

**Doris Reichel**

**Ferienimmobilien in Italien**

Erwerb, Besitz, Verkauf und Steuern

7. Auflage 2017

7. überarbeitete und aktualisierte Auflage 2017

ISBN 978-3-9805252-1-3

© DSA – Deutsche Schutzvereinigung Auslandsimmobilien e. V.  
Freiburg im Breisgau 2017

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der photomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen vorbehalten

Titelfoto: [27707/pixabay.com](https://pixabay.com)

Satz: MetaLexis, Niedernhausen

Druck: Jungbluth Digital + Print, Freiburg

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>7</b>
	1. Italien fasziniert	7
	2. Der Traum von einer Ferienimmobilie in Italien	10
	3. Vor- und Nachteile eines eigenen Ferienhauses oder einer Ferienwohnung	12
	4. Wie soll das eigene Feriendomizil aussehen?	15
	5. Situation eines Ausländers	17
<b>II.</b>	<b>Der Kauf einer Ferienimmobilie</b>	<b>21</b>
	1. Allgemeines	21
	2. Vorvertrag („contratto preliminare“ oder umgangssprachlich „compromesso“ genannt)	23
	3. Der Kaufvertrag („atto di compravendita“ oder umgangssprachlich „rogito“)	38
	4. Kaufpreisermittlung	44
	5. Kaufpreiszahlung	47
	6. Gewährleistungsansprüche	49
	7. Die Eintragung („trascrizione“)	50
	8. Die verschiedenen Immobilienregister	54
	9. Die steuerliche Registrierung („registrazione“)	57
<b>III.</b>	<b>Italienisches Baurecht</b>	<b>58</b>
	1. Allgemeines	58
	2. Bauzonen	59
	3. Gültigkeit der Baugenehmigung	60
	4. Unwiderruflichkeit und Annullierung der Baugenehmigung	62
	5. Änderung der Baugenehmigung nach Erteilung	63
	6. Wege- und Leitungsrecht	65
	7. Vertragliche Wegerechte	66
<b>IV.</b>	<b>Check-Liste beim Kauf einer Wohnung oder eines Hauses</b>	<b>68</b>
	1. Allgemeines	68
	2. Italienisches Wohnungseigentum („condominio“)	69
	3. Check-Liste	71

<b>V. Check-Liste für den Kauf einer Immobilie, an der bauliche Änderungen vorgenommen werden</b>	<b>103</b>
1. Allgemeines	103
2. Verhältnis zum Nachbarn	103
3. Kauf eines Baugrundstücks	110
<b>VI. Dingliche Rechte an Grundstücken</b>	<b>114</b>
<b>VII. Ersitzung</b>	<b>115</b>
<b>VIII. Verzicht am Eigentum an einer Immobilie</b>	<b>118</b>
<b>IX. Verkauf einer Immobilie in Italien</b>	<b>120</b>
<b>X. Steuern beim Kauf</b>	<b>126</b>
1. Allgemeines	126
2. Steuernummer („codice fiscale“)	126
3. Die Steuern im Einzelnen	128
4. Einkommensteuersätze	134
5. Steuern bei Eintragung des Vorvertrages ins Grundbuchamt	136
6. Grundbuch- und Notarkosten	136
<b>XI. Steuern beim Verkauf einer Immobilie</b>	<b>138</b>
1. Verkäufer ist eine natürliche Person	138
2. Verkäufer ist eine italienische gewerbliche Gesellschaft oder eine Betriebsstätte eines ausländischen Unternehmens	138
<b>XII. Besitz einer Ferienimmobilie</b>	<b>140</b>
1. Laufende Kosten der Immobilie	140
2. Vermietung der Ferienimmobilie	142
3. Besteuerung von Mietverträgen	145
4. Versicherungen	147

<b>XIII. Erbschaften und Schenkungen</b>	<b>149</b>
1. Allgemeines	149
2. Schenkungen	149
3. Erbrecht	150
<b>XIV. Besteuerung von italienischen Ferienimmobilien in Deutschland</b>	<b>155</b>
1. Fällt eine deutsche Einkommensteuer für die Einkünfte aus der Vermietung der italienischen Ferienimmobilie an?	155
2. Versteuerung des Veräußerungsgewinnes?	156
3. Deutsche Erbschaft- und Schenkungsteuer?	156
<b>Anhang</b>	<b>158</b>
1. Adressen	158
2. Deutsche Schutzvereinigung Auslands- immobilien e. V.	159



## I. Allgemeines

### 1. Italien fasziniert

Italien fasziniert, und dies seit Generationen. Von Goethe über Rilke bis Heine, von den Anfängen des „Massentourismus“ nach dem Zweiten Weltkrieg bis hin zu dem heute in der Beliebtheit steigenden „sanften Tourismus“. Die Vorlieben haben sich geändert, nur eine nicht: die Sehnsucht nach Italien.

Ob Berge, Seen oder das Meer, Rummel oder Ruhe, Kultur oder Genuss, oder auch Verbindungen hiervon: In Italien kann jeder das finden, was seinem Geschmack entspricht. Und viele kehren immer wieder in ihre Lieblingsregionen oder an ihren Lieblingsort zurück. Dann ergeben sich Bekanntschaften, Freundschaften, und es entsteht der Wunsch, Land und Leute besser kennen zu lernen. Hierfür gilt es nicht nur sprachliche Barrieren abzubauen, sondern auch die Geografie und Geschichte Italiens zu verstehen, die prägend sind für die Menschen und die Kultur.

Geografisch ist Italien gekennzeichnet von Meer, Seen, Flüssen und Gebirgen. An der Westküste zieht sich von Norden nach Süden die Riviera bis zum Golf von Neapel in Kampanien, während die Ostküste als Italienische Adriaküste bezeichnet wird.

Zu den bekannten italienischen Seen zählen der Gardasee, der Comer See, der Lago Maggiore, der Lago di Bolsena und der Lago Trasimeno. Namen von italienischen Flüssen, die weitläufig bekannt sind, sind zum Beispiel der Arno, der Tiber und der Po. Die Gebirgsregionen sind die Alpen im Norden Italiens und der Apennin, der Italien in der Längsachse durchzieht.

Italien hat eine Gesamteinwohnerzahl von ca. 60 Millionen Menschen. Hiervon leben als Auswirkung der in den 50er Jahren stattgefundenen Landflucht annähernd 70 % in den Städten. Wenig bekannt ist, dass es in Italien fünf Amtssprachen gibt, neben Italienisch, gibt es Deutsch (in Südtirol), Französisch (im Aostatal), Ladinisch (im Grödneral) und Slowenisch (im Friaul). Daneben gibt es noch zahlreiche Minderheitensprachen, die zwar nicht Amtssprache sind, jedoch unter besonderem Schutz der italienischen Verfassung stehen, darunter zum Beispiel Kroatisch, Albanisch und Griechisch. Nicht zu vergessen ist

das auf Sardinien gesprochene Sardisch, welches kein Dialekt ist, sondern eine eigene Sprache.

Politisch beginnt die Geschichte des heute bekannten Italiens Mitte des 19. Jahrhunderts mit der Vereinigung der vielen kleinen Staaten, die auf der Halbinsel bestanden, zum Königreich Italien durch die Freiwilligenverbände unter Giuseppe Garibaldi. Nachdem Italien nach dem Ersten Weltkrieg das österreichische Südtirol annektierte, hatte der Staat praktisch seine heutige Form erhalten, wenn man von kleineren Gebietsabtretungen nach dem Zweiten Weltkrieg absieht. Ab 1922 bis 1943 war Italien gekennzeichnet von der Regierung des „Duce“ Benito Mussolini. Dieser hatte im Oktober 1922 nach dem „Marsch auf Rom“ die Macht übernommen und wandelte das Königreich in einen totalitären Staat um. Mit dem Deutschen Reich unter Adolf Hitler verband Italien verschiedene Abkommen. Diese Verbundenheit mündete dann schließlich in den Eintritt Italiens in den Zweiten Weltkrieg auf Seiten der Deutschen. Dies änderte sich jedoch 1943: Mussolini wurde gestürzt und Italien erklärte nunmehr den Achsenmächten den Krieg, was wiederum beantwortet wurde mit dem Einmarsch der Deutschen und dem Widerstand der „Resistenza“. Nachdem der gefangene Mussolini im Herbst 1943 von deutschen Fallschirmjägern befreit worden war, wurde dieser als Regierungschef der sog. Italienischen Sozialrepublik, die vom Norden Italiens bis nach Rom reichte, wieder etabliert. Diese neue Italienische Sozialrepublik erklärte nun den restlichen, nicht zu dieser Republik gehörenden und von den Alliierten besetzten Teilen Italiens den Krieg. Diese Zeit von Herbst 1943 bis zur Kapitulation am 28. April 1945 ist gekennzeichnet von Überfällen italienischer Partisanen einerseits und die Antwort der Deutschen sowie der Truppen der Italienischen Sozialrepublik, nämlich Übergriffe auf die italienische Zivilbevölkerung, Gerichtsverfahren von Kriegsverbrechern aus der damaligen Zeit sowie die immer wiederkehrenden Jahrestage der Gedenken ganz besonderer Greuelthaten während des Naziregimes halten die Erinnerung an diese Zeit aufrecht. Seit 1946 ist Italien eine parlamentarische Republik mit dem Staatspräsidenten als Staatsoberhaupt und einem aus zwei Kammern bestehenden Parlament. Die Nachkriegsgeschichte Italiens ist gekennzeichnet von einem ständigen Regierungswechsel, was mit der großen Anzahl von politischen Parteien und dem italienischen Wahlrecht zusammenhängt. Politisch gliedert ist Italien in 20 Regionen. Diese wiederum sind in



Provinzen aufgeteilt, von denen es insgesamt 107, die Großstädte mit einbegriffen, gibt.

Eine große Rolle spielte und spielt Italien auf dem Gebiet der Kultur. Insbesondere auf dem Gebiet der Architektur, Malerei und Bildhauerei brachte das Land viele bedeutende Künstler und bekannte Werke hervor. Zu nennen wären hier neben vielen anderen die vielleicht berühmtesten Künstler wie Michelangelo, Leonardo da Vinci und Botticelli. Auch auf dem Gebiet der Musik, insbesondere der Oper, brachte Italien viele bekannte Künstler und Komponisten hervor wie Verdi, Rossini, Vivaldi, Bellini, um nur einige aufzuzählen.

Nicht nur auf dem Gebiet der Kunst, sondern auch auf dem Gebiet des Sports spielt Italien traditionell eine wichtige Rolle. Der Sport, insbesondere der Fußball, ist aus dem Leben der Italiener nicht wegzudenken. Die Sportzeitung „La Gazzetta dello Sport“ gehört zu den meistgelesenen Zeitungen Italiens. Zu den bekanntesten und national sowie international erfolgreichsten Fußballmannschaften zählen Juventus Turin, Inter Mailand, AC Mailand, AS Rom und Lazio Rom. Die italienische Nationalmannschaft war viermal Weltmeister und einmal Europameister. Eine weitere in Italien äußerst beliebte Mannschaftssportart ist der Basketball. Andere Sportarten, die sich großer Beliebtheit erfreuen, sind der Motorsport sowie der Radsport. Italien ist eine Radsportnation, der Giro d'Italia ist neben der Tour de France das bedeutendste Radrennen der Welt. Zu den Größen des italienischen Radsports gehören neben den Radsportlegenden Fausto Coppi und Gino Bartali auch Mario Cipollini sowie der unter tragischen Umständen verstorbene Mario Pantani. Nicht erst seit den Erfolgen von Michael Schumacher ist die Begeisterung der Italiener für die Scuderia Ferrari allgemein bekannt. Siege von Ferrari bringen hier auch schon mal die Kirchenglocken zum Läuten. Hierbei scheint es keine große Bedeutung zu haben, wer in dem siegreichen Ferrari sitzt, Hauptsache ist, das Auto gewinnt. Ferrari ist eine Marke, mit der sich die Italiener identifizieren.

Vielseitig wie Italien ist, ist es nicht nur das Land der Kunst und des Sports, sondern auch das Land der Mode. Italienische Designer, italienische Schuhe, italienische Designermöbel, überhaupt der italienische Geschmack, stehen international in hohem Ansehen. Die italienischen Modenschauen, insbesondere die regelmäßigen internationalen Modenschauen im Frühling und Herbst von Mailand, sind richtungsweisend für die Modeentwicklung. Armani, Gucci, Dolce & Gabbana und

Valentino, Prada, sollen hier nur beispielhaft angeführt für die Vielzahl und Vielseitigkeit italienischer Modemacher.

Neben dem Rundfunk, der sich bei den Italienern großer Beliebtheit erfüllt, sind die wichtigsten Informationsquellen die Zeitung und das Fernsehen. Neben der bereits erwähnten „La Gazzetta dello Sport“ sind die wichtigsten Tageszeitungen die „La Repubblica“ aus Rom und der „Corriere della Sera“ aus Mailand. Bei den Fernsehsendern kann man unterscheiden zwischen den staatlichen RAI sowie vielen privaten Sendern, unter denen als bekannteste zu nennen wären Italia 1, Canale 5 und Rete 4.

In keinem anderen Land der Welt gibt es eine solche hohe Konzentration an Kulturgütern wie in Italien. Aufgrund seiner Vielfältigkeit, gekennzeichnet durch die Unterschiedlichkeit der Mentalitäten und den damit verbundenen Gegensatz von Nord- und Süditalienern, seiner weltweit gerühmten Kochkunst, seines vielfältigen Weinangebotes auf höchstem Niveau, seiner geografischen Vielfältigkeit ist es nicht verwunderlich, dass es gerade auf die Menschen in anderen Ländern eine magnetische Anziehung hat. Hinzu kommt das allgemein bewunderte lockere, fröhliche und selbstbewusste Auftreten der Italiener, verbunden mit der ihnen eigenen Art sich elegant zu kleiden. Diese Anziehungskraft, die Italien auf ausländische Bürger insbesondere aus den Bereichen nördlich der Alpen ausübt, verliert meist auch dann nicht ihre Kraft, wenn man sich als Ausländer mit der italienischen Bürokratie herumzuschlagen hat. Dies nimmt man in Kauf, wenn man sich entschlossen hat, sich im Land seiner Träume eine dauerhafte Bleibe zu kaufen und dies in die Realität umsetzt.

## 2. Der Traum von einer Ferienimmobilie in Italien

Wer Italien kennt, insbesondere dessen gute Seiten, wird immer wieder von diesem Land angezogen. Wer lässt sich nicht gerne von der Lässigkeit des Umgangs der Menschen mit- und untereinander faszinieren? Wer ist nicht von der italienischen Küche angetan, die nicht nur aus Pizza und Spaghetti besteht, sondern zu der jede Region ihren eigenen Beitrag an Spezialitäten beisteuert? Und immer der passende Wein dazu, vom leichten Chianti Classico zum schwereren piemontesischen Wein wie Barolo, Dolcetto oder Freisa. Schnell kann einem da der

Gedanke durch den Kopf schießen, warum sollte man sich eigentlich nicht eine dauerhafte Bleibe suchen, sei sie auch noch so klein. Wer würde daher nicht gerne auch nur einen umgebauten Geräteschuppen, eine umgebaute Scheune oder gar einen Stall, besser aber noch ein altes renoviertes Bauernhaus, in der richtigen Lage sein Eigen nennen wollen. Dadurch wäre jederzeit der Weg frei, dem grauen Norden zu entfliehen, um das eigene Nest im warmen freundlichen Süden aufzusuchen. Hauptsache eigene vier Wände, am Lieblingsort.

Dann ist auch der Gedanke nicht mehr weit, sich vielleicht irgendwann einmal ganz in Italien niederzulassen. Durchaus realistisch ist diese Möglichkeit besonders dann, wenn man das Berufsleben schon bald hinter sich lassen kann.

Damit aber Träume wahr werden können, nämlich der Traum von den eigenen vier Wänden in Italien und damit sich dieser Traum verwirklichen lässt, sollen dem interessierten Leser Anleitungen an die Hand gegeben werden, damit sich das Vorhaben auch verwirklichen lässt und nicht zum Alptraum wird. Dieses Buch soll daher die einzelnen Schritte, die bei einem Kauf zu beachten sind, beschreiben, wobei auf ganz spezifische italienische Probleme hingewiesen werden soll. Noch Unentschlossenen soll dieses Buch eine Hilfe bei der Suche nach einer Entscheidung sein. Damit aber der Traum von der eigenen Ferienimmobilie oder vom eigenen Appartement im Süden nicht zum Fiasko wird, weil von vornherein einfach einige Spielregeln nicht beachtet wurden, wenn auch nur aus purer Unwissenheit, soll die vorliegende Publikation dem potentiellen Käufer das Rüstzeug für den Kauf mit auf den Weg geben oder dem Unentschlossenen Mut machen, sein Vorhaben umzusetzen.

Ein großer Teil dieses Buches wird auf die „Gefahren“ aufmerksam machen, die das Glück bei der Realisierung des Traums vom eigenen Häuschen oder Appartement schnell ins Gegenteil verwandeln könnten. Es sollen sozusagen Hinweise gegeben werden, wo „der Hase im Pfeffer“ liegen könnte. Wer sich aber nicht von der Freude vollkommen überrollen lässt, das Traumdomizil am Ferienort gefunden zu haben, sondern mit nüchternem Verstand den Erwerb betreibt, wird sicherlich gleich von Anfang an viel Freude daran haben, endlich am ersehnten Ferienort ein Appartement oder ein eigenes Haus oder gar Weingut sein Eigen nennen zu können. Ganz zu schweigen von dem Ärger und den Kosten, die man sich ersparen kann, wenn die Sache

mit Besonnenheit und Überlegung angepackt wird. Die Thematik der Steuern im Zusammenhang mit dem privaten Immobilienkauf wird zwar im Kapitel Steuern vom Grundsatz her beschrieben. Allerdings sollte aufgrund der häufigen steuerlichen Änderungen und der an sich schon komplexen Materie, im Zeitpunkt des beabsichtigten Immobilienkaufs unbedingt die aktuelle Steuersituation recherchiert werden.

### **3. Vor- und Nachteile eines eigenen Ferienhauses oder einer Ferienwohnung**

Die Vorteile eines eigenen Feriendomizils liegen auf der Hand. Man braucht jederzeit nur ein paar Habseligkeiten in einen Koffer zu packen, sich in ein Fortbewegungsmittel zu setzen, und in Richtung Süden zu fahren. Die Buchung eines Hotelzimmers ist nicht erforderlich. Oftmals ist ein Zimmer in der Hochsaison kurzfristig auch gar nicht zu haben. Spontane Entschlüsse, die Koffer zu packen und abzureisen, müssten auf der Strecke bleiben.

Ist dagegen jemand glücklicher Eigentümer einer Ferienimmobilie, so benötigt er – je nach Ausstattung der Immobilie – nur ganz wenige persönliche oder ihm unentbehrliche Dinge, da der Großteil der normalerweise im Urlaub benötigten Sachen bereits vor Ort ist. Wer nicht gerne in einem Hotelbett oder im Bett einer angemieteten Ferienwohnung schläft, hat hier keine Probleme: Das eigene Bett steht immer zur Verfügung.

Allerdings sollte man darauf achten, dass man bei längerer Abwesenheit von dem Feriendomizil keine Wertsachen zurück lässt, wenn insbesondere das Feriendomizil etwas abgelegen ist. Denn dies könnte, gerade in der heutigen Zeit, leider auch Einbrecher anziehen, die dann ihr Unwesen unbemerkt treiben könnten.

Davon abgesehen kann natürlich gerade in schwierigen wirtschaftlichen Zeiten eine eigene Immobilie auch eine Wertanlage darstellen. Besonders in Zeiten von Niedrigzinspolitik, kann eine Immobilie, vor allem in einer guten Lage, eine interessante Alternativinvestition bedeuten. Man kann ein Feriendomizil, das eine attraktive Lage hat, auch über die Wochen oder Monate, wo man es selbst nicht benötigt, vermieten. Was hierzu zu beachten ist, wird in einem weiteren Kapitel ausführlicher beschrieben.

Hat man auch das Glück, eine Vertrauensperson gefunden zu haben, die regelmäßig das Feriendomizil unter Kontrolle hält und nach dem Rechten sieht, wenn man selbst nicht da ist, und sogar alles sauber hält, ist dies ein nicht zu unterschätzender Vorteil. Denn, wer reist schon gerne mit dem Gefühl an, nicht zu wissen, wie man das Feriendomizil anfindet, ob sich vielleicht Einbrecher in der Zeit der Abwesenheit in aller Ruhe ans Werk gemacht haben oder ob gar ein Wasserschaden entstanden ist, was keiner mitbekommen hat. Bei abgelegenen Ferienhäusern könnte dies sogar ein Problem werden, insbesondere dann, wenn sich in einschlägigen Kreisen herumgesprochen hat, dass in diesem leerstehenden Haus „etwas zu holen“ ist. Selbst wenn man keine Wertgegenstände am Ferienort zurücklässt, so kann die Ferienfreude durch Vandalismus sicherlich sehr getrübt werden. Unter Umständen hat man daher das Pech, seine paar Urlaubstage dazu nutzen zu müssen, um wieder alles in Ordnung zu bringen, Anzeigen bei der Polizei oder Versicherung zu erstatten etc.

Dieses Risiko ist leider bei einer eigenen Ferienwohnung bzw. einem eigenen Ferienhaus immer vorhanden und ist ja nicht nur auf den Ferienort beschränkt sondern ein Phänomen, das sich gerade in den letzten Jahren immer mehr ausgebreitet hat und man auch am gewöhnlichen Wohnort hat. Unglücklicherweise sind diese Fälle auch nicht gerade selten. Die geografische Lage des Feriendomizils dürfte hierzu entscheidend sein. Außerdem hängt es davon ab, wie lange eine Ferienwohnung oder ein Ferienhaus unbewohnt und unbewacht gelassen wird. Auch dies sind wichtige Faktoren, die es den „einschlägigen Kreisen“ einfach machen, unbehelligt einzusteigen. Neben dem Ärger, den eine solche Situation mit sich bringt, entstehen natürlich auch Kosten: Zum einen die gestohlenen Sachen, die gegebenenfalls ersetzt werden müssen, und zum anderen der durch Vandalismus entstandene Schaden, der behoben werden muss und erheblich sein kann. Jemanden zu finden, der immer nach dem Rechten sieht, kann dieses Problem zwar nicht gänzlich aus der Welt schaffen, zumindest wäre die Ferienimmobilie nicht gänzlich unbewacht, was in der Regel auf Einbrecher schon abschreckende Wirkung haben könnte. Wenn man keinen Nachbarn hat, der einem diesbezüglich Unterstützung anbieten kann, könnte eine solche Überwachung auch einer Überwachungs-firma übertragen. Das ist mittlerweile gerade bei besonders großen Villen und wenn die Eigentümer monatelang abwesend sind, übliche

Praxis. Das sind Kosten, die zu den übrigen Kosten, die in Verbindung mit dem Erwerb und dem anschließenden Unterhalt der Immobilie entstehen, zuzurechnen sind.

Zu bedenken ist auch, dass sich eine eigene Ferienwohnung nur dann lohnt, wenn sie öfters genutzt wird. Andernfalls könnte ein Hotelzimmer, selbst wenn es ein Zimmer in einem Luxushotel sein sollte, auf Dauer gesehen billiger sein, insbesondere dann, wenn nur 2 bis 3 Wochen im Jahr Ferien gemacht werden können. Wer natürlich seine Ferien bzw. seinen Urlaub lieber dazu benutzen möchte, immer wieder neue Städte, Länder und Menschen kennenzulernen, für den ist wahrscheinlich noch nicht der richtige Moment gekommen, sich ein festes Feriendomizil zu kaufen. Abgesehen natürlich von den Glücklichen, die sich an jedem Ort, der ihnen gefällt, Immobilieneigentum zulegen können, obliegt es daher jedem einzelnen, die für ihn richtige Entscheidung zu treffen. Jeder einzelne muss daher für sich seine Entscheidung treffen, die seiner persönlichen und finanziellen Situation am besten Rechnung trägt. Wer ins Hotel geht, hat natürlich all diese angesprochenen Probleme nicht. Die Nachteile eines Hotels sind jedoch anders gelagert, je nach Geschmack und Vorstellung eines jeden einzelnen. So ist es zum Beispiel nicht jedermanns Sache, wenn das Hotel an einer befahrenen Straße liegt; in der Hauptsaison ist der Service möglicherweise nicht gerade überwältigend. Dem gegenüber steht natürlich der Vorteil, dass man im Hotel alles fertig serviert bekommt. Oder man stellt fest, dass einem die Gegend nicht mehr so gut gefällt wie beim ersten Mal, weil sie durch zu viele bauliche Maßnahmen oder durch andere Veränderungen ihr ursprüngliches Gesicht verloren hat. Dann reist man einfach ab und sucht sich für die Zukunft einen neuen Lieblingsort.

Der Eigentümer einer Ferienwohnung oder eines Ferienhauses kann natürlich seine eigenen vier Wände nicht so schnell abschütteln und wechseln, falls er sich am bisherigen Ferienort nicht mehr wohl fühlt. Dies heißt aber nicht, dass er nunmehr verpflichtet ist, die Ferienimmobilie für immer zu behalten. Vielmehr besteht neben der Möglichkeit des Verkaufs die Alternative des Vermietens an andere Urlauber für die Ferienzeiten oder an Einheimische zum Dauervermieten. Im Verkaufsfalle müsste natürlich die erforderliche Zeit aufgewendet werden, um alles ordnungsgemäß über die Bühne zu bringen, was unter Umständen nicht nur sehr zeitaufwendig, sondern auch kostenaufwen-

dig sein kann. Wer sich seine Ferienimmobilie komplett eingerichtet hat, dem steht in diesem Fall auch noch ein Umzug bevor, es besteht die Möglichkeit die Wohnungseinrichtung gleich mit zu verkaufen. In Krisenzeit kann allerdings auch ein Verkauf nicht immer eine gute Lösung sein, da in bestimmten Gegenden, in denen die Immobilienpreise schon immer überhöht waren, nunmehr mit einem Preisverfall zu rechnen ist und deswegen auch ein Verkauf ein herber Verlust sein kann. Gerade seit der Wirtschaftskrise seit 2008 und dem damit verbundenen Preisverfall bei Immobilien der in einigen Gegenden Italiens erheblich war, kann ein Verkauf eine sehr langwierige Sache werden und der Verlust gegenüber dem eingesetzten Kaufpreis erheblich sein. Da sollte schon abzuwägen sein, ob eine vorübergehende Vermietung nicht angebrachter sein könnte, bis die Wirtschaftslage sich wieder etwas entspannt hat. Zumindest Stand Januar 2017 ist der Abwärtstrend der Immobilienpreis überwiegend gestoppt. Es hängt natürlich in erster Linie von der Attraktivität der Gegend ab. Wobei es natürlich auch Gegenden gibt, wo es wieder mit den Immobilienpreisen in die Höhe geht. Die Lage der Immobilie ist daher ausschlaggebend.

#### **4. Wie soll das eigene Feriendomizil aussehen?**

Hierbei sind wiederum persönliche Situationen, Wünsche, Vorstellungen und nicht zuletzt die finanziellen Mittel ausschlaggebend. Eine vierköpfige Familie, die sich ein Einzimmerappartement in einem Wohnblock kauft, wird wohl in ihrer Bewegungsfreiheit ziemlich eingeschränkt sein. Dies kann besonders dann unangenehm werden, wenn in der Zeit, in der man am Ferienort verweilt, gerade schlechtes Wetter ist, und es insbesondere mit kleineren Kindern keine Ausweichmöglichkeiten gibt. Das heißt, man muss entweder von vornherein darauf achten, dass es in der näheren Umgebung Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bei Schlechtwetterperioden gibt, um nicht auf engem Raum, ohne Bewegungsfreiheit, dafür aber nervenaufreibend, den Urlaub verbringen zu müssen.

Will jemand unbedingt seinen Traum vom Ferienhaus mit dazugehörigem Grundstück verwirklichen, so gilt es zu bedenken, dass, wenn das Grundstück vom Vorbesitzer noch bewirtschaftet wurde, sich möglicherweise jemand um die Olivenbäume, Obstbäume und Rebstöcke

etc. kümmern muss, damit nicht alles verwildert. Gegebenenfalls kann sogar eine Verpflichtung hierfür bestehen. Diese kann von Auflagen durch eine Gemeinde herrühren, wie z. B. bei der Pflege von Olivenbäumen oder auch durch Vorgaben, die sich aus einer vertraglichen Verpflichtung (Konvention) aller Eigentümer ergeben und an die ein Neueigentümer gebunden ist.

Auch hier ist vorab die Überlegung anzustellen, ob man selbst Hand anlegen kann und will oder wer gegebenenfalls diese Arbeiten verrichten könnte, während man selbst abwesend ist. Möglich ist aber auch, dass man kein Interesse und keine Lust an derartigen Arbeiten hat, weil der Urlaubsort nur der Erholung dienen soll. Bei großen Grundstücken mit vorheriger landwirtschaftlicher Nutzung ist zwar auch eine Verpachtung der landwirtschaftlichen Nutzflächen an interessierte Einheimische (beispielsweise Nachbarn) denkbar. Allerdings sollte man sich über die rechtlichen Folgen solcher Absprachen vorab informieren. Denn Pachtverträge laufen üblicherweise sehr lange. Ein solcher liegt auch dann vor, wenn er nicht schriftlich geschlossen wurde, sondern defacto diese Arbeiten von einem Landwirt ausgeführt werden. Auf jeden Fall würde man sich dadurch einen Vorkaufsberechtigten, im Falle eines beabsichtigten Verkaufs, schaffen.

Für einen Ausländer spielt sicherlich auch die Erreichbarkeit des Feriendomizils eine Rolle. Schon aus Kosten- und Zeitgründen ist es günstiger, wenn das Ferienziel vom Heimatort schnell und direkt erreichbar ist. Eine Zweitagesfahrt nur für die Anreise wirkt abschreckend, insbesondere wenn bei einem Kurzurlaub – etwa einem verlängerten Wochenende – ein großer Teil der Zeit für die An- und Abreise verloren geht. Wer verliert schon gerne bei einer Woche Urlaub allein vier Tage für die An- und Abreise? Aber jeder Italienliebhaber hat in der Regel schon seine bevorzugte Gegend und weiß, wie der Aspekt der Anreise zu würdigen ist.

Jede Region hat ihren besonderen Reiz, so dass für jedermanns Geschmack etwas zu finden sein dürfte. Ein schönes ruhiges Fleckchen Erde zum Entspannen wird man in allen italienischen Regionen finden. Welcher Region man den Vorzug gibt und wo man eine Immobilie kaufen möchte, hängt von den individuellen Bedürfnissen und Geschmäckern ab. Die einen lieben die Berge bzw. das Gebirge, während die anderen unbedingt in Meeresnähe sein wollen. Wiederum andere begnügen sich mit abseits von Meer und Bergen gelegenen Plät-



zen, an denen sich „Fuchs und Hase gute Nacht sagen“. Dann wiederum gibt es diejenigen, die unbedingt in einer Stadt ein Appartement besitzen möchten, da sie eine lebhaftere Umgebung suchen, um am Puls der Zeit zu sein. Für alle diese Geschmäcker dürften die italienischen Regionen etwas zu bieten haben. Es fehlt nur Zeit und Muße, zunächst einmal den richtigen Ferienort herauszufinden, sozusagen den zweiten Heimatort, um dann mit der Suche nach einer angemessenen Immobilie beginnen zu können.

### 5. Situation eines Ausländers

Eine der ersten Fragen, die sich der interessierte Leser, der entschlossen ist, sich eine Immobilie zu kaufen, möglicherweise stellt, ist die, ob Ausländer irgendwelchen Beschränkungen beim Immobilienerwerb in Italien unterliegen.

