

I.P.

Wegweiser für den Bürger



Kauf einer zu errichtenden Liegenschaft

Die Schutzbestimmungen

Consiglio Nazionale del Notariato

Adiconsum

Adoc

Altroconsumo

Assoutenti

Casa del Consumatore

Cittadinanzattiva

Confconsumatori

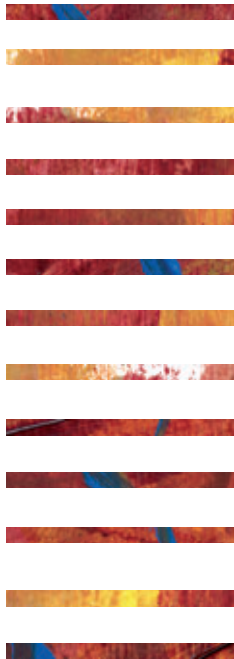
Federconsumatori

Lega Consumatori

Movimento Consumatori

Movimento Difesa del Cittadino

Unione Nazionale Consumatori



Die mittlerweile konsolidierte und einträgliche Zusammenarbeit zwischen dem Notariat und den Konsumentenschutzvereinigungen, immer im Zeichen einer wirksamen und transparenten Kommunikation zum Schutz des Bürgers, besonders nützlich und notwendig beim Erwerb einer zu errichtenden Liegenschaft, geht weiter.

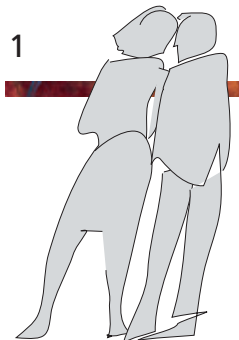
Man befasst sich in diesem Fall mit einer Typologie von Kaufvertrag, die schwerwiegende Risiken für den Käufer darstellt, wenn der Bauträger in eine Krisensituation gerät.

Mit diesem Wegweiser möchten die Notare und die Konsumentenschutzvereinigungen die Kenntnis **der gesetzvertretenden Verordnung Nr. 122/2005**, welche neue – noch nicht genügend bekannte – Formen des Schutzes zu Gunsten des schwachen Vertragsteiles vorsieht, verbreiten. Erste unter diesen ist die Bürgschaft, die vom Bauträger ausgestellt wird und mit der alle vor Übertragung des Eigentums bezahlten Beträge garantiert werden.

Die Komplexität der Materie ist so groß, dass die vorherige Beratung der Notare und Organisationen zum Schutz der Konsumenten, beide immer für alle Informationen verfügbar, von grundlegender Wichtigkeit ist, um in Sicherheit zu handeln.

Dieser **fünfte Wegweiser für den Bürger**, wie bereits die vorhergehenden, kann bei der italienischen Notarkammer (Consiglio Nazionale del Notariato) und bei den zwölf Konsumentenschutzvereinigungen, die bei der Erstellung des Dokumentes mitgearbeitet haben, beantragt werden und ist auf den jeweiligen Webseiten abrufbar.

1



Jänner 2010

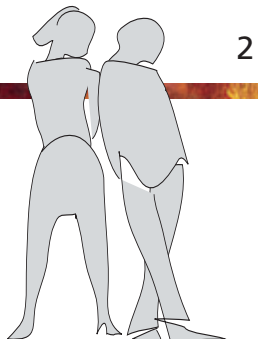
Prämisse

Der Wegweiser „**Erwerb im Bau**“ (G) soll der Orientierung des **Erwerbers** (G) einer noch zu **errichtenden Immobilie** (G) dienen, für den der Gesetzgeber kürzlich ein Schutzsystem vorgesehen hat, um den Schäden vorzubeugen, welchen in der Vergangenheit Tausende von Familien ausgesetzt waren.

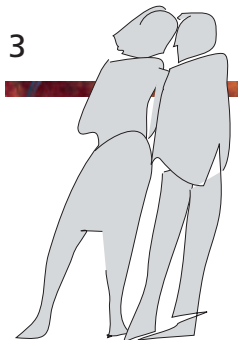
Allgemeine Richtlinien über dieses Thema wurden bereits in einem vorhergehenden Wegweiser aus dieser Reihe „**Vorvertrag – Sicherheit beim Immobilienkauf**“ gegeben, aber angesichts der Wichtigkeit dieses Themas hat man es für notwendig erachtet, die bedeutendsten Punkte zu vertiefen.

Es ist nützlich daran zu erinnern, dass im Falle des Erwerbs einer im Bau befindlichen Immobilie, die größte Gefahr, der der Käufer ausgesetzt ist, die des Konkurses des **Bauträgers** (Unternehmen oder Genossenschaft) ist. Wenn der Bauträger vor der Eigentumsübertragung an den Käufer (welche gewöhnlich nach Fertigstellung des Baus stattfindet) in Konkurs geht und die Immobilie versteigert wird, besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass nur die Gläubiger, deren Forderung hypothekarisch gesichert ist (zum Beispiel die Bank, die den Erwerb des Grundstücks und/oder die Errichtung des Gebäudes finanziert hat), die ihnen geschuldeten Beträge ausgezahlt erhalten, da sie Vorrang gegenüber den anderen Gläubigern auf dem Erlös aus der Zwangsversteigerung des im Bau befindlichen Gebäudes haben.

2



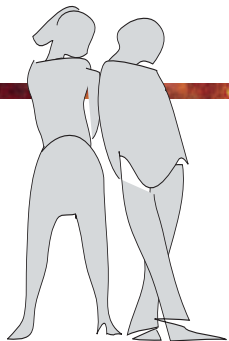
Der **Erwerber** hingegen, welcher keine besondere dingliche Sicherheit hat, wird nur mit größten Schwierigkeiten und auch nur einen Teil der Beträge wiedererlangen können, die er als Angeld und/oder Anzahlung auf den Kaufpreis bezahlt hat, mit dem konkreten Risiko, dass er, sollte er das Eigentum an der Immobilie auf jeden Fall erwerben wollen, weitere Beträge zahlen und so die Wohnung zweimal bezahlen muss.



Die Voraussetzungen für die Anwendung der Schutzbestimmungen

Die **gesetzesvertretende Verordnung („decreto legislativo“)** **Nr. 122 vom 20. Juni 2005** (in der Folge auch „ges.vertr.Ver.“) sieht eine spezifische Form des Schutzes für den Erwerber von zu errichtenden Immobilien vor, welche in der Verpflichtung für den Bauträger besteht, dem Erwerber eine **Bürgschaft (G)** auszuhändigen, zur **Sicherstellung** aller Beträge und jedenfalls aller Gegenleistungen, die er bis zum Zeitpunkt der Übertragung des Eigentums oder eines anderen dinglichen Nutzungsrechtes kassiert.

Der Zweck der neuen Bestimmungen ist augenscheinlich jener, den Erwerber von zu errichtenden Immobilien als schwachen Vertragsteil zu schützen, dem gewährleistet werden muss, alle Beträge zurückzuerlangen, die er an den Bauträger bezahlt hat, im Falle dass jener in eine **Krisensituation (G)** gerät (wenn der Bauträger einer Zwangsversteigerung, dem Konkurs, dem Konkursabwendungsvergleich, der kontrollierten Geschäftsführung oder der verwaltungsbehördlichen Zwangsliquidation unterworfen wird).

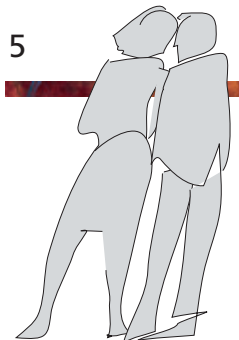


Zusammenfassend also, wenn eine der oben angeführten Krisensituationen des Bauträgers eintritt, kann der Erwerber sich direkt an die Bank oder an die Versicherungsanstalt oder an jenen anderen befähigten Finanzintermediär, der die Bürgschaft zu seinen Gunsten gewährt hat, wenden, um die Zurückerstattung der bis zu jenem Moment bezahlten Beträge zu erlangen und ist nicht gezwungen, lange und kostspielige Gerichtsverfahren, die sich oft als unnützlich erweisen, einzuleiten.

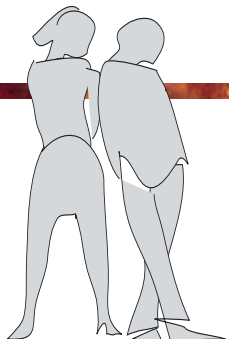
In Wirklichkeit beschränkt sich die gesetzesvertretende Verordnung Nr. 122/2005 nicht darauf, nur die Garantie der Bürgschaft zu regeln, sondern führt in unsere Rechtsordnung ein „**artikulierte Schutzpaket**“ zu Gunsten des Erwerbers von zu errichtenden Immobilien ein.

Dieses Paket schließt, zusätzlich zur Verpflichtung für den Bauträger, dem Erwerber eine **Bürgschaft** zu übergeben, folgendes mit ein:

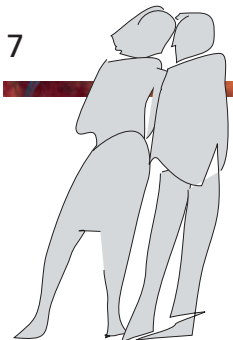
- Verpflichtung für die Baufirma, dem Erwerber eine **Haftpflichtversicherungspolizze von zehnjähriger Dauer** auszuhändigen als Sicherstellung für die Entschädigung von eventuellen Materialschäden sowie von direkten Schäden an der Immobilie, die vom vollständigen oder teilweisen Zusammenbruch oder von schweren Konstruktionsmängeln herrühren;



- die Pflicht, den **Vorvertrag** oder jeglichen anderen Vertrag zur Übertragung des Eigentums an eine physische Person einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestinhalt **anzupassen**;
- die Vorgabe einer **alternativen Prozedur für die Aufteilung des Darlehens(G) und der entsprechenden Hypothek**, die zu dessen Sicherstellung eingetragen ist, falls die Bank diese nicht innerhalb von 90 Tagen ab Erhalt des Antrages vornimmt;
- das **Verbot für den Notar, die Beurkundung von Kaufverträgen vorzunehmen**, wenn nicht vorher oder gleichzeitig eine Urkunde zur Aufteilung des Darlehens und zur Löschung der Hypothek erstellt wird, für jene Anteile, für die keine **Darlehensübernahme(G)** stattfindet; für die Anteile, bei denen der Erwerber das Darlehen übernimmt, besteht das Verbot für den Notar darin, die Beurkundung nicht vorzunehmen, wenn nicht vorher oder gleichzeitig die Aufteilung der Hypothek vorgenommen wird;



- das **Vorkaufsrecht** für den Erwerber im Falle einer Zwangsversteigerung der Immobilie im Rahmen eines Exekutionsverfahrens, wenn er die Immobilie bereits zu seiner Hauptwohnung bestimmt hat, auch wenn er bereits vom Bürgen die Rückerstattung der eingezahlten Beträge erlangt hat;
- der **Ausschluss der Konkursanfechtung** für Immobilien, wenn der Erwerber sich verpflichtet hat, diese selbst (oder seine Verwandten oder Verschwägerten innerhalb des 3. Grades) innerhalb von 12 Monaten ab Erwerbs- oder Fertigstellungsdatum zu bewohnen, unter der Bedingung, dass sie zum „rechten Preis“, mit Bezug auf das Datum des Vorvertrages, erworben wurden;
- **die Möglichkeit für den Erwerber, die Bürgschaft zu beanspruchen**, bevor der Konkursverwalter die Entscheidung zwischen Durchführung oder Auflösung des Vorvertrages mitteilt;

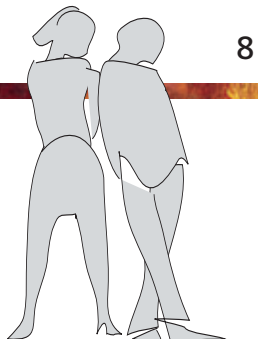


- die Einrichtung beim Wirtschafts- und Finanzministerium eines **Solidaritätsfonds**, finanziert mit den Bürgschaften, der darauf ausgerichtet ist, den Personen, die zwischen Dezember 1993 und Juni 2005, Datum des Inkrafttretens der neuen Bestimmungen, Konkursen zum Opfer gefallen sind, eine Entschädigung zuzusichern. Der Termin für die Vorlegung von Anträgen zur Zulassung zu diesem Solidaritätsfond für die Erwerber von zu errichtenden Immobilien, im Sinne von Art. 18 der ges.vertr. Verordnung und nachfolgender Veränderungen, ist am 30. Juni 2008 verfallen.

