass der Unternehmer die Mängel verheimlicht hat.

Handwerker und Architekten haben laut Art. 2226 ZGB ebenfalls für Abweichungen und Mängel des Werkes Gewähr zu leisten. Die schriftliche Mangelrüge muss innerhalb von acht Tagen ab Entdeckung erfolgen. Der Klageanspruch verjährt innerhalb von einem Jahr ab dem Tag der Übergabe des Werkes.

Achtung: Wenn ein Handwerker als Unternehmer auftritt (eigene Firma), so gelten für ihn die Bestimmungen zum Unternehmerwerkvertrag (Art. 1667ff ZGB siehe oben).

Für Mängel und Schäden, die aus der Arbeit von Handwerksunternehmen entstehen, gelten also, wie beim Bauunternehmer, die 60 Tage ab Entdeckung des Schadens für die schriftliche Mangelrüge und zwei Jahre Verjährungsfrist für den Klageanspruch!

Baumängel im Kondominium

Bei schweren Baumängeln, die sowohl die Gemeinschaftsteile als auch private Teile eines Mehrfamilienhauses betreffen, können der private Eigentümer und die Hausverwaltung gemeinsam klagen.

Wenn die Hausverwaltung nicht tätig wird, so können die einzelnen Eigentümer vor Gericht gehen und ihre Rechte auch bezüglich der Gemeinschaftsteile geltend machen. Umgekehrt kann eine Hausverwaltung auch ohne das Einverständnis aller Eigentümer zugunsten der Gemeinschaftsteile gegen die Baufirma klagen.

„Schwere Baumängel“ - was ist das?

„Schwere Baumängel“ im Sinne des Art. 1669 sind nicht jene Mängel, die die Stabilität des Gebäudes beeinflussen, wie etwa große Risse oder Bodensenkungen. Für diese Art von Mängeln spricht das Gesetz explizit von „Gefahr der Zerstörung“. Laut einschlägiger Rechtsprechung versteht der Gesetzgeber unter „schweren Baumängeln“ all jene Mängel, die auch nur einen Teil des Gebäudes bzw. der Wohnung betreffen, aber sich dennoch auf das gesamte Gebäude bzw. die Wohnung auswirken und die Bewohnbarkeit beeinträchtigen. Die Mängel müssen so schwerwie-

gend sein, dass sie die Wohnqualität empfindlich stören, wie z. B. Wassereinträge, Feuchtigkeit und Schimmel, Risse oder ein schwerer Defekt an der Heizanlage.

Die Schwere der Mängel wird vom Richter festgestellt und beurteilt. In der Regel beauftragt der Richter einen gerichtlich vereidigten Sachverständigen mit deren Erhebung.

Tipp:

1. Wenn Baumängel auftreten, sollte man sich mit einem Fachmann in Verbindung setzen (Ingenieur, Architekt, Geometer) und von diesem gegebenenfalls ein Gutachten anfertigen lassen (Parteigutachten).
2. Außerdem ist es ratsam, keine Zeit zu verlieren und sich auch einem Rechtsexperten anzuvertrauen, damit man bei der Abfassung der Mängelrüge keine Formfehler macht.
3. Die Bauberatung der Verbraucherzentrale hat eine Reihe von Musterbriefen für die Mängelrüge ausgearbeitet.

Fristen für Mängelrüge und Gewährleistung				
Wer hat Gewähr zu leisten	was	Gewährleistungsfrist	Schriftl. Anzeige (Mängelrüge)	Klagefrist
Verkäufer der Immobilie	Abweichungen und Mängel	Ein Jahr ab Übergabe	Acht Tage ab Entdeckung	Ein Jahr ab Übergabe
Bauunternehmer/Handwerksbetriebe: Bewegliche Bauteile	Abweichungen und Mängel	Zwei Jahre ab Lieferung/Übergabe	Sechzig Tage ab Entdeckung	Zwei Jahre ab Übergabe
Bauunternehmer/Handwerksbetriebe: Unbewegliche Bauteile	Schwere Baumängel	Zehn Jahre ab Herstellung des Werkes	Ein Jahr ab Entdeckung	Ein Jahr ab der Anzeige
Architekten	Abweichungen und Mängel	Ein Jahr ab Übergabe	Acht Tage ab Entdeckung	Ein Jahr ab Übergabe des Werkes

