

Was sagt der Experte dazu?

DAS TEILZEITNUTZUNGSRECHT

Möchten Sie eine Wohnung kaufen, aber nur für den Urlaub und möchten Sie daher nur ein Teilzeitnutzungsrecht für diese Wohnung für einen ganz bestimmten Zeitraum im Jahr erwerben? Dann ist das Teilzeitnutzungsrecht, in Italien "multiproprietà" genannt, das Richtige für Sie.

Das Teilzeitnutzungsrecht besteht in dem Recht auf Miteigentum, das dem Miteigentümer die Möglichkeit gibt, das Eigentum nur in einem bestimmten Zeitraum des Jahres zu nutzen (zum Beispiel in der 40. und 41. Woche des Jahres!). Dies bedeutet, dass in der Nutzung des Eigentums mehrere verschiedene Miteigentümer aufeinander folgen.

Dieses Modell ist besonders bei Ferienwohnungen weit verbreitet, da es dem Bedürfnis, die Erwerbskosten, die sich in einer Gruppe natürlich reduzieren, und die Unterhaltungskosten, wie z.B. Teilung der Heizkosten, möglichst gering zu halten, entgegenkommt. Praktisch gesagt, kauft man das Nutzungsrecht einer Immobilie für einen ganz bestimmten, vertraglich vereinbarten Zeitraum.

Gleichzeitig mit dem Kaufvertrag unterzeichnet der Käufer üblicherweise auch eine Verordnung in Bezug auf die Nutzung und Verwaltung der Wohneinheit und eine Verordnung in Bezug auf die Nutzung des Gemeinschaftseigentums. Um den Käufer zu schützen, hat der Gesetzgeber die EG-Richtlinie 47/1994 erlassen, die in Italien

mit der Gesetzesverordnung Nr. 206/2005 (Verbraucherschutzgesetz) übernommen worden ist.

Bei den Kaufverhandlungen muss der Verkäufer von Rechts wegen dem potentiellen Käufer Informationsunterlagen überlassen, die Folgendes enthalten: den Gegenstand des Vertrages, die Daten des Verkäufers, die Beschreibung der Immobilie und seine Lage, die Eckdaten der Baugenehmigung und der regionalen Gesetze, die die Nutzung der Wohnungseinheit und die gemeinschaftlichen Dienste, zu denen der Käufer Zugang hat (z.B. Strom, Wasser, Abfallbeseitigung usw.), die gemeinschaftlichen Strukturen, zu denen der Käufer Zugang hat (z.B. Schwimmbad / Sauna, etc.) regeln, die anzuwendenden Vorschriften in Bezug auf Instandhaltung, Reparaturen und Verwaltung der Immobilie, den Gesamtpreis einschließlich MwSt., die Verwaltungskosten, die Berechnungsgrundlagen für Gebühren bzw. Steuern und im allgemeinen alle Zusatzkosten sowie die Informationen hinsichtlich des Rücktrittsrechts und der Modalitäten für die Einholung weiterer Informationen.

Wenn die Immobilie noch gebaut werden muss, müssen auch die Garantien und Modalitäten für die Rückzahlung der bereits geleisteten Zahlungen im Vertrag genannt werden.

Der Vertrag bedarf der Schriftform, andernfalls ist er nichtig. Er muss alle Elemente der Informationsunterlagen enthalten. Darüber hinaus



muss er noch weitere Angaben enthalten, wie die Daten des Käufers, die Vertragsdauer sowie die Restlaufzeit, den konkreten Nutzungszeitraum für die Immobilie, den prozentualen Miteigentumsanteil sowie eine Klausel, mit der bestätigt wird, daß dem Käufer keine weiteren, außer den im Vertrag festgelegten, Kosten und Gebühren entstehen, das Datum und die Unterschrift. Schließlich muss auf die Möglichkeit des Tausches des fraglichen Vertrages mit einem anderen Teilzeitvertrag, z.B. wenn man die

Immobilie zu einem anderen Zeitraum als vertraglich vereinbart nutzen will, und den damit verbundenen Kosten hingewiesen werden. Der Verkäufer muss dem Käufer eine Übersetzung des Vertrages in der Sprache des Landes, in dem die Immobilie liegt, aushändigen. Befindet sich die Immobilie noch im Bau oder handelt es sich bei dem Verkäufer nicht um eine Aktiengesellschaft oder liegt deren Grundkapital unter 5.500.000,00 EUR, so ist der Vertrag nichtig, wenn er keine Angaben über die Bank- oder Versicherungsgarantie enthält.

Der Käufer hat per Gesetz einen Anspruch darauf, eine Kopie des Vertrages sowie ein separates Formular zu erhalten, das die Ausübung des Rücktrittsrechts erleichtert. Er hat das Recht, innerhalb von 14 Tagen ab Vertragsabschluss oder, wenn dies zeitlich auseinanderfällt, ab dem Tag, an dem er eine Kopie des Vertrages erhält, ohne Angabe von Gründen vom Vertrag zurückzutreten. Würde dem Käufer kein Formular für die Ausübung des Rücktrittsrechts übergeben, verlängert sich die vorgenannte Frist entsprechend.

10% RABATT

Wenn Sie mit diesem Prospekt, weisen Sie einen Rabatt von 10% bekommen. Nicht kumuliert werden kann. Öffnungszeiten: Geschäfte 9.00 - 19.30. Via Gardesana 23 - 37017 Lazise - Tel. / Fax 045 7580979

NEU!
frisches Brot aus Südtirol

"Morelli Öl und Essig" finden sie in Lazise am Gardasee. In unserem Verkaufspunkt können sie unser kaltgepresstes Olivenöl probieren und kaufen. Zusätzlich zu unseren verschiedenen Olivenölen verkaufen wir auch regionale Produkte. Ausgesuchte Rezepte die sich mit der Tradition der Firma Morelli verbinden. Besonderen Wert legen wir darauf den Geschmack der langjährigen Tradition zu erhalten. Sie können ausserdem unsere Essigproduktion besuchen und unseren Balsamic Essig, den Limoncino Likör, die verschiedenen Grappas und unsere Weine verkosten. Aber nicht nur Essig und Öl, seit diesem Jahr erhält man auch das biologische Brot der Naturbackstube Profanter Brixen, Südtirol. Die Vielfalt der verschiedenen traditionell-südtiroler Brotsorten entspricht sicher Ihrem Geschmack. Wir haben Brote aus Roggen, Dinkel und Kamut, sowie weitere köstliche und bekömmliche Getreidesorten, die täglich frisch in unserer hauseigenen Mühle gemahlen werden. Die Sorgfalt und Hingabe mit der wir jeden Tag unser Brot herstellen sind einzigartig, wie zum Beispiel unsere Steinöfen aus schweizer Granit, die dem Brot einen einzigartigen Geschmack verleihen. Seit 1967 bereiten wir jede Nacht Brot und Süßwaren für unsere Kunden vor. Und jeden Tag liefern wir das frische Brot auf den Gardasee. Morelli Öl und Essig, zusammen mit dem Brot von Profanter. Es gibt keine schmackhaftere Verbindung. Wir erwarten Euch!

SPECIALITÀ ALIMENTARI

LEBENSMITTELSPEZIALITÄTEN

MORELLI
L'olio e l'aceto
Via Gardesana 23
37017 LAZISE
Tel. / Fax 045 7580979
www.morellilazise.com

Olivenernte

Reinigung Oliven

Brech-Oliven

Pressen

„ÖL BROT... UND ENDLICH... ESSEN!“