Die Grundsatzregelung hierzu ergibt sich insbesondere aus Art. 16 der italienischen Vorgesetze und beruht auf dem Prinzip der sog. Gegenseitigkeit (oder auch Wechselseitigkeit genannt). Danach können Ausländer grundsätzlich in Italien Immobilienbesitz erwerben, Gesellschaften gründen und führen, und zwar mit den gleichen Rechten, wie sie auch italienische Staatsbürger haben, sofern keine spezialgesetzlichen Einschränkungen vorliegen oder das sogenannte Prinzip der Gegenseitigkeit dies verbietet. Das Prinzip der Gegenseitigkeit beruht darauf, dass dem ausländischen Staatsbürger grundsätzlich nur das zugebilligt wird, was im umgekehrten Falle der Heimatstaat dem italienischen Bürger an Rechten zubilligen würde. Die zugebilligten Rechte sind dabei zivilrechtlicher und zivilprozessrechtlicher, aber nicht politischer Natur. Was den Immobilienerwerb durch Deutsche bzw. Europäer der EU in Italien anbelangt, so ist zunächst einmal von der Gegenseitigkeit schon aufgrund der Europäischen Union auszugehen. Demnach gibt es für natürliche Personen beim Immobilienerwerb grundsätzlich keine Beschränkungen. Das angesprochene Prinzip der Gegenseitigkeit muss gerade bei nichteuropäischen Grundstückserwerbern beachtet werden. Dieses Prinzip kommt bereits bei Schweizer Kaufinteressenten, die als direkter Nachbarn zu Italien teilweise das Glück von kurzen Anreisewegen haben, zur Anwendung. Es gibt die Beschränkung, dass ein nicht in Italien ansässiger Schweizer lediglich

eine Grundstücksgröße bis 1000 m<sup>2</sup> erwerben kann und eine Wohnimmobilie bis zu einer Größe von 200 m<sup>2</sup>. Bei allen anderen Immobilien, die größenmäßig darüber liegen, müsste im Einzelfall geprüft werden, auf welche Art auch ein Schweizer Bürger seinen Traum verwirklichen kann. In der Regel gibt es auch hierzu Lösungen, ohne in eine Steuerfalle zu laufen. Die derzeit praktikabelste Lösung ist die Gründung einer einfachen bürgerlichen Gesellschaft, auch wenn diese Lösung vielfach sogar den Notaren noch unbekannt zu sein scheint. So kommt es noch immer vor, dass Notar, trotz des Verbotes der Gegenseitigkeit mit Schweizern Kaufverträge abschließen, die die vorgegebene Größe überschreiten.

Lässt man sich als Schweizer Käufer darauf ein, so sollte man wissen, dass theoretisch der Kaufvertrag, sofern jemand daran Interesse hätte, für angefochten und null und nichtig erklärt werden könnte. Was natürlich ein sehr herber Verlust sein würde.

Nachfolgend soll der Ablauf eines Immobilienerwerbs mit seinen spezifisch italienischen Besonderheiten dargestellt werden. Es wird dabei besonders auf die Verträge eingegangen, die hierbei üblicherweise abgeschlossen werden. Schon vorweg soll erwähnt werden, dass grundsätzlich nicht nur ein Vertrag, nämlich der vor dem Notar, abgeschlossen wird, sondern der dem Notarvertrag vorausgehende Vorvertrag. Dieser enthält die wichtigsten Vereinbarungen zwischen den Parteien. Warum dies so ist, wird in den nachfolgenden Kapiteln ausführlich dargestellt werden.

Außerdem soll das vorliegende Buch eine Reihe von Problematiken ansprechen, mit denen sich ein potentieller Käufer beim Kauf einer Immobilie in Italien konfrontiert sehen könnte. Dieses Buch ist als kleine Anleitung gedacht, das den Käufer durch das komplexe Geflecht des italienischen Immobilienrechts führen soll. Umgekehrt kann die Lektüre des Buches aber auch dazu führen, dass jemand seinen Entschluss, zu kaufen, nochmals überdenkt, weil das begehrte Objekt gerade besonders problematisch ist und der Kauf zu riskant sein könnte. Der potentielle Käufer hat dadurch die Möglichkeit, sich nach einer anderen Immobilie umzusehen, wenn der andere Kauf unproblematischer und risikoloser ist.

Natürlich können nicht alle Probleme, die irgendwie mit dem Immobilienkauf im Zusammenhang stehen, im Rahmen dieses Buches behandelt werden. Es sollen daher die am häufigsten beim Immobili-

enkauf auftauchenden Schwierigkeiten behandelt werden, die außerdem in ihren Folgen besonders schwerwiegend für den Käufer sein könnten. Das vorliegende Buch ist als Hilfe für den privaten Kaufinteressenten gedacht, der über keinerlei Kenntnis des italienischen Immobilienrechts – weder in der Theorie noch in der Praxis – verfügt. Dieser Leserkreis soll besonders angesprochen werden: durch das Verschaffen eines kleinen Einblicks in die Materie, soll der Kaufinteressent etwas für das Labyrinth des italienischen Immobilienrechts und -marktes gerüstet werden und sich nicht zu vorschnellen Unterschriften unter italienische Schriftstücke verleiten lassen, die man sprachlich und rechtlich nicht versteht.

Normalerweise ist es schon nicht einfach, im eigenen Lande die juristischen Feinheiten beim Grundstückskauf zu verstehen, wobei das große Hindernis des Sprachproblems nicht einmal besteht. Die fehlenden italienischen Sprachkenntnisse sind daher oftmals schon der erste Stolperstein auf dem Wege zur Ferienwohnung, da man mit seinen Italienischkenntnissen möglicherweise zwar in der Lage ist, sich in der nächsten Bar einen Cappuccino zu bestellen, aber nicht einen Vertrag zu lesen und zu verstehen. Das schwierige Problem, die italienischen Verträge beim Immobilienkauf verstehen zu wollen, ist oft nicht alleine von dem Käufer zu beheben. Käufer, die sich für den Kauf eines Feriendomizils in Italien entschieden haben, aber nur unzureichend die Landessprache beherrschen, sollten auf keinen Fall versuchen, alles selbst in die Hand nehmen zu wollen. Dies kann in einem teuren und bösen Erwachen enden. Trotzdem gibt es immer noch viele Unbelehrbare, die meinen eine Immobilienkauf gerade in Italien ohne professionelle Hilfe allein abwickeln zu können und die sich dann wundern, wenn sie hinterher gezwungen sind, anwaltliche Hilfe in Anspruch nehmen zu müssen, um Schadensbegrenzung zu üben.

Da – wie bereits erwähnt – im Rahmen des vorliegenden Buches nicht alle Aspekte, die Immobilien betreffen, behandelt werden können, soll speziell auf Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser eingegangen werden, die für den privaten Gebrauch gekauft werden. Der gewerbliche Immobilienkauf und -verkauf wird deshalb vorliegend nicht behandelt, wobei natürlich auch ein solcher Erwerb ähnlich zu behandeln wäre. Behandelt werden soll aber nicht nur der Erwerb einer Ferienimmobilie, sondern auch der Verkauf einer solchen. Der Erwerb einer Immobilie ist – gerade aus der Sicht des Käufers immer

mit einem gewissen Risiko verbunden, da das italienische Recht eben keinen besonderen Schutz des Käufers vorsieht. Die Probleme, die für den Käufer auftreten können, sind wesentlich umfangreicher, als die Probleme für den Verkäufer. Wie wir noch sehen werden, ist der Käufer ganz eindeutig die Vertragspartei, die das höhere Risiko trägt und somit die „schwächere“ Vertragspartei ist.

Beim Verkauf gibt es für den Verkäufer auch einige Besonderheiten zu beachten, die ausführlich behandelt werden, auch wenn der Verkauf einer Immobilie für den Verkäufer in der Regel ein geringes Risiko darstellt. Es sei denn, er lässt den Käufer vor der notariellen Abwicklung in die Immobilie und der Verkäufer weigert sich anschließend den Notarvertrag abzuschließen und zu bezahlen. Im Zusammenhang mit dem Verkauf soll außerdem ein Überblick über die Kosten, insbesondere über die beim Kauf anfallenden Steuern gegeben werden, sowie die laufende Grundsteuer und Kosten wie Nebenkostenvorauszahlungen für das Wohneigentum. Die der deutschen Grunderwerbssteuer vergleichbare Registersteuer (die von Fall zu Fall unterschiedlich hoch sein kann), ist in Italien scheinbar wesentlich höher (in Deutschland können die Bundesländer seit dem 1.9.2010 selbst den Steuersatz bestimmen. Dieser liegt derzeit bei 3,5 % bis 6,5 %, je nach Bundesland). Die Grunderwerbssteuer berechnet sich in Deutschland allerdings auf den Kaufpreis. In Italien beträgt diese vergleichbare Steuer in der Regel bei Ausländern ohne Erstwohnsitz in Italien insgesamt 9 %, allerdings bezogen auf den Katasterwert, so dass gerade die Höhe dieser Nebenkosten oftmals den entscheidenden Faktor für oder gegen den Grundstückskauf darstellt.

## II. Der Kauf einer Ferienimmobilie

### 1. Allgemeines

Es sollen insbesondere drei Möglichkeiten des Immobilienerwerbs dargestellt werden:

- (a) der Erwerb eines Ferienappartements,
- (b) der Erwerb eines Ferienhauses mit Grundstück,
- (c) der Erwerb eines sich bereits im Bau befindlichen Hauses mit Grundstück bzw. eines Grundstücks.

Bevor jedoch diese einzelnen Immobilientypen von allen Seiten durchleuchtet werden, soll zunächst einmal dargestellt werden, was bei der Abwicklung eines Immobilienkaufs für alle Typen gleich sein dürfte. Es handelt sich hierbei um die vertragliche Abwicklung. Zum besseren Verständnis soll auf bestehende Unterschiede zum deutschen Recht hingewiesen werden.

Die grundlegendste Differenz zwischen dem deutschen und dem italienischen Grundstücksrecht liegt darin, dass in Italien ein Immobilienkauf bzw. Immobilienverkauf vertraglich zunächst in einem Vorvertrag (*contratto preliminare*) festgelegt wird. Haben sich ein Käufer und ein Verkäufer gefunden und sich neben sämtlichen Einzelheiten auch über das wohl wesentlichste aller Details geeinigt, nämlich den Kaufpreis (*prezzo di vendita*), wird nicht sogleich ein Termin beim Notar vereinbart, um das Geschäft zu perfektionieren. Zwar spielt der Notar beim Immobilienkauf ebenfalls eine wichtige Rolle, allerdings erst zu einem späteren Zeitpunkt und zwar nach Abschluss des Vorvertrages und sofern die Voraussetzungen, die sich aus dem Vorvertrag ergeben, für den Notarkaufvertrag erfüllt sind. Die Rolle des Notars, der den Vertrag abfasst, mit dem das Eigentum an einer Immobilie übertragen wird, ist zwar bedeutend, trotzdem könnte man wohl sagen, dass seine Rolle etwas untergeordnet ist, da die Parteien sich bereits durch den Vorvertrag in allen Einzelheiten verpflichtend gebunden haben. Warum dies so ist, ergibt sich aus den nachfolgenden Seiten.

Der Grundstückserwerb nach italienischem Recht lässt sich, kurz zusammengefasst, in drei Stufen einteilen:

- (a) Die Parteien schließen in der Regel einen Vorvertrag ab, der zwar nicht zwingend vorgeschrieben ist, aber aufgrund seiner besonderen Bedeutung und Wichtigkeit in der Regel von den Parteien gewollt und auf jeden Fall zweckmäßig ist. Rechtlich stellt der Vorvertrag eine schuldrechtliche Verpflichtung zwischen den Vertragsparteien dar. Die Parteien verpflichten bzw. versprechen sich gegenseitig, den späteren Kaufvertrag abzuschließen, mit dem das Eigentum an der Immobilie auf den Erwerber übergeht. Der Käufer verspricht, die Immobilie zu kaufen und zu bezahlen, während der Verkäufer verspricht, das Eigentum an der Immobilie zu übertragen und den vereinbarten Kaufpreis zu akzeptieren.
- (b) Der eigentliche Kaufvertrag über das Grundstück (der regelmäßig vor dem Notar erfolgt) (*atto di compravendita*, oder umgangssprachlich auch *rogito* genannt) erfolgt nach Ablauf eines bestimmten Zeitraumes, den die Parteien vorvertraglich vereinbart haben. In dieser Zeit wird jede der Parteien die für sie wichtigen Vorkehrungen, die auf den notariellen Kaufvertrag abzielen, treffen. Vorvertragliche Verpflichtungen, die eingegangen wurden, sind in der Regel bis zum Notartermin zu erfüllen, da deren Erfüllung die Voraussetzung ist, um überhaupt zum Abschluss des Notarvertrages zu gelangen. Der Unterschied zum deutschen Recht liegt darin, dass mit der Unterschrift unter den notariellen Kaufvertrag in Italien das Eigentum an der Immobilie bereits übergeht, während nach deutschem Recht erst die Eintragung ins Grundbuch das Eigentum konstituiert.
- (c) In der dritten und letzten Stufe des Immobilienerwerbs wird der notarielle Vertrag bei den verschiedenen Registern eingetragen, um den Erwerb im Rechtsverkehr nach außen publik zu machen. Rechtlich gesehen haben diese Eintragungen nur deklaratorischen Charakter. Die Eintragung schützt jedoch den Erwerber vor einem gutgläubigen Erwerb durch Dritte, d. h. es sind die Fälle, in denen der Verkäufer versuchen sollte, die Immobilie nochmals zu verkaufen. Denn die Eintragung des Eigentumswechsels verschafft dem Inhaber des Rechts Wirksamkeit gegenüber Dritten. Der Notar muss außerdem vor der Verbriefung prüfen, dass in dem Immobilienregister die lückenlose Eigentümerschaft der letzten 20 Jahre nachgewiesen wird.

## 2. Vorvertrag („contratto preliminare“ oder umgangssprachlich „compromesso“ genannt)

### 2.1. Allgemeines

Es handelt sich um einen rechtsverbindlichen privatschriftlichen Vertrag, der in der Regel sämtliche Vertragselemente behandelt und zu dem Zweck abgeschlossen wurde, die Parteien zu verpflichten, den eigentlichen notariellen Kaufvertrag, mit dem erst das Eigentum an der Immobilie auf den Erwerber übertragen wird, zu den im Vorvertrag enthaltenen Bedingungen abzuschließen. Es handelt sich somit um einen verpflichtenden Vertrag. Die Vertragsparteien versprechen sich gegenseitig, den eigentlichen Kaufvertrag, mit dem der Eigentumswechsel stattfindet, zu einem späteren Zeitpunkt abzuschließen. Der Zeitpunkt innerhalb dessen der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen werden muss, wird im Vorvertrag festgehalten. Die Vertragsbedingungen werden ebenfalls in dem Vorvertrag aufgenommen. Darüber hinaus kann der Vorvertrag eine Vielzahl an Vertragsklauseln enthalten, die Bedingungen beinhalten, die erfüllt sein müssen, bevor man zum Notar geht. Vor allem der Käufer nutzt die Zeit, die zwischen Vorvertrag und notariellem Vertrag liegt, um sich Informationen, die die Immobilie betreffen, einzuholen. Im Zeitpunkt der Unterschriftsleistung unter den Vorvertrag hat der Käufer in der Regel nicht einmal überprüft, ob der Verkäufer auch wirklich Eigentümer der Immobilie ist. Er hat diesbezüglich lediglich auf die Erklärungen des Verkäufers vertraut. Dies ist dann der Fall, wenn ein Kauf zwischen zwei Privaten vorgesehen ist und ohne Einschaltung eines Maklers. Außerdem ist oftmals eine Vielzahl von Zusagen, die der Verkäufer gemacht hat, zu überprüfen, auf deren Einhaltung es dem Käufer gerade ankommt.

Wegen der engen Bindung zum Hauptvertrag ist der Vorvertrag in der gleichen Form abzuschließen wie vom Gesetzgeber für den endgültigen Vertrag vorgeschrieben. Das ist nach Art. 1350, 1351 des italienischen Bürgerlichen Gesetzbuches (Codice Civile = C.C.) die Schriftform. Somit erfüllt auch ein privatschriftlicher Vorvertrag, für den keine notarielle Beteiligung erforderlich ist, voll und ganz dieses Erfordernis.

### 2.2. Abschluss des Vorvertrages durch einen Vertreter

Zu erwähnen ist, dass sich die Parteien beim Abschluss des Vorvertrages auch vertreten lassen können. Erforderlich ist, dass der Vertreter mit einer schriftlichen Vollmacht ausgestattet ist. Der deutsche Erwerber, der einen Vertreter mit dieser Aufgabe betrauen möchte, kann zwar eine deutsche Vollmacht erteilen, sie muss jedoch ins Italienische übersetzt werden. Die Echtheit der Unterschrift des Vertretenen muss nachgewiesen werden. Dies geschieht dadurch, dass die Vollmacht vor einem deutschen Notar unterschrieben wird, der die Echtheit der Unterschrift beglaubigt. Praktisch erfolgt dies dadurch, dass sich der Vollmachtgeber zu einem Notar in Deutschland begibt und sich – sofern er dem Notar nicht persönlich bekannt ist – ausweist und in Gegenwart des Notars seine Unterschrift leistet. Von dem Notar wird auf der Vollmacht der Beglaubigungsvermerk hinzugefügt. Der Notar beglaubigt, dass die Unterschrift, die geleistet wurde, tatsächlich von dem Vertretenen stammt.

Der Text der Vollmacht einschließlich des Beglaubigungsvermerks des Notars ist ins Italienische zu übersetzen. Gegebenenfalls muss diese Übersetzung durch einen vereidigten Übersetzer wiederum beglaubigt werden.

### 2.3. Inhalt des Vorvertrages

Inhaltlich enthält der Vorvertrag wesentliche Vertragselemente, die sich auch aus dem notariellen Kaufvertrag ergeben.

Die wesentlichen Bestandteile sind u. a. folgende:

- Bezeichnung der Parteien unter Angabe der persönlichen Daten (Geburtsdatum und Geburtsort, Zivilstand, Güterstand, Beruf, Wohnort);
- Beschreibung der Immobilie (Gemeinde, Anschrift, Lage, Stockwerk);
- Beschreibung eventuell noch vorhandener Baumängel und wie diese zu beheben sind;
- Kaufpreis und dessen Zahlungsmodalitäten;
- Anzahlung auf Kaufpreis (caparra oder acconto);
- Zeitpunkt der Übergabe und deren Bedingungen;
- Vertragsstrafe im Falle der Überschreitung der Übergabefrist;



- Bezugnahme auf die Kondominialordnung (Satzung der Eigentümergemeinschaft) beim Erwerb von Wohnungseigentum (Kondominium);
- Regelung über die Kosten und Steuern, die im Zusammenhang mit dem Abschluss des Vertrages entstehen, bzw. eine Klausel, wonach der Verkäufer erklärt und garantiert, dass Altlasten beglichen worden sind;
- Erklärungen über Haftung und Garantien, dass die Immobilie den gesetzlichen Bestimmungen entspricht (Vorlegen der Baugenehmigung oder anderer nachträglicher Genehmigungen);
- Lastenfreiheit von Rechten Dritter (z. B. Hypotheken, Nießbrauch, Dienstbarkeiten, Wegerecht);
- Erklärung, dass keine alten Steuerschulden auf der Immobilie lasten;
- Weitere spezielle Vereinbarungen zwischen den Parteien, entsprechend der individuellen Situation.

Eine weitergehende individuelle Ausgestaltung des Vorvertrages kann insbesondere im Falle des Erwerbs eines Grundstücks mit einem darauf im Bau befindlichen Haus erforderlich sein. Denn der Erwerber weiß nicht, ob sein Vorgänger den bisher errichteten Bau gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und in Übereinstimmung sämtlicher Genehmigungen gebaut hat. Möglich ist auch, dass zwar ganz oder teilweise baurechtswidrig vom Voreigentümer gebaut wurde, aber letzterer einen Antrag auf „sanatoria“ (oder auch sog. „condono“ – dazu näher unten) gestellt hat. Hierbei handelt es sich um ein Instrumentarium, in Form eines Gesetzes, mit dem der Staat den sog. „Schwarzbauern“ eine Art von Amnestie, in Form der nachträglichen Heilung zur Verfügung stellt. Gegen Zahlung einer Geldstrafe, die nach bestimmten Kriterien errechnet wurde und je nach der Schwere der Verstöße unterschiedlich hoch war, hatten die „Schwarzbauer“ die Möglichkeit, im Nachhinein ihren Schwarzbau genehmigt zu erhalten. Was ursprünglich als rechtswidrig qualifiziert wurde, verwandelt sich sozusagen über Nacht in einen rechtmäßigen Bau. Eine Regulierung eines Schwarzbaus auf der Grundlage eines sog. „condono“ geht allerdings nur dann, wenn vom Gesetzgeber hierzu die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen werden und festgelegt wird, welche Art von Schwarzbauten nachträglich genehmigt werden. Der italienische Gesetzgeber hat von der Möglichkeit eines „condonos“ bereits mehrfach Gebrauch gemacht, auch weil

dies in der Regel nicht unerhebliche Mittel in die öffentlichen Kassen eingespielt hat. Es war dies insgesamt drei Mal. Das erste Gesetz des „condono“ oder Amnestie kam 1985 heraus, das zweite 1994 und das dritte 2003. Bei einem Immobilienverkauf, wo die Möglichkeit des „condonos“ zur nachträglichen Gesetzesheilung genutzt wurde, sind die Unterlagen spätestens beim Notarkaufvertrag vorzulegen, sonst könnte dies ein Hindernis für die Vertragsabwicklung werden. Sinnvoll wäre es daher, wenn bereits bei den ersten Kaufgesprächen in diese Unterlagen eingesehen werden könnte. Damit kann so früh wie möglich geprüft werden, ob alle verkaufsrelevanten Unterlagen vorhanden sind.

Wegen der besonderen Probleme hierzu, mit denen sich ein deutscher Erwerber konfrontiert sehen könnte, soll dies an anderer Stelle noch ausführlicher behandelt werden.

### **2.4. Abschluss des Vorvertrages durch einen Makler**

Ein Ausländer, der an dem von ihm ausgewählten Ferienort selbst die Suche nach einer Ferienwohnung in die Hand nehmen möchte, muss sich unter Umständen auf eine lange und schwierige Suche einstellen. Noch schwieriger gestaltet es sich, wenn der Italienliebhaber die italienische Sprache kaum oder gar nicht beherrscht. Eine Möglichkeit besteht darin, dass der Selfmademan bzw. -frau sich einen ersten Überblick über das Angebot an Immobilien in der bevorzugten Gegend verschafft, indem nach Beschilderungen mit der fett gedruckten Überschrift „vendesi“ und sich anschließender Kurzbeschreibung der Immobilie Ausschau gehalten wird. Bereits diesen Schildern ist in der Regel zu entnehmen, ob die Immobilie über einen Makler vermittelt wird oder es sich um einen Privatverkauf handelt. Spätestens bei dem ersten Telefonat mit der auf den Schildern angegebenen Telefonnummer wird sich herausstellen, ob sich hinter der Telefonnummer eine Privatperson oder ein Immobilienmakler verbirgt. Um sich über das Angebot von Immobilien in Italien zu unterrichten, ist auch die Suche im Internet heute zutage eine ausgezeichnete Möglichkeit. Die wichtigsten Portale, die einen Überblick über den Immobilienmarkt geben, sind:

Casa.it, Trovocasa.corriere.it, attico.it, idealista.it, tuttocasa.it, prendicasa.it und immobiliare.it.

Hat sich ein Kaufinteressent dafür entschieden, die Hilfe eines Immobilienmaklers in Anspruch zu nehmen, um sich dessen professioneller Hilfe bei der Wohnungssuche zu versichern, sollte mit dem Makler zunächst die Höhe seiner Maklerprovision abgeklärt werden, für den Fall, dass es zum Vertragsabschluss mit dem Makler kommt. Selbstverständlich sollte die mündlich unterbreitete Höhe der Provision in gleicher Höhe auch im Vertrag mit dem Makler festgehalten werden.

Hat sich unser Interessent bereits für eine Immobilie entschieden und auch herausbekommen, wer der derzeitige Eigentümer ist, taucht oftmals sehr schnell der Gedanke auf, das Geschäft doch lieber direkt mit dem Eigentümer unter Ausschaltung des Maklers abzuschließen. Wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen, um das Geschäft mit dem Verkäufer direkt abwickeln zu können, kann durchaus daran gedacht werden, die Provision einzusparen. Folgendes müsste jedoch vorab überprüft werden:

- Besteht zwischen dem Makler und dem Eigentümer ein Vertrag, der unter Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt worden ist?
- Hat der Makler einen Exklusivvertrag für den Verkauf und für wie lange wurde diese vertragliche Bindung vereinbart? Liegt ein Exklusivvertrag vor und nicht nur in diesem Fall, so schulden der Verkäufer und der Käufer dem Makler auf jeden Fall die Provision, wenn die Immobilie innerhalb des vertraglich eingeräumten Zeitraumes verkauft worden ist. Wenn der Makler den Käufer mit dem Verkäufer zusammengebracht hat, hat dieser gegenüber dem Käufer auch einen Anspruch auf Zahlung seiner Provision. Eine Weigerung durch den Käufer könnte teuer werden, wenn der Makler seinen Anspruch unter Zuhilfenahme des Gerichts durchsetzt. Bei einem Provisionsanspruch, der zwischen 2 % und 6 % zzgl. Italienischer MwSt. bezogen auf den Kaufpreis liegen kann, wird der Makler hierauf zu Recht nicht ohne weiteres verzichten.

Es muss erwähnt werden, dass es in Italien eine große Anzahl von Immobilienmaklern gibt, von denen jedoch nicht alle in die Kategorie der seriösen Makler eingestuft werden können. Die Maklertätigkeit hat sicherlich einige „schwarze Schafe“ angezogen, die meinen, ohne großen Aufwand das schnelle Geld machen zu können und die von daher auf einen schnellen Abschluss des Vorvertrages geradezu drängen. Nach italienischem Recht entsteht der Anspruch des Maklers auf

seine Provision nämlich mit Abschluss des Vorvertrages durch die Vertragsparteien. Von dieser Sorte von Maklern, die auf die Schnelle zu ihrer Provision kommen wollen, wird oft wenig Auskunft über wirklich relevante Dinge, die die Wohnung, das Haus oder das Grundstück betreffen, zu erhalten sein, da sie sicherlich nur die Vorteile in den Vordergrund stellen werden. Als Druckmittel wird auch gerne die Aussage benutzt (ob wahr oder nicht, lässt sich kaum nachprüfen), dass bereits ein anderer Interessent vorhanden sei und daher eine Entscheidung kurzfristig getroffen werden müsse. Andernfalls sei die Immobilie nicht mehr zu haben.

Vorliegend sollen jedoch nicht die Immobilienmakler an sich „madig“ gemacht werden, denn es gibt eine große Anzahl, die ihren Beruf ernst nimmt und die als Makler ordnungsgemäß eingetragen sind und ihre Arbeit mit der erforderlichen Sorgfalt und Professionalität erledigen.

Es stellt sich jedoch für den unkundigen Laien die Frage, wie er es schaffen soll, nicht an ein „schwarzes Schaf“ zu geraten. Nachfolgend sollen einige allgemeine Informationen gegeben werden, die helfen können, einen seriösen Makler von einem unseriösen zu unterscheiden, so dass dies auch für Laien erkennbar ist.

Hierbei soll insbesondere auf die Pflichten eines Immobilienmaklers eingegangen werden:

- Der Makler muss nicht mehr wie zu früheren Zeiten bei der Maklerkammer bzw. in der Maklerrolle der zuständigen Provinz als solcher eingetragen sein. Seine Eintragung erfolgt bei der zuständigen Industrie- und Handelskammer, bei der der Nachweis der Voraussetzungen für die Maklertätigkeit nachgewiesen werden muss. Außerdem wird festgehalten, in welcher juristischen Form die Maklertätigkeit erfolgt.
- Einschreibung des Maklers bei einer der zuständigen Interessenverbänden. Zwar stellt diese Einschreibung an sich keine Garantie für die Seriosität des Maklers dar, kann aber ein Indiz dafür sein, da diese Vereinigungen in der Regel kein Interesse daran haben dürften, ihren Namen durch „schwarze Schafe“ beschmutzen zu lassen.
- In Städten, in denen die sog. „borsa immobiliare“ existiert, ist es ein weiteres Indiz für die Seriosität und Professionalität, wenn der Makler dort eingetragen ist.

- Die ordnungsgemäß eingetragenen Makler benutzen in der Regel vorgefertigte Formularverträge, die aber selten wirklich zu 100 % anwendbar sind, gerade bei komplexeren Immobilienangelegenheiten oder solchen, die Probleme bergen, passen diese Verträge in der Regel nie.
- Eventuelle Zahlungen sollten generell, sofern sie per Scheck getätigt werden, auf den Namen des Verkäufers ausgestellt werden und nicht auf den Makler. Der Makler sollte diese Schecks allenfalls treuhänderisch verwahren. Möglich ist auch die Verwahrung bei einem Notar, wenn es angebracht ist, diesen schon frühzeitig miteinzubinden.
- Als letzter Punkt hinsichtlich der Seriosität eines Maklers ist zu erwähnen, dass er, wie alle freiberuflich Tätigen, eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung haben sollte, für den Fall, dass ihm beruflich Fehler unterlaufen, durch die Dritte einen Schaden erleiden. Dieser Punkt dürfte allerdings nur schwer überprüfbar sein.
- Mittlerweile sind die Makler von Gesetzes wegen verpflichtet, wenn sie eine Immobilie vermitteln wollen, sich vom Verkäufer die sog. „APE, gleichbedeutend mit attestato di prestazione energetica“ (Energiebescheinigung) übergeben zu lassen. Grundlage hierfür ist eine Richtlinie der EU aus 2002, welche in Italien in 2005 umgesetzt wurde und die der Gesetzgeber dann mehrfach modifiziert hat. Zuletzt am 4.6.2013. Damit soll dem Käufer die Möglichkeit gegeben werden, über den Zustand des Energieverbrauchs der Immobilie rechtzeitig informiert zu werden. Die Bescheinigung ist von einem Experten abzufassen, der vom Verkäufer beauftragt werden muss. Sie hat eine Gültigkeit von 10 Jahren. Kann ein Makler dieses Dokument nicht vorlegen, wenn er eine Immobilie in seinem Portfolgio zur Vermittlung hält, riskiert er eine Geldstrafe. Seriöse Makler nehmen dann solche Immobilien in der Regel nicht in ihr Angebot auf.

Der Käufer, der das größte Interesse daran hat, einen seriösen Makler zu finden – abgesehen von dem allgemeinen Interesse, nur mit seriösen Partnern zu arbeiten –, wird diesem leider keine Checkliste vorlegen können, um ihn zu den einzelnen Punkten zu befragen. Makler, die diesen Beruf schon jahrelang ausüben, haben sich ja einen Ruf erworben, so dass auch dies ein Indiz dafür sein kann, nicht in falsche Hände

zu geraten. Denn kein Kaufmann, der auch weiterhin seinem Beruf nachgehen und Geschäfte abschließen will, hat ein Interesse daran, sich seinen Namen durch unseriöse Geschäfte zu ruinieren.

Erwähnenswert ist auch, dass der Makler grundsätzlich vom Käufer als auch vom Verkäufer seine Provision bekommt und daher die Interessen beider Parteien vertreten sollte. Der Makler sollte daher nicht einseitig die Interessen nur einer Partei vertreten, da er auch von der anderen Partei entlohnt wird. Auch daran kann man die Seriosität eines Maklers erkennen, die oftmals leider doch einseitig die Interessen des heimischen Verkäufers gegenüber dem ausländischen Kunden wahrnehmen.

Es existieren keine einheitlichen Maklergebühren, so dass hier doch erhebliche Differenzen bestehen können. So kann der Makler von einem Eigentümer, der ihn mit dem Verkauf seiner Immobilie beauftragt hat, eine höhere Provision verlangen, als vom Käufer. Der Prozentsatz, der dem Makler zusteht, kann auch von Region zu Region und von Stadt zu Stadt unterschiedlich sein. Um einen groben Anhaltspunkt zu haben, ist davon auszugehen, dass die Provision für den Verkäufer zwischen 3 % und 6 % und für den Käufer zwischen 2 % und 4 % liegen wird, je nach Region und der dort üblichen Höhe der Maklerprovisionen. In jedem Fall sollte man versuchen, die Provision zu verhandeln, gerade für den Fall, dass diese besonders hoch erscheint oder weil es sich um eine besonders teure Immobilie handelt. Will man genau wissen, wie hoch die übliche Maklerprovision in der entsprechenden Gegend ist, so lässt sich dies durch Rückfrage bei den Handelskammern der Hauptsitze der jeweiligen Region erfragen. Stellt der Makler dagegen höhere Provisionsforderungen, müsste entweder von dem Geschäft Abstand genommen werden oder vorab – wie schon erwähnt – versucht werden, die Provision herunterzuhandeln und das Ergebnis dieser Verhandlungen schriftlich festzuhalten.

Ist die Entscheidung für einen bestimmten Makler gefallen, weil man von dessen Seriosität überzeugt ist, sollte mit diesem eine schriftliche Vereinbarung getroffen werden, bei der einige Punkte zu beachten sind. Wie bereits erwähnt, entsteht die Maklerprovision kraft Gesetzes mit Abschluss des Vorvertrages. Sie steht dem Makler auch dann zu, wenn der endgültige Kaufvertrag scheitern sollte. Die Gründe für das Scheitern können vielseitig sein. Ein Scheiterungsgrund könnte beispielsweise die Unverkäuflichkeit der Immobilie sein (liegen z. B. Bau-

rechtsverstöße vor, von denen der Notar Kenntnis erhält, so dass er den Eigentumsübertragungsvertrag nicht abschließen darf, der Verkäufer überlegt es sich anders; die Voraussetzungen für den Notarkaufvertrag werden vom Verkäufer nicht erfüllt), oder aber die Immobilie ist mit Hypotheken belastet, es gibt Mängel am Kaufobjekt oder es wird eine der wesentlichen Vorvertragsklauseln nicht erfüllt etc.