Jede weitere Information über die Tätigkeiten und Leistungen des Fonds ist auf der Internetseite <http://www.consap.it/Fondi> abrufbar.

Die neue Schutzregelung findet nur unter folgenden Bedingungen Anwendung:

- 8 a) dass der Verkäufer oder die verkaufversprechende Partei **ein Bauträger ist, der in Ausübung einer Unternehmenstätigkeit handelt**, oder eine Baugenossenschaft und dass der Käufer oder die kaufversprechende Partei eine **physische Person** ist. Sie findet also keine Anwendung,



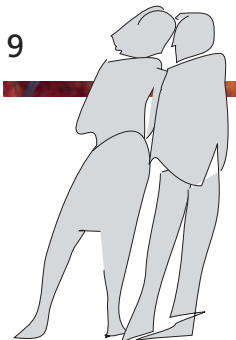
wenn eine Privatperson verkauft oder wenn eine Gesellschaft kauft. Die Mitglieder von Genossenschaften sind aber geschützt.

b) es muss sich um „zu errichtende Immobilien“ handeln, also um Immobilien, *„für welche einerseits bereits die Baukonzession beantragt wurde, die aber andererseits noch zu errichten sind oder deren Bau noch nicht beendet wurde, da sie sich in einem Stadium befinden, welches die Ausstellung der Benutzungsgenehmigung noch nicht erlaubt“*.

Was die **Art der Bauwerke** anbelangt, so findet die neue Regelung Anwendung bei Wohnhäusern, gewerblichen Gebäuden, Produktionsgebäuden, Verwaltungsgebäuden und weiteren anderen.

Dieser Grundsatz hat **zwei Ausnahmen**:

das **Vorkaufsrecht für den Erwerber** im Falle einer Zwangsversteigerung der Immobilie im Rahmen eines Exekutionsverfahrens, wenn er die Immobilie bereits zu seiner Hauptwohnung bestimmt hat, und **der Ausschluss der Konkursanfechtung** für Immobilien die zum „rechten Preis“ übertragen wurden, finden **nur auf Immobilien mit Wohnbestimmung** Anwendung, welche der Käufer als Hauptwohnung für sich selbst oder für seine nächsten Verwandten benutzt oder zu benutzen sich verpflichtet.



Inkrafttreten der neuen Bestimmungen

Die ges.vertr. Verordnung Nr. 122/2005 ist **am 21. Juli 2005 in Kraft getreten**. Die Pflicht zu Lasten des Bauträgers, dem Erwerber eine Bürgschaft auszuhändigen und die Pflicht, immer zu Lasten des Bauträgers, dem Erwerber eine zehnjährige Haftpflichtversicherungspolizze auszuhändigen, finden ab dem 21. Juli 2005 Anwendung, **ausgeschlossen sind aber jene Verträge, die Immobilien zum Gegenstand haben, für welche die Baukonzession oder jedenfalls die zum Bau ermächtigende Verordnung vor dem 21. Juli 2005 beantragt wurde.**

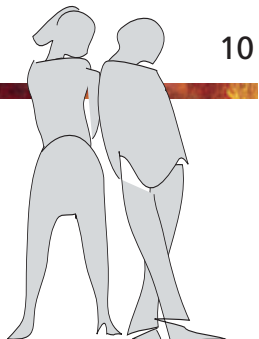
Wirksamkeit der von der ges.vertr. Ver. Nr. 122/2005 vorgesehenen Schutzbestimmungen

Die **Schutzbestimmungen** zu Gunsten des Erwerbers einer zu errichtenden Immobilie entfalten ihre Wirksamkeit zu **unterschiedlichen Zeitpunkten:**

10

a) bei Abschluss der Vorvertrages:

- die Pflicht, dem Erwerber die Bürgschaft auszuhändigen (deren Wirksamkeit erst im Moment der Eigentumsübertragung erlischt);
- die Pflicht, den Vertrag dem vom Gesetz vorgegebenen Inhalt anzupassen.



b) nach Abschluss des Vorvertrages und vor dem endgültigen Kaufvertrag:

- das Recht die Aufteilung des Darlehens zu verlangen;
- die Verhinderung für den Notar zu beurkunden, ohne Rechtstitel für die Aufteilung oder die Löschung der Hypothek.

c) beim endgültigen notariellen Vertrag zur Übertragung des Eigentums:

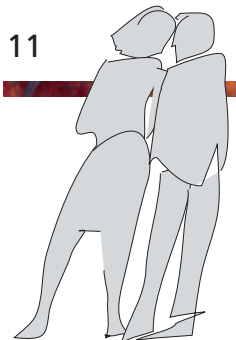
- die Pflicht der Übergabe der Haftpflichtversicherungspolizze.

d) nach Abschluss des endgültigen Kaufvertrages:

- das Vorkaufsrecht;
- der Ausschluss der Konkursanfechtung.

Dieser Wegweiser behandelt vor allem jene **zwei Schutzbestimmungen, die bei Abschluss des Vorvertrages wirksam werden**, und zwar:

- die Bürgschaft;
- die Pflicht den Vertrag dem Inhalt der gesetzesvertretenden Verordnung anzupassen.



Die Bürgschaftssicherheit

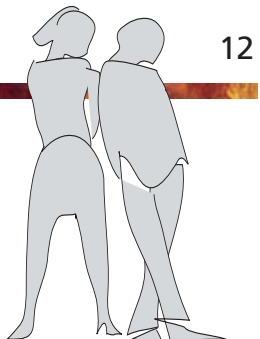
Die wichtigste der Schutzmaßnahmen, die von der ges.vertr. Verordnung Nr. 122/2005 eingeführt wurden, ist sicherlich die **Bürgschaftssicherheit** zu Lasten des Bauträgers zur Sicherstellung der Beträge, welche dieser bis zur Übertragung des Eigentums kassiert hat.

Der Bauträger muss **innerhalb Abschluss des Kaufvorvertrages** dem Erwerber **eine Bürgschaft** aushändigen, ausgestellt von einer Bank, einer Versicherungsgesellschaft oder von einem dazu befähigten Finanzintermediär, zur Sicherstellung eines Betrages, welcher den Summen und/oder dem Wert jedes anderen Entgeltes entspricht, das der Bauträger bereits einkassiert hat oder das er innerhalb der Fälligkeiten und gemäß den Vereinbarungen des Vorvertrages, vor der Übertragung des Eigentums noch vom Erwerber kassieren muss.

Die Sicherheit muss also abdecken:

- die Beträge, die der Bauträger bereits einkassiert hat oder die Werte, die er bei Abschluss des Vorvertrages bereits erworben hat;
- die Beträge, die der Bauträger nach Abschluss des Vorvertrages **aber vor der Übertragung des Eigentums, also vor dem endgültigen Kaufvertrag (G)**, einnehmen muss.

12



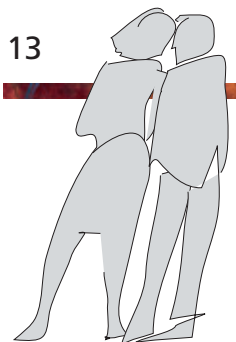
Die Sicherheit bezieht sich also nicht auf Beträge, die der Bauträger erst im Moment der Übertragung des Eigentums, der mit dem notariellen Vertrag zusammenfällt, kassieren wird.

Es sind weiters ausgeschlossen:

- die Beträge, für welche vereinbart ist, dass sie von einem darlehensgebenden Subjekt gewährt werden (im Allgemeinen von einer Bank);
- die öffentlichen Beiträge, die bereits von einer eigenen Sicherstellung gedeckt sind.

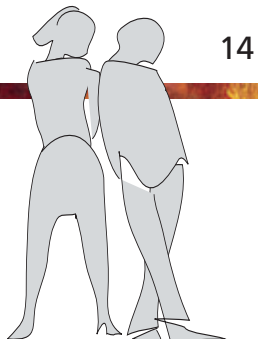
Wenn die **Übernahme** des vom Bauträger abgeschlossenen **Darlehens** (oder einer Quote des vom Bauträger abgeschlossenen Darlehens) vorgesehen wurde:

- **bezieht sich die Sicherheit nicht** auf jene Beträge, die sich der Erwerber verpflichtet hat durch Übernahme des vom Bauträger abgeschlossenen Darlehens zu bezahlen, wenn diese Schuldübernahme bei Übertragung des Eigentums zu Gunsten des Erwerbers stattfinden soll;
- **die Sicherheit muss hingegen auch jene Beträge abdecken**, die der Erwerber durch Übernahme des vom Bauträger abgeschlossenen Darlehens bezahlt hat, wenn die Schuldübernahme vor der Übertragung des Eigentums an den Erwerber stattfinden soll (wodurch der Bauträger zum „dritten Hypothekengeber“ wird).



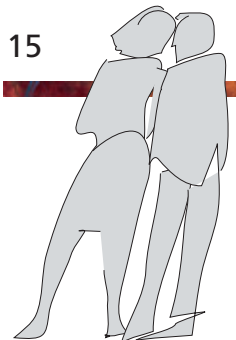
Zum Beispiel:

- a)** wenn sich in einem **Vorvertrag** der Bauträger verpflichtet, ein zu errichtendes Gebäude zum Preis von 300.000,00 Euro zu verkaufen, mit folgenden Vereinbarungen:
- ein **Angeld (G)** von Euro 30.000,00
 - Anzahlungen auf den Kaufpreis bei Baufortschritt von insgesamt Euro 100.000,00;
 - Restzahlung bei Vertragsabschluss durch Übernahme einer Quote des laufenden Darlehens von Euro 90.000,00 und durch Bezahlung von Euro 80.000,00;
- muss die Bürgschaft für insgesamt Euro 130.000,00 geleistet werden.
- b)** wenn in einem **Kaufvertrag** der Bauträger ein zu errichtendes Gebäude zum Preis von Euro 300.000,00 verkauft, mit der Vereinbarung bezüglich der Bezahlung:
- Zahlung von 150.000,00 Euro bei Vertragsabschluss;
 - Übernahme im Moment des Vertragsabschlusses einer Darlehensquote von 100.000,00 Euro;
 - Restzahlung im Moment der Ausstellung der Bewohnbarkeit, wenn das Gebäude entstanden ist, von Euro 50.000,00;
- muss die Bürgschaft für insgesamt 250.000,00 Euro geleistet werden.



