

# WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
Dottori Commercialisti e Revisori Contabili  
Dott.com. Peter Winkler  
Mag. Stefan Sandrini  
Dott. Stefan Engele  
Dott.com. Martina Malferttheiner  
Rag. Stefano Seppi  
Dott.com. Andrea Tinti  
Dott. Stephanie Vigl

Dott.com. Oskar Malferttheiner  
Massimo Moser  
Dott. Michael Schieder

Mitarbeiter – Collaboratori  
Dott. Karoline de Monte  
Mag. Iwan Gasser  
Dott. Thomas Sandrini

## Rundschreiben

<b>Nummer:</b>	41
<b>vom:</b>	2019-04-08
<b>Autor:</b>	Michael Schieder Stefano Seppi

An alle interessierten Kunden

### **Vorverträge für zu errichtende oder noch nicht fertiggestellte Gebäude: Abschluss in Form einer öffentlichen Urkunde oder einer beglaubigten Privaturkunde vor einem Notar verpflichtend**

Im Rahmen des Reformgesetz über Insolvenz und Unternehmenskrise<sup>1</sup> wurden Neuerungen<sup>2</sup> eingeführt, welche die Bestimmungen zu den Vorverträge für zu errichtende oder noch nicht fertiggestellte Gebäude abändern<sup>3</sup>. Mit den neuen Bestimmungen sollen bei Vertragsabschluss die Interessen der natürlichen Personen stärker geschützt werden.

Es geht im Einzelnen um Vorverträge für zu errichtende oder noch nicht fertiggestellte Gebäude, für welche die notwendige Baubewilligung (im Fall einer Baugenehmigung) nach dem 16. März 2019<sup>4</sup> beantragt wurde oder für welche die zertifizierte Meldung des Tätigkeitsbeginns „SCIA“ oder die Meldung bei Arbeitsaufnahme „DIA“ nach genannten Datum eingereicht wurde. Alle Vorverträge und alle damit zusammenhängenden Verträge und Vereinbarungen, die mit natürlichen Personen abgeschlossen werden, müssen in Form einer öffentlichen Urkunde oder einer beglaubigten Privaturkunde abgeschlossen werden<sup>5</sup>. In beiden Fällen ist der Vertrag von einem Notar durchzuführen. Bei Nichtbeachtung der Formvorschrift ist der abgeschlossene Vertrag nichtig. Der Bauträger hat außerdem eine Bürgschaft zu leisten<sup>6</sup>(siehe folgenden Punkt 4).

#### **1 Zu errichtende Gebäude**

Im Sinne dieser Bestimmungen versteht man unter einem zu errichtenden Gebäude<sup>7</sup>:

- Gebäude, bei dem eine Baugenehmigung beantragt wurde
- und die noch errichtet werden müssen oder noch nicht fertiggestellt sind.

Für solche Gebäude kann **noch keine Benutzungsbewilligung ausgestellt werden.**

1 Gesetzesvertretendes Dekret (Dlgs.) Nr. 14 vom 12.01.2019, veröffentlicht im Amtsblatt der Italienischen Republik am 14.02.2019

2 Art. 385 – 391 des gesetzesvertretenden Dekretes (Dlgs.) Nr. 14/2019

3 Gesetzesvertretendes Dekret (Dlgs.) Nr. 122/2005

4 Art. 5, Absatz 1-ter des gesetzesvertretenden Dekretes (Dlgs.) Nr. 122/2005

5 Art. 6, Absatz 1 des gesetzesvertretenden Dekretes (Dlgs.) Nr. 122/2005

6 Art. 2 des gesetzesvertretenden Dekretes (Dlgs.) Nr. 122/2005

7 Art. 1, Absatz 1 Buchstabe d) des gesetzesvertretenden Dekretes (Dlgs.) Nr. 122/2005

## 2 Formvorschrift und Inhalt der Vorverträge und der zusammenhängenden Verträge und Vereinbarungen

Die neuen Bestimmungen schreiben für alle Vorverträge und allen damit zusammenhängenden Verträge und Vereinbarungen für zu errichtende oder noch nicht fertiggestellte Gebäude, die mit natürlichen Personen abgeschlossen wurden, den Abschluss **in Form einer öffentlichen Urkunde oder einer beglaubigten Privaturkunde** vor<sup>8</sup>.

Bisher konnten solche Verträge auch in Form einer nicht beglaubigten Privaturkunde abgeschlossen werden.

