

5 IRRTÜMER ÜBER DEN KAUFVERTRAG



DDR. IRIS PIRCHER
Anwalt - Avvocato

Meraner Str. 5 Via Merano
39011 Lana - BZ

+39 0473 564 926
pircher.rechtskanzlei@gmail.com

Irrtum 1: Ein Unternehmer hat mir einen Kostenvoranschlag für ein neues Schlafzimmer gemailt. Ich habe geantwortet, dass der Vorschlag passt, ich aber eine Abänderung möchte. Darauf habe ich keine Antwort erhalten, nun pocht der Unternehmer auf den vereinbarten Vertrag.

Die meisten Verträge kann man mündlich abschließen, die schriftliche Form ist nur bei wenigen Verträgen ausdrücklich vorgesehen (z.B. Kauf von Immobilien). Folglich reicht zum Abschluss der meisten Verträge eine mündliche Vereinbarung, wie ein Gespräch oder eine einfache Email, aus. Ein Vertrag ist aber nur dann abgeschlossen, wenn beide Parteien sich genau über dieselben Klauseln einigen. Ist eine Partei mit dem Vorschlag der anderen einverstanden, schlägt aber gleichzeitig die Abänderung einer Klausel vor, dann ist noch kein rechtsgültiger Vertrag zustande gekommen.

Irrtum 2: Ich kaufe über einen Makler eine Wohnung. Dieser verlangt nun von mir 4 Prozent des Kaufpreises als Provision. In den vom Makler erhaltenen Unterlagen stand nie etwas über die Höhe der Provision.

Das Gesetz sieht für den Makler eine Provision auf den Kaufpreis vor. Er kann mit den Kunden allerdings eine höhere Provision vereinbaren. In der Regel wird diese bei der Erteilung des Auftrages zwischen Makler und Verkäufer ausdrücklich vereinbart. Für den Käufer gilt eine höhere Provision als die gesetzlich vorgesehenen nur dann, wenn dies in den vom Makler erhaltenen Unterlagen irgendwo steht.

Irrtum 3: Ich habe dem Käufer einige Antiquitäten nach Abschluss

eines schriftlichen Vertrages übergeben. Nun bekomme ich nur Ratenzahlungen und weniger als vereinbart, da im Vertrag nun ein anderer Kaufpreis und eine Ratenzahlung stehen.

Schriftliche Verträge sollten immer gleichzeitig von beiden Parteien auf jeder Seite unterschrieben werden. Größere Zwischenräume oder Lücken sind zu vermeiden. Nach Vertragsabschluss bekommt jede Partei sofort eine Kopie des Vertrages. So wird verhindert, dass später eine Seite ausgetauscht oder etwas in den Vertrag eingefügt wird.

Irrtum 4: Ich habe günstig eine Wohnung gekauft, auf die sich der Verkäufer ein Fruchtgenussrecht zurückbehalten hat. Nun hindert mich der Verkäufer daran, einzuziehen.

Fruchtgenuss bedeutet, dass der Fruchtnießer den gesamten Nutzen aus der Sache ziehen kann. Im Falle einer Wohnung kann er dort selbst wohnen oder diese vermieten und den Mietzins kassieren. Der Eigentümer hat nur das nackte Eigentum. Diese Regelung ist interessant für Eltern, welche zu Lebzeiten ihrem Kind eine Wohnung schenken wollen, aber dort bis zu ihrem Tod leben möchten.

Irrtum 5: Der Verkäufer hat mir eine tolle Wohnung gezeigt und ich habe ihm sofort eine Anzahlung gegeben. Später stellt sich heraus, dass die Wohnung dem Bruder des Verkäufers gehört.

Bei Interesse an einer Immobilie muss der 1. Schritt immer der Gang zum Grundbuch sein. Nur so kann man kontrollieren, wer der Eigentümer ist, ob Lasten vorhanden sind (z.B. eine Hypothek, ein Fruchtgenussrecht, usw.) und ob z.B. ein Garten oder eine Garage zur Wohnung gehören.