Die Provision kann selbst dann fällig werden, wenn der Verkäufer sich nach dem unterschriebenen Vorvertrag, mit dem er das Versprechen gegeben hat bzw. die Verpflichtung eingegangen ist, den notariellen Kaufvertrag zu unterzeichnen, nunmehr weigert, an dem notariellen Kaufvertrag mitzuwirken bzw. diesen ganz einfach nicht mehr unterschreiben will. In die schriftliche Vereinbarung mit dem Makler sollte daher aufgenommen werden, dass die Provision nur im Falle eines „guten Abschlusses“ fällig ist, d. h. wenn auch der notarielle Vertrag abgeschlossen worden ist und der Kaufpreis bezahlt wurde und das Eigentum an der Immobilie übergegangen ist. Dies durchzusetzen dürfte nicht ganz einfach sein und bedarf sicherlich eines besonderen Verhandlungsgeschicks, da kein Makler einfach auf einen ihm kraft Gesetzes zu einem bestimmten Zeitpunkt zustehenden Anspruch zunächst verzichtet. Dies könnte schließlich in letzter Konsequenz auch bedeuten, dass, kommt der Hauptvertrag nicht zustande, er leer ausgehen würde. In letzterem Falle (bei dem der Makler also erst zum Schluss zu seiner Provision kommt) könnte dieser versuchen, die Parteien zum Abschluss des Kaufvertrages zu drängen. Gerade für den Käufer könnte dies jedoch von Nachteil sein, wenn ihm nicht genug Zeit verbleibt, um sich die Informationen einzuholen, die für ihn im Zusammenhang mit dem Immobilienerwerb von besonderem Interesse sind.

Ist eine schriftliche Vereinbarung mit dem Makler getroffen, wird dieser für den Fall, dass der Käufer bereit ist, die Immobilie zu kaufen, den Vorvertrag errichten wollen. Hierzu wird er sich in aller Regel seines Standardformulars bedienen, das in seltenen Fällen den Erfordernissen der Vertragsparteien gerecht werden dürfte. Bei einem Appartement in einer Wohnanlage kann, muss aber nicht, dies recht unkompliziert sein, wenn sowohl seitens des Alteigentümers als auch der Verwaltung immer alles ordnungsgemäß verwaltet wurde und die Immobilie nicht eine der unten aufgeführten Mängel aufweist (siehe Check-Liste). Nicht genügen dürfte dieses Standardmodell allerdings

beim Verkauf von Immobilien mit dazugehörendem Grund und Boden, so z. B. ehemalige Bauernhäuser oder ähnliches.

Als Vermittler zwischen beiden Vertragsparteien ist der Makler sowohl bei den Vertragsverhandlungen als auch bei der Zusicherung von Rechten beteiligt. Ein vorsichtiger Käufer lässt sich daher sämtliche Zusicherungen schriftlich geben und das gesamte Vertragswerk anwaltlich überprüfen. Noch besser ist es, wenn sich der Käufer den Vorvertrag von einem Experten errichten lässt, so dass der Makler an diesen alle erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stellt. Die Errichtung des Vorvertrages durch einen Anwalt könnte für den Käufer auch ein Argument gegenüber dem Makler sein, die Provision etwas zu reduzieren, da die Kosten des Anwalts ja von ihm zu tragen sind (wobei er natürlich auch das größtmögliche Interesse daran hat, eine saubere Abwicklung zu erhalten), aber der Makler ja eigentlich der wichtigsten Arbeit entledigt wird, die er ohnehin, da er keine juristische Vorbildung hat, oftmals nicht erbringen kann.

Das standardisierte Formular enthält darüber hinaus in der Regel eine Vielzahl von Klauseln, die ebenfalls der genaueren Überprüfung bedürfen, um unliebsamen Überraschungen vorzubeugen.

Nicht unterschreiben sollte der Käufer ein vom Makler vorgelegtes Vertragsformular, in dem ausdrücklich dem Verkäufer das Recht zugeteilt wird, den Notar, vor dem der notarielle Vertrag abgeschlossen werden soll, zu bestimmen. In Italien ist es so üblich, dass der Notar von dem Käufer bestimmt wird, da in der Praxis, sollte es der Notar des Verkäufers sein, nicht unbedingt von dessen gänzlicher Unparteilichkeit ausgegangen werden darf. Mit sehr geschickten Formulierungen im Notarkaufvertrag können auch gewisse Dinge nicht zur Kenntnis gebracht werden.

Oftmals wird dem Kaufinteressenten von dem Makler, bevor er ihm überhaupt einen Vorvertrag vorlegt oder auch statt eines Vorvertrages, eine sog. „proposta di acquisto“ zur Unterschrift unterbreitet. Diese Vorgehensweise wird immer öfter versucht. Grund dafür, dass Makler immer mehr dazu übergehen, den Käufer die „proposta d’acquisto“ anstatt eines Vorvertrages unterzeichnen zu lassen, ist, dass der Vorvertrag zu registrieren ist und zwar aus rein fiskalischen Gründen. Diese gesetzliche Verpflichtung wurde seit dem Gesetz Nr. 248 aus 2006 eingeführt. Der Gesetzgeber hat mit dieser Vorgabe erreichen wollen, dass auch die Maklerprovision transparent wird. Der Käufer



soll mit Unterschrift unter die *proposta d'acquisto*, die eine einseitige Willenserklärung darstellt, möglichst frühzeitig gebunden werden. Üblicherweise wird mit Unterschrift unter dieses Stück Papier auch regelmäßig eine Kautionszahlung fällig, die sich, wenn der Verkäufer den Kaufvorschlag annimmt, in eine Anzahlung auf den Vorvertrag umwandelt. Bei diesem Vertragstypus handelt es sich rechtlich, wie gesagt, lediglich um einen Kaufvorschlag, den der Käufer dem Verkäufer unterbreitet und für dessen wirksames Zustandekommen der Verkäufer diesen Vorschlag innerhalb der angegebenen Frist, die sich aus dem Kaufvorschlag ergibt, annehmen muss. Meist, aber nicht notwendigerweise, werden die Parteien sodann verpflichtet, wiederum ggf. innerhalb einer bestimmten Frist, den Vorvertrag abzuschließen. Möglich ist auch, dass mit Annahme dieses Kaufvorschlages (*proposta d'acquisto*) dieser somit gleichzeitig zum Vorvertrag mutiert. Damit hätte der Käufer jegliche Verhandlungsmöglichkeit aus der Hand gegeben, wenn er einen Kaufvorschlag unterschreibt, der sich automatisch in einen Vorvertrag umwandelt. Eine solche Klausel sollte auf jeden Fall aus dem Kaufvorschlag gestrichen werden. Der Käufer sollte sich wenigstens die Freiheit einräumen, frei die Bedingungen für einen Vorvertrag verhandeln zu können, wenn sein Verkäufer sein Angebot, die Immobilie zu einem bestimmten Preis zu kaufen, angenommen hat. Aufgrund der Tatsache, dass die Makler verpflichtet sind, die Vorverträge registrieren zu lassen, geht die Tendenz jedoch dahin, diese erst gar nicht mehr abzuschließen.

Die Tendenz geht sogar dazu über, in dem Kaufvorschlag bereits aufzunehmen, dass mit Annahme des Angebotes durch den Verkäufer bereits die Maklerprovision zur Zahlung fällig wird. Diese Vorgehensweise wird nicht nur von kleinen Maklerbüros versucht, sondern auch von den großen überregionalen oder internationalen. Der Käufer soll so früh wie möglich gebunden werden und zahlen müssen. Gleichzeitig soll auf der Basis des Kaufvorschlages direkt der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen werden. Unabhängig davon, welche Probleme gelöst werden müssen und ob diese überhaupt lösbar sind. Das Risiko für den Käufer ist in einem solchen Fall erheblich, da er viel Geld verlieren kann und am Ende mit nichts dasteht.

Auch im Fall, dass der Kaufvorschlag vorsieht, dass innerhalb einer bestimmten Frist ein Vorvertrag zu errichten ist, liegt es auf der Hand, dass die Verhandlungsfreiheit des Käufers schon dadurch einge-

schränkt sein dürfte, da er durch Zahlung einer Kaution schon einmal gebunden ist. Sollte daher der Vorvertrag nicht zustande kommen, weil er seine Vorstellungen in den Vertrag nicht hat einbringen können, ist möglicherweise zumindest der Kautionsbetrag als verloren gegangen anzusehen. Der Kautionsbetrag hält sich allerdings in der Regel in einem sehr bescheidenen Rahmen.

Selbstverständlich ist immer der Einzelfall auf seine Rechtsfolgen zu prüfen. Dieser Verkaufsvorschlag dient hauptsächlich dazu, die Parteien möglichst rasch zu binden, in einem Zeitpunkt, zu dem höchstwahrscheinlich noch über keinerlei Einzelheiten gesprochen und verhandelt worden ist. Die Bindung ist in Zeiten wo das Angebot an Immobilien größer ist, als die Nachfrage sicherlich hauptsächlich im Sinne des Verkäufers. Eine rechtliche Notwendigkeit, den Kaufvorschlag zu unterschreiben besteht absolut nicht. Der Käufer kann daher mit dem Hinweis, dass er sich nur **vorvertraglich** binden will, nachdem die vertraglichen Einzelheiten besprochen und übereinstimmend festgelegt wurden, auch die Unterschrift unter den Kaufvorschlag verweigern. Spätestens in diesem Zeitpunkt wird er feststellen, mit welcher Art von Makler er es zu tun hat!

### 2.5. Pflichten der Vertragsparteien beim Vorvertrag

Die Pflichten des Verkäufers ergeben sich aus Art. 1476 C.C. Danach hat der Verkäufer dem Käufer die Sache zu übergeben und ihm das Eigentum oder das Recht an der Sache zu verschaffen. Er leistet ihm ferner Gewähr dafür, dass die Sache frei von Rechten Dritter ist und keine Mängel aufweist. Aus Art. 1477 C.C. ergibt sich, dass die Kaufsache in dem Zustand zu übergeben ist, in der sie sich im Zeitpunkt des Verkaufs befindet. Vorbehaltlich eines anderen Parteiwillens ist die Sache zusammen mit ihren Bestandteilen, dem Zubehör und den anfallenden Früchten zu übergeben. Ferner sind alle die Unterlagen und Dokumente zu übergeben, die für den Verkauf der Immobilie relevant sind.

Die Pflicht des Käufers ist dagegen, den endgültigen Vertrag abzuschließen. Auf ihn entfallen die Verpflichtung der vollständigen Kaufpreiszahlung und die Übernahme der Immobilie. Darüber hinaus obliegt dem Käufer üblicherweise auch die Pflicht, die durch den Erwerb anfallenden Kosten und Steuern zu tragen.

## 2.6. Anzahlung aufgrund des Vorvertrages

Die Anzahlung (sog. *caparra*) wird in den Artikeln 1385 und 1386 C.C. geregelt. Diese haben unterschiedliche rechtliche Folgen.

Üblich ist es, dass mit Unterschrift unter den Vorvertrag der Verkäufer eine Anzahlung erhält, ohne dass der Käufer in der Regel hierfür eine angemessene Gegenleistung oder eine Garantie erhält. Die Anzahlung, die zwischen den Parteien ausgehandelt werden kann, beträgt in der Regel zwischen 10 % und 30 % des tatsächlichen Kaufpreises. Im Interesse des Käufers sollte sie eher niedriger sein, vor allem wenn die notarielle Abwicklung noch lange auf sich warten lässt, weil die Voraussetzungen zur kurzfristigen Eigentumsüberschreibung noch nicht vorliegen. Wenn vom Käufer dagegen eine erhebliche Bestätigungsanzahlung gefordert wird, so könnte diese zwar auch gezahlt werden, wenn der Käufer die Rückzahlung dieses Betrages absichern lässt, den Fall, dass das Geschäft doch nicht zum Abschluss kommt und der Verkäufer die Anzahlung zurückzahlen müsste. Sollte der Käufer allerdings aus Gründen, die er zu vertreten hat, das Geschäft nicht zum Abschluss bringen, verliert er seine Anzahlung.

Die Absicherung der Anzahlung könnte beispielsweise in Form einer Bankbürgschaft oder einer Versicherung bestehen. Die Garantie kommt dann zum Zuge, falls eine oder mehrere Bedingungen des Vorvertrages durch den Verkäufer nicht erfüllt werden, es dadurch nicht zum Abschluss des endgültigen Kaufvertrages kommt, der Verkäufer aber verpflichtet wäre, die Anzahlung (möglicherweise in doppelter Höhe) zurückzuerstatten. Der Verkäufer wäre dann zur Erstattung der Anzahlung verpflichtet, wenn er vertragswidrig die Bedingungen des Vorvertrages nicht erfüllt hat. Bei der Erstattung der Anzahlung muss daher zunächst einmal unterschieden werden, welche der vom Gesetzgeber zur Verfügung gestellten Möglichkeiten Anwendung findet und wer die Nichterfüllung des Vorvertrages zu verschulden hat.

Wurde gemäß § 1385 C.C. eine sog. „*caparra confirmatoria*“ (Bestätigungsanzahlung) vereinbart, bedeutet dies im Falle des Rücktritts vom Vorvertrag, dass der Käufer, der die Anzahlung geleistet hat und der das Nichtzustandekommen des eigentlichen Kaufvertrages nicht zu vertreten hat, von dem Verkäufer das Doppelte der Anzahlung zurückverlangen kann, wenn der Verkäufer das Scheitern der Erfüllung des Vorvertrages zu vertreten hat. Zu erstatten wären zum einen

die geleistete Anzahlung, zum anderen zusätzlich eine Vertragsstrafe, in gleicher Höhe, wie die geleistete Anzahlung. Hat dagegen der Käufer die Nichterfüllung zu vertreten (weil er es sich mittlerweile anders überlegt hat und die Immobilie nicht mehr kaufen will), darf der Verkäufer die erhaltene Anzahlung behalten.

Hat jedoch der Vertragspartner, der die Nichterfüllung nicht zu verschulden hat, einen über die Anzahlung bzw. den doppelten Rückzahlungsanspruch der Anzahlung hinausgehenden Schaden, so kann er diesen geltend machen, wenn er beispielsweise mit gerichtlicher Hilfe erzwingen will, dass der notarielle Vertragsabschluss durchgeführt wird. Bei diesem weitergehenden Schaden müsste dieser sofort geltend gemacht werden. Wenn eine außergerichtliche Einigung nicht erzielt werden kann, muss dieser Anspruch gerichtlich durchgesetzt werden.

Wurde dagegen eine sog. Anzahlung gemäß § 1386 C.C. „caparra penitenziale“ (Reuegeld, Vertragsstrafe) vereinbart, bedeutet dies, dass mit Einbehalt der Anzahlung durch den Verkäufer bzw. der doppelten Rückzahlung der Anzahlung (des Verkäufers an den Käufer) bereits festgelegt wurde, dass keine weitergehenden Ansprüche gestellt werden können. Die Anzahlung wäre demnach auch gleichzeitig der pauschalierte Schadensersatz.

Der Käufer wird natürlich ein Interesse daran haben, die Anzahlung möglichst niedrig zu halten. Dies ist umso verständlicher, wenn der Verkäufer nicht gewillt ist, eine Garantie für den Fall der Situation der Rückerstattung zu gewähren. Denn der Käufer hat im Zeitpunkt der Anzahlung für sein Geld noch keine Gegenleistung erhalten. Er trägt somit das größere Geschäftsrisiko, denn sein Vertragspartner ist normalerweise eine ihm unbekannt Person. Er kann nicht wissen, ob dieser auch wirklich bereit ist, das Geschäft ordnungsgemäß zum Abschluss zu bringen. Aus der Sicht des Verkäufers kann natürlich die Ausgestaltung des Vertrages hinsichtlich dieses Punktes gerade umgekehrt sein, da er sich vergewissern will, einen Käufer gefunden zu haben, bei dem er sicher sein kann, den gesamten Kaufpreis zu erhalten.

Für den Käufer stellt die sog. „caparra confirmatoria“ (Bestätigungsanzahlung), im Falle, dass das Geschäft platzt, eine bessere Ausgangsposition dar, da er von Gesetzes wegen berechtigt ist, das Doppelte seiner Anzahlung zurückzuverlangen und darüber hinaus auch weitere Schäden geltend machen könnte, wenn der Käufer ein ganz

konkretes Interesse daran hat, gerade diese Immobilie zu kaufen. Die Durchsetzbarkeit dieses Anspruchs, sollte der Verkäufer nicht freiwillig zahlen, steht auf einem anderen Blatt.

Mit gerichtlicher Hilfe, d. h. mit dem Erzielen eines Urteils, das die fehlende Willenserklärung des Verkäufers für den Notarvertrag ersetzt, kann er den Eigentumsübertragungsvertrag vor dem Notar erzwingen und auf diesem Wege zu seiner Immobilie kommen. Dies setzt natürlich einen Rechtsstreit voraus, der mit all seinen Risiken genauestens abzuwägen ist, aber auf jeden Fall viel Zeit und Kosten beanspruchen wird und ein Rechtsstreit auch immer hinsichtlich des Ausgangs mit Unsicherheit behaftet ist.

### 2.7. Eintragung des Vorvertrages in das Grundbuch

Seit dem 1.1.1996 hat der italienische Gesetzgeber die Möglichkeit eingeführt, den Vorvertrag in das Grundbuch eintragen zu lassen mit der Folge, dass zugunsten des Käufers eine Art Grundbuchsperrung besteht.

Dies schützt den Käufer davor, dass der Verkäufer die gleiche Immobilie an einen Dritten verkaufen kann, indem er mit einem oder auch mehreren Dritten einen Vorvertrag abschließt, sich jeweils eine Anzahlung geben lässt und mit dem irgendeinem Dritten dann zum Notar geht, um das Eigentum zu übertragen. Der Schutz der Eintragung des Vorvertrages gilt für ein Jahr, wenn die Parteien im Vorvertrag bereits einen Termin für den Hauptvertragsabschluss festgelegt haben. Wurde dagegen kein Termin vereinbart, wann der Notarvertrag abgeschlossen werden soll, so gilt der Schutz des Käufers sogar für drei Jahre (Art. 2645 bis und Art. 2652 C.C. folgende). Voraussetzung der Eintragung ins Grundbuchamt ist, dass die Unterschrift der Vertragsparteien unter den Vorvertrag vor einem italienischen Notar erfolgen muss, der die Echtheit der Unterschriften beglaubigen muss. Der Nachteil dieser Eintragung ist jedoch, dass für den Käufer teilweise nicht unerhebliche Mehrkosten an Steuern entstehen können. Die Höhe dieser Steuer bzw. Steuern ist abhängig davon, welche Art von Anzahlung gemäß dem italienischen Bürgerlichen Gesetzbuch vorvertraglich vereinbart worden ist (sog. *caparra confirmatoria* oder *acconto*). Für die *caparra confirmatoria* werden 0,5 % auf den angegebenen Anzahlungsbetrag als Steuer fällig, die allerdings beim späteren Eigentumsübertragungsvertrag angerechnet wird. Für die sog. *acconto*-Anzahlung sind sogar

3 % Steuern zu bezahlen, welche nicht angerechnet werden und somit Mehrkosten wären.

Als weiterer Kostenfaktor fällt in jedem Falle die Notarrechnung an. Die Höhe abhängig ist von dem Wert des angegebenen Kaufpreises.

### **2.8. Registerbüro („Ufficio del Registro“)**

Erwähnt werden soll an dieser Stelle, dass in Italien grundsätzlich jede Art von Vertrag, Vergleich, Mietvertrag, oder sonstigen privatschriftlichen Vereinbarungen (demnach auch der Vorvertrag) aus fiskalischen Gründen registriert werden muss. Die Registrierung hat zur Folge, dass eine einmalige Steuer fällig wird, entweder als feste Steuer oder aber prozentual, bezogen auf den Wert des Vertrages. Verträge, die ursprünglich nicht registriert worden sind, die aber zu einem späteren Zeitpunkt in einem Gerichtsverfahren als Dokument zur Durchsetzung von Ansprüchen herangezogen werden muss und somit als Beweisdokument vorgelegt werden muss, müssen nachträglich registriert und die Registersteuer mit einer Strafsteuer nachbezahlt werden.

## **3. Der Kaufvertrag („atto di compravendita“ oder umgangssprachlich „rogito“)**

### **3.1. Allgemeines**

Der italienische Gesetzgeber schreibt lediglich die Schriftform vor (Art. 2702, 2703, Art. 1350 C.C.). Es ist daher möglich, dass der Vertrag, mit dem das Eigentum an einer Immobilie übertragen werden soll, grundsätzlich auch auf privatschriftlicher Basis erfolgen kann. Erforderlich bzw. gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist jedoch für diesen Fall, dass die Unterschriften der Vertragsparteien beglaubigt werden. Andernfalls kann eine Umschreibung der Eigentumsverhältnisse im Grundbuch („conservatoria“) nicht stattfinden (Art. 2657 C.C.). Mit der Beglaubigung der Echtheit der Unterschriften soll sichergestellt werden, dass auch wirklich die angegebenen Vertragsparteien ihre Unterschriften unter einen Vertrag gesetzt haben, dessen Folgen weitreichend sind und für den Verkäufer den Verlust des Eigentums bedeutet.

In der Praxis wird bei der Übertragung des Eigentums an einem Grundstück in der Regel jedoch ein Notar eingeschaltet, der für sein Tun haftet, sofern die ihm übertragenen Aufgaben nicht mit der erforderlichen Sorgfalt durchgeführt werden. Der Notar wird sich zwingend, d. h. bevor er den Parteien den Vertrag zur Unterschrift vorlegt, zunächst einmal selbst einen Überblick bei den jeweiligen Registern – sowohl über die Eigentumssituation an der Immobilie als auch über die Situation eventuell bestehender Belastungen – verschaffen. Hypotheken sowie andere Belastungen, auch solche die erst kürzlich eingetragen wurden, kämen so noch rechtzeitig zutage. Oftmals ist dies jedoch gerade Anlass zu Streitigkeiten, wenn man kurz vor dem Notartermin erfährt, dass die Immobilie mit einer Hypothek belastet ist und eine kurzfristige Löschung nicht zu organisieren ist, da die Bewilligung zur Lösung einzuholen ist, sofern das Darlehen, das mit der Hypothek abgesichert war, überhaupt vollständig zurückerstattet worden ist. Ohne Löschung müsste unter Umständen diese Hypothek übernommen werden. Weiterhin ist auf eine seit dem 1.7.2010 geltende wichtige Neuregelung hinzuweisen. Diese ergibt sich aus dem Gesetzesdekret 78/2010: Sie besagt, dass die Immobilie genau mit den sich aus den Registern ergebenden Angaben und Daten übereinstimmen muss. Stellt sich später heraus, dass dies nicht der Fall ist, so ist der Kaufvertrag nichtig. Dieser Abgleich auf die Übereinstimmung von Unterlagen und der Realität der Immobilie ist also vor Abschluss des Kaufvertrages genau zu prüfen, bzw. prüfen zu lassen. Diese Prüfungen können entweder durch einen Geometer oder Architekten durchgeführt werden. Bei größeren Objekten ist es sogar ratsam, eine solche Überprüfung vornehmen zu lassen, bevor ein Vorvertrag abgeschlossen wird. Denn sollte der Architekt oder Geometer feststellen, dass ein Problem besteht, das nicht lösbar ist, hilft auch ein Vorvertrag nicht weiter, wenn der Notar dann die Verbriefung ablehnt, weil gegen bestehende Normen verstoßen wird.

#### **3.2. Vertretung beim notariellen Kaufvertrag**

Lassen es die Umstände nicht zu, dass der Käufer persönlich zum Termin des notariellen Kaufvertrages nach Italien kommen kann, kann er sich – wie schon beim Vorvertrag – vertreten lassen. Diese Möglichkeit hat auch der Verkäufer, wenn er zum Zeitpunkt des notariellen Vertra-

ges nicht persönlich erscheinen kann. Für die vorzulegende Vollmacht gilt allerdings, dass sie in der gleichen Form vorgelegt werden muss, in der auch der Kaufvertrag abgeschlossen wird. Ist z. B. der Kaufvertrag privatschriftlich abgefasst, mit Echtheitsbeglaubigung der Unterschriften durch einen Notar, so ist zwar eine privatschriftliche Vollmacht ausreichend, diese muss jedoch ebenfalls eine Echtheitsbeglaubigung der Unterschriften enthalten.

Soll daher der Kaufvertrag vor einem italienischen Notar abgeschlossen werden, muss die Partei, die sich vertreten lassen will, eine ordnungsgemäße Vollmacht vorlegen. In der Praxis kann dies dadurch geregelt werden, dass der Notar, der mit der Vertragserstellung beauftragt wird, gebeten wird, auch die Vollmacht zu errichten oder diese zu überprüfen, wenn eine Errichtung durch einen Anwalt des Vertrauens bereits vorgenommen wurde. Die Abstimmung mit dem Notar bezüglich des Vollmachtstextes ist wichtig, da ein Formfehler oder sonstiger Fehler in der Vollmacht andernfalls ein Hindernis bei der Verbriefung werden könnte. Gerade ausländische Erwerber ziehen es dabei vor, sich anwaltlich vertreten zu lassen, indem sie sich einen deutschsprachigen Anwalt nehmen, der die Einzelheiten mit dem Notariat regelt. Durch die frühzeitige Abstimmung der Vollmacht mit dem Notar wird gewährleistet, dass die Vollmacht inhaltlich hinsichtlich der Grundbuch- und Katasterangaben korrekt ist, da der Notar bereits in einem frühen Stadium diese Abgleichung vornehmen muss. Es wird die Situation vermieden, dass aufgrund einer nur unvollständigen oder mit fehlerhaften Angaben ausgestatteten Vollmacht der Vertragsabschluss nicht stattfinden kann. Die Echtheit der Unterschrift des Vollmachtgebers ist notariell beglaubigen zu lassen. Für deutsche bzw. andere ausländische Erwerber geschieht dies dadurch, dass sie ihre Unterschrift vor einem deutschen Notar (oder bei einem Notar ihres Heimatlandes) leisten, der die Echtheit der Unterschrift beglaubigt. Noch einfacher ist es, wenn die Unterschrift vor einem italienischen Konsulat in Deutschland vorgenommen wird. Der Vorteil hierbei ist, dass die Echtheitsbeglaubigung direkt auf Italienisch geschrieben wird, während die des deutschen Notars sodann wiederum beglaubigt übersetzt werden müsste. Es sei denn, man findet einen Notar, der die Echtheit der Unterschriftsbeglaubigung selbst vornehmen kann, da er deutsche Sprachkenntnisse hat.

Bei anderen ausländischen Erwerbern ist im Einzelfall von Land zu Land zu prüfen, ob die Vollmacht nicht zusätzlich noch das Erfor-



dernis der Apostille verlangt. Bei Käufern aus der Schweiz ist dies auf jeden Fall erforderlich. Hier muss immer neben der notariellen Unterschriftsbeglaubigung immer die Apostille angebracht werden.

#### **3.3. Besonderheiten bei der Vertretung beim notariellen Kaufvertrag**

Grundsätzliches: Der Notarvertrag kann in zweierlei Weise abgeschlossen werden. Einmal als privatschriftlicher Kaufvertrag mit notarieller Beglaubigung, bei dem die formellen Anforderungen niedriger sind, als bei der zweiten möglichen Weise, nämlich der Form der öffentlichen Beurkundung (Art. 2702 C.C. sowie Art. 2703 C.C.) Hier ist zwingend vorgeschrieben, dass der Notar von Amts wegen dafür zu sorgen hat, dass für die Vertragspartei, die der italienischen Sprache nicht mächtig ist, eine schriftliche Übersetzung in der Muttersprache erfolgt. Beim Abschluss des Kaufvertrages ist zwingend die Anwesenheit eines Dolmetschers sowie zweier Zeugen erforderlich. Der Käufer selbst ist selbstverständlich bei dieser Vorgehensweise ebenfalls anwesend, da er ja persönlich unterschreiben muss. Anders wäre es dagegen, wenn sich der Käufer durch Spezialvollmacht beim Notar vertreten lassen würde, so dass die Abwicklung ohne Übersetzung und Dolmetscher abgewickelt werden könnte und somit einfacher und schneller als auch kostengünstiger wäre. Unterschreibt der Käufer persönlich den Kaufvertrag muss er sicherstellen, dass der Restkaufpreis (oder auch vollen Kaufpreis, falls keine Anzahlung geleistet worden ist) zeitgleich mit der Zahlung des Honorars an den Notar als auch die Erwerbssteuern bezahlt werden. Der Notar ist dem Staat gegenüber hinsichtlich der Erwerbssteuern in der Haftung. Auf die Kaufpreiszahlung wird in einem späteren Kapitel eingegangen.

Der Vorteil der notariellen Abwicklung per Spezialvollmacht liegt daher auf der Hand. Die ganze Abwicklung wird nicht nur wesentlich vereinfacht, sondern auch verkürzt, da der Notarkaufvertrag lediglich nur einmal auf Italienisch und nicht auch auf Deutsch zu verlesen ist. Es ist keine Übersetzung anfertigen zu lassen. Das Hinzuziehen eines Dolmetschers ist nicht erforderlich. Das gleiche gilt für die Zeugen. Gerade bei kleineren Notariaten in der Provinz kann dies zu organisatorischen Problemen führen, wenn kein passender Dolmetscher zur Hand ist. Auf jeden Fall werden durch die Spezialvollmacht auch die

durch die Übersetzung und das Hinzuziehen eines Dolmetschers fälligen Kosten obsolet. Darüber hinaus ist diese Abwicklung auch für den Notar einfacher und nimmt ihm daher die Möglichkeit, aufgrund der „Kompliziertheit“ seine Kostennote zu erhöhen.

### 3.4. Bestandteile des Notarkaufvertrages

Im Wesentlichen sind es die vertraglichen Bestandteile des Vorvertrages, die auch Bestandteil des Notarvertrages sind. Eine Komponente des Vor- und Hauptvertrages soll nachfolgend besonders behandelt werden, da es sich um eine typisch italienische Eigenart bis Ende 2005 handelte, nämlich die sogenannte „Unterverbriefung“ aus steuerlichen Gründen. Der Gesetzgeber sodann eine Änderung eingeführt, um dieser Problematik den Boden zu entziehen und um es gerade für den Käufer besonders lohnend zu machen, gesetzeskonforme Angaben zum Kaufpreis zu erklären. Nach Einführung des Gesetzes Nr. 266 vom 23.12.2005 ist seit 2006 für die Besteuerung des Immobilienerwerbs lediglich der Katasterwert und nicht der tatsächliche Kaufpreis als Besteuerungsgrundlage maßgebend, aber nur unter der Voraussetzung, dass auch tatsächlich beim Notar der vereinbarte Kaufpreis im Kaufvertrag angegeben wird. Voraussetzung, um in den Genuss des Steuerprivilegs zu gelangen, ist also die Steuerehrlichkeit, indem kein abweichender Kaufpreis von dem vereinbarten angegeben wird. Es soll aber trotzdem auf die bisherige Praxis der Unterverbriefung eingegangen werden, da trotz dieser Möglichkeit des Gesetzgebers sich noch immer Situationen ergeben können, bei denen die Käufer zu Unterverbriefungen „angeregt“ werden, weil es ihnen als etwas „normales“ bez. absolut „übliches“ in Italien „verkauft“ worden ist.

Bis vor Eintritt des neuen Gesetzes war es oftmals so, – leider war es mehr die Regel als die Ausnahme –, dass beim Notar ein Kaufpreis angegeben wurden, der mit dem tatsächlich vereinbarten und bezahlten Preis nicht übereinstimmte. Der im Vorvertrag festgehaltene und vereinbarte Kaufpreis war wesentlich höher als der beim Notarvertrag angegebene Preis. Im Notarvertrag wurde meistens ein wesentlich niedrigerer Kaufpreis angegeben, der zumindest aber etwas über der Mindesthöhe des sog. „valore catastale“ (Katasterwert) liegen musste, um keine Steuerüberprüfung zu riskieren. Mit anderen Worten ausgedrückt bedeutet dies, dass ein Teil des Kaufpreises „schwarz“ den Besitzer wechselte.

Die Angabe eines wesentlich niedrigeren Kaufpreises im endgültigen Vertrag geschah rein zu dem Zweck, weniger Erwerbssteuern zu zahlen und stellte Steuerhinterziehung – begangen von beiden Vertragsparteien – dar. Sowohl Käufer als auch Verkäufer (vor allem wenn es sich um eine juristische Person, d. h. um eine Firma handelte) profitierten in der Regel von dieser Unterverbriefung, da die Steuerlast oftmals erheblich niedriger war.