Mit Inkrafttreten der neuen Bestimmungen führt die Nichtbeachtung der Formvorschrift zur **Nichtigkeit des betreffenden Vorvertrages**<sup>9</sup>. Wie bereits erwähnt betreffen die Neuerungen auch alle zusammenhängenden Verträge und Vereinbarungen (wie z.B. Kaufangebote oder eventuelle Kauf- und Verkaufsbevollmächtigungen).

In den Bestimmungen werden außerdem detailliert **die notwendigen Daten, Informationen und Anhänge angeführt, welche obengenannte Verträge beinhalten müssen**<sup>10</sup>.

## 3 Subjektiver Geltungsbereich

Ziel der neuen Bestimmungen sei es die Position der **natürlichen Person**<sup>11</sup>, welche beabsichtigt ein zu errichtendes Gebäude von einem Bauträger zu kaufen, zu schützen.

Im Sinne der genannten Bestimmungen versteht man unter einem „**Bauträger**“<sup>12</sup>:

- ein Unternehmen (Einzelunternehmen oder Gesellschaft) oder
- eine Wohnbaugenossenschaft,

welche beabsichtigt das zu errichtende Gebäude zu verkaufen.

Sowohl im Falle bei dem der Bau selbst durchgeführt als auch im Falle bei dem der Bau durch einen Werkvertrag ausgelagert oder durch einem Dritten ausgeführt wird, wird man als „Bauträger“ bezeichnet.

## 4 Bürgschaften

Die Bürgschaften<sup>13</sup>:

- können nur von Banken oder Versicherungen ausgestellt werden;
- müssen in Übereinstimmung nach einem durch das Justizministerium genehmigten Modell vorbereitet werden<sup>14</sup>;
- die Bürgschaften schützen den Käufer nicht nur im Falle einer Krisensituation des Verkäufers/Bauträgers, sondern auch bei Unterlassung der Abgabe der zehnjährigen Versicherungspolizze, wenn der zuständige Notar bescheinigt, dass er die vom Bauträger zu beschaffende Versicherungspolizze nicht erhalten hat und der Käufer dem Verkäufer seine Absicht mitteilt, vom Vertrag zurückzutreten.

## 5 Inkrafttreten der neuen Bestimmungen

Die neuen Bestimmungen sind bei Vorverträgen für zu errichtende oder noch nicht fertiggestellte Gebäude, für welche die notwendige **Baubewilligung** (im Fall einer

8 Art. 6, Absatz 1 des gesetzesvertretenden Dekretes (Dlgs.) Nr. 122/2005

9 Die Artikel 1325 Nr. 4, 1350 Nr. 13 und 1418 Absatz 2, des Zivilgesetzbuches besagen, dass Verträge nichtig sind, wenn die gesetzlich vorgeschriebenen Formvorschriften nicht eingehalten werden

10 Art. 6 des gesetzesvertretenden Dekretes (Dlgs.) Nr. 122/2005

11 Art. 1, Absatz 1 Buchstabe a) des gesetzesvertretenden Dekretes (Dlgs.) Nr. 122/2005

12 Art. 1, Absatz 1 Buchstabe b) des gesetzesvertretenden Dekretes (Dlgs.) Nr. 122/2005

13 Art. 3 des gesetzesvertretenden Dekretes (Dlgs.) Nr. 122/2005

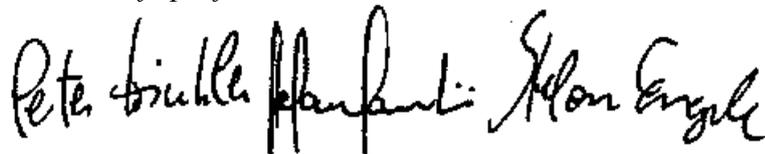
14 Art. 3, Absatz 7-bis des gesetzesvertretenden Dekretes (Dlgs.) Nr. 122/2005

Baugenehmigung) **nach dem 16. März 2019** beantragt wurde oder für welche die zertifizierte Meldung des Tätigkeitsbeginns „SCIA“ oder die Meldung bei Arbeitsaufnahme „DIA“ **nach dem 16. März 2019** eingereicht wurde, anzuwenden<sup>15</sup>.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

*Mit freundlichen Grüßen*

*Winkler & Sandrini*  
*Wirtschaftsprüfer und Steuerberater*

Handwritten signatures of Peter Winkler, Maurizio Sandrini, and Anton Engel.