Musterbrief: Mängelrüge

Betreff: Abweichung und Mängel des Werkes, Zerstörung und Mängel unbeweglicher Sachen:

Mustermann

Adresse _____

Firma Muster

Adresse _____

Einschreiben mit Rückantwort.

Ort, Datum

Mängelrüge des/r Herrn/Frau _____, (Adresse) Abweichung und Mängel des Werkes/Zerstörung und Mängel unbeweglicher Sachen

Sehr geehrte Damen und Herren,

mittels dieses Schreibens beanstande ich, dass das vertraglich festgelegte, von Ihnen durchgeführte und mir am _____ (Datum) übergebene Werk (beschreiben), folgende Mängel offenbart hat:

oder

mittels dieses Schreibens beanstande ich, dass folgende Mängel vermutlich durch Konstruktionsfehler in meiner/m Wohnung/Hause _____ (Adresse) aufgetreten sind:

(Mängel beschreiben) _____

Ich ersuche Sie deshalb innerhalb von **10 Tagen ab Erhalt dieses Schreibens** einen Termin mitzuteilen, an dem Ihre Firma im Rahmen der Gewährleistung die fehlerhaften Arbeiten neu verrichtet oder die Mängel fachmännisch behebt. Ich behalte mir sämtliche weiteren Rechte vor, auch hinsichtlich möglicher Schadenersatzforderungen.

Mit freundlichen Grüßen

Mustermann _____ [Unterschrift]

3.2 SCHÄDEN II

Was sagt der Bauberater?

Der Jurist Mathias Breitenberger ist Bauberater in der Verbraucherzentrale. Sein Anliegen ist es, durch In-



formation und Beratung mehr Transparenz in das Südtiroler Immobiliengeschäft zu bringen.

konsuma: Welches sind die häufigsten Fälle von Baumängeln, mit denen Sie in Ihrer Beratungsarbeit zu tun haben?

Hier in der Bauberaterung der Verbraucherzentrale haben wir es mit Bau- und Sachmängeln verschiedenster

Art zu tun, wie Schimmelpilzbildung, Mauerrisse, verzogene Türen usw. Beispielhaft kann ich die Mängel beim Verlegen von Böden nennen. Da passiert es, dass sich der verlegte Boden deformiert oder einfach springt. Meine Erfahrung hat gezeigt, dass im Streitfalle der Bodenleger nicht ungern die Ursache des Mangels bei der Maurerfirma sieht, die den Unterboden gegossen hat und umgekehrt. Nur ein Gutachten kann Aufschluss über die wahren Ursachen der Mängel und Schäden geben.

konsuma: Sind sich Bauunternehmer und Handwerker ihrer Verpflichtung zur Gewährleistung bewusst?

Bewusst sind sich Baufirmen Ihrer Pflicht schon, aber das heißt nicht, dass sie auch gewissenhaft arbeiten. Der andere Punkt ist der, dass die eine oder andere Baufirma in der Folge versucht, sich der Pflicht zur Gewährleistung zu entziehen. Dieses Fehlen an Entgegenkommen möchte ich aber keineswegs verallgemeinern. Unsere Aufgabe ist es, den schlampig arbeitenden Baufirmen auf die Finger zu schauen und – wenn es sein muss – auch drauf zu klopfen. Wir tun das, indem wir den Konsumenten nach Kräften helfen, zu ihrem Recht zu kommen.

konsuma: Wie kommt man eigentlich zu einem unabhängigen Sachverständigen?