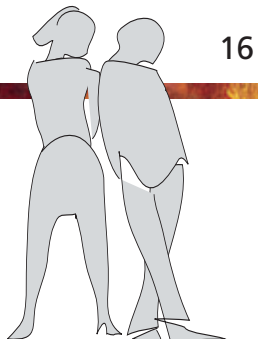
Letzterer ist der seltenere aber immerhin mögliche Fall des Verkaufs einer zukünftigen Sache, der sich vom Vorvertrag unterscheidet, welcher ein Verkaufsversprechen ist. In diesem besonderen Fall erwirbt der Käufer das Eigentum nicht bei Vertragsabschluss, sondern nur bei **Zustandekommen (G)** der Immobilie.

Die gesetzesvertretende Verordnung sieht auch vor, dass die **Bürgschaft** mit **zunehmendem Inhalt** ausgestellt werden kann, damit immer jene Beträge abgesichert sind, die im Verlauf des Vertragsverhältnisses vom Bauträger effektiv einkassiert werden, innerhalb des Höchstbetrages, der in der Bürgschaftspolizze angegeben werden muss und der dem Gesamtbetrag entspricht, den der Bauträger vor der Übertragung des Eigentums kassieren kann.



Die Bürgschaftssicherheit wird im Falle des Eintretens einer **Krisensituation** des Bauträgers wirksam und bringt die Rückerstattung an den Erwerber von all jenen Beträgen, und des Wertes von allen anderen Gegenleistungen, die vom Bauträger effektiv einkassiert wurden, gesteigert um die gesetzlichen Zinsen, die vom Moment der einzelnen Zahlungen bis zum Eintreten der Krisensituation angereift sind, mit sich; wie bereits angedeutet, erläutert die Verordnung, dass unter dem Ausdruck Krisensituation „*jene Situation zu verstehen ist, die in den Fällen vorliegt, in denen der Bauträger einer Zwangsvollstreckung hinsichtlich der Immobilie, die Gegenstand des Vertrags bildet, unterworfen wird, oder in denen der Bauträger dem Konkurs, der außerordentlichen Zwangsverwaltung, dem Konkursabwendungsvergleich oder einer verwaltungsbehördlichen Zwangsliquidation unterworfen wird*“.

Die Bürgschaft muss den Verzicht **auf die Einrede der vorgängigen Inanspruchnahme des Hauptschuldners** vorsehen: das bedeutet, dass der Erwerber sich sogleich an die Bank oder an die Versicherungsgesellschaft wenden kann, ohne vorher versuchen zu müssen, seine Forderung beim Bauträger einzutreiben.

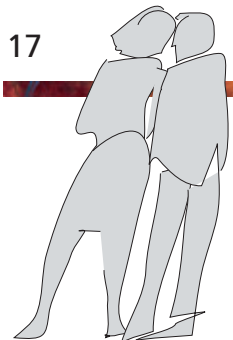


Im Falle des Konkurses kann der Masseverwalter entscheiden, die Vorverträge die vom Bauträger abgeschlossen wurden, aufzulösen oder aber diese auszuführen und dem Erwerber das Eigentum der Immobilie zu übertragen. Letzterer Fall kann eintreten, wenn die Immobilie als solche zustande gekommen ist und demnach übertragen werden kann. In diesem Fall hat der Erwerber keinen Anspruch auf Rückerstattung der Beträge.

Jedenfalls, bevor der Masseverwalter seine Entscheidung hinsichtlich der Ausführung des Vorvertrages mitteilt, kann der Erwerber entscheiden, die Bürgschaft einzulösen und den Vertrag aufzulösen.

Praktisch gesehen, überwiegt die Entscheidung des Erwerbers gegenüber jener des Masseverwalters, wenn der Erwerber die Bürgschaft einlöst und dies dem Masseverwalter mitteilt, bevor jener ihm seine Entscheidung mitteilt.

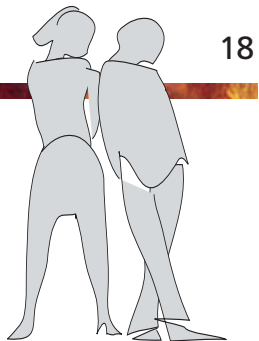
Die Bürgschaft wird auf schriftlichen Antrag des Erwerbers wirksam, ausgestattet mit den erforderlichen Unterlagen, die das Ausmaß der Beträge und den Wert aller anderen eventuellen Gegenleistungen, die der Bauträger insgesamt einkassiert hat, bestätigen; der Antrag muss mittels Einschreibebrief mit Rückantwort an das vom Bürgen angegebene Domizil gerichtet werden. Der Bürge muss den geschuldeten Betrag innerhalb von dreißig Tagen ab dem Datum des Erhalts des obgenannten Antrages bezahlen (bei sonstiger Rückerstattung an den Erwerber der Spesen, die dieser für die Herausgabe des Kapitals und die Zahlung der entsprechenden Zinsen tragen musste).



Die **Strafe**, die der Gesetzgeber für den Fall vorgesehen hat, dass der Bauträger die Bürgschaftspolizze nicht ausstellen sollte, ist die **relative Nichtigkeit** des Vertrages, die also nur **vom geschützten Erwerber** geltend gemacht werden kann.

Die Strafe der Nichtigkeit muss auch dann für anwendbar erachtet werden, wenn die Bürgschaft nicht alle vom Gesetz vorgeschriebenen Eigenschaften aufweist, wie zum Beispiel:

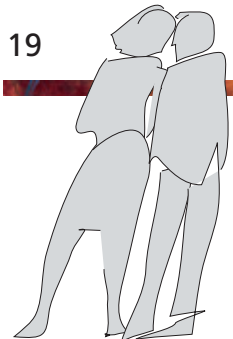
- die Sicherheit wurde nur für einen Teil der zu besichernden Beträge ausgestellt (auf diesen Fall ist auch jener der Simulierung des Kaufpreises zurückzuführen);
- die Sicherheit wurde von einem anderen als den vom Gesetz vorgeschriebenen Personen geleistet;
- die Polizze wurde ohne den Verzicht auf die Einrede der vorgängigen Inanspruchnahme des Hauptschuldners ausgestellt, wie weiter oben erläutert.



Der Erwerber kann nicht im Voraus auf die Bürgschaftssicherheit verzichten.

Wenn der Zweck der neuen Bestimmungen jener ist, den schwachen Vertragsteil zu schützen und demnach die Kraftverhältnisse unter den Parteien wieder auszugleichen, muss man davon ausgehen, dass die erlassene Regelung nicht aufgehoben werden kann und die Parteien nicht darüber verfügen können. Andernfalls würde man das Risiko laufen, die von der Gesetzgebung verfolgten Ziele zunichte zu machen. Man spricht ja von der **Pflicht für den Bauträger**, die Bürgschaft auszuhändigen **und nicht vom Recht des Erwerbers**, die Sicherheit zu erhalten.

Der eventuelle Verzicht des Erwerbers auf die Bürgschaftssicherheit rettet den Vertrag nicht vor der Nichtigkeit.



Die Bürgschaftssicherheit, **Kritik** und mögliche Formen der Gesetzesumgehung

Der Erwerber muss besondere Achtsamkeit darauf verwenden, zu vermeiden, dass die Schutzbestimmungen zu seinem Nachteil umgangen werden.

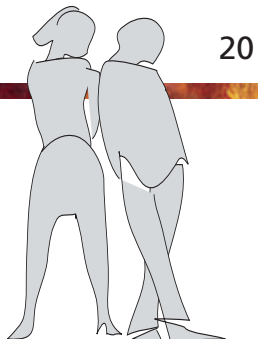
Konkrete Risiken einer Gesetzesumgehung gibt es sowohl vor Baubeginn (im Fall des Verkaufes **auf Papier**) als auch im Falle des Verkaufs eines noch nicht fertiggestellten Gebäudes (im Falle des **Verkaufes im Rohbau**).

Der Verkauf auf dem Papier

Die Übergabe der Bürgschaftssicherheit ist nur dann vom Gesetz bindend vorgeschrieben, wenn Gegenstand des Vorvertrages ein zu errichtendes Gebäude ist und zwar ein Gebäude, welches sich in einem **Baustadium** zwischen folgenden zwei Momenten befindet:

- **nach** erfolgter Beantragung der Bauermächtigung oder nach erfolgter Vorlage der Meldung des Baubeginnes¹ (und jedenfalls unter der Bedingung, dass dieser Antrag bzw. diese Meldung nach dem 21. Juli 2005 erfolgt sind);
- **vor** Fertigstellung der Endarbeiten und demnach solange es nicht möglich ist, die Ausstellung der Bewohnbarkeit zu erlangen.

Von den Schutzbestimmungen ausgeschlossen sind demnach die Vorverträge, **die Immobilien zum Gegenstand haben, für welche die Baugenehmigung oder die zum Bau befähigende Verordnung noch nicht beantragt wurde** und für welche demnach das Bauprojekt nur vom



Bauträger/versprechenden Verkäufer (G) vorbereitet, aber noch nicht den zuständigen Ämtern vorgelegt wurde. Im Falle eines Vorvertrages also, zum Ankauf **von noch zu errichtenden Gebäuden, für die noch nicht einmal die Baugenehmigung bei der Gemeinde beantragt wurde**, muss der versprechende Käufer (G) **besondere Vorsicht** anwenden:

- **er muss verlangen, erst nach erfolgter Beantragung der Baugenehmigung den eventuellen Kaufvorvertrag zu unterschreiben und das Angeld sowie die ersten Anzahlungen des Kaufpreises zu bezahlen, um in den Genuss des gesamten „Schutzpaketes“, wie von der ges.vertr. Verordnung vorgesehen, zu kommen**

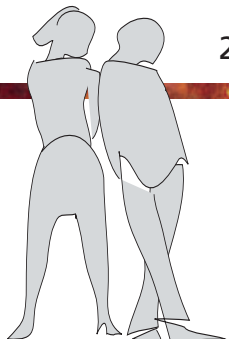
oder als Alternative dazu

- **muss er verlangen, dass ihm auf jeden Fall, auf vertraglicher Basis, eine Bürgschaft ausgestellt wird, welche die vom Gesetz vorgesehenen Eigenschaften hat und die Ausstellung der zehnjährigen Haftpflichtpolizze zugesichert wird**, andernfalls bliebe er ohne jeglichen Schutz. In diesem zweiten Fall kommt er zwar **nicht** in den Genuss **des gesamten Schutzpaketes** wie von der ges.vertr. Verordnung vorgesehen, aber er kann wenigstens **auf die zwei Hauptsicherheiten zählen (Bürgschaft und Haftpflichtversicherung).**



Natürlich muss der versprechende Käufer bei Abschluss des Vorvertrages diese Möglichkeit bedenken und sich über die Risiken im Klaren sein, die er eingeht, sollte er den Vorvertrag abschliessen wollen, ohne irgendwelche Sicherheit vom Bauträger/versprechenden Verkäufer zu erhalten.