Der Käufer muss nämlich eine sog. Registersteuer (je nach Art der Besteuerung), bezogen auf den Kaufpreis, an den italienischen Staat entrichten. Diese Steuerart entspricht der deutschen Grunderwerbsteuer. Normalerweise beträgt die Steuer im Falle von Ausländern, die keinen Erstwohnsitz in Italien haben, insgesamt 9 % (abgesehen von Grundstücken, für die die IVA (= MWST) zur Anwendung kommt). Wurde dagegen nur der Katasterwert als Kaufpreis offiziell angegeben (teilweise betrug dieser nur 25 % des tatsächlich gezahlten Kaufpreises), hatte der Käufer einen nicht unerheblichen Steuervorteil. Auf der anderen Seite konnte jedoch auch der Verkäufer, je nach Situation, einen steuerlichen Vorteil haben, wenn er beispielsweise innerhalb der Spekulationsfrist die Immobilie weiterverkaufte, oder wenn es sich um eine juristische Person handelte, bei der normalerweise alles offiziell über die Bücher zu laufen hat.

Ein weiteres nicht zu unterschätzendes Risiko bei der falschen Angabe des Kaufpreises lag in der Vergangenheit und liegt heute noch darin, dass im Falle des Immobilienerwerbes durch eine Firma, die anschließend in Konkurs ging, das Grundstück, soweit der Erwerb erst bis zu zwei Jahren zurücklag, der Konkursverwalter den Kaufvertrag anfechten konnte, mit der Begründung, dass kein angemessener Kaufpreis als Gegenwert bezahlt worden sei. Der unglückliche Neuerwerber, der dadurch gerade sein Eigentum an der Immobilie wieder verloren hatte, konnte seine Forderung nur in der Höhe zum Konkurs anmelden, wie sie sich aus dem Notarkaufvertrag ergab. Denn dies war der offizielle Kaufpreis.

Deshalb ist auch heute noch der Immobilienverkauf, bei dem der Verkäufer eine juristische Person ist oder wenn der Verkauf innerhalb der Spekulationsfrist von 5 Jahren stattfinden soll, die Versuchung groß, nicht alles offiziell beim Notar anzugeben, weil nicht unerhebliche Steuern anfallen können. Sollte ein Käufer sich daher auf dieses Spiel nicht einlassen wollen, ist gut möglich, dass sein Verkäufer

nicht an ihn verkaufen wird. Sollte er sich jedoch auf dieses Spiel einlassen, weil er die Immobilie unbedingt haben will, sollte er sich vor Augen führen, dass er, für den Fall, dass diese Unterverbriefung zutage kommt, sein Steuerprivileg (Katasterbesteuerung wegen Steuerehrlichkeit durch Angabe des tatsächlichen Kaufpreises) verliert. Darüber hinaus erwarten ihn dann Steuernachzahlungen, einschließlich der Zinsen und Bußen, die durchaus saftig sein können.

### 4. Kaufpreisermittlung

Der Gesetzgeber sieht hierzu zwei Möglichkeiten vor: Nach Art. 1537 C.C. kann sich der Kaufpreis nach Maß („vendita a misura“) unter Angabe der Quadratmeteranzahl richten. Ist demnach die tatsächliche Quadratmetergröße der Immobilie kleiner als im Vertrag angegeben, hat der Käufer Anspruch auf Herabsetzung des Kaufpreises. Ist dagegen umgekehrt das Grundstück größer als im Vertrag angegeben, muss der Käufer den Aufpreis bezahlen. Übersteigt aber die tatsächliche Größe mehr als  $1/20$  der im Vertrag angegebenen Größe, hat der Käufer die Möglichkeit, vom Kaufvertrag zurückzutreten.

Bei der Angabe der Quadratmeterzahl ist zu bedenken, dass es hier zwei Möglichkeiten gibt. Einmal können die sog. „metri quadri commerciali“, zum anderen die sog. „metri calpestabili“ angegeben werden. In ersterem Fall (gerade bei Appartements) können sowohl die Wände mit ca. 10 % als auch die Flächen für Balkone, Terrassen, Keller etc. Berücksichtigung finden, so dass mit dieser Berechnungsart eine Wohnung größer dargestellt wird, als sie tatsächlich ist. Gerade bei Prospekten muss darauf geachtet werden, wie die Quadratmeterangaben bezeichnet werden. Berücksichtigt man nur die Quadratmeter, die auch tatsächlich begehbar sind („metri calpestabili“), hat man sozusagen die Nettogesamtgröße eines Appartements. Sie stellt eine realistischere Größe für den Laien dar.

Die zweite Möglichkeit zur Kaufpreisermittlung ergibt sich aus Art. 1538 C.C. Danach kann der Kaufpreis aufgrund der Gesamtheit der Immobilie einschließlich Zubehör („vendita a corpo“) vereinbart werden. Entspricht die tatsächliche Grundstücksgröße nicht der im Vertrag angegebenen, kann der Käufer eine Herabsetzung des Kaufpreises und der Verkäufer einen Aufschlag des Kaufpreises nur dann verlan-

gen, wenn die tatsächliche Größe um mehr als  $1/20$  kleiner bzw. größer ist. Wird vom Käufer ein Aufpreis verlangt, kann er wahlweise zahlen oder vom Vertrag zurücktreten.

Beim Kauf einer Wohnung oder eines Hauses lässt sich der Kaufpreis auch ohne feste Größenangabe vereinbaren, da normalerweise eine Besichtigung der Immobilie durch den Erwerber stattgefunden hat. Auseinandersetzungen zwischen den Parteien können dadurch eventuell vermieden werden. In der Praxis wird meistens nach „vendita a corpo“ gekauft.

Bei einer Immobilie, die noch zu errichten ist, aber auch bei reinen Baugrundstücken, ist es sinnvoll, den Preis nach genauer Größe oder aber global mit Größenangabe zu vereinbaren. Dadurch bleiben dem Käufer die beiden vom Gesetzgeber vorgesehenen Möglichkeiten der Kaufpreisermittlung und die sich daraus ergebenden Konsequenzen erhalten.

Für einen Laien, der sich mit den Immobilienpreisen am italienischen Markt nicht auskennt, ist es natürlich besonders interessant zu wissen, ob der von ihm geforderte Kaufpreis auch angemessen ist, das heißt dem Marktwert der Immobilie entspricht. Er benötigt also einen Anhaltspunkt über die Höhe bzw. den Wert der Immobilie. Vorab kann erwähnt werden, dass es einen mathematischen Kaufpreis nicht gibt. Dieser hängt zunächst einmal immer von der Vereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer ab und dürfte sich wiederum am Marktpreis für vergleichbare Objekte der jeweiligen Region orientieren, sowie von Angebot und Nachfrage in der Region.

Einige Anmerkungen zur Ermittlung des Kaufpreises sollen nachfolgend gegeben werden. Dabei handelt es sich allerdings vor allem um generelle Überlegungen, die einzubeziehen sind, um der Immobilie, die man kaufen möchte, einen Geldwert zu geben. Einem ausländischen Käufer ist es immer anzuraten – soweit dies irgendwie für ihn möglich ist – einen Preisvergleich durchzuführen. Es sei denn, für ihn spielt die Höhe des Kaufpreises absolut keine Rolle, da er das begehrte Objekt sozusagen um jeden Preis erwerben will.

Der Preisvergleich gibt die notwendige Vorstellung über den ortsüblichen Marktpreis. Folgende Faktoren können sich auf den Kaufpreis auswirken:

- handelt es sich um einen Neubau oder um einen Altbau,
- Alter der Liegenschaft,

## II. Der Kauf einer Ferienimmobilie

---

- ist die Wohnung mit ihren Fenstern nach einer, zwei, drei oder vier Seiten gelegen,
- Lage der Immobilie, ruhige Wohnlage, Lage am See, Aussicht, geräuschvolle Gegend, isolierte Wohngegend, keine Geschäfte in nächster Nähe vorhanden,
- ist die Immobilie mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, Nähe zum Zentrum, z. B. an einer Metrostation,
- gehört zu der Immobilie ein Abstellplatz für den Pkw, eine Garage,
- hat das Gebäude einen Aufzug oder nicht,
- wie wird die Immobilie beheizt; zentral oder autonom, letzteres erhöht den Preis,
- wie steht es mit Energiesparmaßnahmen, wurden bauliche Maßnahmen durchgeführt, neue Fenster zum Energiesparen,
- Vorhandensein von Balkonen oder Terrassen,
- liegt die Immobilie in einem Grüngürtel, z. B. mit Parknähe,
- Zustand der Wohnung, wurden die Wartungsarbeiten immer durchgeführt, so dass alles funktioniert,
- Zuschnitt der Wohnung, wurde die Quadratmeterfläche gut genutzt oder Wohnraum wegen schlechtem Zuschnitt verschenkt.

Der vom Makler genannte Preis dürfte in der Regel etwas höher liegen, da dieser ein besonderes Interesse daran hat, einen guten Kaufpreis zu erzielen. Seine Provision, die er sowohl vom Käufer als auch vom Verkäufer erhält, errechnet sich nämlich aus der Höhe des Kaufpreises. Daher kann in der Regel versucht werden, auch mit dem Makler den angegebenen Preis zu verhandeln. Günstig ist es natürlich, die Marktpreise einigermaßen zu kennen. Denn möglicherweise wird ein aus der Sicht des Käufers guter Preisnachlass gewährt, wobei in Wirklichkeit die Kaufpreissumme trotzdem noch weit über dem Marktpreis liegt. Diese Fälle der Ausnutzung der Unwissenheit und Unerfahrenheit gepaart mit mangelnden Sprachkenntnissen sind nicht selten. Schon deshalb sollte nie ein Kauf im Hauruckverfahren durchgezogen werden.

## 5. Kaufpreiszahlung

Da – wie bereits mehrfach erwähnt – spätestens zu diesem Zeitpunkt (nämlich beim Vertragsabschluss vor dem Notar) die Restkaufpreissumme an den Verkäufer gezahlt werden muss, hierzu noch einige Anmerkungen:

Der Kaufpreis ist zu 100 % in nachweisbarer Form zu begleichen. Das bedeutet, es darf, um nicht gegen das italienische Geldwäschegesetz zu verstoßen, nicht ein Cent in bar bezahlt werden. Das gilt auch bereits für die Anzahlung, die ebenfalls nur per Überweisung oder Scheck erfolgen darf. Eine Kopie der Zahlung/en der Anzahlung muss dem Notar notwendigerweise für seinen Kaufvertrag zur Verfügung gestellt werden, da er sämtliche Zahlungen im Detail in den Notarkaufvertrag einarbeiten muss. Dazu ist er von Gesetzes wegen verpflichtet. Nicht zu vergessen ist, dass derzeit in Italien Bargeldzahlungen nur bis zu einer Höhe von € 3.000 getätigt werden dürfen.

Die Restkaufpreissumme muss am gleichen Tag der notariellen Kaufpreisabwicklung direkt bezahlt werden. Ein notarieller Kaufvertragsabschluss mit anschließender Kaufpreiszahlung per Überweisung ist nicht möglich. Der Verkäufer verliert mit seiner Unterschrift unter den Kaufvertrag beim Notar direkt das Eigentum an der Immobilie, so dass sichergestellt sein muss, dass er zeitgleich auch den Kaufpreis erhält. Der Verkäufer erklärt notwendigerweise in dem Notarkaufvertrag, den gesamten Kaufpreis erhalten zu haben. Gibt er diese Erklärung nicht ab, müsste eine gesetzliche Hypothek zu seinen Gunsten eingetragen werden.

Um auf die Frage, wie die Kaufpreissumme auf den Verkäufer übergehen soll, zurückzukommen: dies ist im Allgemeinen ein Problem, bei dem jede Partei sich so gut wie möglich frühzeitig absichern muss, denn wenn der Kaufpreis im Zeitpunkt der notariellen Verbriefung nicht vorliegt, könnte nicht verbrieft werden und der Käufer riskiert vorvertragswidrig zu sein und seine Anzahlung zu verlieren. Die übliche Abwicklung erfolgt in Italien durch sog. „assegni circolari“. Dies sind Schecks, die von der eigenen Bank, bei der man ein Konto innehat, auf den Namen des oder der Begünstigten ausgestellt werden, sofern das Konto die Deckung hierzu aufweist. Diese Art von Scheck garantiert den Verkäufer vollkommen, da er weiß, dass diese Schecks gedeckt sind und sicher wie Bargeld sind. Für einen ausländischen

Käufer bedeutet dies jedoch, dass er sich zuvor, d. h. rechtzeitig im Voraus, bei einer italienischen Bank ein Konto eröffnet hat und den Kaufpreis für den Immobilienkauf daraufhin überwiesen hat. Sodann muss er ebenfalls rechtzeitig sicherstellen und organisieren, dass seine Bank ihm die erforderlichen Schecks vorbereitet, die er abholen und zum Notarkauftermin mitnehmen muss. Diese Abwicklung ist sicherlich ziemlich umständlich und nicht ohne Risiko, die Schecks zu verlieren oder gestohlen zu bekommen. Kompliziert auch deswegen, wenn der Käufer nicht der italienischen Sprache mächtig ist.

Eine denkbare und wesentlich einfachere Möglichkeit der Kaufpreiszahlung ist, die Zahlung auf das Treuhandkonto des Notars einzuzahlen, (sofern das Notariat ein Treuhandkonto hat, was viele Notare nicht haben), so dass das Notariat die entsprechenden „assegni circolari“ bereit stellt oder wenn der Verkäufer damit einverstanden ist, der Notar eine Überweisung von seinem Treuhandkonto an den Verkäufer tätigt. Dazu muss während der Verbriefung die Überweisung an die Bank in Auftrag gegeben werden, da der Notar die dazu gehörige CRO-Nummer benötigt, um sie in seinen Kaufvertrag einzuarbeiten. Denn es ist ja, wie erwähnt, die genaue Kaufpreiszahlung minutiös nachzuweisen. Eine andere Zahlungsprozedur könnte auch dergestalt vor sich gehen, dass z. B. ein deutscher Erwerber durch seine Hausbank das Geld an die Bank des Verkäufers überweisen lässt, allerdings unter der Bedingung, dass dieser Betrag erst ausgezahlt werden darf, nachdem der Notar hierzu grünes Licht gegeben hat. Diese länderübergreifenden Überweisungen sind zwar theoretisch möglich, aber nicht einfach zu organisieren, da sie genau zu einem ganz bestimmten Moment ausgeführt werden müssten und alles zeitlich aufeinander abgestimmt sein muss. In der Praxis bestehen italienische Verkäufer in der Regel auf sog. „assegni circolari“ (bankbestätigte Schecks).

Seit dem Gesetz Nr. 248 aus 2006, welches auch als Geldwäschegesetz bezeichnet werden kann, haben die Notare die Verpflichtung, in ihren Kaufvertrag ganz genau aufzulisten, wie der Kaufpreis bezahlt worden ist. Die Erklärung der Vertragsparteien zu den detaillierten Zahlungen entspricht einer Art eidesstattlichen Versicherung. Es ist daher dringend davon abzuraten falsche Angaben in einer öffentlichen Urkunde abzugeben. Das gleiche gilt erst recht für die Restkaufpreiszahlung. Jeder einzelne bankbestätigte Scheck ist mit Angabe des Ausstellers, Schecknummer und Höhe des Schecks in den Kaufvertrag



einzufragen. Barzahlungen dürfen nicht mehr vorgenommen werden. Der Gesetzgeber hat diese genaue Verpflichtung zur Auflistung der Kaufpreiszahlung deshalb vorgegeben, um gerade die Bargeldzahlungen zu erschweren oder unmöglich zu machen. Dadurch wird es fast unmöglich gemacht, Schwarzgeld oder sonstige Mittel aus unbekanntem Kanälen durch Immobilienkäufe rein zu waschen.

Somit muss der Notar, um einen gesetzeskonformen Vertrag abzuschließen, jede einzelne Zahlung, die auf den Kaufpreis getätigt wurde oder wird, detailliert in seinen Vertrag aufnehmen. Es muss genau drin stehen, wann wer von welchem Konto mit welcher Kontonummer auf welches Konto mit Kontonummer welchen Betrag zugunsten von wem überwiesen hat.

## 6. Gewährleistungsansprüche

Selten wird hierüber von den Parteien eine Regelung im Kaufvertrag getroffen. Die Folge ist, dass die gesetzliche Regelung zur Anwendung kommt. Diese wurde bereits im Abschnitt über den Kaufvertrag angesprochen. Die Rechte des Käufers ergeben sich aus Art. 1490 C.C. Danach garantiert der Verkäufer, dass die Sache frei von Mängeln ist, die den Gebrauch der Sache einschränken oder nicht möglich machen könnten. Art. 1495 C.C. verpflichtet den Käufer, diese Mängel innerhalb von acht Tagen, nachdem er sie erkannt hat, anzuzeigen. Alle Ansprüche verjähren in jedem Fall ein Jahr nach Übergabe der Immobilie. Die Gewährleistung gilt auch für versteckte Mängel, die im Zeitpunkt der Übergabe als solche nicht zu erkennen waren.

Darüber hinaus gibt es noch die 10jährige Gewährleistungshaftung für Mängel, die das Werk im Laufe von 10 Jahren ab Herstellung wegen Mangelhaftigkeit des Bodens oder wegen eines Baumangels gänzlich oder teilweise zerstören oder offensichtlich die Gefahr der Zerstörung oder schwerer Mängel des Werkes begründen.

Die Ansprüche verjähren in einem Jahr, nachdem der Fehler entdeckt worden ist. Weitere Garantien ergeben sich aufgrund des Gesetzes Nr. 765 von 1967. Es handelt sich um die Fälle, bei denen der Verkäufer zugleich der Bauunternehmer ist und ihm zur Errichtung eines Hauses die Genehmigung fehlt, dieses Fehlen aber nicht ausdrücklich im Vertrag erwähnt wurde.

Das erwähnte Gesetz sieht einen Schadenersatzanspruch gegenüber dem verkaufenden Bauunternehmer vor, wenn wegen der Illegalität des Bauvorhabens dem Erwerber irgendwelche steuerlichen oder sonstigen staatlichen Vergünstigen gestrichen werden würden.

Mängel bei Neubauten richten sich nach den italienischen Regeln des Werkvertragsrechts, die in den Art. 1655 ff Codice Civile geregelt sind. Der Bauunternehmer haftet dem Bauherrn gegenüber für die Mängelfreiheit seines Bauwerkes, es sei denn, dass der Bauherr die Mangelhaftigkeit kennt und akzeptiert oder für ihn erkennbar war und sofern sie nicht bösgläubig vom Unternehmer verschwiegen worden ist. (Art. 1667 C.C.) Liegt keine Kenntnisnahme vor, so hat der Bauherr innerhalb einer Frist von 60 Tagen ab Kenntnisnahme dem Bauunternehmer diese Mängel anzuzeigen. Hierbei handelt es sich um eine ausschließliche Frist, wobei dies bedeutet, dass nach Fristablauf diese Mängel nicht mehr geltend gemacht werden können. Nach zwei Jahren ab Übergabe des Bauwerkes verjährt die Möglichkeit der Geltendmachung von Baumängeln.

## 7. Die Eintragung („trascrizione“)

### 7.1. Allgemeines

Der Übergang des Eigentums an einer Immobilie lässt sich nach außen nicht so einfach erkennen wie der Übergang des Eigentums an einer mobilen Sache. Es ist daher erforderlich, dass der mittels des notariellen Vertrages bzw. des privatschriftlichen Eigentumsübertragungsvertrages erfolgte Eigentümerwechsel nach außen publik gemacht wird. Dazu ist die Registrierung bei den entsprechenden Registerämtern erforderlich. Damit soll verhindert werden, dass derselbe Käufer das gleiche Grundstück zweimal oder sogar mehrmals verkaufen kann. Das Gesetz schreibt deshalb im Interesse der Rechtssicherheit zwingend vor, den Wechsel der Eigentümerschaft publik zu machen (Art. 2643 C.C.).

Zwar hat im Zeitpunkt des notariellen Kaufvertrages der Eigentumswechsel der Immobilie bereits stattgefunden und wirkt demzufolge gegenüber dem alten Eigentümer. Damit aber der Eigentumswechsel auch Dritten entgegengehalten werden kann, muss die Umschreibung stattfinden.

Das italienische System der Registrierung des Wechsels des Eigentums an Grundstücken und den damit verbundenen Rechten ist vom deutschen sehr verschieden. Dies ergibt sich schon daraus, dass in Deutschland die Eintragung in das Grundbuch konstitutive Wirkung hat, während in Italien eine Eintragung in die Register nur rein deklaratorischer Natur ist.

Eine Ausnahme zu dieser Regel ergibt sich lediglich für die Regionen Südtirol und die anderen ehemaligen österreichischen Regionen Norditaliens wie z. B. Trentino, Alto Adige (Südtirol), Friuli-Venezia-Giulia. In diesen Regionen erfolgt der Eigentumswechsel einer Immobilie erst dann, wenn die Eintragung im Grundbuch eingetragen worden ist. Wie in Deutschland und Österreich hat das Grundbuch hier konstitutive und nicht nur deklaratorische Bedeutung. Rechte jeglicher Art am Grundstück müssen daher zu ihrer Wirksamkeit im Grundbuch eingetragen werden. Das Grundbuch in Südtirol wird zweisprachig geführt.

### 7.2. Antrag auf Umschreibung

Der örtlich zuständigen Grundbuchbehörde, wird seit dem 1.1.2001 offiziell nur noch als „Agenzia del Territorio“ bezeichnet und ist seit dem Jahre 2012 in die sog. „agenzia delle entrate“ dem Finanzamt eingefügt worden. Früher und auch heute noch wird allerdings unterschieden zwischen „conservatoria“ (Grundbuchamt) und „catasto“ (Katasteramt), muss zusammen mit dem Antrag auf Eintragung das Original (oder eine öffentlich beglaubigte Kopie) des Kaufvertrages eingereicht werden. Der Antrag ist in doppelter Ausfertigung dem Immobilienregisteramt vorzulegen und muss folgende Angaben enthalten:

- Namensangaben sowie Wohnort des Käufers und des Verkäufers; codice fiscale (italienische Steuernummer);
- Grund der Eintragung (wie z. B. Kaufvertrag);
- Name und Vorname des involvierten Notars;
- Beschreibung der Lage des Grundstücks einschließlich seiner Katastermerkmale.

Im Falle eines privatschriftlichen Vertrages muss zur Eintragung in jedem Fall das Original des Kaufvertrages vorgelegt werden.

Die Eintragung wirkt von dem Zeitpunkt an, in dem der Antrag präsentiert wurde, d. h. ex nunc und bedeutet Wirkung für die Zukunft.

Ist der Eigentümerwechsel registriert, erhält der Antragsteller eine auf dem Doppel seines Antrages angebrachte Eintragungsbescheinigung (Art. 2664 C.C.).

Selbstverständlich müssen sämtliche Urkunden und Anträge in italienischer Sprache vorliegen.

### 7.3. Deklaratorischer Charakter der Eintragung

Die Eintragung hat deklaratorischen Charakter und dient dazu, Dritten das Rechtsgeschäft entgegenhalten zu können. Unterbleibt eine Eintragung aus welchen Gründen auch immer, so ändert dies nichts an der Rechtswirksamkeit des Vertrages zwischen den Parteien. Sollte der Verkäufer die Immobilie nochmals verkaufen, d. h. einen Vertrag mit einem Dritten schließen und die Eintragung erfolgt zuerst zugunsten des Dritten, so wird dieser Eigentümer an der Immobilie. Der Ersterwerber kann gegen den Verkäufer nur noch wegen Nichterfüllung des Vertrages, bzw. Schadenersatz, vorgehen.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass eine ununterbrochene Reihenfolge der Eintragungen bestehen muss. Die Überprüfung hierzu erfolgt in der Regel nach der Unterschrift unter den Vorvertrag und nachdem insbesondere der Käufer Gelegenheit gehabt hat, alles das zu überprüfen, was ihm vom Verkäufer vertraglich zugesichert wurde. Ganz besondere Bedeutung hat natürlich bei mehrfachem Eigentümerwechsel des Grundstücks, dass diese Eigentümerwechsel jeweils in ordnungsgemäßer Form erfolgt sind.

Da der Eigentumswechsel an einem Grundstück – wie wir bereits oben gesehen haben – aufgrund Gesetz registriert werden muss, würden im Falle des Fehlens auch nur einer dieser gesetzlich vorgeschriebenen Eintragungen die nachfolgenden Eintragungen keine Wirkung haben.

Bei Rechtsstreitigkeiten im Falle von gesetzlich vorgeschriebenen Eintragungen, wie dies bei den Immobilien der Fall ist, sind auch diese Rechtsstreitigkeiten einzutragen (Art. 2652 C.C.), um sie Dritten entgegenhalten zu können. Das Urteil aus einer Klage wirkt rückwirkend gegenüber jedermann, der nach Eintragung der Klage noch Rechte an der Immobilie erworben hat.

Hat dagegen ein Notar den Kaufvertrag errichtet, sorgt er auch umgehend dafür, dass der Wechsel der Eigentümerschaft beim Grund-

buchamt umgeschrieben wird (bei Unterlassen macht er sich schadensersatzpflichtig).

#### **7.4. Der 20jährige Registerauszug („certificato storico ventennale“)**

Für den Eigentumserwerb erforderlich ist eine ununterbrochene Kette der früheren Eigentümer, die sich aus dem Immobilienregister ergeben muss. Diese für den Laien nicht ganz einfachen Nachforschungen sollten daher dem Notar überlassen werden. Es gibt aber auch die Möglichkeit, eine Agentur damit zu beauftragen, die sich darauf spezialisiert hat, Grundbuchauszüge an jedem nur erforderlichen Ort einzuholen. Die gewünschten Auskünfte sind zu spezifizieren. Oftmals will beispielsweise ein Gläubiger in Erfahrung bringen, ob der Schuldner Grundbesitz hat und ob dieser mit Hypotheken bzw. Rechten Dritter belastet ist, um gegebenenfalls mit rechtlichen Schritten gegen ihn vorzugehen.

Die Suche des Käufers nach der ununterbrochenen Kette früherer Eigentümer muss sich auf einen Zeitraum von 20 Jahren erstrecken. In Italien ist dies die Frist für die Ersitzung.

Üblich in der Praxis ist es daher, sich von den zuständigen Registerbehörden einen sog. „certificato storico ventennale“ (einen 20jährigen Registerauszug) anfertigen zu lassen. Daraus kann der Käufer die für den Eigentumserwerb erforderliche ununterbrochene Kette früherer Eigentümer ersehen. Wird die Kette der Eintragungen an irgendeiner Stelle unterbrochen, müsste normalerweise die Prüfung der Grundbücher an dieser Stelle aufhören, da dann nicht mehr die Möglichkeit besteht, auf den Rechtsvorgänger zurückzugreifen. Denn aus Art. 2650 C.C. ergibt sich, dass nachfolgende Eintragungen keine Wirkung haben, wenn der vorherige Erwerb nicht eingetragen wurde.

Die Überprüfung der registrierten Verträge auf ihre Wirksamkeit ist deshalb von Bedeutung, da – anders als im deutschen Grundbuchrecht (vgl. § 892 BGB) – das italienische Immobilienregister keinen öffentlichen Glauben genießt. Es gilt daher nicht die Fiktion, wonach ein eingetragenes Recht gegenüber einem gutgläubigen Erwerber als richtig anzusehen ist. Der italienische Gutgläubensschutz beschränkt sich auf die Fälle, in denen der Eigentümer des Grundstücks dieses an mehrere Personen gleichzeitig verkauft. Nicht möglich ist es aber, von einer Per-

son, die zwar als Eigentümer eingetragen ist, selbst aber tatsächlich nie Eigentümer war, das Eigentum an der Immobilie zu erwerben.

### 8. Die verschiedenen Immobilienregister

#### 8.1. Allgemeines

Wie bereits erwähnt, unterscheidet sich das italienische System des „registro immobiliare“ vollkommen vom deutschen Grundbuchsystem. Allenfalls in einigen Gebieten Norditaliens, wo das österreichische Grundbuchsystem beibehalten wurde, gibt es ein dem in Deutschland vergleichbares Grundbuchamt.

Die gesetzliche Grundlage ergibt sich aus den Artikeln 2673 ff des italienischen Bürgerlichen Gesetzbuches C.C. Ein wesentlicher Unterschied beider Systeme liegt in der Personenbezogenheit der Immobilienregister in Italien und der Grundstücksbezogenheit des deutschen Systems. Eine weitere Besonderheit ist, dass das italienische Immobilienregister auf drei Ebenen geführt wird, d. h. es existieren drei verschiedene Unterregister.

#### **Registereinsicht**

Im Gegensatz zu Deutschland kann von jedermann Einsicht in das Register genommen werden, ohne dass ein berechtigtes Interesse dargelegt werden muss.

Erforderlich werdende Nachforschungen können zum einen durch ein italienisches Notariat erfolgen, was allerdings sehr teuer sein dürfte, oder über Dienstleistungsfirmen, die sich hierauf spezialisiert haben. Die Kosten für das Abfragen einer Eintragung hängt davon ab, wie viele Eintragungen vorliegen, da jede angezeigte Eintragung gesondert berechnet wird.

Nachforschungen, die der Notar im Zusammenhang mit einem Kaufvertragsabschluss vornimmt, fließen in dessen Gesamtabrechnung ein.

## 8.2. Die Immobilienregister

Diese werden seit den letzten Reformen offiziell als „Agenzia Territorio e Demanio“ sog. A.T. genannt, wobei auch weiterhin die bisherigen Unterteilungen wie unten beschrieben, bestehen bleiben.

### a) Das allgemeine Register („Registri d'ordine“ oder „registri generali“)

Nach Art. 2678 C.C. ist der Registerführer verpflichtet, ein allgemeines Ordnungsregister zu führen. In diesem Register wird jeder Rechtstitel, der zur Eintragung eingereicht wird, sofort eingetragen. Die eingehenden Anträge werden mit einer Ordnungszahl versehen.

Enthalten muss das Register:

- den Tag der Antragstellung;
- die Person, die den Antrag einreicht;
- die Person, für die die Eintragung vorzunehmen ist.

Der Registerführer muss dem Einreichenden eine kostenlose Bestätigung erteilen, mit Angabe der Ordnungsnummer, aus der sich die Rangfolge der Eintragungen ergibt. Bei diesem Ordnungsregister kann sich der Käufer informieren, ob bereits andere Anträge für das von ihm erworbene Grundstück vorliegen. Die chronologische Reihenfolge soll frühere Anträge vor späteren Anträgen auf Eintragung schützen.

### b) Das Namensregister („Rubriche dei cognomi“)

Neben dem Ordnungsregister gibt es ein alphabetisches Namensregister. Es enthält die für die Einsichtnahme der eigentlichen Immobilienregister notwendigen Angaben.

Die Namensregister geben Auskunft, wo im Zusammenhang mit dem Namen des Verkäufers Eintragungen vorhanden sind.

### c) Die einzelnen Unterregister (Artikel 2679 C.C.)

Aus Artikel 2679 C.C. ergibt sich, dass das Grundbuch die nachfolgenden Unterregister unterhalten muss:

- aa) Das Eintragungsregister (registro per le trascrizioni). Es sind die Rechtsgeschäfte, die der Gesetzgeber in Art. 2643 ff codice civile aufgeführt hat, einzutragen. Hierzu gehören vor allem die Kaufverträge bei Immobilienveräußerungen, der Nießbrauch und die Dienstbarkeit.

- bb) Das Register, in dem die Hypotheken eingetragen werden. Das Registerverzeichnis „trascrizioni“ teilt sich in zwei Spalten auf, wobei die erste Spalte alle Eintragungen zugunsten der Person enthält, so z. B. Grundstückserwerb, positive Dienstbarkeiten etc. Die zweite Spalte informiert über die Eintragungen zu Lasten der betreffenden Person, so z. B. über Grundstücksverkäufe, negative Dienstbarkeiten, Pfändungen und Arreste. Da es bei natürlichen Personen häufig zu Namensgleichheit kommen kann, sollte ein Interessent, der Nachforschungen bei den Registern anstellen will, die Nummer des Grundbuchplans kennen, damit keine Verwechslungen entstehen können. Denn nicht immer ist eine Identifizierung des Grundstücks mit Hilfe des Namens, des Geburtsdatums und -orts des Verkäufers möglich. Die italienische Steuernummer, der sog. Codice fiscale, ohne die ja keine Eintragung erfolgen kann, wäre sehr hilfreich, weil man damit die betreffende Person in jeden Fall finden würde.
- cc) Aus dem Register „registro per le annotazioni“ ergeben sich die Eintragungen, die der Gesetzgeber in Artikeln 2654 ff. aufzählt. Eine solche Eintragung kann sich beispielsweise aufgrund eines anhängigen Rechtsstreites (Klage bis zur richterlichen Feststellung der Wirksamkeit oder Unwirksamkeit des eingetragenen Rechtsgeschäftes) ergeben.