Überparteiliche, fachlich versierte Sachverständigen sind nicht leicht zu finden. Beim Landesgericht in Bozen und bei den Außenstellen gibt es ein Verzeichnis von gerichtlich vereidigten Sachverständigen. Aus diesem kann jeder Bürger einen geeigneten Sachverständigen frei wählen. Auch Richter bedürfen der Hilfe dieser Sachverständigen, um schwierige Sachlagen abzuklären.

konsuma: Was kostet so ein Gutachten und wer bezahlt es?

Es gibt Tarifordnungen, allerdings können Freiberufler sich zwischen Mindest- und Höchsttarifen bewegen. Deshalb sollte man vorab schriftlich eine Abmachung mit dem Sachverständigen über das Ausmaß und die Höhe der Kosten des Gutachtens treffen. Vergleichen lohnt sich auch in diesem Bereich, weshalb man ruhig mehrere Angebote einholen soll. Bezahlen muss der Besteller die Kosten vorab aus eigener Tasche. Sollte es zu einem Rechtsstreit kommen, entscheidet der Richter im Urteil, wer die Spesen zu tragen hat.

3.3 KONKURS DER BAUFIRMA

Aufgehaust und durchgebrannt

Mit einer Bankgarantie kann man sich vor maroden Baufirmen schützen. Der Gesetzgeber schreibt so einen Schutz für den Käufer künftig vor, die Verbraucherschützer raten schon jetzt dazu.

Stellen Sie sich vor: Sie kaufen eine Wohnung „auf dem Papier“, wie man so schön sagt, also eine Wohnung, die erst auf dem Plan existiert und noch gebaut werden muss. Damit der Kauf besiegelt ist, zahlen Sie 20.000 Euro an. Bei der Grundsteinlegung zahlen sie eine erste Rate von noch einmal 50.000 Euro, bei fertig gestelltem Dachstuhl eine zweite Rate von weiteren 50.000 Euro. Und dann gerät der Bau ins Stocken. Die Baufirma geht über Ferragosto in Ferien und kommt nachher nicht mehr zurück. Sie hat Konkurs angemeldet.

Jetzt stehen Sie da, mit einer halbfertigen Wohnung, die Ihnen noch nicht einmal gehört, denn der endgültige Kaufvertrag wurde ja noch nicht abgeschlossen, folglich ist die Baufirma laut Grundbuch immer noch Eigentümer. Sie aber haben schon satte 120.000 Euro hingeblättert: einen Batzen Geld, von dem Sie nicht wissen, ob Sie jemals etwas davon wieder sehen.

Zudem sieht das Konkursgesetz noch vor, dass unter besonderen Umständen der Richter den Verkauf einer Immobilie für ungültig erklären kann, falls der endgültige Kaufvertrag in den zwei Jahren vor der Konkurserklärung abgeschlossen wurde. Die betroffene Immobilie kann bei einer Konkursversteigerung wieder verkauft und durch den Ertrag können die Gläubiger befriedigt werden.

Eine Horrorvision? Mitnichten. Das Problem von Konkurs gefährdeten Baufirmen besteht so massiv, dass sich die Regierung jetzt zu einem Gesetz durchgerungen hat, um die Käufer von Immobilien zu schützen. Das Parlament hat am 2. August 2004 ein Gesetz gut geheißen, das für die Baufirmen die Pflicht zur Einführung einer Bankgarantie vorsieht (siehe Seite 37). Dank dieser Garantie wird dem Käufer im Falle

eines Konkurses der Baufirma die Rückgabe der gezahlten Geldsummen gesichert. Diese Bankgarantie muss durch ein namhaftes Bankinstitut oder eine Versicherungsgesellschaft ausgestellt werden. Die Regierung wird im genannten Gesetz bevollmächtigt, in den sechs Monaten ab Inkrafttreten des Rahmengesetzes geeignete gesetzesvertretende Dekrete zu erlassen. Nach dem Erlass dieser Durchführungsbestimmungen ist das Gesetz dann anwendbar.