Im Falle des Verkaufs auf dem Papier muss der versprechende Käufer **höchste Vorsicht** anwenden: die Gepflogenheit einiger Unternehmer im Bausektor, vom versprechenden Käufer, welcher eine noch zu errichtende Immobilie für sich vormerken will, Geldbeträge, wenn auch von bescheidenem Ausmaß aus jedwedem Grund auch immer, zu verlangen, ohne dass bei der Gemeinde die Baugenehmigung (oder eine entsprechende Maßnahme) beantragt wurde und ohne gleichzeitige Übergabe an den versprechenden Käufer der vertraglichen Bürgschaft (mit nachfolgendem Abschluss des Kaufvortrages zu den hier in der Folge angeführten Bedingungen), **hat zur Folge, dass der genannte Erwerber nicht in den Genuss der vom Gesetzgeber vorgesehenen Schutzbestimmungen kommt und demnach den Risiken**

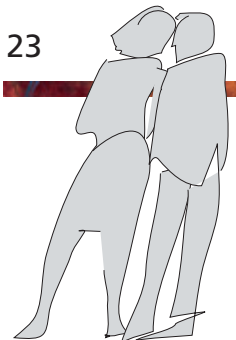


ausgesetzt bleibt, die in der Prämisse zu diesem Wegweiser geschildert sind und die der Gesetzgeber eben vermeiden wollte.

Der Verkauf eines Rohbaues

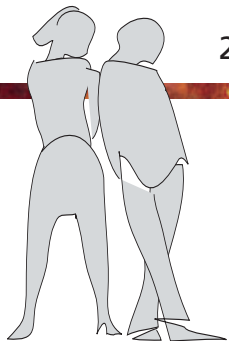
Die Rechtswirksamkeit der Bürgschaft endet **im Augenblick der Übertragung des Eigentums** oder eines anderen dinglichen Nutzungsrechtes auf der Immobilie, oder im Moment der endgültigen Zuweisung.

Diese Bestimmung benachteiligt den versprechenden Käufer: wenn die Wirksamkeit der Bürgschaft bei Übertragung des Eigentums der Immobilie endet, unabhängig von der Fertigstellung der Bauarbeiten, bleibt der versprechende Käufer ohne Schutz, wenn die bis zu diesem Zeitpunkt bezahlten Beträge den Wert dessen, das übertragen wird, übersteigen. Man bedenke beispielsweise die Vereinbarung, in den Kaufvorvertrag eingefügt, dass das Eigentum **bei Fertigstellung des Rohbaus** übergeht, **mit gleichzeitigem Abschluss eines Werkvertrages** für die Fertigstellung der Arbeiten.

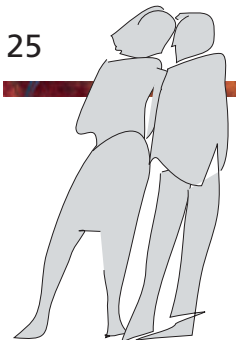


Auch in diesem Fall muss der versprechende Käufer **besondere Aufmerksamkeit** anwenden: sollte die Bezahlung des gesamten Kaufpreises (sowohl auf den Rohbau als auch auf den Werkvertrag bezogen) vor der Übertragung des Eigentums oder gleichzeitig mit dieser vorgesehen sein, wird der versprechende Käufer für die bereits vorgestreckten Beträge, die sich auf die Fertigstellung der Arbeiten beziehen, ohne jeglichen Schutz bleiben, da die Wirksamkeit der Bürgschaft, die bei Abschluss des Kaufvorvertrages übergeben wurde, in Folge der Übertragung des Eigentums hinfällig wird. Auch in diesem Fall muss der versprechende Käufer, um Risiken zu vermeiden, bei Abschluss des Kaufvorvertrages folgendes beachten:

- er muss verlangen, bis zur Übertragung des Eigentums nur den Wert des Rohbaus zu bezahlen und hingegen **die Gegenleistung des Werkvertrages erst nach Übertragung des Rohbaus** und nach Durchführung der Arbeiten, eventuell bei Baufortschritt, zu bezahlen?;
- als Alternative dazu muss die Verpflichtung für den versprechenden Verkäufer vorgesehen sein, ihm im Moment des Abschlusses des Vertrages zur Eigentumsübertragung, **eine eigene Bürgschaft** auf vertraglicher Basis auszuhändigen, **zur Sicherstellung auch jener Beträge**, die bereits bezahlt wurden, aber den Wert des Rohbaus übersteigen und **die somit für die Fertigstellungsarbeiten vorgestreckt wurden**.



Auch in diesem Fall muss der versprechende Käufer bei Abschluss des Kaufvorvertrages sich diese Möglichkeiten genau vor Augen halten und ebenso die **Risiken**, die er läuft, wenn er den Vorvertrag auch dann abschließen will, ohne irgendeine Sicherheit vom Bauträger/versprechenden Verkäufer/Auftragnehmer zu erhalten.



Der Inhalt des **Vorvertrages**

Bei Abschluss eines Vorvertrages – sollten die Voraussetzungen für die Anwendung der ges. vertr. Verordnung Nr. 122/2005 gegeben sein – kann der versprechende Käufer zusätzlich zur Bürgschaftssicherheit auch noch auf eine weitere Form des Schutzes zählen: **die Pflicht der Anpassung des Vertrages an den vom Gesetz vorgeschriebenen Inhalt.**

Zweck der Bestimmung ist es, dem Erwerber eine **korrekte und vollständige Information** über den Inhalt des Vertrages zu geben, den er abschließen soll.

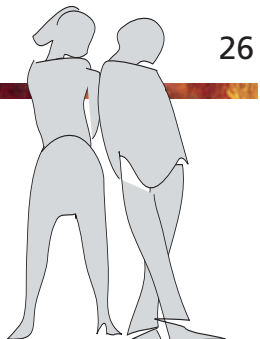
Im Besonderen muss der **Vorvertrag** – in Gegenwart der Voraussetzungen für die Anwendbarkeit der ges.vertr. Verordnung Nr. 122/2005 – folgendes beinhalten:

a) die zur Identifizierung der Vertragsteile und des Vertragsgegenstandes notwendigen Angaben

Dies bedeutet genauer:

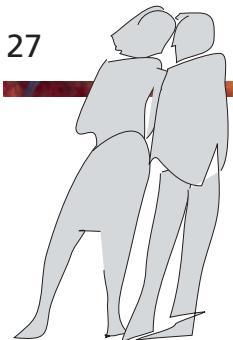
was die Identifizierung der Personen anbelangt:

- wenn es sich um **physische Personen** handelt, müssen die Personalangaben und die Steuernummer angegeben werden; falls die Person verheiratet ist, muss auch der Güterstand angegeben werden, laut Vertrag, Bestätigung oder Auszug aus dem Register der Trauungsurkunden, ausgestellt vom Standesbeamten.



Besondere Vorsicht ist geboten, wenn einer der Vertragsteile Ausländer ist. Wenn der **Ausländer** Staatsbürger eines Mitgliedstaats der Europäischen Union ist, gibt es kein Hindernis für seine Teilnahme am Vertrag, da alle EU-Bürger dieselben Rechte genießen, ohne jegliche Ausnahme. Wenn der Ausländer hingegen einem Staat angehört, der nicht der Europäischen Union angehört, muss seine Rechtsfähigkeit überprüft werden.

Demnach: wenn der Ausländer einem Staat angehört, der nicht zur E.U. gehört, sich aber laut einer gültigen Aufenthaltsgenehmigung („permesso di soggiorno“) oder einer gültigen Aufenthaltskarte („carta di soggiorno“) **ordnungsgemäß** in Italien **aufhält**, so kann er den Vorvertrag abschließen, da dem Ausländer, der sich ordnungsgemäß im Staatsgebiet aufhält, im zivilrechtlichen Bereich dieselben Rechte zustehen wie dem italienischen Staatsbürger³; wenn der Ausländer hingegen keine Aufenthaltsgenehmigung oder Aufenthaltskarte hat, so muss geprüft werden, ob die **Gegenseitigkeitsbedingung** besteht⁴.

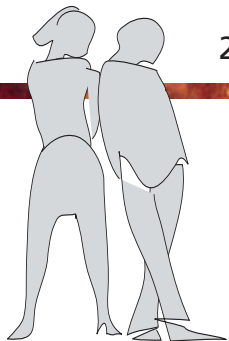


- **wenn es sich um juridische Personen, Gesellschaften oder Vereine** handelt, so müssen die Firma oder die Bezeichnung, der Sitz, die Steuernummer und die anderen Identifizierungselemente (zum Beispiel, für die Gesellschaften, Eintragsnummer beim Handelsregister und, wenn es sich um Kapitalgesellschaften handelt, auch der Betrag des eingezahlten Gesellschaftskapitals; für anerkannte Vereine oder Stiftungen, die Eintragsnummer ins Register der juridischen Personen; für die Genossenschaften die Eintragsnummer ins Genossenschaftsregister) angegeben werden. Natürlich müssen auch die Vertreter der genannten Körperschaften (mit Angabe der jeweiligen Personalangaben) identifiziert werden, mit Nachweis der entsprechenden Befugnisse in Bezug auf die Satzungsbestimmungen und eventueller Beilegung zum Vertrag der Beschlüsse, die für die Durchführung des einzelnen Immobiliengeschäftes erforderlich sind.

was die Identifizierung des Vertragsgegenstandes anbelangt:

angegeben werden müssen:

- die Beschaffenheit der Immobilie;
- die Gemeinde, in welcher sie sich befindet;
- die Katasterdaten (wenn es sich um ein zu errichtendes Gebäude handelt, müssen die Katasterdaten des Grundstückes angegeben werden, auf dem das Gebäude errichtet werden soll oder auf dem das im Bau befindliche Gebäude steht).

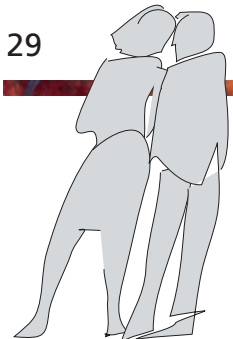


b) die Beschreibung der Immobilie die Gegenstand des Vertrages bildet, und aller Zubehöre, deren Nutzung ausschließlich dem Eigentümer zusteht

Für die Bestimmung des zu errichtenden Gebäudes, nachdem dieses **eine zukünftige Bautätigkeit** von Seiten des versprechenden Verkäufers voraussetzt, kann man sich nicht auf die bloße Angabe der Beschaffenheit und der Identifizierungsdaten des Grundstückes beschränken; **es wird demnach eine genauere und vollständigere Beschreibung** der zu übertragenden Immobilie notwendig sein, wobei man von einem sog. **Übergabevertrag** spricht.

Im Besonderen sind bei der Erstellung eines Vorvertrages, der ein noch zu errichtendes Gebäude zum Gegenstand hat, folgende Anlagen unbedingt notwendig:

- **der Übergabevertrag**, in dem die Eigenschaften der Materialien, die verwendet werden müssen, angeführt sind, auch nur mit Angabe des Typs, der Eigenschaften und der Werte, sowie die Aufzählung aller Ausbauarbeiten und der Zubehörteile, die von den Parteien vereinbart wurden;
- **die Planunterlagen des Projekts**, auf dessen Grundlage die Baukonzession beantragt oder ausgestellt wurde und die letzte Variante des ursprünglichen Projektes,

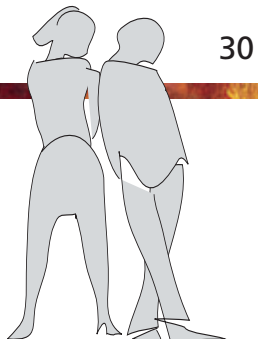


beschränkt auf die grafische Darstellung der vertragsgegenständlichen Immobilien, der entsprechenden Zubehörteile im ausschließlichen Eigentum sowie der gemeinsamen Teile.