### **d) Eintragungsantrag**

Aus dem Eintragungsantrag, der sog. „nota“ (Artikel 2664 C.C.), ergibt sich der Inhalt der Eintragung. Jedes einzelne Rechtsgeschäft enthält eine gesonderte „nota“. Da das Grundbuchregister nach Personen geordnet ist, muss jede Eintragung, die zu Gunsten einer Person wirkt, auf der anderen Seite zu Lasten des Vertragspartners erfolgen. Der Grundbuchbeamte hat dem Antragsteller ein Original der „nota“ auszustellen. In dieser müssen sämtliche Angaben der Registrierung enthalten sein.

### **8.3. Das Katasteramt („ufficio del catasto“) heute Agenzia del Territorio genannt.**

Das Katasteramt erteilt genaue Auskunft über die tatsächlichen Verhältnisse der Grundstücke wie geographische Lage, Größe, Einteilung



in seine Nutzungsart und stellt ein rein amtliches vermessungstechnisches Verzeichnis dar. Es ist in zwei Abteilungen unterteilt, zum einen in das „Nuovo Catasto Terreni – N.C.T.“, das über die genauen Maße der Grundstücke informiert; zum anderen gibt es das „Nuovo Catasto Edilizio Urbano N.C.E.U.“, welches Auskunft über die wirtschaftliche Immobilieneinheit gibt, d. h. wie diese als solche ertragsfähig ist.

Darüber hinaus ergibt sich aus den Unterlagen des Katasteramtes, zu welchem Zweck eine Immobilie benutzt werden darf. Auch die Nutzungsmöglichkeit der einzelnen Räume eines Hauses können aus den Unterlagen des Katasteramtes entnommen werden.

### **9. Die steuerliche Registrierung („registrazione“)**

Aus steuerlichen Gründen und zu Zwecken der behördlichen Kontrolle muss der Grundstückskaufvertrag dem zuständigen Registeramt („Ufficio del Registro“) im jeweiligen Bezirk zur Eintragung angemeldet werden. Dieses Registeramt ist nicht mit dem oben erwähnten Immobilienregister zu verwechseln.

Der Antrag auf Registrierung muss innerhalb von 20 Tagen nach Abschluss des Kaufvertrages vor dem Notar gestellt werden. Diese Antragsstellung wird bei einem notariellen Vertrag automatisch durch den Notar erledigt, mit einem hierfür vorgesehenen Formular, das es auszufüllen gilt. Der Einfachheit halber wird diesem Formular eine Kopie des Kaufvertrages beigelegt. Der Notar hat sozusagen die Stellung desjenigen, der überwacht, dass an den Staat die Steuern bezahlt werden.

Es sind aber nicht nur die Kaufverträge registrierpflichtig, sondern auch die Miet- und Pachtverträge. Sollte es versäumt werden, innerhalb der Frist von 20 Tagen den Antrag auf Registrierung zu stellen, wird eine Geldstrafe fällig.

### III. Italienisches Baurecht

#### 1. Allgemeines

An dieser Stelle sollen einige grundsätzliche Ausführungen zum italienischen Baurecht gegeben werden. Die Gesetzesgrundlage sowie die allgemeinen Bestimmungen ergeben sich aus dem Gesetz Nr. 380 (D.P.R. vom 6. Juni 2001, Nr. 380), dem zahlreiche Änderungen und Anpassungen gefolgt sind.

Wichtig ist es zu wissen, dass unter Beachtung der obigen Gesetzesgrundlage die italienischen Regionen auf dem Gebiete des Baurechts eine konkurrierende Gesetzgebung haben. Das bedeutet, dass sie eine sehr umfassende Möglichkeit zu entscheiden haben und im Einzelfall für den Bauantrag weitere begrenzte Auflagen oder Vorgaben machen können.

Nach der aktuellen Gesetzesgrundlage wird geregelt, wie eine sog. „permesso di costruire“ Baugenehmigung zu erhalten ist. Der Gesetzgeber hat die Bezeichnungen mehrfach abgeändert. So wurde die derzeitige korrekte Bezeichnung „permesso di costruire“ laut dem letzten Gesetz von 1977 früher als „concessione edilizia“ bezeichnet (Art. 1 des Gesetzes Nr. 10 von 1977), was wiederum eine Ersetzung der Bezeichnung „licenza edilizia“ war (Gesetz Nr. 1150 aus 1942).

Artikel 10 aus dem derzeit geltenden Gesetz legt fest, welche baulichen und städtebaulichen (urbane) Änderungen eine „permesso di costruire“ erforderlich machen.

Demnach ist die Baugenehmigung erforderlich für neue bauliche Errichtungen, für städtebauliche Umbauten, bauliche Änderungen, die zu dazu führen, dass das vorher bestehende Bauwerk ganz oder teilweise verändert wird, um hier nur einige Beispiele aufzuführen.

Der Bauantrag kann von dem Eigentümer oder demjenigen beantragt werden, der hierzu berechtigt ist. Er ist bei der Behörde einzureichen und muss die Legitimierung des Antragstellers nachweisen. Ferner sind das ausgearbeitete Projekt, das realisiert werden soll, sowie weitere Unterlagen beizubringen, die für die Prüfung des Baugesuchs erforderlich sind.

Um eine möglichst vollständige Liste der beizubringenden Unterlagen für den Bauantrag zu erhalten, damit die entsprechenden Unterla-

gen vollständig vorgelegt werden können, kann diese Information auch über die Webseite der Gemeinde abgerufen werden. Bei Bauwerken, die unter besonderem Schutz stehen (Denkmalschutz, Landschaftsschutz) ist auch die Zustimmung der weiteren zuständigen Behörde (z. B. Denkmalschutzbehörde) beizufügen, die hierzu ihre Zustimmung erteilen muss.

Der Bauantrag muss von dem verantwortlichen Architekten, Ingenieur oder Geometer mit einer Erklärung versehen werden, wonach versichert wird, dass das Projekt mit den baulichen und städtebaulichen Normen in Einklang steht, insbesondere auch in Einklang mit den Normen hinsichtlich Erdbeben, Feuer, Sicherheit, Hygiene sowie der Energieeffizienz steht. Darüber hinaus ist eine Berechnung für die Gebühren, die für den Erlass des Bauantrags zu zahlen sind, beizufügen.

Die Behörde teilt dem Antragsteller innerhalb von 10 Tagen den Namen des verantwortlichen Sachbearbeiters für das Bauantragsverfahren mit.

Innerhalb von 60 Tagen ab Einreichung des Bauantrags muss der Sachbearbeiter eine Überprüfung vornehmen und eine Verfügung erlassen, die einen detaillierten Bericht enthält.

Sollte der mit dem Bauantrag befasste Sachbearbeiter Änderungen an dem Projekt für erforderlich halten, so sind diese aufzuführen und zu begründen.

## 2. Bauzonen

Die Gebiete, in denen gebaut werden darf, ergeben sich aus dem sog. „Piano Regolatore Generale“ (P.R.G.) In diesem wird die Art der möglichen Bebauung in dem jeweiligen Gebiet festgelegt (beispielsweise Wohngebiet, Mischgebiet, Industriegebiet). Bezweckt werden soll damit, dass eine einheitliche Entwicklung und die Funktionalität der baulichen Maßnahmen gewährleistet werden.

### 3. Gültigkeit der Baugenehmigung

Die einmal erteilte Baugenehmigung ist in der Regel befristet. Dies bedeutet, dass die Arbeiten innerhalb einer bestimmten Frist angefangen und beendet sein müssen. Die Fristen hierzu müssen in der Baugenehmigung angegeben werden. Die Frist für den Beginn der Arbeiten darf nicht über einem Jahr liegen, während die Frist für die Beendigung (d. h. die Frist, innerhalb der die Immobilie bewohnbar errichtet sein sollte) nicht über drei Jahren liegen darf. Letztere Frist darf nur durch Genehmigung verlängert werden. Die Verlängerung muss von Umständen abhängen, die unabhängig vom Willen des Bauherrn sind und die dazu geführt haben, dass die Arbeiten nicht rechtzeitig ausgeführt werden konnten.

Damit die Baugenehmigung nicht innerhalb der Jahresfrist verfällt, ist der Bauherr verpflichtet, innerhalb dieser Frist mit seinen Bauarbeiten zu beginnen. Dabei darf es sich jedoch nicht um Scheinarbeiten handeln. Mit Beginn der Bauarbeiten ist deshalb nicht lediglich das Einzäunen des Grundstücks, das Anbringen von den entsprechenden Schildern oder das Aufstellen eines Baukranes gemeint. Der Beginn der Bauarbeiten muss nach außen wirklich eine Baustelle mit Baubeginn darstellen, an der Bauarbeiten vorgenommen werden. Dieser Beginn ist bedeutungsvoll für den Ablauf der Frist, denn die Baugenehmigung verfällt nach einem Jahr, sofern mit den Arbeiten nicht tatsächlich begonnen worden ist. Verfällt die Frist, innerhalb der mit dem Bau begonnen werden muss, kann diese nicht mehr verlängert werden. Dies steht im Gegensatz zur Möglichkeit zur Fristverlängerung, die der Gesetzgeber ausdrücklich vorsieht, wenn die Bauarbeiten innerhalb der gesetzten Frist begonnen, aber nicht beendet worden sind. Die Unmöglichkeit der Beendigung muss aber wie gesagt von Faktoren abhängig sein, die nicht in der Einflussphäre des Bauherrn liegen dürfen. Auf jeden Fall ist die Fristverlängerung vor Ablauf der Frist zu beantragen.

Werden die Bauarbeiten innerhalb der gesetzten Frist nicht beendet, so muss wiederum eine Genehmigung für den Weiterbau beantragt werden. Diese kommt jedoch dem Antrag auf eine neue Baugenehmigung gleich. Hierbei kann das Problem entstehen, dass das, was früher einmal genehmigt worden ist (vor allem wenn der Ablauf der Baugenehmigung schon Jahre zurückliegt), heute nicht mehr geneh-

mit werden würde. Dies bedeutet, dass eine Fortsetzung der Bauarbeiten nur noch eingeschränkt erfolgen kann.

#### **Stillschweigende Genehmigungen sog. S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività)**

Gesetzesgrundlage ist Artikel 5 der Gesetzes Nr. 124 vom August 2015 mit der die öffentliche Verwaltung eine Reform erfahren hat, mit der Folge, dass auch die SCIA gesetzliche Änderungen erfahren hat. So hat die Regierung die sog. „Decreto Legislativo vom Juni 2016 Nr. 126, bezeichnet mit der sog. „SCIA 1“ und im November 2016 Nr. 222, bezeichnet mit der sog. „SCIA 2“ erlassen.

Die S.C.I.A. ergibt sich aus einem Gesetz, das bereits seit 1990 (Gesetz Nr. 241 vom 7.8.1990, Artikel 19) besteht. Der Gesetzgeber sah vor, dass für den Beginn, die Änderung oder die Beendigung von Produktionsaktivitäten, (das Gesetz findet nicht nur im Baurecht Anwendung, sondern betrifft viele Bereiche, bei denen um behördliche Genehmigungen nachgefragt werden muss) diese sofort begonnen werden können, ohne auf Bearbeitungszeiten und Überprüfungen durch die zuständigen Behörden warten zu müssen.

Für die Notwendigkeit bauliche Maßnahmen vorzunehmen bedeutet die SCIA, dass der Beginn der baulichen Tätigkeit der Behörde gegenüber angezeigt werden muss.

Zu unterscheiden sind aktuell drei unterschiedliche SCIA, die hier nur kurz namentlich Erwähnung finden sollen:

**SCIA:** Hiermit wird der Beginn von einer Tätigkeit angezeigt;

**SCIA unica:** Wenn mehrere behördliche Genehmigungen erforderlich wären, wird eine einzige SCIA eingereicht (bei dem sog. „sportello unico“ der Gemeinden) und die Behörden reichen diese an die weiteren Behörden weiter, die mit der Sache zu befassen wären.

**SCIA condizionata:** Diese Situation liegt vor, wenn die SCIA von einer bestimmten Zustimmung abhängig ist.

Es handelt sich bei der SCIA um eine Selbstbescheinigung, bei der der Antragssteller erklären muss, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die jeweilige Tätigkeit vorliegen. Die sog. „autocertificazione“ (Selbstbescheinigung) wird der Behörde zugestellt, die dann innerhalb der darauffolgenden 60 Tage (nach Einreichung der Selbstbescheinigung) entscheiden kann, ob sie überprüft oder nicht. Demnach kann mit

Einreichung der Selbstbescheinigung direkt mit den Arbeiten begonnen werden. Allerdings ist es nicht empfehlenswert, daraus abzuleiten, dass nun jegliche bauliche Maßnahme ausgeführt werden darf. Es sind die gesetzlichen Beschränkungen zu respektieren. Ein örtlicher Architekt oder Geometer sollte unbedingt zu Rate gezogen werden, auch allein wegen der Förmlichkeit der Stellung des richtigen Antrages und der Begleichung der zu entrichtenden Gebühren, ohne die ohnehin nichts läuft.

#### **4. Unwiderruflichkeit und Annullierung der Baugenehmigung**

Die Baugenehmigung ist nach den gesetzlichen Bestimmungen eine unwiderrufliche Verfügung. Dies bedeutet, dass sie von der Behörde, die sie einmal erteilt hat, nicht wieder zurückgenommen werden darf.

Hierbei handelt es sich um ein grundsätzliches Prinzip, das jedoch nicht die Möglichkeit der Annullierung der Baugenehmigung ausschließt, wenn die Baugenehmigung von Anfang an nicht hätte erteilt werden dürfen. Die Baugenehmigung kann zwar grundsätzlich nicht widerrufen werden, aber wegen Fristablauf verfallen oder annulliert werden.

Die Annullierung kennt dabei vier verschiedene Möglichkeiten:

- Annullierung von der Behörde, die die Genehmigung erteilt hatte;
- Annullierung durch die Regionen;
- Annullierung durch die Regierung;
- Annullierung durch das Gericht.

Im ersteren Fall der Annullierung der Baugenehmigung, gemäß Art. 21 nonies des Gesetzes Nr. 241 aus 1990 kann die Baugenehmigung von Amts wegen annulliert werden, wenn öffentliche Interessen dies erforderlich macht. Auf jeden Fall innerhalb von einer Frist, die nicht über 18 Monate nach der Erteilung der Genehmigung hinausgehen darf. Rechtswidrig erteilte Baugenehmigungen oder von unzuständigen Stellen erteilte Genehmigungen, sowie Baugenehmigungen, die zu weitreichend erteilt wurden, werden ex tunc ungültig. Das bedeutet, dass die Annullierung von Anbeginn der Erteilung an wirkt.

## 5. Änderung der Baugenehmigung nach Erteilung

Liegt die beantragte Baugenehmigung vor, kann es im Nachhinein notwendig werden, dass Änderungen an dem beplanten Objekt vorgenommen werden müssen, die von der Baugenehmigung nicht abgedeckt sind. Dies bedeutet, dass ein Antrag auf Änderung gestellt werden muss. Dieser Antrag kann sowohl vor den Bauarbeiten gestellt werden als auch während der bereits begonnenen Arbeiten, aber auf jeden Fall vor dem Ende der Bauarbeiten. Allerdings fallen nicht alle sog. Änderungen unter Abweichung von der Baugenehmigung unter die gesetzliche Möglichkeit, Antrag auf „Variante“ zu stellen, denn dadurch könnte die ursprüngliche Baugenehmigung vollkommen ausgehöhlt werden.

Die Rechtsprechung unterscheidet daher zwischen Varianten im wahren Sinne des Wortes sowie essenziellen Varianten und Minimalvarianten.

Für jeden Käufer ist es daher von enormer Wichtigkeit, nicht nur zu kontrollieren, dass eine Baugenehmigung vorliegt, sondern ganz besonders darauf zu achten, dass deren Fristen noch nicht abgelaufen sind. Dies ist in der Regel die Frist für den Baubeginn und die Frist zur Beendigung der Bauarbeiten.

Bevor man daher kauft, bzw. irgendein Schriftstück unterschreibt, sollte man sich von einem Architekten oder Geometer seines Vertrauens fachmännisch beraten lassen, sofern man nicht selbst in der Lage ist, die notwendigen Prüfungen vorzunehmen. Dabei ist zunächst zu klären, ob grundsätzlich die Genehmigung für den Weiterbau zu erhalten ist, insbesondere für den Fall, dass die Frist zur Beendigung der Bauarbeiten bereits einige Jahre zurückliegt. Hat ein Käufer beispielsweise nur Interesse an einer Immobilie, weil er sie nach seinen eigenen Vorstellungen und Wünschen fertig zu bauen gedenkt, ist abzuklären, ob es sich hierbei um Änderungswünsche handelt und diese genehmigt werden würden. Nicht blind sollte auf die Zusagen des Verkäufers oder des Immobilienmaklers, dass jegliche baulichen Änderungswünsche des Kaufinteressenten ohne Schwierigkeiten genehmigt werden würden, vertraut werden. Die Erteilung der Baugenehmigung hängt von zu vielen Faktoren ab, die dem Einflussbereich des Verkäufers vollkommen entzogen sind.

Um nicht unliebsame Überraschungen zu erleben, hat ein Käufer die Möglichkeit, sich über einige Punkte, die im Zeitpunkt des Vor-

vertrages noch nicht abgeklärt sind, vertraglich abzusichern und es zur Bedingung machen, dass – bevor der endgültige Vertrag abgeschlossen wird – diese Bedingungen eingetreten sein müssen.

Dies gilt besonders für die Fälle, bei denen der Käufer nur dann daran interessiert ist, die Immobilie zu erwerben, wenn er bei dem von ihm geplanten Weiterbau seine eigenen Bauwünsche berücksichtigt findet. Dies bedeutet, dass seine eigenen Baupläne bzw. Änderungspläne genehmigt werden müssten. Der Käufer ist oftmals nicht an einem Erwerb interessiert, wenn sich die Immobilie ohnehin nicht nach seinen Vorstellungen umbauen, renovieren und demzufolge nutzen lässt.

Der Abschluss des notariellen Kaufvertrages sollte daher von der Bedingung der Erteilung der Baugenehmigung für den Weiterbau oder auch den Neubau (beim Baugrundstück) abhängig gemacht werden. Eine solche Bedingung wäre in den Vorvertrag unbedingt einzuarbeiten. Denn nur wenn diese Bedingung erfüllt ist, kann es überhaupt zum notariellen Abschluss kommen. Andernfalls steht schlimmstenfalls der Käufer als Eigentümer mit einem halbfertigen Haus da, dessen Weiterbau ihm untersagt wird. Es kann auch sein, dass der Weiterbau zwar genehmigt wird, allerdings ohne Berücksichtigung der eigenen baulichen Änderungswünsche.

Unabhängig von den sonstigen Bestandteilen des Vorvertrages sowie von den schon unter der Checkliste für den Kauf eines Appartements oder eines Hauses mit Grundstück genannten Vorsichtsmaßnahmen ist daher gerade die Baugenehmigung einer besonderen Kontrolle zu unterziehen. Stellen wir uns die Situation vor, dass der Verkäufer ein im Bau befindliches Haus mit angrenzendem Grundstück zum Verkauf anbietet, das sich außerhalb des Ortsbereiches, inmitten von Hügeln, bedeckt mit Olivenbäumen, befindet. Unser Grundstück liegt darüber hinaus auf einem Hügel und kann nur über die angrenzenden Nachbargrundstücke erreicht werden.

Unser Kaufinteressent, der glaubt, sein Traumhaus gefunden zu haben, sollte sich sämtliche Unterlagen vorlegen lassen, aus denen hervorgehen muss, dass das Gebäude mit den erforderlichen Genehmigungen errichtet wurde. Liegt die Genehmigung vor, so müssen die bisherigen Bauarbeiten auch in Übereinstimmung mit der Baugenehmigung errichtet worden sein. Die Abweichung von der Baugenehmigung stellt bereits eine Rechtswidrigkeit dar. Liegt ein Fall der



Baurechtswidrigkeit vor, muss der Käufer überprüfen bzw. überprüfen lassen, ob fristgerecht entweder ein Antrag auf „condono“ gestellt wurde oder ein Antrag auf „sanatoria“.

Bei dem „condono“ handelt es sich um ein Gesetz, das der italienische Gesetzgeber 1985 erstmals als Mittel zur Verfügung gestellt hat, um Schwarzbauten oder teilweise illegal gebauten Bauwerke nachträglich genehmigen zu lassen, sofern die Voraussetzungen des Gesetzes hierzu vorliegen. Darauf wird noch an anderer Stelle genauer eingegangen.

Fällt daher ein Baurechtsverstoß nicht mehr unter das „condono“, da die Frist der Antragsstellung abgelaufen war, bleibt zu prüfen, ob es die Möglichkeit der nachträglichen Heilung durch eine sog. „sanatoria“ gibt. Auch hier handelt es sich um ein vom Gesetzgeber vorgesehenes Mittel, das allerdings gegenüber dem „condono“ eingeschränkter anwendbar ist. Entscheidend ist, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen für eine „sanatoria“ vorliegen. Auch hierzu wird noch ausführlicher eingegangen werden.

Nun sollte man natürlich nicht dem Gedanken verfallen, dass, da ein Weiterbau sowieso genehmigt werden würde, munter darauf losgebaut werden kann und man die eigenen Bauänderungswünsche gleich mit realisiert. Grundsätzlich gilt für den Weiterbau, dass die einmal erteilte erste Baugenehmigung Berücksichtigung findet. War daher ursprünglich der Bau eines Hauses bewilligt worden, das als Wohnhaus für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung dienen sollte, kann hieraus schwerlich ein Luxushaus mit Swimmingpool werden.

## 6. Wege- und Leitungsrecht

Als weiterer wichtiger Punkt bei unserem Fallbeispiel ist abzuklären, wie die Situation des Wege- und Leitungsrechts aussieht. Soll ein Haus, das bereits im Rohbau steht, gekauft werden, sollte trotzdem noch einmal überprüft werden, wie die Situation der Leitungen für Wasser, Gas, Strom oder sonstiger Leitungen ist. Bei der Gelegenheit ist auch gleichzeitig zu überprüfen, ob die angefallenen Kosten hierfür vom Alteigentümer bezahlt worden sind.

Ein besonderes Problem kann das Wegerecht darstellen. Dies sollte als besonderes Recht in die Register eingetragen worden sein, sofern es

von dem Nachbarn oder dem jeweiligen Eigentümer gewährt worden ist, über dessen Grundstück die Leitungen und der Zugang zum eigenen Grundstück nur möglich sind. Auf eine mündliche Zusage, dass jederzeit die Zufahrt zu dem Grundstück erlaubt sei, sollte nicht vertraut werden. Denn sowohl das nachbarschaftliche Verhältnis (es ziehen neue Nachbarn ein) aber auch die Eigentumsverhältnisse (durch Verkauf oder Erbschaft) können sich jederzeit ändern. Es muss daher von vornherein gesichert sein, dass das Grundstück jederzeit auf einem befahrbaren Weg oder einer Privatstraße erreicht werden kann. Dieses Nutzungsrecht, welches ein belastendes Recht für das Nachbargrundstück darstellt, sollte unbedingt im italienischen Grundbuch eingetragen werden.

Ein Wegerecht, das auch wenn es nicht im Grundbuch eingetragen ist, kann unter bestimmten Voraussetzungen ersessen werden. In Italien ist dies innerhalb einer Frist von üblicherweise 20 Jahren möglich.

Sollte ein Grundstück allerdings nicht anders erreichbar sein als durch Überquerung des Nachbargrundstücks, das einen Privatweg besitzt, so muss der Nachbar diese Überquerung dann dulden, wenn kein anderer Zugang oder zumutbarer Zugang zu dem Grundstück von einer öffentlichen Straße aus möglich ist. Leider kommt es bei unklaren Zugangsrechten häufig vor, dass diese vor Gericht erstritten oder verteidigt werden müssen.

## 7. Vertragliche Wegerechte

Die Grunddienstbarkeiten können zwangsweise (sog. „servitù coattive“) oder freiwillig (sog. „servitù volontarie“) begründet werden. Sie können auch durch Ersitzung oder durch Widmung des Eigentümers begründet werden.

Bei der freiwilligen Grunddienstbarkeit wird zu Lasten eines Grundstücks und zum Nutzen eines anderen Grundstücks eine Eintragung vorgenommen. Man kann die freiwillige Dienstbarkeit (servitù coattiva) durch einen Akt, d. h. einen Vertrag unter lebenden begründen. Diese freiwillige Dienstbarkeit zugunsten eines anderen Grundstücks und zugunsten dessen Eigentümer kann auch unentgeltlich erfolgen.

Eine freiwillige Dienstbarkeit kann auch durch Testament errichtet werden.

Wer beabsichtigt, seinem Nachbarn entgeltlich oder unentgeltlich vertraglich eine freiwillige Dienstbarkeit zu gewähren, muss sich allerdings vergegenwärtigen, dass für den Fall, dass diese Situation einmal geändert werden soll, die Mitwirkung des Begünstigten erforderlich ist. Denn so wie ein Vertrag nicht alleine abgeschlossen werden kann, sondern alle Vertragsparteien mitwirken müssen, so kann ein einmal geschlossener Vertrag auch nicht einseitig wieder geändert werden. Für eine Vertragsänderung ist die Mitwirkung aller Vertragsparteien erforderlich.

In jedem Fall ist für den Vertrag die schriftliche Form erforderlich.

Was die Zwangsdienstbarkeiten anbelangt, so kann das Gesetz für bestimmte Situationen vorsehen, dass, um ein Grundstück nutzen zu können, oder um zu diesem überhaupt zu gelangen, eine zwangsweises Dienstbarkeit zu Lasten eines anderen Grundstücks bestehen kann. Die üblichen Situationen sind die des zwangsweise begründeten Wegerechts.

## **IV. Check-Liste beim Kauf einer Wohnung oder eines Hauses**

### **1. Allgemeines**

In diesem Kapitel werden dem Käufer wichtige Hinweise an die Hand gegeben, die vor dem Vorvertragsabschluss beachtet werden sollten. Sollte ihm selbst diese Überprüfung nicht möglich sein, wäre es ratsam, einen Experten zu Rate zu ziehen. Es soll hiermit gewährleistet sein, dass er wenigstens nicht vollkommen von einem skrupellosen Verkäufer über den Tisch gezogen wird. Das italienische Rechtssystem und die Handhabung beim Eigentumswechsel von Immobilien weichen doch sehr vom deutschen System ab. Die Rechte des Käufers sind nicht so umfassend geschützt und garantiert. Nicht selten geschieht es, dass jemand den Kaufpreis (nämlich den vollen Kaufpreis, so wie er im Vorvertrag vereinbart wurde) bereits vor dem Notarkaufvertrag bezahlt hat, letztendlich aber dann doch nicht Eigentümer der Immobilie wird.

Es sollen vor allem die Risiken der uns hier besonders interessierenden Immobilien – Ferienappartements, Grundstücke mit einem Haus, Grundstücke mit einem im Bau befindlichen Haus, sowie reine Baugrundstücke – erörtert werden. Grundsätzlich sind die Vorsichtsmaßnahmen, die dem potentiellen Käufer als Hilfe gegeben werden sollen, für alle erwähnten Immobilientypen zu beachten. Etwas anders dagegen ist die Situation, wenn noch gebaut bzw. fertig gebaut werden muss. Auf die spezifischen Probleme hierzu soll in einem eigenen Kapitel eingegangen werden. Außerdem sollen vor allem die Risiken aus der Sicht des Käufers dargestellt werden. Der Käufer ist zweifelsfrei derjenige Vertragspartner, der das höhere Risiko beim Immobilienkauf trägt. Für den ausländischen Käufer ist das Geschäft dadurch noch riskanter, dass er meist nur unzureichend, wenn überhaupt italienisch spricht und noch seltener etwas vom italienischen Recht versteht. Der Käufer ist diejenige Vertragspartei, die zunächst eine Anzahlung leistet, ohne in der Regel hierfür eine angemessene Gegenleistung bzw. eine Absicherung zu erhalten. Der Restkaufpreis wird in der Regel beim Notar bezahlt, ohne dass der Käufer zu diesem Zeitpunkt bereits als

Eigentümer ins Grundbuchamt eingetragen ist und ohne die Gewissheit zu haben, dass er auch tatsächlich als Eigentümer eingetragen wird. Denkbar ist, dass der Verkäufer bereits die gleiche Immobilie bei einem anderen Notar verkauft hat und der andere zuerst ins Grundbuch eingetragen wird und somit die Anzahlung nur noch auf dem Schadenersatzweg zurückgefordert werden könnte.

Es handelt sich bei dieser Fallkonstellation zwar um ein betrügerisches Verhalten durch den Verkäufer, aber dies nützt dem Käufer wenig, wenn er feststellen muss, dass er Opfer eines Betruges geworden ist; sein Anzahlungsgeld und die Immobilie sind weg! Die Restkaufpreiszahlung an den Notar müsste er dann problemlos erhalten, sofern der Notar nicht irgendwelche Dienstleistungen in Rechnung stellt.

Die nachfolgende Check-Liste soll helfen, herauszufinden, worauf bei einem Immobilienkauf besonders geachtet werden muss. Befindet sich ein Käufer in der Situation, eines der in der Check-Liste angesprochenen Probleme und Hindernisse angetroffen zu haben, ist Vorsicht geboten. Im Zweifel dürfte es mit weniger Ärger und Kosten verbunden sein, sich vorab rechtlich beraten zu lassen. Denn, wenn „das Kind einmal in den Brunnen gefallen ist“, wird es in der Regel teuer.

Bevor die nachfolgende Check-Liste spezifische Probleme des Kaufs eines Apartments in einem Kondominium oder den Kauf eines Hauses mit Grundstück behandelt, sollen vorab noch einige allgemeine Informationen zum italienischen Wohnungseigentum vermittelt werden.

## 2. Italienisches Wohnungseigentum („condominio“)

Das „condominio“ entspricht dem deutschen Wohnungseigentum und besteht aus einer Vielzahl an Wohnungseinheiten zu Wohnzwecken. Die Wohnungseinheiten gehören in der Regel verschiedenen Eigentümern und jede Wohnung ist unabhängig von den anderen im dem Katasterregister getrennt identifizierbar. Diese Mehrzahl der Wohnungen ist das entscheidende Element, um überhaupt von einem „condominio“ sprechen zu können. Die einzelne Wohnungseinheit kann dabei einem einzigen Eigentümer gehören oder auch mehreren Eigentümern (Miteigentümerschaft). Am Gemeinschaftseigentum eines

#### IV. Check-Liste beim Kauf einer Wohnung oder eines Hauses

---

„condominio“ haben die einzelnen Wohnungseigentümer ein Miteigentumsrecht aufgeteilt nach Tausendstel.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören in der Regel beispielsweise folgende Bereiche:

- der Grund und Boden, auf dem das Gebäude steht, die Außenwände, das Dach, die Treppen, die Eingangstür oder das Eingangstor, der Hof;
- die Pfortnerloge oder die Pfortnerwohnung, die Zentralheizung;
- jegliche Art von Einrichtungen, die der gemeinschaftlichen Nutzung dienen (Aufzug, Abflussrohre, Strom-, Gas-, Wasserleitungen bis zur Abzweigung in die getrennten Wohnungseinheiten).

Das Recht des einzelnen Wohnungseigentümers am Gemeinschaftseigentum steht im Verhältnis zum Wert oder der Fläche, für die er Eigentümer ist, es sei denn, es wurde ausdrücklich eine andere Regelung getroffen. Der einzelne Wohnungseigentümer kann nicht auf sein Recht am Gemeinschaftseigentum verzichten, um sich seiner Kostspflicht zu entledigen, die hierfür zu bezahlen sind. Der Außenbereich eines Kondominiums kann nicht von jedem Eigentümer beliebig verändert werden. Dies gilt insbesondere für die Gemeinschaftsteile, die von keinem Eigentümer modifiziert werden dürfen. Dagegen dürfen an Teilen, die zum Privateigentum eines jeden Wohnungseigentümers gehören, wie zum Beispiel der Balkon, grundsätzlich zwar Veränderungen vorgenommen werden, allerdings unter zwei Einschränkungen:

- zum einen darf durch diese Veränderungen das Eigentum anderer Eigentümer nicht betroffen werden;
- zum anderen dürfen diese Änderungen nicht dazu führen, dass das Dekor der Fassade verändert wird, das einheitliche Bild nach außen muss erhalten bleiben. Bezogen auf das Beispiel des Balkons bedeutet dies, dass man nicht eigenmächtig entscheiden kann, seinen Balkon nach außen hin rot streichen zu lassen, während die ganze Fassade des Hauses in Gelb gehalten ist.