In Südtirol ist der Baumarkt derzeit noch einigermaßen gesund, vereinzelt ziehen aber schon dunkle Wolken über den Immobilienhimmel und einige Fälle sind bereits aktenkundig, in denen es ähnlich passiert ist, wie eingangs geschildert. Das Gesetz zum Schutz der Käufer von Immobilien, das im August in Kraft getreten ist, kommt also gerade zurecht. Bleibt nur noch abzuwarten, wann und wie die Durchführungsbestimmungen zur Anwendung kommen und ob sie tatsächlich einen besseren Schutz der Wohnungskäufer sicherstellen.

4.1 FÖRDERUNGEN UND KONVENTIONIERUNGEN

Schuldenlast senken

Die Palette der Wohnbauförderungen und die Konventionierungen beim Bau für eine erschwingliche, familiengerechte Wohnung. Wo was zu kriegen ist und für wen.

Der geförderte Wohnbau – in ausschließlicher Zuständigkeit des Landes - beschränkt sich natürlich auf den Erwerb der Erstwohnung und unterscheidet sich je nach Art des Eigenheims und je nach Erschließung. Derzeit gibt es neben den Sofort- oder Notstandshilfen vier Förderungskategorien über den Landestopf: **Kauf der Erstwohnung, Neubau der Erstwohnung, Wiedergewinnung der Erstwohnung und Erwerb und Erschließung von Baugründen.**

Für den Bau oder Kauf von Erstwohnungen wird je nach Einkommensklasse ein fünfzehn- oder zwanzigjähriges Darlehen gewährt oder ein zehnjähriger gleich bleibender Beitrag bzw. ein einmaliger Beitrag ausgeschüttet. Dasselbe gilt für die Wiedergewinnung von Erstwohnungen (Renovierung, Umbau). Für die Finanzierung des Erwerbs und der Erschließung von Flächen für den geförderten Wohnbau hingegen übernimmt das Land 50% der Enteignungsschädigungen und gewährt einmalige Beiträge an Personen im Besitz der Voraussetzungen für die Zuweisung von Flächen für den geförderten Wohnbau. Auch gibt es Hilfen für die Beseitigung von architektonischen Hindernissen in bereits bestehenden Gebäuden und für Energieeinsparmaßnahmen. Kuriosum am Rande: **Die erlaubten Nutzflächen** betragen laut Landeskriterien für eine Person 28 m² und für jede weitere Person 15 m².

Grundvoraussetzung für die Zulassung zur Wohnbauförderung

- Wohnsitz oder Arbeitsplatz seit mindestens fünf Jahren in einer Gemeinde Südtirols (es wird auch die historische Ansässigkeit berücksichtigt, d.h. frühere Jahre werden anerkannt)
- kein Eigentum, Fruchtgenuss, Gebrauchs- oder Wohnungsrecht in einer seinen Familienbedürfnissen angemessenen Wohnung in einem vom Arbeitsplatz leicht erreichbaren Ort; dasselbe gilt für den nicht getrennten Ehegatten und für die in eheähnlicher Beziehung lebende Person. Ebenso darf in den letzten fünf Jahren keine angemessene Wohnung im eigenen Besitz verkauft worden sein.
- nicht bereits zu einem öffentlichen Beitrag zum Bau, Kauf oder Sanierung einer Wohnung zugelassen worden zu sein (mit Ausnahmeregelungen)
- über ein Gesamteinkommen verfügen, das die Einkommenshöchstgrenzen der verschiedenen Förderungsarten nicht übersteigt und umgekehrt über dem Lebensminimum liegt. Auch das Vermögen der Eltern und Schwiegereltern sowie der Kinder wird mit berücksichtigt.

Über das Bürgernetz gelangen Sie zu allen Detailinfos der Landesförderungen, mit der Möglichkeit einer Online-Berechnung des Beitrags. Wenn Sie Ihre persönlichen Daten eingeben, Ihr Einkommen und die betreffende Wohnungsfläche, können Sie selbst - ohne mühsamen Ämtergang - den Betrag der Förderung errechnen.