Es handelt sich hierbei um Unterlagen, die notwendig sind, um Unsicherheiten und spätere Streitigkeiten über zwei sehr wichtige Aspekte hinsichtlich **der Bestimmung des Vertragsgegenstandes** zu vermeiden:

- **die genaue Bestimmung der zu übertragenden Immobilie** und des allgemeinen Zusammenhangs, in dem diese sich positioniert im Falle, beispielsweise, einer Einheit die Teil eines Kondominiumsgebäudes ist. Es wird zu diesem Zweck nützlich sein, **die Planunterlagen des Projektes beizulegen**, besonders hinsichtlich der grafischen Darstellung der zu übertragenden Immobilie und der entsprechenden Zubehörteile sowie der gemeinschaftlichen Teile;
- **die Präzisierung der typologischen und strukturellen Eigenschaften** des zu übertragenden Gebäudes, besonders im Hinblick auf die technischen und bauwerklichen Eigenschaften und auf die für die Errichtung zu verwendenden Materialien, auf die technischen Anlagen und die Ausbaurbeiten.

30



c) die Hauptbedingungen eventueller einseitiger Verpflichtungserklärungen und Vereinbarungen urbanistischer Natur, welche für die Erlangung der

Baugenehmigungen gemacht wurden und die Angabe der darin vorgesehenen Auflagen

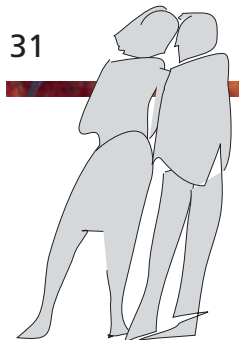
Zum Beispiel:

- die Vereinbarung zur Durchführung eines aufgrund einer privaten Initiative erstellten Parzellierungsplanes;
- die Vereinbarung zur Durchführung eines Wiedergewinnungsplanes.

Es müssen auch alle Auflagen angeführt werden, die sich aus diesen Vereinbarungen ergeben: die Pflicht zur Abtretung von Flächen, die der Einhaltung von urbanistischen Standards dienen, Auflagen oder Dienstbarkeiten von öffentlichem Nutzen, Zweckbestimmungsverbote und ähnliche.

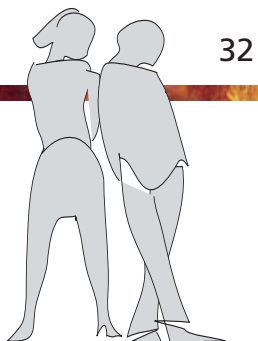
d) die technischen Merkmale des Bauwerks, unter besonderer Bezugnahme auf die tragende Struktur, die Grundmauern, die Dämmungen, die Decken, das Dach, die Tür- und Fensterrahmen und die technischen Anlagen.

Nachdem der Vorvertrag ein noch zu errichtendes Gebäude zum Gegenstand hat, **welches eine weitere, nachfolgende Bautätigkeit voraussetzt**, ist es von grundlegender Bedeutung, die technischen Merkmale des Neubaus festzulegen. Nachdem es sich um technische Merkmale handelt, müssen diese notwendigerweise **aus einem eigens dazu von einem befähigten**



Fachmann erstellten Bericht hervorgehen. Der Fachmann muss die dazu erforderlichen beruflichen Qualifikationen besitzen, um die technischen Merkmale mit Präzision und Genauigkeit zu beschreiben. Es geht im Einzelnen darum, die Merkmale der tragenden Struktur, der Grundmauern, der Dämmungen, der Decken, des Daches, der Tür- und Fensterrahmen sowie der Anlagen zu beschreiben.

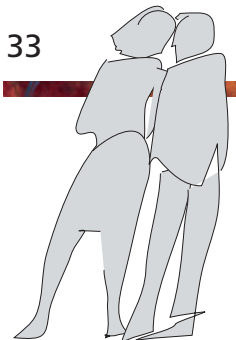
Die Änderungen: man hat sich die Frage gestellt, immer in Hinblick auf ein noch zu errichtendes Gebäude, ob es nach Abschluss des Vorvertrages, welcher die Beschreibung desselben, mit genauer Angabe seiner technischen und baulichen Merkmale enthält, den **Parteien erlaubt sei, Änderungen zu vereinbaren** und, im Falle einer positiven Antwort, ob es notwendig sei, eigens dafür einen Zusatzvertrag abzuschließen. Diese Frage glaubt man, **positiv beantworten** zu können, davon ausgehend, dass der Zweck den diese Bestimmung verfolgt, sicher nicht jener ist die Vertragsteile definitiv an die im Vorvertrag enthaltenen Beschreibungen zu binden. Im Gegenteil, die Bestimmung verfolgt den Zweck, der versprechenden kaufenden Partei eine möglichst vollständige Darstellung dessen zu geben, was Gegenstand des Vertrages bildet, den sie unterschreiben soll. Die Parteien sind also frei, nachher **jede Art von Änderung** zu vereinbaren, sogar bis zum Austausch der zu übertragenden Immobilie (zum Beispiel, im Falle der Abmachung, dass anstelle der Wohnung im



zweiten Stock, die entsprechende Wohnung im dritten Stock, identisch mit ersterer was Ausmaß und Innenausbau anbelangt, Gegenstand des Vertrages sein soll). Natürlich muss man bei so weitreichenden Änderungen wie im eben angeführten Beispiel, einen **Zusatzvertrag** oder einen **neuen Vorvertrag** abschliessen, der den vorhergehenden ersetzt und man wird auch darauf achten, **die Bürgschaftssicherheit dementsprechend zu ergänzen oder zu ersetzen.**

e) den maximalen Zeitraum für die Durchführung des Baus, auch eventuell in Verbindung mit den einzelnen Bauphasen

Die Bestimmung schreibt nur die Angabe **des maximalen Durchführungstermines** der Bauarbeiten vor (und somit des Fertigstellungszeitraumes der Bauarbeiten); zweckmäßig wäre aber auch die Angabe der Termine bezüglich der sogenannten **Baufortschritte**, im Hinblick auf welche oft auch die Pflicht für die versprechende kaufende Partei vorgesehen ist, Anzahlungen auf den Kaufpreis zu leisten. Die gesetzliche Bestimmung schreibt die Pflicht vor, den Fertigstellungstermin des Baues anzugeben, aber nicht den maximalen Termin für den Abschluss des endgültigen Kaufvertrages. Das Fehlen des Termins macht den Vorvertrag nicht ungültig. Es ist aber zweifelsohne angebracht, den **Termin für den Abschluss**

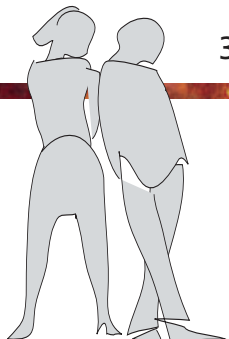


des definitiven Vertrages anzugeben, im Interesse beider Parteien.

f) die Angabe des gesamten Kaufpreises, der für den Kaufvertrag bezahlt werden muss

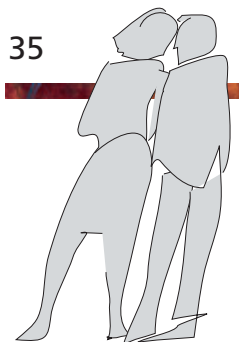
Eines der wesentlichen Elemente des abzuschließenden Kaufvertrages ist der Kaufpreis. Es müssen also angegeben werden:

- **der Betrag des Preises;** hierbei müssen die schwerwiegenden und gefährlichen Folgen, sowohl steuerlicher Natur (Nachschätzung eines höheren Wertes, Strafe für die Verheimlichung des Preises) als auch zivilrechtlicher Natur (Anfechtungsklage, Aufhebungsklage, Ungültigkeit wegen fehlender Übergabe der Bürgschaft) aufgezeigt werden, die sich aus einer **eventuellen Simulierung des Preises** (d.h. aus der Angabe eines niedrigeren Preises als jenem der in Wirklichkeit vereinbart wird) ergeben; eine detaillierte Behandlung dieser Folgen findet man im vorhergehenden Wegweiser „Prezzo-Valore“ dieser Reihe;
- die **Modalitäten der Bezahlung des Kaufpreises** und zwar ob der Preis in Geld oder mit anderen Modalitäten wie zum Beispiel durch Aufrechnung, bezahlt werden muss. Man denke an den Fall, der in Wirklichkeit häufig vorkommt, eines Bauträgers, der einen Baugrund erworben hat ohne den Preis zu bezahlen und der einen Vorvertrag



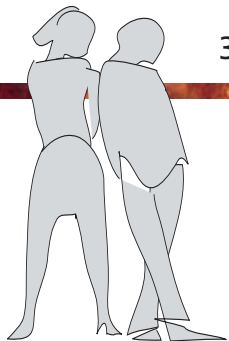
abschließt, mit dem er sich verpflichtet, der versprechenden kaufenden Partei einen Teil des Gebäudes zu übertragen, das auf dem verkauften Grundstück errichtet werden soll, dessen Preis durch Aufrechnung mit der Schuld, die der Bauträger wegen der Bezahlung des Baugrundes ihr gegenüber hat, bezahlt werden muss;

- die **Fälligkeitstermine für die Bezahlung des Kaufpreises**; zum Beispiel müssen die Termine für die einzelnen **Anzahlungen** auf den Kaufpreis, falls vereinbart, vorgesehen werden, bis zur Bezahlung des Endsaldos. Der Termin für die Saldozahlung wird normalerweise mit dem für die Fertigstellung der Arbeiten und für den Abschluss des endgültigen Vertrages vorgesehenen Termin zusammenfallen; aber nichts schließt aus dass:
 - für die Saldozahlung ein **früherer Termin** vorgesehen ist als jener des endgültigen Vertrages (in diesem Fall muss der Preis von der Bürgschaft abgesichert werden, welche, wie wir gesehen haben, alle Beträge garantieren muss, die bis zum Abschluss des Vertrages zur Eigentumsübertragung bezahlt werden);
 - für die Saldozahlung ein **späterer Termin** vorgesehen ist als jener des endgültigen Vertrages, mit der Verpflichtung für den versprechenden Verkäufer, dem versprechenden Käufer bei Abschluss des endgültigen Vertrages einen entsprechenden Zahlungsaufschub zu gewähren; in diesem Fall müssen die Bedingungen des Aufschubs nach



dem endgültigen Vertrag angeführt werden (in wie vielen Raten der Saldo zu bezahlen ist und zu welchen Fälligkeiten, ob Zinsen bezahlt werden müssen und eventuell in welchem Ausmass) und vor allem müssen die Garantien angegeben werden, die diesen Zahlungsaufschub absichern, es sei denn, der versprechende Verkäufer verzichtet auf jegliche Sicherstellung.