Wenn ein „condominio“ eine bestimmte Größenordnung hat, schreibt der Gesetzgeber zwingend vor, dass eine Regelung (Kondominialordnung) erstellt werden muss. Diese Größenordnung ist bei mehr als 8 Wohnungseinheiten erreicht (Gesetz 220 aus 2012, hier Art. 1129 C.C.). Die Kondominialordnung regelt das Zusammenleben der verschiedenen Eigentümer hinsichtlich der Gemeinschaftsbereiche, hin-

sichtlich der Aufteilung der Kosten und hinsichtlich der Erhaltung des Gebäudes. Außerdem können die Rechte und Pflichten einzelner Eigentümer wiedergegeben werden. Üblicherweise wird beim Erreichen der gesetzlich vorgeschriebenen Wohnungseinheiten in Fällen, bei denen ein Gebäude von einem Bauunternehmer errichtet worden ist, von dem Bauunternehmer im Zeitpunkt des ersten Verkaufs einer der Wohneinheiten, die Kondominialordnung abgefasst beim Notar vorgelegt. Der Käufer erhält beim Verkauf der ersten Wohnungseinheit auch eine Kopie der Kondominialordnung dem Vertrag beigelegt. Durch die Unterschrift unter den Kaufvertrag, der Bezug auf die Kondominialordnung nimmt, wird diese somit in der gerade aktuell bestehenden Form vom Käufer akzeptiert. Auf diese Art und Weise muss die Kondominialordnung beim Erwerb auch der letzten Wohnungseinheit von allen Erwerbern akzeptiert werden. Im Übrigen kann jeder Wohnungseigentümer die Initiative ergreifen, damit eine Kondominialregelung erstellt wird oder eine bestehende revidiert wird. Gerade beim geplanten Erwerb vom Bauträger bietet es sich an sich vorab über den geplanten Inhalt der Kondominialordnung informieren zu lassen. Denn gerade bei gemischten Nutzungsmöglichkeiten könnte ein Interesse an einer solchen Immobilie schwinden, wenn von anders genutzten Einheiten als zu reinen Wohnzwecken, mit Lärm oder Publikumsverkehr gerechnet werden muss.

## **3. Check-Liste**

### **3.1. Geographische Lage der Immobilie**

Hat sich ein Käufer unter Abwägung seiner persönlichen Wünsche und Erfordernisse bereits für einen bestimmten Immobilientyp entschieden, wie zum Beispiel ein Ferienappartement oder Ferienhaus, so empfiehlt es sich immer, zunächst eine Ortsbesichtigung vorzunehmen und dabei auch die weitere Umgebung des Ortes in Augenschein zu nehmen. Abzuraten ist in diesem Zusammenhang nach Vorlage eines Prospektes kaufen zu wollen. Fotografien und Prospekte preisen normalerweise nur die Vorteile einer Immobilie an, wie z. B. einen Panoramablick oder auch eine besonders idyllische Landschaft, in der die Immobilie angeblich liegt und die geradezu zum Ausruhen einladen

soll. Bilder können daher eine Umgebung sehr beschönigen und vorhandene Lärmbelastigungen bekommt man erst gar nicht mit.

Da – wie bereits erwähnt – dem Leser ein Grundverständnis über das italienische Immobilienrecht vermittelt werden soll, um als privater Käufer besser gerüstet zu sein, wird die Check-Liste nur die Probleme behandeln, die für den privaten Käufer von Interesse sind. Die Besonderheiten des gewerblichen Immobilienkaufs und -verkaufs werden daher außer Acht gelassen. Es handelt sich bei den nachfolgenden Ausführungen jedoch nicht um eine abschließende Liste: Es soll lediglich das Wesentliche, das es zu beachten gilt, vermittelt werden, damit der Kauf einer Ferienimmobilie nicht zum Alptraum wird.

### **3.2. Vertrag, Form, Inhalt und Klauseln**

Hierbei handelt es sich um die Formulierung des Vertrages selbst, insbesondere des Vorvertrages sowie der einzelnen darin enthaltenen Vertragsklauseln.

Ein Risiko, das besonders am Käufer haften bleiben kann, ergibt sich aus dem Vertrag selbst und aus seiner Form. Jegliche Art von Vorvertrag, der das Versprechen auf Übertragung des Eigentums einer Immobilie zum Inhalt hat, muss – um nicht nichtig zu sein – schriftlich abgefasst sein. Somit hat auch ein mündlicher Vertrag keine Wirksamkeit, selbst dann nicht, wenn von dem Käufer eine Anzahlung (*caparra*) bezahlt worden ist. Der Verkäufer könnte sich weigern, den notariellen Vertrag abzuschließen und sollte er eine gezahlte Anzahlung einbehalten, hätte der Käufer eventuell rechtliche und tatsächliche Schwierigkeiten, diese zurückzufordern.

Das Ausmaß des Risikos, das praktisch ganz am Käufer hängen bleibt, deckt sich mit der Höhe des erlittenen Schadens. Verlässt man sich darüber hinaus ganz auf mündliche Zusagen, dürfte dies in der Regel auch dazu führen, dass andere, vielleicht ebenso interessante Vertragsverhandlungen, erst gar nicht in Erwägung gezogen werden.

Der Vertragsinhalt kann voller Fallstricke für den Käufer sein, je nach Formulierung des Inhalts der einzelnen Klauseln. Wie bei allen Verträgen, sollte daher auch der Vorvertrag nur dann unterschrieben werden, wenn seine einzelnen Klauseln auf das genaueste gelesen und verstanden worden sind. Dabei muss jeder Interessent zunächst die Entscheidung darüber treffen, ob er in der Lage ist, einen italienischen



Vertragstext rechtlich und sprachlich zu verstehen, oder aber etwas unterschreiben will, was er überhaupt nicht oder nur teilweise versteht. Was leider nicht selten vorkommt.

Eine nur oberflächliche Lektüre des Vertrages kann dazu führen, dass Klauseln über Preisanpassungen, die nach ganz bestimmten Kriterien zum Zuge kommen sollen, überlesen werden. Gerade bei Immobilien, die sich noch im Bau befinden, und auch wenn der Kaufpreis vereinbart worden ist, kann dies zu einer erheblichen Verteuerung führen, wenn dem Verkäufer vertraglich die Möglichkeit eingeräumt wurde, den Kaufpreis anzupassen.

Eine weitere Klausel, auf die es im Vorvertrag zu achten gilt, ist die Einräumung besonderer Befugnisse an den Verkäufer, wie zum Beispiel die, die Kondominialordnung zu erstellen oder mit Dritten in der Nachbarschaft Abkommen hinsichtlich der Errichtung des Gebäudes zu treffen. Je nach getroffener Abkommen, kann sich dies auf den einzelnen Käufer wirtschaftlich nachteilig auswirken.

Oftmals ist auch gerade das Fehlen von wichtigen Vertragsklauseln nachteilig, insbesondere wenn es sich um Klauseln handelt, die zugunsten des Käufers gewesen wären.

Hat man Zweifel über den Inhalt einer Vertragsklausel, ist es sicherlich in der Regel preiswerter, sich vorab den Rat eines Experten einzuholen.

**Merke:** Vertrag genau auf seinen Inhalt überprüfen und im Zweifelsfalle erst dann unterschreiben, wenn alle Ungereimtheiten ausgeräumt sind.

### 3.3. Kondominialordnung

Wichtig ist, dass die Kondominialordnung im Voraus genauestens studiert wird, um zu erfahren, zu welchem Zweck die Immobilie genutzt werden darf. Da ein Appartement sich üblicherweise in einem Gebäude befindet, das mehr als nur eine Wohnungseinheit hat, ist es wichtig zu wissen, dass die Nutzungsart der Wohnungen nicht so weit geht, dass die einzelnen Inhaber bzw. Eigentümer diese auch gewerblich nutzen dürfen, wie z. B. für eine Bar, ein Geschäft, Arztpraxis oder ein Büro. Je nach möglicher Nutzungsart könnte dies eine erhebliche Beeinträchtigung für den ausländischen erholungssuchenden Erwerber darstellen, wenn er seinen Urlaub in dem Ferienappartement verbringen möchte.

Insbesondere dürfte ein Käufer wenig Freude an seinem Appartement haben, wenn sich aus der Kondominialordnung ergibt, dass Wohnungseinheiten auch für handwerkliche Betriebe genutzt werden können. Hier kommen neben möglichen Lärmbelästigungen auch noch Geruchsbelästigungen hinzu, die in Kauf zu nehmen sind.

Bei einem noch im Bau befindlichen Gebäude, für das die Nutzungsbestimmung noch nicht festgelegt ist, muss die Zusage des Verkäufers, das Gebäude dürfe nur zu Wohnzwecken benutzt werden, schriftlich verlangt werden. Das Risiko ist zu groß, dass der Verkäufer, der zugleich der Bauunternehmer ist, die Nutzungsart des Gebäudes nach Gutdünken ändert und festlegt, insbesondere dann, wenn er merkt, dass die einzelnen Wohnungseinheiten leichter Käufer finden, wenn die gewerbliche Nutzung nicht ausgeschlossen ist. Bei bereits existierenden Gebäudekomplexen kann man sich beim Verwalter informieren und eine Kopie der Kondominialordnung anfordern, aus der ersichtlich ist, was ausdrücklich erlaubt ist und was nicht.

**Merke:** Kondominialordnung anfragen und überprüfen, bevor ein Vertrag unterschrieben wird.

### 3.4. Nebenkosten

Um bei den Nebenkosten, bzw. Betriebskosten nicht unangenehm überrascht zu werden, sollte möglichst frühzeitig versucht werden, deren Höhe in Erfahrung zu bringen. Es gibt in Italien hierfür keine einheitliche Regelung. Vielmehr kann diese von Stadt zu Stadt und von Gebäude zu Gebäude unterschiedlich sein. Möglich ist aber auch, dass überhaupt keine Kondominialregelung hinsichtlich der Nebenkosten besteht, sondern diese jährlich durch Abschlussrechnungen umverteilt werden. Eine gerechte Umverteilung der Nebenkosten kann problematisch sein, wenn es sich um Gebäude handelt, die gemischt genutzt werden (Wohnungs- und Geschäftsgebäude), da von den Geschäften die Gemeinschaftseinrichtungen (wie z. B. Hof, Treppe, Aufzug) überproportional genutzt werden. Ein neuer Eigentümer kann daher versuchen, bereits im Vorvertrag eine entsprechende Regelung zur gerechteren Umverteilung der anfallenden Kosten zu erzielen. Wobei dies zweifellos nicht einfach sein dürfte, da hierzu auch die anderen Eigentümer „ein Wörtchen mitzureden“ hätten. Zumindest sollte man sich im Voraus über die zu erwartenden Nebenkosten informieren, da diese

mitunter abschreckend hoch sein können. Dadurch bleibt die Möglichkeit bestehen, von dem Kauf Abstand zu nehmen und sich etwas zu suchen, was weniger hohe Fixkosten hat. Auch sollte darauf geachtet werden, ob in einer Wohnanlage ein sog. „portinaio“ (Pfortner) für den ganzen Tag (oder halbtags) bei der Wohnungseigentümergeinschaft angestellt ist oder nicht. Oft haben größere Wohnungseigentümergeinschaft, die aus mehreren Gebäuden besteht, neben dem „angestellten“ Pfortner zusätzlich eine Reinigungsfirma oder gar Reinigungskräfte direkt angestellt, mit all den Rechten und Pflichten, die sich durch ein abhängiges Arbeitsverhältnis ergeben können. All dies kann natürlich die laufenden Betriebskosten erheblich in die Höhe treiben.

**Merke:** Frühzeitige Abklärung über die Höhe der zu erwartenden Betriebskosten

### 3.5. Rückständige Steuerschulden und sonstige Kosten

Es kann geschehen, dass der Käufer die vom Verkäufer nicht bezahlten rückständigen Nebenkosten/Betriebskosten für das Vorjahr und das noch laufende Jahr bezahlen muss, da dies vom Verkäufer einfach unterlassen wurde zu erwähnen oder nachzuzahlen. Auf dem Käufer lastet ferner das Risiko, unmittelbar nach dem Erwerb der Wohnung mit Instandhaltungskosten für gemeinschaftliche Anlagen belastet zu werden.

Fälle dieser Art liegen dann vor, wenn in der letzten oder vorletzten Eigentümerversammlung außerordentliche Renovierungsarbeiten beschlossen worden sind.

Streitig ist allerdings, ab welchem Zeitpunkt der neue Eigentümer für diese Kosten, die noch von dem alten Eigentümer mitbeschlossen worden sind, zu zahlen hat. In Frage kommt zum einen der Zeitpunkt der Beschlussfassung, zum anderen der Zeitpunkt der Ausführung der Arbeiten. Überwiegend ist jedoch davon auszugehen, dass der Zeitpunkt der Beschlussfassung zählt (aufgrund mehrerer richterlicher Entscheidungen), auch wenn es sich um Arbeiten handelt, die eventuell erst in ein bis zwei Jahren ausgeführt werden.

Sofern der Alteigentümer nicht schon beim Vorvertrag die Protokolle der drei letzten Eigentümerversammlungen vorgelegt hat, aus denen sich alle wesentlichen Entscheidungen ergeben, und darüber hinaus auch die Abrechnungen der letzten zwei Jahren nicht vorlegt, sollte eine

Überprüfung beim Verwalter der Eigentumswohnungen vorgenommen werden. Der Verwalter kann, vorausgesetzt, es bestand immer eine ordnungsgemäße Verwaltung, sofort die erforderliche Auskunft erteilen, ob rückständige alte Kosten beglichen worden sind oder nicht. Der Verwalter weiß auch, welche Entscheidungen die Eigentümer auf der letzten Eigentümerversammlung getroffen haben, Entscheidungen, für die der neue Eigentümer anteilig an den Kosten bereits beteiligt werden würde, falls er sich zum Kauf entschließt. Auf Zusicherungen des Verkäufers alleine sollte man sich allerdings nicht verlassen. Oft kann es auch fehlende Kenntnis sein, dass eine Falschauskunft erteilt wird. Am besten ist die besagte Auskunft durch den Verwalter einzuholen, indem man sich gleichzeitig noch die Kopien der erforderlichen Unterlagen aushändigen lässt. Dies erlaubt eine doppelte Kontrolle. Der Verkäufer muss insofern mitwirken, damit der Verwalter auch bereit ist die Unterlagen herauszugeben und sich nicht auf das Gesetz der Privacy beruft.

**Merke:** Überprüfen, ob der Verkäufer Kosten und Steuern regelmäßig bezahlt hat oder ob es offene Posten gibt.

### 3.6. Mieter

Sollte der Erwerber einer Ferienwohnung beabsichtigen, seine Ferienwohnung vorübergehend zu vermieten, um die beim Erwerb entstandenen Kosten abzudecken, ist das nachfolgende Kapitel ganz besonders zu beachten.

#### 3.6.1. Equo-Canone-Gesetz

Entwicklung: Um die gegenwärtige Situation besser verstehen zu können, muss zunächst einmal ein Rückblick in die Vergangenheit gestattet werden. Zunächst soll hierbei das noch heute wichtige, wenn auch bei Neuverträgen kaum mehr relevante „Equo-Canone“-Gesetz erwähnt werden (Gesetz Nr. 392 vom 27.7.1978). Dieses Gesetz ist zwar bis heute in Kraft, es hat aber seit 1992 Lockerungsmöglichkeiten zugelassen. Es ist hier jedoch auch deshalb zu behandeln, da es auf gewerbliche Vermietungen nach wie vor Anwendung findet. Zu erwähnen ist auch, dass das „Equo-Canone“-Gesetz nur auf Vermietungen in Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohnern Anwendung gefunden hat. Das heißt, dass bei kleineren Touristenorten mit weniger als 5.000 Einwohnern schon in der Vergangenheit dieses Gesetz keine Anwendung fand.

Das Equo-Canone-Gesetz regelte umfassend den Mieterschutz und betraf fast jeden Bereich eines Mietverhältnisses. Erst mit dem Auslaufen sämtlicher Altverträge, die noch dem Equo-Canone-Gesetz unterliegen, dürfte es bedeutungslos werden. Ganz besonders hatte dieses Gesetz in der Vergangenheit Auswirkungen auf die Höhe der Miete. So wurde die Höhe der Miete bei Bezug einer Wohnung bestimmt, die Größenordnung der jährlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten, die vorgeschriebene Laufzeit des Mietvertrages und seine Verlängerung. Die Laufzeit betrug vier Jahre und verlängerte sich um weitere vier Jahre, falls nicht spätestens sechs Monate vor Ablauf der Vierjahres-Frist die Kündigung ausgesprochen wurde. Da die Höhe der Miete fern jeglicher Marktrealität war und ausschließlich zugunsten des Mieters festgelegt wurde, war natürlich von Seiten der Immobilieneigentümer kein Interesse vorhanden, zu den gesetzlich zwingend vorgeschriebenen niedrigen Mietpreisen zu vermieten. Dies hatte zur Folge, dass entweder Wohnungen einfach leer standen beziehungsweise versucht wurde, die Möglichkeiten und Lücken des „Equo Canone-Gesetzes“ auszunutzen. Zur Umgehung dieser Vorschriften haben die Vermieter es daher vorgezogen, die Wohnungen an Firmen zu vermieten, damit diese sie an ihre Beschäftigten weitervermieten konnten. Diese Art der Vermietung nannte sich „uso foresteria“ und unterlag weder der Mietpreisbindung noch den anderen engen Bestimmungen des Mietgesetzes. Ein tatsächlicher Fall des „uso foresteria“ hätte dann vorgelegen, wenn der Mieter anderweitig seinen ersten Wohnsitz angemeldet hätte und die Wohnung, die er von seiner Firma angemietet hat, nur Werktags benutzt hätte, um sodann am Wochenende nach Hause zu fahren. Es gab daher eine Vielzahl an sog. Scheinmietverträgen, wonach angeblich ein Fall des sog. „uso foresteria“ vorlag. Wenn ein Mieter es darauf anlegte, seinen Vermieter in Schwierigkeiten zu bringen, konnte er seinen ersten Wohnsitz (Residenza) in der angemieteten Wohnung, die er als „uso foresteria“ angemietet hatte, anmelden und geltend machen, dass ein verdeckter Mietvertrag vorliegen würde. Damit konnte er nachträglich erreichen, dass die Miete auf das Niveau entsprechend dem Equo-Canone-Gesetz herabgesetzt wurde.

Seit Mitte 1992 hat es eine gesetzliche Neuerung gegeben, um das zu starre Equo-Canone-Gesetz aufzulockern, besonders wegen der zu niedrigen und vor allem nicht marktgerechten Mietpreise. Dadurch sollte sich das Angebot an Mietwohnungen, die ohnehin in Großstäd-

ten immer zu knapp waren, erhöhen. Vermieter und Mieter konnten den Mietpreis dann frei vereinbaren, wenn es sich um Wohnungen handelte, die nach dem 11.7.1992 neu errichtet worden sind. Bei Gemeinden mit über 5.000 Einwohnern, bei denen das Equo-Canone-Gesetz noch Anwendung findet, konnte hinsichtlich der Miete eine abweichende Regelung getroffen werden, wenn die Voraussetzungen der Neuregelung des Equo-Canone-Gesetzes vorliegen.

Diese waren:

- Neubauten, die nach dem 11.7.92 fertig errichtet wurden.  
Hier konnte mittels eines sog. „patto in deroga“ die Miete frei vereinbart werden.
- Bei Altbauten: wenn ein neuer Vertrag abgeschlossen werden sollte, konnte die Miete frei vereinbart werden, indem ein sog. Vertrag „patto in deroga“ abgeschlossen wurde. Die übrigen Mietklauseln waren dabei noch an das „Equo-Canone-Gesetz“ gebunden.
- Bei Altbauten: wenn ein alter Vertrag abgelaufen war und erneuert werden sollte. Eine freie Mietvereinbarung war möglich, wenn der Eigentümer auf seine erste Möglichkeit zur Kündigung (aufgrund Equo-Canone-Gesetz bedeutet dies nach vier Jahren) verzichtete. Das hieß, dass bei einem Altvertrag erst nach acht Jahren die Miete frei vereinbart werden könnte.

Für Mietverträge, die bisher dem Equo-Canone-Gesetz unterlagen und die aufgrund der Vertragsdauer ausliefen (normale Vertragsdauer vier Jahre, mit automatischer Wiederverlängerung um weitere vier Jahre), konnten unter bestimmten Voraussetzungen die Mietbedingungen neu ausgehandelt werden, und zwar bei Neuverträgen, die nach dem Inkrafttreten der neuen Gesetzesänderung abgeschlossen oder verlängert wurden. Die Vertragsautonomie der Parteien wurde jedoch zunächst dadurch eingeschränkt, dass der Vertrag obligatorisch von Vereinigungen, die einerseits die Mieterinteressen, andererseits die Eigentümerinteressen vertreten, genehmigt werden musste. Das geschah bisher dadurch, dass der zwischen den Vertragsparteien ausgehandelte Mietvertrag in fünffacher Kopie von den Vertretern der jeweiligen Interessenvereinigung gegengezeichnet werden musste, die zuvor den Mietvertrag inhaltlich überprüft haben.

Üblicherweise wurden Standardmietverträge von diesen Interessenverbänden benutzt. Nach einem Urteil des Kassationshofes vom Juli

1996 wurde jedoch die zwangsweise Hinzuziehung einer Interessenvertretung beim Errichten bzw. Überprüfen eines Mietvertrages als verfassungswidrig erklärt.

Seit dem 1.1.1999 ist ein neues Mietgesetz in Kraft getreten, das das alte Gesetz Nr. 392 aus 1978 integriert, ohne dass es aufgehoben oder ersetzt worden wäre. Die alten Gesetze bleiben jedoch so lange in Kraft, bis die Verträge, die auf deren Grundlage abgeschlossen wurden, ausgelaufen sind. Haben sich diese Verträge jedoch stillschweigend verlängert, weil versäumt wurde, fristgerecht zu kündigen, kommen für diese stillschweigend verlängerten Verträge somit noch das alte Gesetz zum Zuge.

Die wesentlichen Neuerungen dieses Mietgesetzes sind folgende: sie unterscheiden sich zwischen „contratti liberi“ freien Verträgen und den sog. „contratti tipo“ Typenvertrag.

Bezüglich der freien Mietverträge sieht das Gesetz vor, dass der Mietzins und seine Entwicklung in der Zeit vollkommen den Vertragsparteien überlassen werden soll. Die Mietvertragsdauer beträgt mindestens 4 Jahre und nach Ablauf der ersten Vertragszeit von 4 Jahren besteht die verpflichtende Möglichkeit für Vermieter und Mieter grundsätzlich für weitere 4 Jahre an dem Mietvertrag festzuhalten.

Was die Vertragsbeendigung anbelangt, so ist unabhängig von einvernehmlichen Absprachen zwischen Vermieter und Mieter, grundsätzlich der normale Vertragsablauf abzuwarten. Der Gesetzgeber sieht jedoch unterschiedliche Regeln für den Vermieter und Mieter vor und schützt mehr den Mieter als den schwächeren Vertragspartner.

Grundsätzlich hat der Mieter die Möglichkeit sich unter Berufung auf eine dafür vorgesehene Vertragsklausel aus dem Vertragsverhältnis zu lösen. In jedem Fall auch aus besonders schwerwiegenden Gründen.

Der Vermieter dagegen kann sich aus einem Mietverhältnis 4 + 4 Jahre nur dann nach Ablauf der ersten vier Jahre lösen, wenn eine der Gründe, die vom Gesetzgeber festgelegt wurden, vorliegt. Das ist bei Eigenbedarf der Fall. In diesem Fall, muss der Vermieter mit einer Frist von 6 Monaten vor Vertragsablauf per Einschreiben mit Rückschein kündigen.

Bei Ablauf der zweiten 4 Jahre muss die Vertragspartei, die den Mietvertrag nicht verlängern möchte, mit einer Frist von wenigstens 6 Monate, wiederum per Einschreiben mit Rückschein dem anderen Vertragspartner gegenüber kündigen.

#### IV. Check-Liste beim Kauf einer Wohnung oder eines Hauses

---

Andernfalls läuft der Vertrag automatisch weiter für vier Jahre zu den bisherigen Bedingungen und zu dem bisherigen Mietzins.

Was der sog. Typenvertrag anbelangt, so wird dieser Vertrag an dem Sitz einer der Interessenvertreter der Vermieter oder Mieter abgeschlossen und zwar auf der Grundlage von Vorgaben (eine Art nationaler Vertrag). Die Vertragsdauer darf nicht unter 3 Jahre liegen und wird von Gesetzes wegen bei Vertragsablauf für weitere zwei Jahre verlängert, sofern sich die Parteien nicht auf eine Vertragsverlängerung geeinigt haben sollten. Der Mietvertrag muss obligatorisch in Schriftform abgeschlossen werden; mündliche Vereinbarungen sind null und nichtig.

Der Gesetzgeber gewährt unter bestimmten Voraussetzungen steuerliche Vergünstigungen für diejenigen Eigentümer, die nachweisen können, dass der Mietvertrag registriert wurde, dass die kommunale IMU-Steuer bezahlt wurde sowie die Immobilie ordnungsgemäß von der jährlichen Steuererklärung erfasst wurde. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit der sog. "cedolare secca". Hier handelt es sich um eine freiwillige Unterwerfung unter eine spezielle Besteuerungsart. Es kommt eine Ersatzsteuer und nicht die reguläre Einkommenssteuer zur Anwendung, deren Steuersatz niedriger liegt, als der übliche Steuersatz zur Einkommensbesteuerung. Darüber hinaus ist bei der Wahl dieser Besteuerungsart keine Registersteuer zu bezahlen. Allerdings kann der Vermieter auch nicht die Anpassung der Miete verlangen, nicht einmal die übliche Erhöhung der sog. ISTAT, was der allgemeine Index für die Inflationsrate wäre.

Sieht sich daher unser Ferienwohnungsbesitzer in der Situation, sich einen Mieter für seine Wohnung suchen zu wollen, bzw. ist die Wohnung bereits vermietet, sollte er sich über diese Materie vorab genauestens informieren. Denn gerade im Falle von Mietern ist es preiswerter, sich vorab über die bestehende Rechtslage zu informieren, als zu spät erkennen zu müssen, dass man einen Mieter hat, der trotz Kündigung nicht daran denkt, die Wohnung freiwillig zu verlassen. Oder aber, dessen Mietvertrag noch eine lange Laufzeit hat.

Einziges Vorteil einer vermieteten Wohnung ist der, dass derzeit, wobei dies natürlich von Ort zu Ort verschieden sein kann, diese um bis 30 % billiger sein kann als eine freistehende Wohnung.

Ausdrücklich soll darauf hingewiesen werden, dass sich die Gerichte noch heute mit alten Mietverträgen aus dem Equo-Canone-Gesetz beschäftigen müssen, wenn Mieter und Vermieter ihr Mietverhältnis



streitig beenden. In diesen Fällen könnte der Mieter, zu viel gezahlte Miete, die über dem Equo-Canone liegt, zurückfordern. In der Regel liegt in solchen Fällen ein simuliertes Vertragsverhältnis vor, bei dem beide Parteien mitgemacht haben. Der Mieter, weil er die Wohnung wollte, der Vermieter, weil er eine höhere Miete wollte.

**Merke:** Prüfen ob vertragliche Bindungen mietrechtlicher Art vorliegen.

#### **3.6.2. Aufteilung der Nebenkosten zwischen Eigentümer und Mieter**

Erwähnenswert sind in diesem Zusammenhang die Nebenkosten/Betriebskosten, die zwischen dem Eigentümer der Immobilie und dem Mieter aufgeteilt werden müssen. Der wohl überwiegende Teil dieser Kosten geht zu Lasten des Mieters. Es handelt sich beispielsweise um die folgenden Kosten: Verwaltungskosten, Aufzug, Hausantennen, Wasser, Müll, Versicherungen, Kamin, Zähler für Strom, Gas, Wasser, Pförtner, Reinigungsfirma, Reparaturen, Steuern sowie sonstige Kosten, die für die Erhaltung der Immobilie erforderlich sind. Diese Kosten können sich dann erhöhen, wenn es sich um ein Kondominium handelt, zu dem ein eigener Garten, Hof, Garagen, Schwimmbad oder ähnliches gehört.

Die Aufteilung dieser nur beispielsweise aufgezählten Nebenkosten ist eine immer wiederkehrende Quelle für Streitigkeiten zwischen Mieter und Eigentümer. Zwar gibt es zu dieser Materie eine Vielzahl von gerichtlichen Entscheidungen; dies ändert aber nichts daran, dass noch vieles offen und streitig ist. Die Aufteilung der Kosten richtet sich nach dem prinzipiellen Kriterium des Gebrauchs. Gebrauch von dem Mietobjekt wird wohl überwiegend der Mieter machen, so dass der größte Teil der Kosten, wie bereits erwähnt, an ihm hängen bleiben. Außerdem sind auch die Vereinbarungen der einzelnen Interessenvertreter (Mieter und Eigentümer) zu beachten, die von Stadt zu Stadt verschieden sein können.

Nachfolgend soll daher nur beispielhaft aufgeführt werden, wer welche Kosten zu tragen hat. Am Eigentümer bleiben in der Regel die Kosten der Versicherung und der Verwaltung hängen sowie die Kosten für besondere Instandsetzungsarbeiten.

Der Mieter hat für sämtliche Kosten aufzukommen, die für kleinere Reparaturen aufgewendet werden müssen, außerdem für die Reinigungskosten, die Kosten für Heizung, Wasser, Aufzug etc.

Einige Kosten gehen zu Lasten beider Parteien, so z. B. die Kosten für die jährliche Registersteuer, die aufgrund des zu registrierenden Mietvertrages zu zahlen ist. Anhand des von der Verwaltung für jedes Kondominium erstellten Kostenplans, der wiederum den Anteil jedes einzelnen Apartments enthält, lässt sich von vornherein zwischen Eigentümer und Mieter festlegen, wer was an den Kondominialskosten zu tragen hat.

**Merke:** Alte Mietverträge genauestens überprüfen. Rechtslage klären, bevor ein Mieter gesucht wird.

### 3.7. Vertragliche und gesetzliche Vorkaufsrechte

#### 3.7.1. Vertragliches Vorkaufsrecht

Beim vertraglichen Vorkaufsrecht wird zugunsten einer bestimmten Person durch Vertrag festgelegt, dass die begünstigte Person im Fall des Verkaufs das Recht hat, zu den selben Bedingungen und zu dem selben Preis die Immobilie zu erwerben wie ein Dritter.

#### 3.7.2. Gesetzliches Vorkaufsrecht

Will ein Wohnungseigentümer seine Wohnung verkaufen, obwohl sie vermietet ist, darf er das gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters nicht außer Acht lassen. Dieses Vorkaufsrecht besteht allerdings nur bei gewerblichen Mietern und nicht für andere Mieter an sich. Dem gewerblichen Mieter muss die Immobilie zu dem Preis zum Kauf angeboten werden, zu dem er sie an einen Dritten verkaufen würde. Hat der Eigentümer dieses Angebot dem Mieter gemacht, der es aber ablehnt, zu kaufen, weil der Preis zu hoch ist, und verkauft der Eigentümer dann an einen Dritten, so ist Vorsicht geboten, wenn der notariell angegebene Kaufpreis unter dem, dem Mieter angebotenen Preis liegen sollte.

Denn der Eigentümer hätte dem Mieter die Wohnung zu dem Preis zum Kauf anbieten müssen, der im notariellen Vertrag steht. Bei gewerblichen Mietern ist bei deren Auszug übrigens eine Entschädigung in Höhe von 21 Monatsmieten zu zahlen.

Liegt der im Notarvertrag angegebene Kaufpreis unter dem Mieter gemachten Angebot, hat der Mieter ein gesetzliches Rückkaufsrecht. Von dem Rückkaufsrecht kann er innerhalb eines Jahres nach Abschluss des Notarvertrages Gebrauch machen.

Macht der Mieter daher von seinem Rückkaufsrecht Gebrauch, verliert der Käufer das soeben erworbene Eigentum wieder. Der Käufer erhält vom Rückkaufsberechtigten den Kaufpreis, so wie er sich aus dem Notarvertrag ergibt. Er trägt somit auch das Risiko, nicht den vollen Kaufpreis erstattet zu erhalten, besonders dann, wenn ein Teil des Kaufpreises schwarz gezahlt worden ist und der Verkäufer den Differenzbetrag nicht zurückerstatten will oder kann, da er das Geld nicht mehr besitzt.

In einem solchen Fall wäre zu überlegen, den Vorvertrag für ein gerichtliches Verfahren heranzuziehen. Damit müsste natürlich gleichzeitig zugegeben werden, dass man als Käufer Steuerhinterziehung begangen hat. Besteuert wurde schließlich ein niedrigerer Kaufpreis, als der, der tatsächlich bezahlt wurde. Außerdem besteht ein weiterer Gesetzesverstoß noch darin, dass der Vorvertrag nicht, wie gesetzlich in Italien vorgeschrieben, registriert wurde. Diese Registrierung dient rein fiskalischen Zwecken und verpflichtet die Vertragsparteien zur Zahlung einer einmaligen Registersteuer. Diese Steuer kann auch 3 % des Gegenstandswertes des Vertrages betragen. Gerade für den Käufer könnte dieser Weg jedoch der einzig gangbare sein, um einen Titel für die Rückzahlung der gesamten, tatsächlich gezahlten Kaufsumme zu erhalten. Dem Käufer einer Ferienwohnung ist daher in jedem Fall anzuraten, sich darüber zu informieren, ob in der Vergangenheit das von ihm ausgewählte Appartement vermietet wurde und ob dem gewerblichen Mieter sein gesetzliches Vorkaufsrecht ordnungsgemäß angedient worden ist und von ihm ausgeschlagen wurde, bevor er die Wohnung verlassen hat.