Siehe www.provinz.bz.it/wohnungsbau/agevolazioni/index_d.htm. Auch finden Sie unter dieser Internetadresse sämtliche Formulare und Vordrucke der Abteilung Wohnungsbau zum Herunterladen.

Empfehlenswert ist aber eine **persönliche Beratung im Amt für Wohnbauförderung**, da es eine Unmenge von spezifischen Kriterien und Ausnahmeregelungen gibt.

Ebenso hält das **Institut für geförderten Wohnbau** eine Fülle von Informationen v.a. über den sozialen Wohnbau bereit: www.ip.es.bz.it.

Tipp: Die **Südtiroler Wohnbaufibel**, derzeit ist die 10. Auflage im Umlauf. Sie enthält in gebündelter und übersichtlicher Form alle Förderungen, Kriterien, Gesetze und Entscheidungshilfen neben Einkommensberechnung und Finanzierungsplan. Der kleine Leitfaden wird regelmäßig vom Arbeiter-, Freizeit- und Bildungsverein aktualisiert und herausgegeben und ist auch über das Internet abrufbar unter www.afb-efs.it/deu/WBFibel/index.htm. Zu beziehen ist die Publikation über den Verein und in allen Ämtern und Organisationen, die sich mit dieser Art von Förderungen beschäftigen.

Nützliche Adressen:**AFB Arbeiter-, Freizeit- und Bildungsverein**

Pfarrhofstraße 60/a, Bozen, Tel. 0471 254199

Amt für Wohnbauförderung - Duca-d'Aosta-Straße 59, Bozen, Tel. 0471 415620 - Mo, Di, Mi, Fr von 9.00 bis 12.00 Uhr, Do von 8.30 bis 13.00 und 14.00 bis 17.30 Uhr (mittlerweile Zweigstellen in Meran, Schlanders, Brixen, Bruneck und Sterzing)

Institut für sozialen Wohnbau - Mailandstraße 2, Bozen, Tel. 0471 906666 - Mo, Di, Mi, und Fr von 9.00 bis 12.00 Uhr, Do von 8.30 bis 13.00 Uhr und 14.00 bis 17.00 Uhr (mittlerweile Zweigstellen in Meran, Schlanders, Brixen, Bruneck, Neumarkt)

Amt für Baulandbeschaffung für Beiträge für

Grundankauf und Erschließungskosten - Duca-d'Aosta-Strasse 59, Bozen, Tel: 0471 415670/71/72 und die jeweiligen Gemeindeämter

- die Spesen für die Einhebung der Rückzahlungen bzw. Raten;
- die Spesen für Versicherung und Garantien, die von der Bank vorgegeben sind;
- alle anderen vertraglich vorgesehenen Spesen, die mit der Finanzierung zusammenhängen. Der Darlehensnehmer verpflichtet sich, das Darlehenskapital zuzüglich Zinsen und Spesen in 180 fixen Raten, mit Fälligkeit am letzten Tag des Monats, vom ____ bis _____ zurückzuerstatten.“

Wenn Sie hingegen einen Darlehensvertrag mit einem indexgebundenen oder variablen Zinssatz vor sich liegen haben, dann müssen Sie sich vor Augen halten, dass der angegebene TAEG oder ISC nur für die allererste Rate gilt, alles weitere diktiert die Börsen- bzw. Wirtschaftssituation. Das Aushändigen eines Tilgungsplans bei dieser Darlehensform ist zwecklos. Besser: Sie lassen sich alle paar Jahre einen Tilgungsplan ausdrucken, auf dem Sie dann die bisher erfolgte Zahlung der effektiv gezahlten Raten nachlesen können. Der Blick nach vorne ist auch hier „für die Katz“, denn die zukünftigen Raten haben nur hypothetischen Wert.

4.2 WOHNBAUDARLEHEN

Handfeste Sicherheiten?