- die Angabe der Beträge, die eventuell als **Angeld** bezahlt worden sind. Es muss auch angegeben werden, ob es sich um ein **Angeld zur Bestätigung**⁵ (sog. „caparra confirmatoria“) handelt, welches entweder als Anzahlung auf den Kaufpreis gerechnet werden kann, im Fall des Abschlusses des endgültigen Vertrages, oder als vorherige Liquidierung des Schadens im Fall des Vertragsbruches durch eine der Parteien, oder um ein **Bußgeld (G)** (sog. „caparra penitenziale“)⁶, zu bezahlen, falls zu Gunsten einer oder beider Parteien ein Rücktrittsrecht vorgesehen ist und als Entgelt für den Fall der Ausübung dieses Rücktrittsrechts zu rechnen; auch über diese Themen ist eine breite Behandlung im vorgehenden Wegweiser „Sicherheit beim Immobilienkauf“ aus dieser Kette zu finden;
- **die Modalitäten der Durchführung der Zahlungen, wobei feststeht, dass der Preis, falls in Geld bezahlt,** durch Banküberweisung oder durch direkte Einzahlungen auf Bank- oder Postkontokorrente, von der versprechenden verkaufenden Partei angegeben und auf deren Namen lautend oder durch andere Formen die jedenfalls dazu geeignet sind, einen **sicheren Beweis der erfolgten Zahlung** zu bieten.

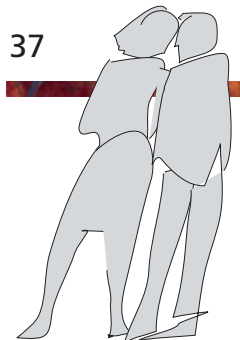


Der Sinn dieser Vorschrift hinsichtlich der Modalitäten der Bezahlung ist es, **die spätere Beweisdokumentation im Falle der Inanspruchnahme der Bürgschaftssicherheit zu ermöglichen.**

Nicht erlaubt sind Zahlungen in bar, durch Bank- oder Postsparkbücher, die auf den Überbringer lauten oder durch Wertpapiere, die auf den Überbringer lauten, für einen Betrag der 5.000,00 Euro (*seit 31. Mai 2010, laut Art. 20 des G.D. Nr. 78 vom 31. Mai 2010 umgewandelt mit Gesetz Nr. 122 vom 30. Juli 2010, vormals war der Höchstbetrag für Barzahlungen und Wertpapiere auf den Überbringer Euro 12.500,00, Anm.d. Übersetzers*) übersteigt, während die Postanweisungen und Eigenwechsel sowie die Post-, Bank- und Zirkularschecks für einen Betrag, der 5.000,00 Euro übersteigt die Nichtübertragbarkeitsklausel beinhalten müssen. Bei Nichtbeachtung dieser Bestimmungen findet eine Verwaltungsstrafe in Geld Anwendung, die von 1% bis 40% des bezahlten Betrages geht.

g) die Daten der Bürgschaftssicherheit

Wie wir schon gesehen haben, verursacht die fehlende Leistung der Bürgschaftssicherheit die relative Nichtigkeit des Vertrages. Hingegen ist **keine Strafe** vorgesehen für den Fall, dass die Daten der Bürgschaft im Vorvertrag nicht ange-

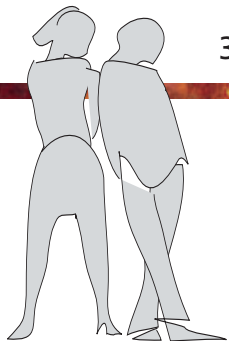


geben werden, mit der Folge, **dass der Vertrag gültig sein und bleiben wird**, wenn die Garantie effektiv geleistet wurde, unabhängig davon, ob sie im Vertrag erwähnt wurde oder nicht.

Ein Problem könnte **im Falle der Beantragung nach Unterzeichnung des Kaufvertrages, von Seiten des versprechenden Käufers, von Varianten zum Projekt** (auch nur in Hinsicht auf ein anderes Material, Zubehör oder Fertigung) welche **zusätzliche Kosten** gegenüber dem vereinbarten Kaufpreis mit sich bringen, entstehen.

Es können sich zwei Situationen ergeben:

- wenn die Zahlung des größten Teils der Kosten beim endgültigen Vertrag vorgesehen ist, so ist keine zusätzliche Bürgschaft erforderlich (diese muss nur all jene Beträge absichern, die der Bauträger bis zur Unterzeichnung des endgültigen Vertrages kassiert);
- wenn die Zahlung des größten Teils der Kosten hingegen, zur Gänze oder teilweise vor dem endgültigen Vertrag vorgesehen ist, so ist eine zusätzliche Bürgschaft für den Betrag, der vor der Übertragung des Eigentums bezahlt werden soll, erforderlich.



h) die eventuelle Existenz von Hypotheken oder nachteiligen Eintragungen jeder Art auf der Immobilie

mit Angabe des entsprechenden Betrages, der Person, auf welche diese bezogen sind und des Rechtstitels, auf den sie sich gründen, sowie die Verpflichtungen des Bauträgers in Bezug auf dieselben und, im besonderen, ob diese Verpflichtungen vor oder nach Unterzeichnung des endgültigen Vertrages erfüllt werden müssen.

Im Vorvertrag muss die **rechtliche Situation**, in der die Immobilie sich befindet, erklärt werden, beziehungsweise ob die zu übertragende Immobilie mit **hypothekarischen Eintragungen** oder mit **nachteiligen Eintragungen im Allgemeinen** (Pfändungen, Beschlagnahmen, gerichtliche Klagen, passive Dienstbarkeiten, urbanistische Auflagen oder Lasten, und ähnlichem) belastet ist.

Es ist im Interesse beider Parteien – und zusätzlich auch eine genau definierte Verpflichtung zu Lasten des versprechenden Verkäufers – dass all dies aus dem Vorvertrag hervorgeht:

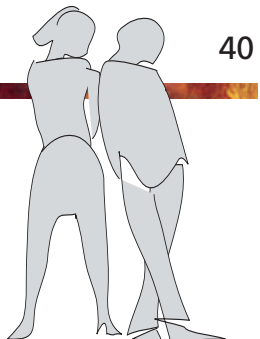
- einerseits ist es **Interesse des versprechenden Verkäufers**, bereits im Vorvertrag alle nachteiligen Formalitäten anzugeben, die auf der zu übertragenden Immobilie lasten und vor allem festzuhalten, welche Verpflichtungen er diesbezüglich eingeht. Dies um Streitigkeiten über diese Punkte und Klageansprüche von Seiten des versprechenden



- Käufers, welcher unabhängig vom Vorvertrag über diese Formalitäten in Kenntnis gesetzt wird, zu vermeiden;
- andererseits ist es **Interesse des versprechenden Käufers**, bereits beim Abschluss des Kaufvorvertrages über die Situation der Immobilie hinsichtlich nachteiliger Eintragungen in Kenntnis gesetzt zu werden. Dies kann sich nämlich auf die Zustimmung zum Abschluss des Vorvertrages oder auf die Bedingungen, die für die Übertragung vereinbart werden, niederschlagen, auch mit Bezug auf die neuen Rechte, die dem versprechenden Käufer hinsichtlich der Aufteilung des Bodenkreditdarlehens zuerkannt wurden.

Im Vertrag müssen demnach angeführt werden:

- **die Einzelheiten der eingetragenen Hypotheken** (Eintragungsnummer und -datum bei den Immobilienregistern bzw. beim Grundbuch, Gläubiger zu Gunsten derer die Hypothek eingetragen ist, Rechtstitel auf dessen Grundlage die Eintragung vorgenommen wurde, Betrag der besicherten Forderung und der Hypothek);
- **die Einzelheiten der nachteiligen Eintragungen jeglicher Art** (Eintragungsnummer und -datum bei den Immobilienregistern bzw. beim Grundbuch, Person zu deren Gunsten die Eintragung vorgenommen wurde, Rechtstitel auf dessen Grundlage die Eintragung



vorgenommen wurde, Ausmaß der Verbindlichkeit für die vorgegangen wird, wie zum Beispiel im Falle der Pfändung, Inhalt der Eintragung und Lasten die sich daraus ergeben, wie zum Beispiel im Falle einer Dienstbarkeit).

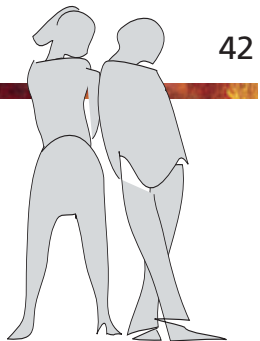
Im Vorvertrag müssen auch die Verpflichtungen angeführt werden, die die versprechende verkaufende Partei hinsichtlich der Hypotheken und nachteiligen Eintragungen übernimmt, **mit der Angabe, ob diese Verpflichtungen vor oder nach Abschluss des endgültigen Kaufvertrages erfüllt werden müssen.**

Typisch ist die Verpflichtung des versprechenden Verkäufers, die Aufteilung des Darlehens und der Hypothek vorzunehmen, oder aber das bestehende Darlehen zu tilgen und die entsprechende Hypothekareintragung zu löschen. Im Vorvertrag muss auch angegeben werden, ob diese Verpflichtungen vor oder nach dem endgültigen Vertrag erfüllt werden müssen. Oft sieht die in der Praxis angewandte Lösung vor, dass ein Teil der Verpflichtungen vor dem oder zugleich mit dem endgültigen Vertrag erfüllt werden müssen und ein Teil hingegen nach dem endgültigen Vertrag, wie zum Beispiel dann, wenn vorgesehen wird, dass die Tilgung des Darlehens und die Zustimmung zur Löschung zeitgleich mit Abschluss des endgültigen Vertrages erfolgen soll, die formelle



Löschung der Hypothek aber sofort nach Abschluss des endgültigen Vertrages. Wie bereits gesagt, muss die Aufteilung des Darlehens und der entsprechenden hypothekarischen Sicherstellung oder die Zustimmung zur Löschung der Hypothek oder einer eventuellen Pfändung von Seiten des versprechenden **Verkäufers vor Abschluss der endgültigen Vertrages vorgenommen werden.**

Sollte die Immobilie, die Gegenstand des Kaufvorvertrages bildet, mit Hypothekareintragungen und/oder nachteiligen Eintragungen belastet sein, muss der versprechende Käufer **größte Achtsamkeit** anwenden und sich vergewissern, dass im Vorvertrag vorgesehen ist, dass alle obgenannten Hypotheken und nachteiligen Eintragungen vor dem oder gleichzeitig mit dem endgültigen Vertrag gelöscht werden müssen, ausgenommen natürlich die oben beschriebenen Fälle, in denen die Hypothekareintragung mit der Übernahme des Bodenkreditdarlehens verbunden ist, oder der formellen Löschung der Hypothek, wobei die entsprechende Löschungsquittung von Seiten der Bank bereits ausgestellt und vom Notar bei Abschluss des endgültigen Vertrages überprüft wurde.

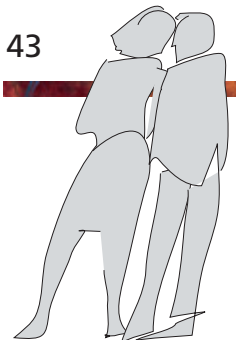


- i) **Die Daten der Baugenehmigung oder des entsprechenden Antrages wenn noch nicht ausgestellt, sowie jedes anderen Rechtstitels, Meldung oder Maßnahme, die zu dem Bauvorhaben ermächtigt**

Die Bestimmung zielt darauf ab, **dem versprechenden Käufer die vollständige urbanistische Geschichte der zu übertragenden Immobilie zur Kenntnis zu bringen**. Es handelt sich demnach nicht um Angaben, die bei sonstiger Nichtigkeit des Vertrages verlangt werden.