Das gleiche gilt, wenn er noch darin wohnt. Insbesondere ist darauf zu achten, dass im Kaufvertrag kein niedrigerer Kaufpreis angegeben wird, als dem Mieter als Kaufpreis angeboten wurde.

Möglich ist auch der Fall, dass der Mieter, der über die laufenden Vertragsverhandlungen zwischen dem Eigentümer und dem Kaufinteressenten informiert ist, sich zunächst bereit erklärt, gegen eine Abfindung die Wohnung freiwillig zu verlassen und dann absprachewidrig doch nicht auszieht, sondern versucht, von dem Erwerber eine noch höhere Abfindung zu erzielen. Beim Erwerb einer Ferienwohnung ist es daher am zweckmäßigsten, wenn diese mieterfrei ist, um von vornherein Probleme auszuschließen, deren Verständnis nicht immer leicht ist. Letztendlich will der deutsche Käufer die Wohnung zum Erholen

nutzen und nicht, um sich mit fremden Rechtssystemen auseinanderzusetzen zu müssen.

### **3.7.3. Vorkaufsrecht des Staates**

Ein solches kann vorliegen, falls eine Immobilie verkauft werden soll, die aus historischen, künstlerischen Gründen oder unter Denkmalschutz stehend und als besonders wertvoll einzustufende Immobilie ist. In diesem Fall ist den Behörden Mitteilung zu machen. Der Staat muss die Möglichkeit haben, darüber zu entscheiden, die Immobilie in sein Eigentum übergehen zu lassen oder nicht. Diese Entscheidung muss innerhalb einer Frist von zwei Monaten getroffen werden. Bei Immobilien, die hiervon betroffen sein könnten, ist daher besondere Vorsicht geboten. Auch ist zu überprüfen, ob die Prozedur der Mitteilung per Zustellung des beabsichtigten Eigentumsübergangs erfolgt ist, um nicht eine Enteignung der Immobilie zu riskieren.

**Merke:** Vorzeitig überprüfen, ob irgendwelche Vorkaufsrechte vorliegen und gegebenenfalls dem Vorkaufsberechtigten rechtzeitig Mitteilung über den beabsichtigten Kauf gemacht wurde.


### **3.7.4. Vorkaufsrecht auf landwirtschaftliche Grundstücke**

Im Falle der Veräußerung von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen haben aufgrund Gesetzes angrenzende Landwirte oder Pächter (sog. azienda agricola oder coltivatore diretto) die die zum Verkauf anstehenden Flächen bearbeiten, ein Vorkaufsrecht. Oftmals bezieht sich das Vorkaufsrecht nur auf die landwirtschaftlichen Flächen und nicht auf das sich darauf befindliche Gebäude, wenn letzteres als „urbano“ katastermäßig umgeschrieben worden ist.

Um zu wissen, ob ein vorkaufsberechtigter Nachbar von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machen will, muss diesem formell der Vorvertrag zugestellt werden, so dass er ab Zustellungsdatum 30 Tage Zeit hat, von seinem Recht Gebrauch zu machen. Reagiert er nicht und ist die 30-Tagefrist abgelaufen, dann verfällt das Vorkaufsrecht des Berechtigten. So dass davon ausgegangen werden darf, dass der Nachbar nicht an den landwirtschaftlichen Flächen interessiert ist und kann nach Ablauf der Frist der Notarvertrag abgeschlossen werden, ohne dass das Risiko des Rückkaufsrechts besteht. Dieses Rückkaufsrecht besteht, wenn dem Vorkaufsberechtigten sein Recht nicht angedient wurde und er von dem Verkauf erfährt. Er hat in diesem Falle ein Jahr

ab dem Notarkaufvertragsdatum Zeit, einen Schriftsatz bei Gericht auf Rückkauf einzureichen.

### 3.8. Räumungsklage

Hat unser Ferienwohnungsliebhaber eine Wohnung gekauft, weil diese ihm preislich besonders günstig erschien, die aber vermietet ist, muss er grundsätzlich einen langen Atem haben. Denn sollte er den bitteren Weg der Räumungsklage gehen müssen, wird es mitunter Jahre dauern, bis er eventuell die Immobilie mieterfrei bekommt. Vielleicht gibt es ja unter Umständen einen glücklichen Umstand, dass der Mieter letztendlich aus irgendwelchen privaten Gründen, die ihn zum Auszug bewegen, die Wohnung freigibt. Das Problem der Räumungsklage ist, auch wenn der Titel erfolgreich erstritten wurde, seine Durchsetzung, das heißt die zwangsweise Räumung der Wohnung durch den Gerichtsvollzieher sehr viel Geduld abnötigt, da der Gerichtsvollzieher, je nachdem wo die Räumung durchzuführen ist, viele Male zwar einen Räumungsversuch startet, aber vielleicht erst beim 8. Versuch dann die Hilfe von Polizei in Anspruch genommen wird, um den Mieter auch defacto aus der Wohnung zu verbringen. Ein Räumungsverfahren kann daher auch Jahre in Anspruch nehmen, gerade in Gemeinden, in denen keine Ersatzwohnungen zur Verfügung stehen. Das ist auch der Grund, warum viele erfolglose Versuche unternommen werden. Die Behörden (besonders in Großstädten) sind mit den Mietern, die auf der Straße landen, einfach überfordert, so dass sich diese Praxis, die Räumung in die Länge zu ziehen und zwar auf Kosten des Eigentümers leider durchgesetzt hat. Ganz besonders groß ist das Pech, wenn man einen zahlungsunfähigen oder zahlungsunwilligen Mieter hat, der nicht daran denkt, freiwillig auszuziehen. In welchem Zustand der Mieter, den man dann doch endlich hat aus der Immobilie rausklagen  räumen können, die Immobilie verlässt und welche Schäden dabei – auch absichtlich – verursacht werden, steht wiederum auf einem anderen Blatt. Auch dies sollte unter den zu beachtenden Risiken mit einkalkuliert werden.

Jemand, der das Risiko liebt, könnte zwar auf diesem Wege beim Kaufpreis zunächst einiges einsparen und gegebenenfalls versuchen, mit dem Mieter eine Einigung zu erzielen. Fraglich bleibt allerdings, ob die Mieteinnahme aus einer Wohnung, die als Ferienwohnung

vom neuen Eigentümer genutzt werden sollte, wirklich ein lohnendes Geschäft ist. Näheres hierzu im Kapitel Steuern.

**Merke:** Rechtzeitig vor dem Kauf informieren, mit welchem Erfolg mittels Räumungsklage die gewünschte Immobilie mieterfrei zu erreichen ist.

### 3.9. Mietkaution

War dagegen eine Ferienwohnung zuvor vermietet oder ist sie noch immer vermietet, sollte sich der neue Eigentümer auch vergewissern, dass ihm vom Verkäufer nicht verschwiegen wurde, dass der Mieter ihm eine Mietkaution gezahlt hat. Diese Kautions ist bei Auszug des Mieters an diesen verzinst zurückzuzahlen.

Ein seriöser Verkäufer wird die Unterlagen und Auskünfte hierzu von selbst übergeben. Andernfalls sollte man nicht vergessen, diese anzufordern.

Die Mietkaution beträgt in der Regel drei Nettomonatsmieten. Gerne verlangen die Vermieter jedoch auch mal drei Bruttomonatsmieten als Kautions. Das Risiko für den neuen Eigentümer besteht darin, diesen Betrag irgendwann einmal zahlen zu müssen, ohne ihn jemals erhalten zu haben. Oftmals berechnen die Vermieter in die drei Monatsmieten die Nebenkosten mit ein.

**Merke:** Beim Verkäufer nach hinterlegter Mietkaution nachfragen und sich vertraglich absichern.

### 3.10. „Schwarzgeld“

Probleme können auch auftauchen, wenn zwischen dem Alteigentümer und dem Mieter ein offizieller Mietpreis vereinbart wurde, gleichzeitig in Form von Schwarzgeld aber die Differenz zur eigentlich vereinbarten Miete gezahlt wurde. Für den nicht angegebenen Teil der Miete, der einkommenspflichtiges Einkommen darstellt, wurde Steuerhinterziehung begangen. Da die Mietverträge ebenfalls zu steuerlichen Zwecken registriert werden müssen und die Steuer sich nach der Höhe der Jahresmiete richtet, liegt hierin eine weitere Steuerhinterziehung. An diesen Unregelmäßigkeiten sind sowohl der Mieter als auch der Vermieter beteiligt, wobei für ersteren die Konsequenzen wohl durch eine Nachzahlung der Registersteuer mit Geldstrafe zu beheben sein

dürften. Für den Vermieter dürften die Folgen jedoch schwerwiegender sein. Er begeht gleich zwei Steuerverstöße, zum einen hinsichtlich der Einkommenssteuer, zum anderen hinsichtlich der Registersteuer, die nicht korrekt abgeführt wurde.

Ein Risiko für den Wohnungseigentümer steckt auch in den Mietverträgen nach dem alten „Equo-Canone-Gesetz“. Bezahlt der Mieter eine höhere Miete als die gesetzlich seinerzeit vorgeschriebene, da er andernfalls die Wohnung nicht zur Miete erhalten hätte, sich aber innerlich vorbehalten hat, die zuviel gezahlte Summe innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Mietzeit (Art. 70 Gesetz Nr. 392 von 1978) zurückzufordern, so entsteht ein doppeltes Problem: einmal mit dem Fiskus, zum anderen mit dem Mieter, der die bezahlte Miete zurückverlangt.

**Merke:** Risiken wegen Schwarzgeld vermeiden.

### 3.11. Rendite

Besondere Vorsicht ist angeraten, wenn eine Immobilie mit einer hohen Belegungsrate und außergewöhnlich hohen Mieten angeboten wird und daran bestimmte Renditeerwartungen geknüpft werden. Es kann geschehen, dass der Mieter den Mietvertrag unter Heranziehung entsprechender Normen vorzeitig kündigt, so dass eine neue Vermietung nur noch zu einem viel niedrigeren Mietzins möglich ist. Ratsam ist es daher, sich nicht von zu hohen Mieten beim Kauf beeinflussen zu lassen und sich am Markt über die realistische Miethöhe zu informieren sowie sich sämtliche Mietverträge zur Prüfung vorlegen zu lassen.

**Merke:** Nicht auf Versprechungen des Verkäufers vertrauen, alle Informationen überprüfen bzw. überprüfen lassen.

### 3.12. Konkurs des Verkäufers

Dieses Risiko hat der Käufer immer, wenn auf der Verkäuferseite ein Unternehmen (juristische Person) steht. Aber auch der Kauf von einer Privatperson kann dieses Risiko beinhalten, nämlich dann, wenn diese gewerblich tätig ist und somit als Unternehmer zu qualifizieren ist. In diesem Zusammenhang soll jedoch nur ein ganz besonders relevantes Problem aus dem Konkursrecht herausgegriffen werden, das gerade im Zusammenhang mit Immobilien entstehen kann. Ist der Verkäufer

eine juristische Person, ist leider auch diese Problematik in ihrer Vielseitigkeit zu beachten.

Besondere Aufmerksamkeit ist dem Art. 67 (Legge Fallimentare, Konkursrecht) zu widmen, der besagt, dass diejenigen entgeltlichen Verfügungen für unwirksam zu erklären sind, bei denen die vom Gemeinschuldner vorgenommene Leistung oder übernommene Verpflichtung dasjenige erheblich (der Gesetzgeber spricht von einem Viertel) übersteigt, was ihm gegeben oder versprochen wurde. Dieses Risiko, Konkurs des Verkäufers, könnte bis zu fünf Jahre bestehen. Sollte der Kaufpreis wenigstens um ein Viertel niedriger gewesen sein, als der Marktpreis, so unterliegt der Kaufvertrag der Anfechtung und sofern er ein Jahr vor der Konkurserklärung des Verkäufers abgeschlossen wurde. In diesem Falle muss der Konkursverwalter die Kenntnis des Käufers über die Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers nicht nachweisen, sondern man geht von einer Annahme aus.

Ein Kaufvertrag kann dann nicht angefochten werden, wenn der Kaufpreis angemessen ist und wenn der Immobilienkauf dazu diente, die Immobilie zu Wohnungszwecken für sich und die eigene Familie zu erwerben. Da man über die Angemessenheit eines Kaufpreises durchaus streiten könnte und selbst wenn die Anfechtung eines Konkursverwalters nicht korrekt wäre, so müsste man sich auf jeden Fall einem gerichtlichen Verfahren stellen, um gegen eine Konkursanfechtung vorzugehen, um nachzuweisen, dass die Anfechtung zu Unrecht erfolgt ist.

Ein Kaufvertrag, der trotz angemessenen Kaufpreises 6 Monate vor Konkurserklärung des Verkäufers abgeschlossen worden ist, könnte dann angefochten werden, wenn der Konkursverwalter nachweisen kann, dass der Käufer über die Insolvenz des Verkäufers Kenntnis hatte.

Der Eigentümer, der somit den Kaufpreis vom Konkursverwalter zurückfordern müsste, kann natürlich nur den Kaufpreis zurückverlangen, den er im notariellen Kaufvertrag deklariert hat. Wenn hier ein erheblicher Unterschied zwischen deklariertem Kaufpreis und tatsächlich gezahltem Kaufpreis besteht, dürfte dies bereits der zweite Schock sein. Dies bedeutet, dass für die Anmeldung zur Konkurstabelle nur der offizielle Kaufpreis angemeldet werden kann. Ob es sodann aus dem Konkurs überhaupt etwas zu verteilen gibt, spricht eine Quote aus dem Konkurs auf die angemeldete Forderung zur Verteilung ansteht, steht wiederum auf einem anderen Blatt. Bezogen auf den wirklich



gezahlten Preis dürfte dies, falls überhaupt etwas zur Verteilung kommt, allenfalls eine geringe Summe sein. Letztendlich kann ein Konkurs den vollständigen Verlust für den Käufer bedeuten. Er hat sein Geld an das Unternehmen verloren, das ihm die Immobilie verkauft hat, und die Immobilie hat er wiederum an den Konkursverwalter verloren, es sei denn man kann aus dem Konkurs die eigene Immobilie nochmals erwerben und somit zum zweiten Mal bezahlen.

Diesem Risiko des Totalverlustes kann man leider nicht vollkommen entgehen, wenn man beschlossen hat, von einem Unternehmen zu kaufen, weil dieses nun einmal genau das Immobilienobjekt hat, das man gerade kaufen will. Um wenigstens das Risiko etwas zu verringern, könnte man nur versuchen, Informationen über die Bonität des Verkäufers zu erhalten, z. B. in Erfahrung bringen, ob Wechsel und Schecks protestiert wurden oder ob Zwangsvollstreckungen bestehen. Dies sind in der Regel Indizien dafür, dass es mit dem Verkäufer wirtschaftlich nicht zum Besten bestellt ist.

Erheblich vermindern oder ggf. auch gänzlich vermeiden kann man dieses Problem, indem der volle Kaufpreis beim Notar angegeben wird und man sich nicht dazu überreden lässt, unterzuerbriefen. Denn besteht Angemessenheit (d. h. der beim Notar angegebene Kaufpreis stimmt mit dem Marktwert überein) zwischen bezahltem Kaufpreis und dem Marktwert der Immobilie, hat der Konkursverwalter an sich keinen Grund, den notariellen Kaufvertrag anzufechten, mit dem Argument, die Immobilie sei unter dem Marktwert verkauft worden. Eine Garantie allerdings, dass er es dann nicht tut, hat man jedoch nicht.

#### **3.13. Konkursrisiko beim Erwerb vom Bauträger**

Seit Juli 2005 ist ein neues Gesetz in Kraft getreten (Gesetz Nr. 189 vom 2.8.2004), das der Gesetzgeber als eine Neuerung eingeführt hat, die den privaten Erwerber beim Kauf einer noch zu errichtenden Immobilie nach Prospekt schützen soll. Diese Reaktion des Gesetzgebers war notwendig, da durch einen möglichen Konkurs des Bauträgers eine Vielzahl von Familien in erhebliche Schwierigkeiten gekommen war, da zum einen geleistete Anzahlungen verloren waren, zum anderen aber auch die Immobilie selbst bzw. diese nicht fertig gestellt wurde. Somit war das Geld weg und man hatte im Gegenzug trotzdem

keine Immobilie. Anwendbar ist das oben erwähnte Gesetz nur auf natürliche Personen, juristische Personen sind ausgeschlossen.

Nach diesem Gesetz ist von dem Bauträger eine Garantie in Form einer Bankgarantie oder einer Versicherungspolice zu leisten, durch die die geleisteten Anzahlungen abgesichert werden. Bei Unterzeichnung des Vorvertrags, der die einzelnen Anzahlungen, die bis zum Notarvertragsdatum, je nach Phase des Bauabschnitts, zu leisten sind, festlegt, muss von dem Bauträger eine Bürgschaft oder eine Versicherungspolice übergeben werden, die sämtliche Anzahlungen absichert. Sinn und Zweck dieser Garantie ist es, den Verbraucher vor einem Totalverlust durch den Konkurs des Unternehmers zu schützen. Diese im Vorvertrag enthaltene Klausel ist zwingend. Sollte sie nicht enthalten sein, riskiert man Nichtigkeit des Vorvertrags.

Gerade beim Erwerb vom Bauträger kommt es immer wieder vor, dass bei oder vor der Verbriefung beim Notar gerne Absprachen über einen Teil einer nicht deklarierten Barzahlung des Kaufpreises verhandelt wird, welcher dann natürlich nicht über in der Firmenbuchhaltung auftaucht. Da die Erwerbssteuern (Mehrwertsteuer von 4 oder 10 %) auf den zu deklarierenden Kaufpreis zu zahlen sind und nicht der Katasterwert die Bemessungsgrundlage ist, kann dies natürlich auch eine Versuchung für den Käufer darstellen, weniger Steuern zahlen zu wollen. Mit allen den damit verbundenen Risiken natürlich.

Darüberhinaus scheinen Bauträger gerade bei ausländischen Käufern gerne ihre Verpflichtung sämtliche Zahlungen, die der Käufer nach Bauabschnitt leisten muss, gegenzugarantieren, zu vergessen und versuchen den Vertrag auch ohne diese Bürgschaft abzuschließen. Denn schließlich ist die Garantie, die sie erbringen müssen, ein nicht unerheblicher Kostenfaktor.

Weiterhin ist der Bauträger verpflichtet, dem Käufer bei Abschluss des notariellen Vertrages eine Versicherung für Schäden infolge von Baumängeln zu übergeben. Diese Versicherung muss für die Dauer von 10 Jahren ab Abschluss der Arbeiten bestehen und den Ersatz von Schäden, an der Immobilie selbst oder bei Dritten, garantieren.

**Merke:** Vorsicht bei juristischen Personen, bzw. auf die Bankbürgschaft achten. Grundsätzlich besteht Konkursrisiko mindestens zwei Jahre ab Erwerb.

### 3.14. Familienrecht

Ist der Käufer verheiratet und lebt mit seinem Ehegatten in „comuni-  
one legale dei beni“, was der deutschen Zugewinnngemeinschaft nahe  
kommt und die gesetzliche Regelung für den Fall darstellt, dass keine  
Wahl hinsichtlich Gütertrennung oder Gütergemeinschaft getroffen  
wurde, so ist es ratsam, bereits der Vorvertrag vom Ehegatten bereits  
mit unterschrieben werden. Andernfalls könnte von dem nicht am  
Vorvertragsabschluss beteiligten Ehegatten die Unterschrift unter den  
notariellen Kaufvertrag verweigert werden, so dass die Immobilie nicht  
übertragen werden könnte, insbesondere wenn die finanziellen Mittel  
für den Erwerb von beiden Ehegatten zur Verfügung gestellt werden.  
Es reicht aber auch aus, dass nur ein Ehegatte erwirbt, wenn er erklärt,  
dass der Erwerb durch eigene, persönliche Mittel stattfindet. In diesem  
Fall ist die Unterschrift des anderen Ehegatten unter den Vorvertrag  
nicht erforderlich, sollte nur einer von beiden alleine erwerben wollen.

Nach italienischem Recht werden Ehegatten, die im gesetzlichen  
Güterstand leben automatisch Miteigentümer. Teilweise wird über  
die Makler die Falschmeinung in die Welt gesetzt, dass dies auch für  
deutsche Ehegatten so zu gelten habe. Dies ist natürlich falsch. Denn  
der Notar muss das Güterrecht des Landes des Käufers berücksich-  
tigen. Nach deutschem Güterrecht ist ein Erwerb im Falle der deut-  
schen Zugewinnngemeinschaft auch nur für einen Ehegatten möglich.  
Es muss natürlich rechtzeitig erklärt werden. In der Praxis wird dies  
auch mal gerne von den Notaren übersehen und sie gehen automa-  
tisch davon aus, dass beide deutsche Ehegatten Miteigentümer werden  
wollen. Ist dies so nicht gewollt, so sollte unbedingt dieser rechtliche  
Gesichtspunkt im Vorfeld abgeklärt werden.

Ist ein Erwerber ausländischer Staatsangehöriger mit unterschied-  
licher Nationalität, so ist gesetzlich vorgesehen, dass bei Eheleuten das  
anzuwendende Recht, welches die vermögensrechtlichen Fragen der  
Ehegatten regelt, das Recht ist, das auch ihre persönlichen Beziehun-  
gen regelt. Jedoch haben die Ehegatten die Wahl, ihre vermögensrecht-  
lichen Beziehungen nach dem Recht des Staates bestimmen zu lassen,  
dem einer angehört.

Der Notar ist daher vor Vertragsabschluss gehalten, sich über dieses  
Problem Klarheit zu verschaffen. Vor allem dann, wenn beabsichtigt  
ist, dass nur einer der Ehegatten Eigentümer werden soll.

In der Praxis kann der Notar, der mit der Kaufvertragsabfassung befasst ist, üblicherweise darauf drängen, dass der Erwerber entweder eine Vollmacht des Ehegatten, auch in dessen Namen handeln zu können, vorlegt, oder er wird sogar die Präsenz des Ehegatten verlangen und sich dessen Verzicht unterschreiben lassen. Es hängt ganz davon ab, wie ein Notar die Sache bearbeitet.

**Merke:** Familienstand der Vertragsparteien überprüfen, um sich zu vergewissern, dass alle erforderlichen Beteiligten mitwirken.

### 3.15. Hypotheken oder andere belastende Eintragungen

Die Hypothek folgt der Immobilie, das heißt wechselt diese den Eigentümer, geht die Hypothek mit der Immobilie auf den neuen Eigentümer über. Sollte daher trotz aller Zusicherungen des Verkäufers doch noch eine Hypothek vor dem notariellen Kaufvertragstermin auftauchen, muss diese entweder zunächst gelöscht oder aber der Kaufpreis um die Summe der eingetragenen Hypothek reduziert werden. Wird die Hypothek erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung entdeckt, also nachdem der endgültige Vertrag unterschrieben worden ist, wäre daran zu denken, ob es für den Käufer sinnvoll wäre, eventuell die Rückabwicklung des Vertrages zu verlangen. Diese Fälle sind sicherlich selten und der Notar hätte bei seiner Überprüfung was übersehen. In jedem Fall lässt sich das Risiko, eine eingetragene Hypothek vorzufinden, vermeiden. Es erfordert lediglich im richtigen Zeitpunkt eine Überprüfung bei dem zuständigen Registerbüro. Regelmäßig wird diese Überprüfung jedoch von dem Notar übernommen, der mit dem Aufsetzen des endgültigen Vertrages beauftragt wurde. Dann könnte es jedoch unter Umständen schon zu spät sein, um dieses Problem einvernehmlich aus der Welt zu schaffen. Ein Käufer kann jedoch bereits vor Abschluss des Vorvertrages ein Interesse daran haben, zu erfahren, ob die Immobilie mit Hypotheken belastet ist. Diese Überprüfung ist entweder durch den Notar oder durch ein Dienstleistungsunternehmen möglich.

Andere belastende Eintragungen können durch Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, Eintragung einer Klage ins Grundbuchamt entstanden sein, die teilweise nur durch unter Zuhilfenahme des Gerichts wieder gelöscht werden könnten. Es ist daher wichtig so früh wie möglich konkret zu wissen ob belastende Eintragungen bestehen. Denn hat der Verkäufer einmal eine Anzahlung erhalten und bestehen belastende

Eintragungen, für deren Löschung er Finanzmittel benötigt, kann dies ein nicht unerhebliches Hindernis beim Kauf werden, vor allem, wenn wie gesagt, Gläubiger des Verkäufers und oder gar ein Gericht mitwirken müssen, damit belastende Eintragungen aus den Registern gelöscht werden. In diesen Fällen ist auch zeitlich sehr schwer abschätzbar, wann die Immobilie lastenfrei sein wird.

**Merke:** Immobilie auf eingetragene Hypotheken oder sonstige belastenden Eintragungen überprüfen oder überprüfen lassen, nicht nur auf Zusicherungen des Verkäufers vertrauen.

### **3.16. Dienstbarkeiten, vom Verkäufer verschwiegene Vereinbarungen, Belastungen, Nießbrauch**

Der Kreis dieser Risiken ist groß und kann sich auf alles erstrecken, was nur irgendwie mit dem Grundstück zusammenhängt. Dabei muss nicht immer ein böswilliges Verschweigen durch den Verkäufer vorliegen. Oftmals liegt ganz einfach der Fall des Vergessens bzw. Übersehens durch den Verkäufer vor. Denn vielfach handelt es sich – gerade im ländlichen Bereich – um Abkommen, die schon vom Voreigentümer des Verkäufers mit den Nachbarn getroffen wurden. Diese Belastungen können beispielsweise sein:

Wege- und Leitungsrecht, die Verpflichtung, nicht zu bauen oder nur eingeschränkt zu bauen etc. Gleichgültig jedoch, was daher auf der Immobilie lastet; es bedeutet in erster Linie in der Regel eine Minderung ihres Wertes. Dem Käufer obliegt die Entscheidung darüber, ob er eine Immobilie mit einer derartigen Beschränkung kaufen will und vor allem zu welchem Preis. Neben den privatrechtlich eingeräumten Rechten an der Immobilie gibt es darüber hinaus eine Reihe von Einschränkungen, die sich aufgrund des Gesetzes ergeben können. Diese können beispielsweise sein:

- Auflagen seitens des Forstes;
- Erklärung, dass das Grundstück sich in einem Erdbebengebiet befindet, was eine Bebauung unmöglich machen würde;
- behördliche oder gemeindliche Pläne, die ein bestimmtes Gebiet zu einer bestimmten Nutzbarkeit zugeordnet haben (landwirtschaftliche Gebiete, Grünzonen);
- Auflagen bei Grundstücken, die im Bereich von Straßen oder Friedhöfen liegen;

- Auflagen bei Grundstücken, die in der Nähe von Flughäfen liegen;
- Auflagen bei Grundstücken, die sich in der Nähe von Eisenbahnlinien befinden;
- Auflagen bei Grundstücken, die unter die sog. „bellezze naturali“, d. h. besonders schöne Naturlandschaften fallen und eine Bebauung unmöglich oder nur sehr eingeschränkt möglich machen;
- besondere gemeindliche Belange, die es zu beachten gilt und die eine Bebauung unmöglich machen, bzw. einem Eigentümer besondere Auflagen für bereits existierende Immobilien machen.

Um in diesem Labyrinth der gesetzlichen und privaten Einschränkungsmöglichkeiten der Rechte an einer Immobilie nicht zu verzweifeln, sollte der Rat eines Fachmannes hinzugezogen werden, der zunächst einmal überprüft, ob und welche Beschränkungen vorliegen. Dies gilt insbesondere für diejenigen Beschränkungen, die auf den ersten Blick nicht offensichtlich sind.

**Merke:** Lastenfreiheit der Immobilie sorgfältig prüfen lassen.

### 3.17. Unverkäuflichkeit der Immobilie

Nach Abschluss des Vorvertrages kann es geschehen, dass dem Erwerber vom Notar mitgeteilt wird, dass die Immobilie unverkäuflich sei. Dies kann besonders von zwei Gründen abhängen. Einer dieser Gründe – und leider kommt dies häufig vor – ist, dass die Immobilie ganz oder zum Teil ohne die erforderlichen Genehmigungen gebaut bzw. umgebaut wurde und nicht rechtzeitig von dem Gesetzgeber zur Verfügung gestellten Instrumentarium der Amnestie Gebrauch gemacht worden ist, wonach gesetzeswidrige Bauten im Nachhinein auf Antrag für gesetzmäßig erklärt wurden. Liegt daher keine nachträgliche Heilung der Gesetzeswidrigkeit vor, kann die Immobilie per Vertrag unter Lebenden nicht den Eigentümer wechseln. Die nachträgliche Heilung der Rechtswidrigkeit kann auch in Form der bereits angesprochenen „sanatoria“ erfolgen. Der Notar darf den Kaufvertrag auch dann nicht aufsetzen, wenn gegen fiskalische Normen verstoßen worden ist. Auch in diesem Falle wäre eine Immobilie unverkäuflich.

Der zweite Grund für die Unverkäuflichkeit kann darin liegen, dass die gesetzliche Frist für den Verkauf der Immobilie noch nicht abgelaufen ist (z. B. bei Gesetzen, durch die die Baufinanzierung begünst-

tigt wurde oder bei subventioniertem Hausbau). Hat der Verkäufer bei den Verkaufsverhandlungen daher nicht daran gedacht, diese „Kleinigkeit“ zu erwähnen, was klarer ausgedrückt heißt, zu erwähnen, dass „schwarz“ gebaut wurde, so müsste er dem Käufer die Anzahlung zurückerstatten, sicherlich sogar in doppelter Höhe (Anzahlung und Vertragsstrafe). Verlieren können beide Parteien eventuell auch die Maklerprovision, wenn sie diese zu diesem Zeitpunkt des Geschäftes schon bezahlt haben. Dieser Verlust entsteht nicht, wenn die Parteien, oder zumindest der Käufer, sich ausbedungen haben, die Maklerprovision erst mit vollständigem Abschluss des Geschäftes zahlen zu müssen. Vollständiger Abschluss bedeutet die Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages.

**Merke:** Immobilie auf gesetzeskonforme Errichtung überprüfen lassen.

### 3.18. „Condono“ und „Sanatoria“ (Amnestie)

Das Allheilmittel des „condono“, das der Staat erstmals bereits 1985 zur Verfügung gestellt hatte und das sog. „vecchio condono edilizio“ darstellte, war eine Art Generalamnestie für Baurechtsverstöße. Der italienische Staat hat diese Gesetzesmöglichkeit in den Jahren 1985, 1994 und 2003 (Gesetz 47/1985; Gesetz 724/1994 und Gesetz 326/2003) zur Verfügung gestellt. Diese Amnestiemöglichkeit für rechtswidrige Maßnahmen des Bürgers wurde und wird sicherlich auch wegen seines finanziellen Charakters zur Verfügung gestellt. Für den Staat war dies ein Mittel, um die ohnehin ständig leeren Staatskassen kurzfristig etwas aufzufüllen. Der Unterschied zum alten „condono“ von 1985 bestand beim „condono“ 1994 darin, dass der Missbrauch der baulichen Maßnahmen dieses Mal bestimmte Dimensionen nicht überschreiten durfte. Mit der Antragstellung mussten die Belege über die Zahlungen der geschuldeten Beträge vorgelegt werden. Je nach Situation waren sodann noch weitere Zahlungsverpflichtungen sofort mit Antragstellung nachzuweisen.

Das ganze Prozedere war innerhalb bestimmter Fristen durchzuführen, d. h. Unterlagen einzureichen oder rechtzeitig zu bezahlen. Mit diesem Instrumentarium wurden quasi nachträglich bauliche Gesetzesverstöße geheilt. Es handelt sich um die sog. Schwarzbauten oder schwarz gebaute Teilbauten, die von der Illegalität in die Legali-

tät befördert worden sind, sofern die Schwarzbauer die entsprechenden Anträge gestellt und den geforderten Obolus an den Staat gezahlt haben. Für den Staat handelte es sich hierbei, wie bereits gesagt, um eine zusätzliche Quelle für Sondereinnahmen.

Dieses Instrumentarium ist sicherlich nicht unumstritten. Gerade für diejenigen Immobilieneigentümer, die die baulichen Änderungen von Anfang an rechtmäßig durchgeführt haben – d. h. die erforderlichen Genehmigungen beantragt haben, hierfür bezahlt haben, die Wartezeiten und die gesamten bürokratischen Schwierigkeiten und Hindernisse in Kauf genommen haben – muss dies ein Schlag ins Gesicht der Rechtsstaatlichkeit sein. Die Heilung von Gesetzesverstößen durch Generalamnestien anzubieten, die von Zeit zu Zeit gewährt werden, dürfte den Bürger nicht gerade dazu animieren, sich von vornherein gesetzeskonform zu verhalten. Bedenklich ist dies auch im Hinblick auf den Schutz der Umwelt und der Landschaft, die beide hiervon tangiert wurden, weil die Schwarzbauer sicherlich nicht vor landschaftlich reizvollen und schützenswerten Gebieten haltmachen.