Leider nicht immer. Der Wortlaut macht den Unterschied. Über Fallstricke im Klauselmeer: Zinssätze, Nebenkosten und Hypotheken. Und über Verhandlungsspielräume mit den Banken.

Egal, ob Sie sich für ein Darlehen mit fixem oder indexgebundenem Zinssatz entschlossen haben: Da gilt es zuallererst sich Klarheit zu verschaffen über die tatsächlichen Kosten der Finanzierung. Wenn Ihnen die Bank nämlich ein Angebot zu einem bestimmten Zinssatz macht, wissen Sie in der Regel nicht, ob alle Spesen darin enthalten sind oder nicht. Das können Sie aber in Erfahrung bringen, indem Sie sich über den reinen Zinssatz hinaus den **JEGZ/TAEG** (Jährlichen Effektiven Globalzinssatz - Tasso Annuo Effettivo Globale) bzw. den **SKI/ISC** (Synthetischen Kostenindikator - Indicatore Sintetico di Costo) aufschlüsseln lassen, d.h. alle Zusatz- und Nebenkosten samt Aufschlag der Bank (spread).

Beispiel für Klausel - fixer Zinssatz

„Die Laufzeit des Darlehens wird in 181 Monaten ab heute festgelegt. Der Zinssatz wird mit ____ (z.B. 5,9%) fix pro Jahr vereinbart und bleibt für die gesamte Laufzeit unverändert.

Der synthetische Kostenindikator (SKI/ISC) beträgt ____ (z.B. 6,125%) und sieht folgende Bestandteile vor:

- die Rückzahlung des Kapitals;
- die Bezahlung der Zinsen;
- die Kreditbearbeitungsgebühr;

Beispiel für Klausel - indexgebundener Zinssatz

„Der Zinssatz ist indexiert und wird wie folgt berechnet bzw. festgesetzt: EURIBOR 6 Monate (365), mit Wert des ersten Arbeitstages des Monats der Wirksamkeit der Indexierung, (aufgerundet auf den nächstfolgenden ein Viertel = 0,250 Prozentpunkt). Der somit erhaltene Zinssatz von _____ (zurzeit 2,25%) gilt als Basiszinssatz, auf welchen ein Aufschlag (spread) von 1,10 Prozentpunkt/en angewandt wird. Der so ermittelte Anfangszinssatz beträgt somit 3,35%, während der synthetische Kostenindikator (SKI/ISC) _____ (z.B. 3,484% - tatsächlich zu zahlen!!!) beträgt. Die Zinsanpassung erfolgt semestral (oder monatlich) mit Wirksamkeit ab dem ersten Tag des jeweiligen Semesters.“

Zweifel bei der Legitimität der weit verbreiteten Praxis einer vertraglich festgelegten **Aufrundung des EURIBOR auf ein Viertel oder ein Achtel sind berechtigt**, denn diese bedeutet eine Erhöhung des Zinssatzes auch bis zu einem Viertel Punkt (0,25%), was besonders bei hohen Darlehen oder einer langen Laufzeit unvorhergesehene und vom Verbraucher nicht einkalkulierte Zusatzkosten bedeutet. Darum der Tipp, die Aufrundung durch Verhandlungsgeschick zu verhindern oder abzulehnen bzw. sie zumindest senken zu lassen. Weiters ist es ratsam, sich auch nach Vertragsabschluss durch Stichproben an einzelnen Raten hin und wieder nach den detaillierten Zusatz- und Nebenkosten zu erkundigen, die den tatsächlichen Zinssatz ausmachen. Die Bank ist laut Transparenzgesetz verpflichtet, eine vorvertragliche Auflistung und Deutung aller einzelnen Posten zu liefern.