- l) **die eventuelle Angabe der Unternehmen, denen die Bauarbeiten übergeben wurden, mit Angabe der entsprechenden Identifizierungsdaten**

Auch dies ist eine Angabe, die im Interesse des versprechenden Käufers vorgesehen ist, zu erfahren, welche Unternehmen mit der materiellen Ausführung der Bauarbeiten des Gebäudes oder mit der Realisierung der Anlagen oder mit den Ausbauarbeiten beauftragt sind, auch zum Zwecke, eine Überprüfung der Solidität und Zuverlässigkeit dieser, sowie der von denselben bereits getätigten Arbeiten, zu ermöglichen.



Die **Haftpflichtversicherungspolizze**

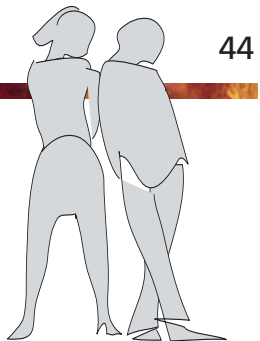
Die gesetzvertretende Verordnung sieht weitere Formen des Schutzes des Käufers vor, indem sie dem Bauträger die Pflicht auferlegt, **Gewährleistungen für die Schadensersatzleistung zu geben, zu welcher er in Folge von materiellen und direkten Schäden an der Immobilie verpflichtet wäre**, inbegriffen die Schäden, welche Dritte erlitten haben, in Folge von⁷:

- einem **vollständigen oder teilweisen Zusammenbruch**;
- **schweren Baufehlern der Arbeiten**, wegen Mängel des Bodens oder aufgrund eines Konstruktionsfehlers, welche sich erst nach Abschluss des endgültigen Vertrages oder der definitiven Zuweisung geoffenbart haben.

Hierzu hat man bemerkt, dass die Garantie auch jene Schäden abdecken muss, die mit Fehlern zusammenhängen, welche die gesamte **Funktionalität** des Gebäudes beeinflussen, sodass es für seine Zweckbestimmung unbrauchbar ist.

Die vorgeschriebene Garantie besteht im Besonderen in einer **Versicherungspolizze zur Abdeckung der Haftpflicht** zu Gunsten des Käufers **mit zehnjähriger Dauer** und mit Wirksamkeit ab Bauende.

Die Polizze muss demnach vom Bauträger bei der Übertragung des Eigentums übergeben werden, auch wenn sie erst ab Abschluss der Bauarbeiten Wirksamkeit erlangt⁸.

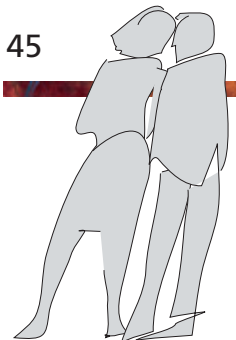


Die Garantie ist unabhängig von Krisensituationen, in denen der Bauträger sich befinden sollte, geschuldet, da sie bei Auftreten von Mängeln und Unterschieden des errichteten Gebäudes wirksam wird.

Die Voraussetzungen für die Anwendung der Regelung bezüglich der Haftpflichtversicherungspolizze sind dieselben, denen die Anwendung der Regelung hinsichtlich der Bürgschaft für die Garantie der vom Käufer eingezahlten Beträge unterliegt.

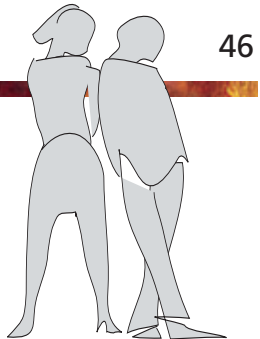
Der Zeitpunkt jedoch, an dem diese Polizze vom Bauträger an den Käufer übergeben werden muss, ist der, in dem die Eigentumsübertragung stattfindet. Die Wirksamkeit der Polizze hingegen läuft ab der Fertigstellung der Bauarbeiten, welche auch zu einem späteren Moment als die Übertragung des Eigentums und somit die Übergabe der Polizze erfolgen kann.

Keine Strafe ist für die Nichterfüllung dieser weiteren Garantie vorgesehen; man muss daher ausschließen, dass die fehlende Leistung dieser Haftpflichtpolizze Auswirkungen auf die Gültigkeit des Vertrages haben könnte. Auch ist keine Pflicht zur Angabe im Vertrag der Daten dieser Versicherungspolizze vorgesehen, im Unterschied zur Bürgschaft, deren Daten im Vorvertrag angegeben werden müssen.



Schlussfolgerungen

Wir halten es für zweckmäßig, die Aufmerksamkeit auf die Tatsache zu lenken, dass die Bestimmungen der gesetzvertretenden Verordnung Nr. 122/2005, welche Gegenstand dieses Wegweisers ist, heute praktisch geringe Anwendung finden und das aus einer Reihe von Gründen, wie die mangelnde Information der Bürger, die Kosten der Bürgschaft und der Versicherungspolizze für den Bauherrn, die fehlende Wirksamkeit der Strafen, die zu Lasten desselben im Falle der Nichtbeachtung der gesetzlichen Bestimmungen vorgesehen sind. In Erwartung und in der Hoffnung, dass die Gesetzesregelung verbessert werden kann, halten wir es für nützlich darauf hinzuweisen, dass sich in der aktuellen Situation der Käufer einer zu errichtenden Immobilie, bei Nichtbeachtung der Bestimmungen der gesetzvertretenden Verordnung Nr. 122/2005, sowie der Vorsichtsmaßnahmen, wie sie in diesem Wegweiser aufgezeigt werden, dem Risiko eines beträchtlichen Schadens aussetzt, wie ihn in der Vergangenheit bereits Tausende italienischer Familien erlitten haben.



Glossar

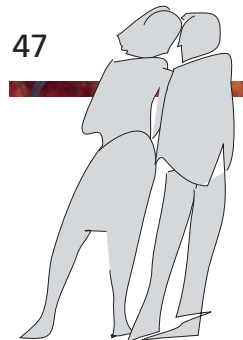
Übernahme des Darlehens (Accollo di mutuo)

Der Käufer (oder der Zuweisungsempfänger) kann ganz oder teilweise die für den Erwerb (oder die Zuweisung) einer Liegenschaft festgesetzte Gegenleistung durch die Übernahme des Darlehens (oder einer Quote des Darlehens), welches der Bauträger (oder die Baugenossenschaft) mit einem Kreditinstitut aufgenommen hat (und mit hypothekarischer Sicherstellung auf derselben Liegenschaft, die übertragen/zugewiesen wird, besichert), bezahlen. Mit der Schuldübernahme übernimmt der Käufer (oder Zuweisungsempfänger) zu seinen Lasten die Schuld, die der Bauträger (oder die Baugenossenschaft) gegenüber dem Kreditinstitut aufgrund des Darlehensvertrages hat. Wenn jedoch das Kreditinstitut nicht ausdrücklich der zwischen den Parteien vereinbarten Schuldübernahme zustimmt, wird die verkaufende Partei (oder die Baugenossenschaft) nicht von ihren Verpflichtungen befreit und könnte für die Bezahlung der Raten des Darlehens im Falle der Nichterfüllung von Seiten des Käufers (oder des Zuweisungsempfängers) herangezogen werden.

Käufer (Begünstigter der Schutzbestimmungen der ges. vertr. Verordnung Nr. 122/2005)

Es muss sich um eine physische Person handeln die:

- Den Kauf einer zu errichtenden Immobilie versprochen hat oder die eine zu errichtende Immobilie erwirbt;
- Oder einen Vertrag abgeschlossen hat, der den nicht sofortigen Erwerb oder jedenfalls die nicht sofortige Übertragung von einer zu errichtenden Immobilie bewirkt oder bewirken kann (inbegriffen Leasingverträge);



- Für sich oder für einen Verwandten ersten Grades (z. B. für den Sohn) erwirbt.

Die Regelung der ges. vertr. Verordnung Nr. 122/2005 findet also nicht Anwendung, wenn der Erwerber keine physische Person ist (sondern z. B. eine Gesellschaft, ein Verein, eine Stiftung oder eine andere Körperschaft).

Angeld zur Bestätigung (Caparra confirmatoria)

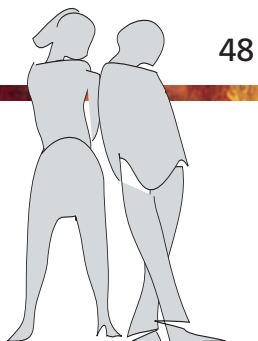
Das Angeld zur Bestätigung ist jene Geldsumme, die der versprechende Käufer bei Abschluss des Vorvertrages an den versprechenden Verkäufer zahlt, um die Ernsthaftigkeit der Kaufabsicht zu untermauern.

Bußgeld (Caparra penitenziale)

Das Bußgeld ist die Geldsumme, die von der Partei bezahlt wird, der das Recht zuerkannt ist, vom Vertrag zurückzutreten; es handelt sich um die Gegenleistung für den Rücktritt.

Bürgschaft (fideiussione)

Die Bürgschaft ist jene Rechtshandlung, mit der die Bank, die Versicherungsgesellschaft oder der dazu befähigte Finanzintermediär garantieren, dass der Verkäufer/Bauträger oder die Baugenossenschaft dem Käufer die von diesem bis zum Abschluss des Vertrages zur Eigentumsübertragung geleisteten Anzahlungen zurückzahlt, im Falle, dass der Verkäufer/Bauträger oder die Baugenossenschaft in eine Krisensituation geraten sollten.



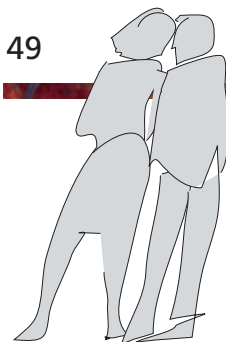
Aufteilung des Darlehens

Mit der Aufteilung wird das ursprüngliche Darlehen, welches vom Bauträger für die Errichtung eines Kondominiums aufgenommen wurde, in so viele Quoten aufgeteilt, wie viele die Einheiten des Gebäudes sind. Die zur Sicherstellung des Darlehens eingetragene Hypothek wird ihrerseits aufgeteilt, so dass jede der Einheiten des Kondominiums mit einer Hypothek belastet ist, welche ausschließlich zur Sicherstellung der entsprechenden Quote des Darlehens eingetragen ist. Auf diese Art und Weise kann der Erwerber (oder der Zuweisungsempfänger) entscheiden, das Entgelt für den Erwerb (oder für die Zuweisung) zur Gänze oder teilweise durch Übernahme der Quote des Darlehens zu bezahlen, welche sich auf die Einheit bezieht, die an ihn übertragen (oder ihm zugewiesen) werden soll.

Zu errichtende Immobilie

Als zu errichtende Immobilie für die Zwecke der Anwendbarkeit der ges. vertr. Verordnung Nr. 122/2005, müssen all jene Bauwerke betrachtet werden, die sich in einer Bauphase zwischen den zwei folgenden Momenten befinden:

- Nach erfolgter Beantragung der Baugenehmigung oder jener anderen Bauermächtigung, die von der geltenden Gesetzgebung vorgeschrieben ist;
- Vor Fertigstellung der Endarbeiten und der nachfolgenden Möglichkeit, die Ausstellung der Bewohnbarkeitserklärung zu beantragen.