Besonders tückisch ist die vertragliche Klausel zur „**Abänderung der wirtschaftlichen Bedingungen**“. Die Bank

garantiert sich auf diese Weise, jederzeit eine Erhöhung der Raten vornehmen zu können, ohne dies mit dem Darlehensnehmer neu auszuhandeln. Im Normalfall bedeutet es, dass die Bank Zusatzkosten, wie die Spesen für die Einhebung der Rückzahlungen bzw. Raten und Versicherungsprämien, der Inflation anpasst. Immer wieder kommt es aber vor, dass dieser Passus dahingehend interpretiert wird, dass auch der Zinssatz nach Gutdünken erhöht werden kann, und manche Banken erdreisten sich sogar, dies ausdrücklich im Darlehensvertrag vorzusehen.

Ein Südtiroler Beispiel:

„Die xy Bank behält sich das Recht vor, die in diesem Vertrag vorgesehenen wirtschaftlichen Bedingungen einschließlich des Zinssatzes jederzeit abzuändern, wobei im Falle ihrer Änderung zu Ungunsten des Darlehensnehmers die Vorschriften über die Transparenz der Bankdienstleistungen beachtet werden müssen.“

Laut Erfahrungen der Verbraucherzentrale passiert dies immer häufiger.

Kritisch angemerkt

Die Tatsache, dass die Möglichkeit einer Anpassung ausdrücklich vorgesehen wird bzw. diese ganz dem Ermessen der Bank unterliegt, eröffnet die Möglichkeit, sowohl den Zinssatz als auch den „spread“ nach Belieben zu erhöhen, was absurd ist und das Abschließen eines Vertrags zwischen zwei Parteien gänzlich in Frage stellt. In solchen Fällen schickt die Verbraucherzentrale der betreffenden Bank eine Mahnung mit der Aufforderung, die Klausel zu streichen oder sie im Sinne der Verbraucher zu formulieren. Bisher hat dies immer Wirkung gezeigt. Eine Klage gegen diese missbräuchliche Klausel könnte dieser Praxis endgültig den Garaus machen.

Wer bei einem Wohnbaurdarlehen vor Vertragsabschluss nur mit der Ratenrückzahlung rechnet, der wird Augen machen. Bei der Aufnahme eines Darlehens entstehen nämlich nicht unerhebliche **Gebühren**: Bearbeitungsspesen der Bank, Gutachterkosten (nicht alle Banken verlangen das Gutachten eines Sachverständigen), Versicherung (Gebäude- und Ablebensversicherung), Verzugszinsen, eine Pönale für vorzeitige Tilgung (bei fest verzinsten Darlehen kann diese bis zu 4% des Restkapitals betragen). Verhandlungsspielraum besteht auf jeden Fall bei der **Pönale**. Versuchen Sie, diese auf ein Minimum zu reduzieren. Die Zukunft könnte doch ungeahnte Möglichkeiten einer Rückzahlung bergen und diese würden durch die Pönale ziemlich teuer! Auch bei den **Kommissionen der Bank** auf die Ratenzahlungen sind Vorsicht und Verhandlungstaktik angebracht. Kommissionen zwischen 0,50 und 1,50 Euro pro Ratenzahlung sind durchaus üblich, machen bei einer monatlichen Rückzahlung ein nettes Sümmchen aus, das sich durchaus vermeiden ließe.



Achtung Falle: Die Verbraucherzentrale weiß auch von Fällen zu berichten, bei denen beachtliche Gutachterkosten (spese/provigioni di perizia) bei Vertragsabschluss von der Bank kassiert wurden, ohne dass jemals ein Gutachten vorgelegt wurde. Falls dieser Kostenfaktor vorgesehen wird, muss auch die Leistung erbracht werden!

Nicht gerade eine Falle, aber doch eine äußerst unangenehme Praxis der Banken bei Wohnbaurdarlehen ist die **Festsetzung des Hypothekarwertes**. Dieser wird meist zur Sicherstellung des Darlehenskapitals hoch angesetzt, nicht selten auch ein Drittel bis die Hälfte über dem Darlehensbetrag. Die Bank berechnet Zinsszinsen, evtl. Prozessspesen und Nebenkosten.