Demnach sind von der Schutzregelung ausgenommen:

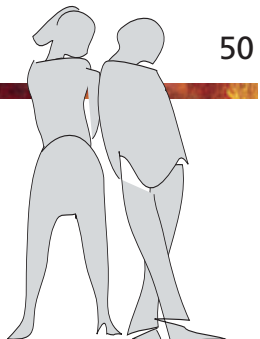
- a) Die Gebäude, für welche die Bauermächtigung noch nicht beantragt wurde und für welche das Bauprojekt vom Verkäufer nur vorbereitet, aber noch nicht bei den zuständigen Gemeindeämtern vorgelegt wurde;
- b) Die Gebäude, für welche die Ausstellung der Bewohnbarkeitserklärung beantragt werden kann, da die Endarbeiten bereits fertiggestellt wurden.

Zu errichtende Immobilie (Existenz der Sache)

Die ges. vertr. Verordnung N. 122/2005 verwendet den Begriff „zu errichtendes Gebäude“ – und somit „noch nicht fertiggestelltes Gebäude“ – in einem anderen Sinn als jenem, der von anderen Gesetzesbestimmungen vorher dem gleichen Begriff zugeordnet wurde. Nämlich sowohl laut Art. 31 Abs.2 des Ges. Nr. 47/1985 (über den Straferlass im Bauwesen), als auch

laut Art. 2645-bis Abs. 2 des codice civile (über die Eintragung des Vorvertrages)

wird das Bauwerk als fertiggestellt und somit als bestehend betrachtet, wenn der Rohbau erstellt und mit dem Dach vervollständigt wurde: in diesen Fällen hat der Gesetzgeber den Moment der Existenz des Gebäudes „vorverlegt“, indem er ihn mit der Fertigstellung des Rohbaus zusammenfallen lässt. Im Falle, dagegen, der ges. vertr. Verordnung Nr. 122/2005 hat der Gesetzgeber den Begriff „zu errichtendes Gebäude“ in einem anderen Sinn verwendet, und ist davon ausgegangen, dass das Bauwerk nicht fertiggestellt ist, solange es sich



nicht in einem Stadium befindet, das die Ausstellung der Bewohnbarkeitserklärung zulässt, oder solange nicht die Anlagen durchgeführt und die Endarbeiten fertiggestellt wurden (laut Gesetz kann die Bewohnbarkeit nur nach der Fertigstellung der Endarbeiten und jedenfalls innerhalb von 15 Tagen ab jener Fertigstellung beantragt werden).

Versprechender Käufer

Ist derjenige, der einen Vorvertrag unterzeichnet hat, um eine Liegenschaft zu kaufen.

Versprechender Verkäufer

Ist derjenige, der einen Vorvertrag unterzeichnet hat, um eine Liegenschaft zu verkaufen.

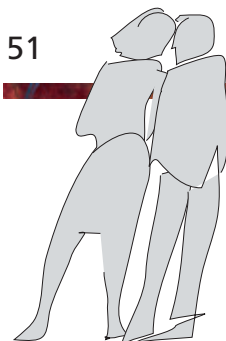
Hauptvertrag (endgültiger Vertrag)

Ist der Vertrag, der dem Vorvertrag folgt und mit welchem der versprechende Verkäufer das Eigentum der Liegenschaft an den versprechenden Käufer überträgt, in Erfüllung der gegenseitigen Verpflichtungen aus dem Vorvertrag.

Krisensituation

Die von der gesetzvertretenden Verordnung Nr. 122/2005 vorgesehene Bürgschaftssicherheit ist dazu bestimmt, im Falle einer Krisensituation des Bauträgers, wirksam zu werden. Unter dem Begriff „Krisensituation“ versteht man jene Situation, die sich in den Fällen ergibt, in denen der Bauträger:

- einem Immobiliarexekutionsverfahren mit Bezug auf die vertragsgegenständliche Immobilie



- einem Konkursverfahren
- der außerordentlichen Geschäftsführung
- dem Konkursabwendungsvergleich
- der verwaltungsbehördlichen Zwangsliquidation unterworfen wird oder unterworfen wurde.

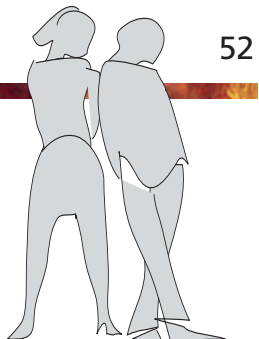
Es wird außerdem präzisiert, dass die Krisensituation für eingetreten gilt zum Zeitpunkt:

- der Eintragung der Pfändung betreffend die Liegenschaft, die Gegenstand des Vertrages bildet;
- der Veröffentlichung des Urteils, das den Konkurs oder die verwaltungsbehördliche Zwangsliquidation ausspricht;
- der Beantragung auf Zulassung zum Verfahren des Konkursabwendungsvergleiches;
- falls früher, des Dekretes, welches die verwaltungsbehördliche Zwangsliquidation oder die außerordentliche Verwaltung anordnet.

Verkäufer/Bauträger (den aus der ges.vertr. Verordnung Nr. 122/2005 sich ergebenden Pflichten unterworfen)

Für die Anwendung der von der ges. vertr. Verordnung Nr. 122/2005 vorgegebenen Schutzbestimmungen, muss der Verkäufer/Bauträger ein Unternehmer (es ist unerheblich ob physische Person oder Gesellschaft) oder eine Baugenossenschaft sein.

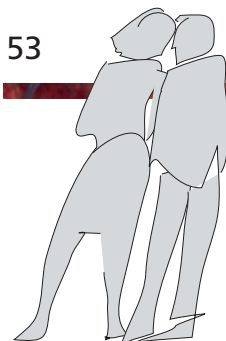
Es muss sich um einen professionellen Unternehmer handeln, also um eine Person, die in Ausübung eines Unternehmens handelt; demnach finden die Schutzbestimmungen keine Anwendung in Beziehungen zwischen Privatpersonen, wenn



ein Privater (also jedenfalls ein Subjekt, das nicht in Ausübung eines Unternehmens handelt), außerhalb jeglicher Unternehmenstätigkeit und gelegentlich, eine zu errichtende Immobilie verkauft.

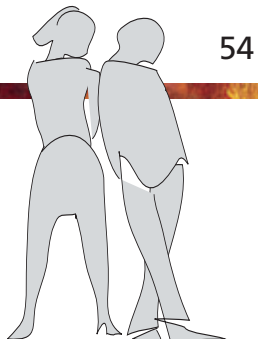
Für die Anwendbarkeit des Schutzes ist es außerdem nicht notwendig:

- Dass es sich um ein Unternehmen handelt, welches ausschließlich oder hauptsächlich im Immobilien- und Bau-sektor tätig ist; da das Unternehmen auch in anderen Bereichen handeln kann, wie zum Beispiel im Falle eines Unternehmers, der gelegentlich eine Immobilienoperation durchführt;
- Dass der Verkäufer notwendigerweise auch der Erbauer des Gebäudes sein muss, da es sich auch um einen Unternehmer handeln kann, der die Errichtung des Gebäudes an Dritte, zum Beispiel mit einem Werkvertrag, übertragen hat (es ist der typische Fall der „immobiliare“, welche Immobilien und Bauwerke realisiert, indem sie mit eigenen Werkverträgen die Errichtung der Bauwerke an Dritte überträgt).



Anmerkungen

- (1) bei Vorliegen der Bedingungen laut Art. 22 Absatz 3 der V.P.R. Nr. 380/2001 Einheitstext für das Bauwesen
- (2) im Einklang mit der Bestimmung von Art. 1665, letzter Absatz, *codice civile*
- (3) gemäß Art. 2 – zweiter Absatz – der ges.vertr. Ver. Nr. 286 vom 25. Juli 1998
- (4) Man sehe dazu den Art. 16 der Vorbestimmungen zum *codice civile*
- (5) Im Sinne von Art. 1385 *codice civile*
- (6) Im Sinne von Art. 1386 *codice civile*
- (7) Im Sinne von Art. 1669 *codice civile*
- (8) In Wirklichkeit sieht der *codice civile* (Art. 1669) bereits die Haftung des Bauträgers für die obgenannten Schäden vor, aber mit den neuen Bestimmungen wollte der Gesetzgeber diese Vorschrift wirksamer machen, indem er auch eine Versicherungsform vorgesehen hat, die dem Erwerber als schwachem Vertragsteil größeren Schutz bieten soll



Nützliche Adressen

Consiglio Nazionale del Notariato

via Flaminia, 160

00196 Roma

www.notariato.it

Adiconsum

Via G.M. Lancisi, 25

00161 Roma

www.adiconsum.it

Adoc

Via Tor Fiorenza, 35

00199 Roma

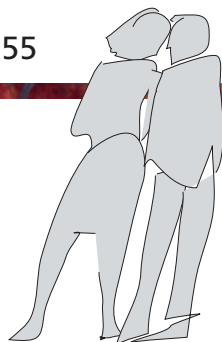
www.adoc.org

Altroconsumo

Via Valassina, 22

20159 Milano

www.altroconsumo.it



Assoutenti

Vicolo Orbitelli, 10

00186 Roma

www.assoutenti.it

Casa del Consumatore

Via Bobbio, 6

20144 Milano

www.casadelconsumatore.it

Cittadinanzattiva

Via Flaminia, 53

00196 Roma

www.cittadinanzattiva.it

Confconsumatori

Via Mazzini, 43

43100 Parma

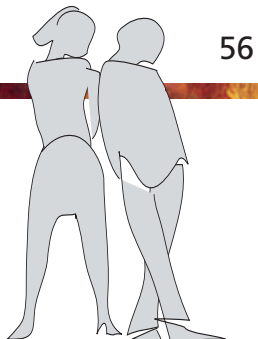
www.confconsumatori.com

Federconsumatori

Via Palestro, 11

00185 Roma

www.federconsumatori.it



Lega Consumatori

Via Orchidee, 4/a

20147 Milano

www.legaconsumatori.it

Movimento Consumatori

Via Piemonte, 39/a

00187 Roma

www.movimentoconsumatori.it

Movimento Difesa del Cittadino

Via Piemonte, 39/a

00187 Roma

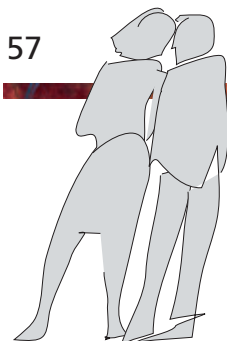
www.mdc.it

Unione Nazionale Consumatori

Via Duilio, 13

00192 Roma

www.consumatori.it



Inhalt

Prämisse

2

Die Voraussetzungen für die Anwendung
der Schutzbestimmungen

4

Die Bürgschaftssicherheit

12

Die Bürgschaftssicherheit, Kritik und mögliche Formen
der Gesetzesumgehung

20

Der Inhalt des Vorvertrages

26

Die Haftpflichtversicherungspolizze

44

Schlussfolgerungen

46

Glossar

47

Anmerkungen

54

Nützliche Adressen

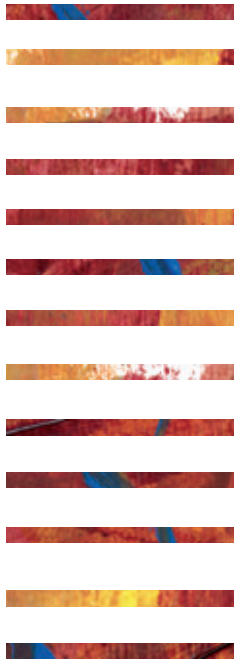
55

Grafische Gestaltung

Aton - Roma

Gedruckt im April 2011 von

www.ferrari-auer.it





Notarkammer Bozen