Unangenehm und absolut unverständlich ist hingegen die oftmals verwendete Klausel zur **schriftlichen Kommunikation der Bank** mit dem Darlehensnehmer. In vielen Darlehensverträgen fordert die Bank die Einwilligung des Darlehensnehmers ein, bei etwaigen Zustellungen nicht das Domizil des Betroffenen anzuschreiben, sondern das Amt des Bürgermeisters der Wohnsitzgemeinde (prozessrechtliche Zuständigkeit). Die Verbraucherzentrale hält dieses Vorgehen für einen Nonsens: Laut Bürgerlichem Gesetzbuch geht die Zustellung ohnehin an dieses Amt, aber nur dann, wenn der Empfänger nicht erreichbar ist. In allen anderen Fällen ist diese Praxis nicht angebracht und könnte unter Umständen als Fehlinterpretation des Privacy-Gesetzes angefochten werden.



4.3 VERSCHULDUNGSFALLE

Rückendeckung durch frühes Sparen

Wieviel Schulden kann ich mir überhaupt leisten? Der wichtigste Baustein eines Finanzierungsplans: das Eigenkapital.

Wie schnell man in die Falle tappen kann, das wissen in Südtirol so manche. Der Konsumdruck einerseits und die Verwirklichung überzogener Eigenheimträume andererseits sind die häufigsten Ursachen für die schleichend beginnende Verschuldung, die aber dann sehr rasch zur Überschuldung wächst. Ein Wohnbaudarlehen, das die finanzielle Leistungsfähigkeit der Familie übersteigt und noch ein, zwei unvorhergesehene Ausgaben, und man sitzt da, überm Scherbenhaufen, riskiert sogar die Pfändung und Zwangsversteigerung der eigenen vier Wände und muss dringend zur Schuldnerberatung. Das passiert meistens dann, wenn entweder bei einem Bankdarlehen die Laufzeiten zu kurz berechnet wurden und die Raten zu hoch ausfallen, der Tilgungsplan darum zu unüberlegt, in völliger Überschätzung der eigenen Rückzahlungsfähigkeit erstellt wurde, oder aber, wenn der Überblick über die Fälligkeiten verschiedener Raten verloren geht und die Ausgaben die Einnahmen regelmäßig übersteigen.

Eine Erstinformation und auch Unterstützung bei der **Führung eines Haushaltsbuches** bietet die Budgetberatung der Verbraucherzentrale. Hier verschafft man sich am besten den dringend nötigen Überblick über alle fixen und variablen Spesen und überprüft so, was zu Monatsende überhaupt übrig bleibt für eine eventuelle Ratenzahlung. Es wird empfohlen, diesen Dienst schon in der Planungsphase eines Wohnungskaufes oder eines Baus in Anspruch zu nehmen, also unbedingt noch VOR dem Abschluss eines Wohnbaudarlehens. Wenn der Finanzierungsplan zu knapp bemessen oder unrealistisch ist, kann der Wohnungserwerb zu einer finanziellen Gefahr werden.

Und noch wichtiger: Es ist praktisch unmöglich und verwegen, mit dem **Sparen** erst dann zu beginnen, wenn das Wohnbaudarlehen bereits unterzeichnet wurde, dann nämlich, wenn die Ratenzahlungen schon regelmäßig vom eigenen Bankkonto abgebogen werden. Das Sparen muss frühzeitig angegangen werden, um bereits über Eigenkapital zu verfügen, wenn es soweit ist. Die Praxis zeigt, dass oft viel zu wenige Ersparnisse für einen Wohnungskauf vorliegen. Als Richtwert für die Landesförderungen und auch für die meisten Banken gilt ein Mindesteigenkapital von einem Drittel des Immobilienwertes. Wer also nicht bereits von Haus aus über eine eigene Wohnung verfügt oder damit rechnet, bald eine zu erben, sollte so früh wie möglich mit dem Sparen für das Eigenheim beginnen.