Durch ihr vielfach ungezähmtes „darauf losbauen“ trugen sie dazu bei, dass ihre Schwarzbauten das Gesicht der Landschaft beeinträchtigt, wenn nicht gar zerstört haben. Die Zerstörung oder teilweise Zerstörung geht sicherlich zu Lasten der Allgemeinheit. Die Schwarzbauer machen sich diese Situation zunutze: sie haben im Grunde nichts zu befürchten, sofern sie rechtzeitig den Antrag auf „condono“ gestellt haben. Denn solange das Damoklesschwert des Abrisses nur Theorie ist, wird auch in Zukunft diese üble Praxis, die zum Nachteil aller ist, fortgesetzt werden. Die Praxis des Schwarzbaus war und ist zwar in südlicheren Regionen Italiens verbreiteter als im Norden, ist jedoch – von Ausnahmen abgesehen – eine leider nicht seltene und daher immer noch überall anzutreffende Plage in Italien. Wer als Ausländer darauf spekuliert, sich heute in Italien eine Immobilie zu kaufen, um sodann munter „schwarz“ darauf loszubauen, in der Hoffnung, dass seinem Häuschen nichts passieren wird und ohnehin irgendwann mal wieder ein „condono“ zur Verfügung gestellt wird, sollte lieber nicht darauf bauen. Nicht auszuschließen ist, dass irgendwann einmal doch das Ganze abgerissen werden muss, weil ganz einfach die bestehenden Gesetze angewendet werden und die Behörde der betroffenen Gemeinde, in der sich der Schwarzbau befindet, restriktiv gegenüber den Schwarzbauern vorgeht.



Nicht vergessen werden darf ferner, dass eine Behörde, die Kenntnis von Baurechtsverstößen erhält, Mitteilung an die Staatsanwaltschaft machen kann, die ein Strafverfahren gegen die Eigentümer in die Wege leitet. Diese Strafverfahren ergehen auch gegenüber ausländischen Bürgern, die sich in Italien gesetzeswidrig verhalten haben.

Neben dem „condono“, dessen Antrag nur innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Fristen gestellt werden kann, sofern der Gesetzgeber dieses Instrumentarium zur Verfügung stellt, gibt es ein weiteres Instrumentarium der nachträglichen Heilung von baurechtlichen Verstößen. Dies ist die sog. „sanatoria“, geregelt in Art. 36 D.P.R. 380/2011.

Mit einem Antrag auf „sanatoria“ sind Gesetzesverstöße heilbar, allerdings nur wiederum unter den nachfolgenden Voraussetzungen:

Es müssen bauliche Maßnahmen ohne Baugenehmigung oder in Abweichung der Baugenehmigung oder ohne fehlende Mitteilung an die Behörde für die stillschweigende Zustimmung oder in Abweichung von dieser, vorgenommen worden sein. Der Eigentümer oder derjenige, der den Gesetzesverstoß begangen hat, können die nachträgliche Heilung erwirken, sofern die Behörde bislang noch nicht die Verwaltungsanktion für den Gesetzesverstoß festgesetzt hat und sofern die bauliche Maßnahme die gesetzeswidrig durchgeführt wurde, im Einklang mit den bestehenden baulichen und urbanistischen Gesetzen im Zeitpunkt der Ausführungen der Arbeiten war und noch immer im Zeitpunkt der Beantragung der nachträglichen Genehmigung ist.

Der Erlass der nachträglichen Baugenehmigung ist abhängig von der Zahlung der Geldstrafe sowie der Gebühren für die Baugenehmigung, die man hätte zahlen müssen, allerdings in doppelter Höhe. Sollte der Baurechtsverstoß nur in teilweiser Abweichung einer Genehmigung erfolgt worden sein, so errechnen sich die Strafgebühren in Abhängigkeit dieses Verstoßes.

Der Antrag auf nachträgliche Heilung („permesso in sanatoria“) muss ausdrücklich genehmigt werden. Sollte die Behörde innerhalb einer Frist von 60 Tagen nach Einreichung dieses Antrages nicht antworten, so bedeutet diese Nichtantwort, dass die nachträgliche Genehmigung als abgelehnt anzusehen ist. Der Verursacher oder Eigentümer des Baurechtsverstosses müsste in diesem Fall sehen, dass er die Baurechtswidrigkeit rückgängig macht.

**Merke:** Bei ganz oder teilweise rechtswidrigen Baumaßnahmen nachträgliche Genehmigung prüfen lassen.

### 3.19. Tatsächlicher Zustand der Immobilie

Eine genaue Inaugenscheinnahme kann sowohl für einen Neubau als auch für eine gebrauchte Wohnung sehr nützlich sein und bereits vorab einen Überblick darüber geben, welche Kosten für Erneuerung oder Instandhaltung anfallen werden.

Zu diesem Kontrollgang gehört auch, dass die Gemeinschaftseinrichtungen miteinbezogen werden. Sollten diese sich in einem desolaten Zustand befinden, kann schon bald mit Sonderzahlungen für Reparaturen gerechnet werden. Da in Italien erst seit 1990 gesetzlich vorgeschrieben wurde, dass die elektrischen Leitungen bzw. Anlagen jeder Wohnung geerdet und einem bestimmten Standard angepasst werden müssen, ist es günstig, auch dies zu überprüfen. Ist eine eigene Überprüfung nicht möglich, sollte man einen Experten zur Begutachtung zu Rate ziehen. Denn je nach dem, ob eine Wohnung oder ein Haus den neueren gesetzlich erforderlichen Standards entspricht oder nicht, sind hierbei die ersten Investitionen zu tätigen, falls man gesetzeskonform sein und bleiben will. Bei Altimmobilien dürften in der Regel sämtliche Standards nicht mehr den neuesten gesetzlichen Regelungen entsprechen. In diesem Falle muss der Verkäufer dies auch so erklären. Allerdings muss er auch erklären, dass sämtliche Versorgungsanlagen wie Strom, Heizung, Wasser, Gas etc. ursprünglich gesetzeskonform errichtet worden sind. Das bedeutet, wenn eine Immobilie 30 Jahre alt ist und seinerzeit gesetzeskonform gebaut worden ist, kann diese natürlich auch problemlos übertragen werden, auch wenn die Versorgungsleitungen aktuell nicht mehr gesetzeskonform wären, was bei gebrauchten Immobilien immer der Fall sein dürfte, wenn sie nicht eine Grundsanierung erfahren haben.

**Merke:** Genaue Besichtigung der Immobilie, nicht allein nach Prospekt kaufen.

### 3.20. Strom, Gas, Wasser

Wer einmal an diesem Punkt angelangt ist, dürfte bereits die Prozedur des Kaufes hinter sich gebracht haben. Auch hier gilt es, frühzeitig zu überprüfen, dass keine Altschulden bestehen und sich vergewissern, dass sämtliche Rechnungen vom Alteigentümer ordnungsgemäß gezahlt worden sind.

Der Käufer sollte sich daher auch hierzu die entsprechenden Belege vorlegen lassen. Im Übrigen ist bei den jeweiligen Energieversorgungswerken ein neuer Anschlussvertrag zu beantragen, dies gilt insbesondere für Strom und Gas. Wenn ein Makler das Objekt vermittelt hat, so übernimmt er in aller Regel diese Abwicklung für beide Seiten, nämlich Käufer und Verkäufer.

Die Kosten für Wasser werden bei einer Eigentumswohnung üblicherweise über die Verwaltung abgerechnet. Es ist in der Regel ein Kostenpunkt, der als Vorauszahlung mit den übrigen Kosten zu zahlen ist. Meist hilft jedoch ein Makler bei der Übertragung dieser Verträge. Mittlerweile ist es auch so, dass einige Banken schon die Möglichkeit anbieten, dass der deutsche Erwerber sich seinen Strom oder sein Wasser von seinem deutschen Konto abbuchen lassen kann. Viele italienische Banken haben bereits auf das SEPA Verfahren umgestellt, andere sind noch in der Umstellungsphase.

**Merke:** Nachprüfen, ob alte Rechnungen bezahlt wurden. Vorzeitige Anmeldung bei den Versorgungswerken für Strom.

#### **3.21. Gewährleistungsansprüche**

Falls im Kaufvertrag über die Gewährleistung keine Regelung getroffen wurde, kommen die gesetzlichen Regelungen zum Zug.

Die Rechte des Käufers ergeben sich aus Art. 1490 CC. Danach garantiert der Verkäufer, dass die Sache frei von Mängeln ist, die den Gebrauch der Sache einschränken oder nicht möglich machen könnten. Art. 1495 CC verpflichtet den Käufer, diese Mängel innerhalb von 8 Tagen, nachdem er sie erkannt hat, anzuzeigen. Alle Ansprüche verjähren in jeden Fall ein Jahr nach Übergabe der Immobilie. Die Übergabe der Immobilie erfolgt in der Regel mit notarieller Kaufvertragsabwicklung. Die Frist gilt auch für versteckte Mängel, die im Zeitpunkt der Übergabe als solche nicht zu erkennen waren. Die Mängelanzeige sollte auf jeden Fall schriftlich und per Einschreiben mit Rückschein erfolgen, da ansonsten der Verkäufer behaupten könnte, dass er keine Kenntnis von der Mängelanzeige fristgerecht erhalten hat. Durch den Rückschein erhält man den Nachweis, dass die Mängelanzeige dem Verkäufer zugegangen ist. Der Zugang muss nicht innerhalb der 8 Tagefrist erfolgen, sondern ist nur innerhalb dieser Frist auf den Versendungsweg zu bringen. Letzten Endes hat es aber der Käufer in der

Hand, ab wann er die kurze Frist der Feststellung des Vorhandenseins eines Mangels festlegt und dem Verkäufer mitteilt.

Darüber hinaus gibt es noch die 10jährige Gewährleistungshaftung für Mängel, die das Werk im Laufe von 10 Jahren ab Herstellung wegen Mangelhaftigkeit des Bauwerkes oder wegen eines Baumangels gänzlich oder teilweise zerstören oder offensichtlich die Gefahr der Zerstörung oder schwerer Mängel des Werkes begründen. Die Ansprüche verjähren in einem Jahr, nachdem der Fehler entdeckt worden ist.

Mängel bei Neubauten richten sich nach den Werkvertragsregeln, die sich aus den Art. 1655 ff CC ergeben. Danach haftet der Bauunternehmer für die Mangelfreiheit des Bauwerks, es sei denn, dass der Bauherr die Mängel kennt und akzeptiert. Andernfalls ist der Bauherr gehalten, die Mängel innerhalb einer Frist von 60 Tagen ab Kenntnis gegenüber dem Unternehmer anzuzeigen. Nach Ablauf dieser Frist können die Mängel nicht mehr geltend gemacht werden. Die Möglichkeit zur Geltendmachung verjährt weiterhin innerhalb von 2 Jahren ab Übergabe der Immobilie.

**Merke:** Rechtzeitig Mängel geltend machen.

### **3.22. Kauf vom Bauunternehmen – Garantie der Anzahlung durch Bürgschaft**

Wer einen Neubau direkt vom Bauunternehmen, das die Immobilie errichtet hat, erwerben will, der kauft sozusagen eine Immobilie auf dem Papier. Die Angebote hierzu sind vielfältig und verlockend, die Risiken aber auch. Es ist daher eine Preis-Leistungsabwägung vorzunehmen.

Auf dem Papier eine Immobilie zu kaufen, die noch gar nicht errichtet ist, bedeutet in erster Linie, dem Hersteller einen Teil des Geldes vorzuschießen, auch wenn nunmehr seit der Einführung des gesetzlichen Dekrets Nr. 122 aus 2005 die Bauträger dazu verpflichtet sind, Sicherheiten einer Bank oder einer Versicherungspolice zwingend zu gewähren. Der Bauunternehmer benötigt die Vorauszahlungen, um bauen zu können. Zumindest dieses Geld, das der Bauunternehmer erhält, bedeutet für ihn Kapital, für das er keine Zinsen zu zahlen braucht, auch wenn dieser nunmehr sicherlich die Kosten der Garantie für die Anzahlungen zu tragen hat. Möglicherweise wird er diese Mehrkosten wiederum auf den Endkunden umlegen.

Die Vorteile bei einem Immobilienkauf vom Bauunternehmer können sein, dass bei der Errichtung persönliche Wünsche des Erwerbers hinsichtlich der Innenausstattung – z. B. Böden, Fliesen, Wände, doppelte Fensterscheiben, zweites Bad – Berücksichtigung finden können. Der Erwerber erhält außerdem, wenn die Bauarbeiten einmal fertig sind, eine neue Immobilie, die, sofern sie keine Mängel aufweist, zumindest auch technisch auf dem neuesten Stand sein dürfte. Selbstverständlich werden diese Sonderwünsche insbesondere auch für höherwertige Materialien etc. gesondert in Rechnung gestellt.

Die Nachteile können jedoch schwerwiegend sein und sollten mit dem Bauunternehmen der Immobilie im Voraus abgeklärt werden. Es gilt folgendes zu beachten:

- Wurde das Grundstück, auf dem die Immobilie errichtet werden soll, von dem Bauunternehmen gekauft und bereits bezahlt? Es besteht durchaus auch die Möglichkeit, dass das Bauunternehmen an dem Grundstück nur das sog. „diritto di superficie“ hat und nicht Eigentümer des Grundstücks ist.
- Wie steht es mit der Qualität des zu errichtenden Bauwerkes? Hat der Bauunternehmer vergleichbare Objekte bereits errichtet? Denn sollte man den Bauunternehmer hinterher ständig mit Mängelrügen und Nachbessern angehen müssen, kann dies sehr schnell in Streit ausarten, der unter Umständen vor Gericht auszutragen ist.
- Handelt es sich um ein bebaubares Grundstück, das überhaupt vorsieht, dass zu Wohnzwecken gebaut werden darf? Außerdem müssen vorhandene Einschränkungen, die sich aus der Baugenehmigung ergeben, respektiert werden und respektiert worden sein. Sind dagegen bauliche Änderungen erst beantragt worden, die aber tatsächlich schon realisiert worden sind, wird es problematisch, falls die Änderungen nicht genehmigt werden sollten. Der Käufer kommt leicht in eine Verwicklung dergestalt, dass er am Ende eine ganz oder teilweise gegen die Vorschriften errichtete Immobilie auf seinen Namen eingetragen hat. Dies auch dann, wenn er das Bauunternehmen für seine Änderungen, die als genehmigt angegeben wurden, voll bezahlt worden ist.

**Merke:** Vorsicht beim Kauf vom Bauunternehmen, Risiken unbedingt überdenken.

### 3.23. Genossenschaften

Eine weitere Form des Erwerbs, die allerdings wegen ihrer Komplexität nur kurz angerissen werden soll, ist die über Kooperativen. Diese bauen in der Regel für ihre Mitglieder ein bestimmtes Projekt, sofern die hierzu erforderliche Anzahl der Mitglieder vorliegt. Die Mitglieder, die auf diesem Wege eine Immobilie erwerben möchten, müssen zunächst eine sog. „prenotazione“ unterschreiben, eine Bestellung, mit der gleichzeitig eine erste Anzahlung fällig wird. Das zu errichtende Projekt wird nach Fertigstellung auf die Mitglieder je nach deren Vorbestellung übertragen. Der eigentliche Eigentumsübergang erfolgt erst zum Schluss per Notarvertrag, nachdem allerdings bereits alles bezahlt worden ist. Darin steckt allerdings auch das Risiko. Denn sollte die Kooperative in Konkurs gehen, hätten die Betroffenen bereits alles bezahlt, ohne Eigentümer der Immobilie zu sein. Die Mitglieder sind daher vollkommen davon abhängig, wie gut bzw. schlecht das Management und die Finanzierung des Projektes auf die Beine gestellt wurde. Der Vorteil beim Immobilienkauf durch eine Kooperative ist der, dass diese nicht gewinnorientiert ist und daher eine Immobilie günstiger erworben werden kann als über ein Bauunternehmen, das durch den Verkauf auch noch Gewinn erwirtschaften muss.

**Merke:** Das Projekt einer Kooperative unter sämtlichen Gesichtspunkten abwägen, da das Risiko, je nach Objekt, sehr hoch sein kann.

## **V. Check-Liste für den Kauf einer Immobilie, an der bauliche Änderungen vorgenommen werden**

### **1. Allgemeines**

Im folgenden Kapitel sollen einige ganz spezifische Probleme bei diesem Verkaufstypus angesprochen werden. Die obige Checkliste behält ihre Gültigkeit auch in den Fällen, bei denen ein Haus sich noch im Rohbau befindet und fertig zu bauen ist, ebenso bei reinen Baugrundstücken. Gerade beim reinen Baugrundstück sowie bei einem im Bau befindlichen Haus soll jedoch auf einige Besonderheiten hingewiesen werden.

### **2. Verhältnis zum Nachbarn**

Was nützt das schönste Ferienziel, das schönste Ferienhaus oder eine noch so malerische Lage eines Baugrundstücks, wenn man an einen Nachbarn angrenzt, der es sich zum Ziel gesetzt hat, diese Ruhe zu stören, und alles tut, einem die Freude über die eigenen vier Wände zu verderben. Wenn man dann noch das Pech hat nicht nur einen Störenfried als Nachbar zu haben, wird einem die Freude an der Ferienimmobilie schnell vergehen.

#### **2.1. Baugenehmigung und Nachbarrecht**

##### **a) Baugenehmigung**

Es stellt sich somit zunächst bei den zu Wohnzwecken dienenden Immobilien die Frage, für welche Art von baulichen Veränderungsmaßnahmen überhaupt eine Genehmigung erforderlich ist. Hierbei ist von drei unterschiedlichen Situationen auszugehen, da es gilt, die Art der durchzuführenden Baumaßnahmen zu qualifizieren. In dem Kapitel über das Baurecht wurde hierzu ausführlicher Stellung genommen, welche der Möglichkeiten in Frage kommen könnten. Wie bereits in dem Kapitel über das Baurecht dargestellt, gibt es vielerlei Möglich-

keiten um ein geplantes Bauvorhaben genehmigen zu lassen, so dass nachfolgend hier nur noch einige Beispiele gemacht werden sollen, um Wiederholungen zu vermeiden.

- aa) Bauliche genehmigungsfreie Maßnahmen, sog. „attività di edilizia libera“, können, sofern nicht aus Gründen des Umweltschutzes oder ähnlichem auch diese Arbeiten einer besonderen Genehmigung unterliegen, ohne das Einholen einer Genehmigung durchgeführt werden. Bei diesen Arbeiten handelt es sich vor allem um Arbeiten, die der normalen Erhaltung dienen, so beispielsweise der äußere Anstrich der Fassade, das neue Belegen des Bodens im Innen- und Außenbereich, Arbeiten an Tür und Tor mit Materialien die mit den bisher bestehenden in Übereinstimmung sind.
- bb) Für alle Neubauten, auch Nebenbauten, sowie Erhöhungen des bestehenden Volumens sowie Innenausbauten und andere Baumaßnahmen, die speziell entsprechend den regionalen Gesetzen aufgezählt sind, ist eine Baugenehmigung erforderlich. Daher muss bei der Gemeinde die sog. „Permesso di costruire“ (früher genannt „licenza/concessione edilizia“) beantragt werden. Die Baugenehmigung ist dem Eigentümer der Immobilie zu erteilen und gibt das Datum für den Beginn der Arbeiten an. Der effektive Beginn der Bauarbeiten muss innerhalb Jahresfrist seit der Erteilung stattfinden und innerhalb von drei Jahren abgeschlossen sein, wenn nicht eine neue Genehmigung für die Fristverlängerung erteilt wird. Andernfalls riskiert der Bauherr, dass die ursprünglich erteilte Baugenehmigung ihre Gültigkeit verliert.
- cc) Die dritte Möglichkeit ist die der sog. SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività). Die Behörde ist vor Beginn der Arbeiten zu unterrichten. Natürlich dürfen es nur solche Arbeiten sein, für die der Gesetzgeber die SCIA vorgesehen hat.

Nachdem nun einmal feststeht, ob und welche Genehmigung einzuholen ist, stellt sich die Frage, ob diese Arbeiten auch selbst durchgeführt werden können. Man unterscheidet daher in sog. „lavoro in economia“ oder sog. „lavoro ad incarico“.

In ersterem Falle handelt es sich um Arbeiten, die selbst durchgeführt werden, während im zweiten Fall ein Dritter, in der Regel eine Firma, beauftragt wird. Es ist daher durchaus erlaubt, die Arbeiten



auch selbst durchzuführen, sofern von der Privatperson die Sicherheitsvorschriften der Baustelle eingehalten werden und die angebrachten Anlagen wie Elektrizität, Heizung, Sanitär, Wasser sodann von Experten abgenommen werden und die entsprechenden Bescheinigungen vorgelegt werden.

Bei den Arbeiten, für die eine förmliche Baugenehmigung erforderlich ist oder der SCIA unterliegen, ist es erforderlich, dass jemand die Verantwortung für die Baustelle und die Bauarbeiten übernimmt und der Verantwortliche als solcher hervorgeht. Hierbei sollte es sich üblicherweise um eine Person handeln, die eine einschlägige Berufsausbildung hat. Dies sind die Architekten, Geometer oder Ingenieure. Sollte der ausländische Eigentümer selbst einer dieser Berufsgattungen angehören, so kann er zwar selbst als Verantwortlicher die Unterlagen zeichnen. Dagegen kann er nicht die erforderlichen Bescheinigungen ausstellen. Hierfür müsste er sich an einen italienischen Kollegen wenden.

Der Verantwortliche der Baustelle der Firma, die mit der Durchführung von baulichen Maßnahmen beauftragt wird, muss dafür Sorge tragen, dass nicht nur die Genehmigungen zum Bauen vorliegen, sondern auch ein weiteres wichtiges Dokument, das sog. DURC (Documenta Unicode Regularität Contributiva), welches von den zuständigen Sozialversicherungsträgern erteilt wird. Dieses Dokument bescheinigt, dass die Firma, die mit den Bauarbeiten beauftragt wird, ordnungsgemäß für ihre Arbeiter die Sozialabgaben zahlt. Damit soll Schwarzarbeitern das Arbeiten erschwert bzw. unmöglich gemacht werden.

### **b) Nachbarrecht**

An dieser Stelle soll erwähnt werden, dass der Nachbar weder durch die erteilte Baugenehmigung noch durch irgendwelche nachträgliche Heilung von Baurechtsverstößen in seinem Nachbarrecht beeinträchtigt werden darf.

Die Baugenehmigung als auch die rechtswidrigen baulichen Veränderungen, die durch das Zahlen des „condono“ nachträglich rechtmäßig wurden, sollten immer auch unter Berücksichtigung des Nachbarrechts geprüft werden. Im schlimmsten Fall muss man nach Abschluss aller Bauarbeiten feststellen, dass der Nachbar möglicherweise mit einem Widerspruch vor Gericht Recht bekommen würde, trotz ordnungsgemäßer Baugenehmigung oder deren nachträglicher Heilung. Dies hätte zur Folge, dass dann gerichtlich (durch Urteil) angeordnet

werden könnte, dass etwas zu ändern ist. Nicht zwangsläufig muss man jedoch mit seinem Nachbarn vor Gericht ziehen. Oftmals bleibt auch der Weg eines außergerichtlichen Vergleiches offen. Allerdings wird sich der Nachbar einen Vergleich höchstwahrscheinlich teuer bezahlen lassen, je nachdem wie stark seine Position vor Gericht wäre.

Gesetzt der Fall, der Käufer hat sich ein sofort beziehbares Ferienhaus gekauft, welches kein Neubau ist und in das eingezogen werden kann, ohne größere Renovierungsarbeiten durchführen zu müssen. Früher oder später werden dem neuen Eigentümer Ideen und Gedanken zu baulichen Veränderungsmaßnahmen kommen, um die Immobilie nach seinen eigenen Wünschen und Vorstellungen anzupassen. Diese baulichen Veränderungen, die größere oder kleinere Dimensionen haben können, tangieren mitunter auch den Außenbereich. Bevor man daher an das Werk geht, seine Pläne in die Tat umzusetzen, sollten folgende Überlegungen angestellt werden:

Sind die Änderungen, die vorgenommen werden sollen, unter Umständen genehmigungspflichtig? Ist überhaupt eine Änderung erlaubt, oder steht das Ferienhaus möglicherweise unter Denkmalschutz? Welche anderen gesetzlichen Vorschriften könnten dem Vorhaben im Wege stehen?

Geht man vom ersten Fall aus, dass nämlich eine Baugenehmigung beantragt werden müsste und gehen wir daher zunächst davon aus, dass die Gemeinde, in Person ihres Bürgermeisters, die Baugenehmigung zu den baulichen Änderungen erteilt hat. Dem Nachbarn, aus welchen Gründen auch immer, gefallen diese Veränderungen nicht und er ist damit nicht einverstanden. Dem Nachbarn kann es zum Beispiel missfallen, wenn Änderungen der Fenster oder Türen vorgenommen wurden und dadurch möglicherweise der Blick zum Nachbargrundstück eröffnet worden ist (Art. 900, 901, 902 C.C.). Es stellt sich daher die Frage, was tun, wenn zwar eine ordnungsgemäße Baugenehmigung vorliegt, aber möglicherweise Nachbarrecht tangiert sein könnte. Nehmen wir daher einmal an, dass der Nachbar zu Recht die Einhaltung seiner Rechte aufgrund des italienischen Codice Civile durchsetzen könnte.

In einem solchen Fall, der durchaus nicht selten in der Praxis vorkommt, ist zunächst einmal hervorzuheben, dass der Architekt oder Geometer, der mit der Sache betraut wurde und der dafür zu sorgen hatte, dass die Genehmigung von der Gemeinde erteilt wird, die-

sen Aspekt manchmal schlichtweg übersieht oder die Einhaltung der erteilten Genehmigung auf die leichte Schulter nimmt. Vielfach wird den nachbarrechtlichen Vorschriften eine eigene Interpretation gegeben und deshalb oftmals übersehen, dass die Bauarbeiten gerade das Nachbarrecht tangieren.

Will man daher die Bauarbeiten – so wie sie genehmigt wurden, durchführen, aber andererseits keinen Streit mit dem Nachbarn, gibt es in der Praxis die Möglichkeit, sich mit diesem zivilrechtlich zu einigen. Im Klartext gesprochen: der Nachbar lässt sich seine Möglichkeit, keinen Rechtsstreit vom Zaune zu brechen, aus dem er als Sieger hervorgehen dürfte, vergolden. Je nachdem wie hoch die Forderungen des Nachbarn sind, stellt sich die Frage, ob es nicht günstiger wäre, die eigenen Pläne ändern zu lassen (was unter Umständen eine neue Genehmigung erforderlich macht) und alles in Übereinstimmung mit dem Nachbarrecht und der daraus resultierenden Rechtsprechung zu bauen. Gegebenenfalls kann dies bedeuten, dass bereits erfolgte Arbeiten wieder abgerissen oder sonst wie rückgängig gemacht werden müssten.

Ob man nach einer erzielten Einigung mit dem Nachbarn, nachdem ein beträchtlicher Betrag an diesen geflossen ist, darüber nachdenkt, sich wegen Schadensersatzansprüchen an den Architekten oder Geometer zu wenden, ist eine andere Sache. Auf diese Frage kann im Rahmen des vorliegenden Buches nicht eingegangen werden. Dadurch, dass jeder Fall anders gelagert ist, muss eine Einzelfallüberprüfung durch einen Anwalt erfolgen.

Sicherlich hat sowohl die eine als auch die andere Variante der Regelung mit dem Nachbarn (gütliche Einigung mit Zahlung oder Rechtsstreit) Auswirkungen auf das zukünftige nachbarschaftliche Verhältnis.

Wie gutmütig oder boshaft der neue Nachbar ist, kann man auch daran erkennen, ob er den neuen Eigentümer zunächst einmal mit den Umbauarbeiten beginnen oder diese fast bis zur Vollendung vorschreiten lässt und erst jetzt seine Forderungen stellt und erklärt, falls diese erfüllt werden, dass er auf einen Rechtsstreit verzichtet. Ausgehend von dem Kalkül, dass kein Bauherr, der mit den Arbeiten fast am Ende ist, daran interessiert ist, die einmal geschaffenen Fakten wieder zu ändern, wird der Nachbar seine eigene Rechnung aufgemacht haben. Für den Bauherrn und Käufer kann dies bedeuten, falls er nicht an den Nachbarn zahlen will, dass neue Baupläne eingereicht

und genehmigt werden müssten und die bisherigen Arbeiten wieder rückgängig zu machen wären. Dies kann nicht selten einem Abriss gleichkommen. Zumindest wird die ganze Sache teurer als ursprünglich angenommen. Es ist daher eine Entscheidung des Bauherrn und Nachbarn, ob er sich mit letzterem einigen will oder nicht. Kritisch wird es, wenn der Nachbar kein Geld will, sondern auf der Rücknahme der baulichen Veränderungen besteht und er auch bereit ist und damit droht, sein Recht vor Gericht durchzusetzen.

Auf der anderen Seite kann sich der ausländische Erwerber aber auch in der umgekehrten Situation wiederfinden, dass sein Nachbar bauliche Maßnahmen vornimmt, wo er sich in seinem Nachbarrecht gestört sein könnte, weil z. B. eine Terrasse zu dicht auf die Grenze gebaut wird und somit die Privatsphäre stören könnten. In diesem Fall sollte ebenfalls so rechtzeitig eingeschritten werden, um sich nicht mit vollendeten Tatsachen abfinden zu müssen.

### **2.2. Bauliches „condono“/„sanatoria“ (Amnestie) und Nachbarrecht**

In diesem Zusammenhang erwähnenswert ist auch der Punkt der gesetzeswidrig errichteten baulichen Veränderungen durch den alten Eigentümer. Über baurechtswidrige Maßnahmen wurde bereits an anderer Stelle ausführlicher eingegangen. Bauliche Veränderungen können hierbei sowohl die Errichtung von Anbauten, kleineren zusätzlichen Neubauten auf dem Grundstück oder Änderungen am ursprünglichen Bau bedeuten. Wenn diese ohne Genehmigung durchgeführt wurden, so können diese Baumaßnahmen ggf. nachträglich genehmigt, d. h. der Mangel des Fehlens der Genehmigung „geheilt“ werden. Bei den nachträglichen Genehmigungsmöglichkeiten handelt es sich um das bereits erwähnte sog. „condono“ bzw. „sanatoria“, mit dem der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen hat, sogenannten Schwarzbauten, bzw. nicht genehmigten Änderungsbauten, nachträglich zur Rechtmäßigkeit zu verhelfen.

Hat der Alteigentümer daher seinerzeit alles erforderliche für die Amnestie rechtzeitig in die Wege geleitet, um die Baurechtswidrigkeiten im Nachhinein genehmigen, d. h. „heilen“ zu lassen (selbstverständlich gegen Zahlung einer Geldstrafe, deren Höhe sich nach der Schwere des Verstoßes richtet), so bleibt auch hier die Problematik hin-

sichtlich des Nachbarrechts bestehen. Das heißt, auch wenn die nachträglich genehmigten baulichen Veränderungen rechtmäßig werden, kann dies bedeuten, dass dadurch trotzdem das Nachbarrecht tangiert ist, eben durch diese baulichen Veränderungen. Der Nachbar könnte somit, wie bereits oben beschrieben, Forderungen stellen, sofern er überhaupt Forderungen stellt und nicht gleich auf der Rückgängigmachung der baulichen Maßnahmen besteht. Damit würde der Grundstückseigentümer gleich zweifach zur Kasse gebeten: Einmal muss er eine Geldstrafe an den Staat aufgrund der Amnestie zahlen, damit seine ursprünglichen baurechtswidrigen Maßnahmen im Nachhinein rechtmäßig werden; zum anderen muss er den Nachbarn zufrieden stellen, mit einem Betrag, der etwas von der Willkür des Nachbarn abhängt.

Es bliebe noch eine dritte Variante, nämlich die baulichen Maßnahmen rückgängig zu machen und in Konformität mit den nachbarschaftlichen Bestimmungen und unter Beantragung einer neuen Genehmigung nochmals von vorne anzufangen.

In keinem der beiden Alternativen sollte jedoch dem Nachbarn einfach nur eine Summe über den Zaun gereicht werden, um diesen zufrieden zu stellen. Für den Fall, dass gezahlt werden muss bzw. soll, ist immer eine schriftliche Vereinbarung mit dem Nachbarn aufzusetzen, aus der sich ergibt, dass er auf sein Nachbarrecht verzichtet. Sonst könnte sich der Italienfreund aus dem Norden immer mal wieder in der Lage sehen, ab und zu einen Geldbetrag über den Nachbarzaun reichen zu müssen, je nach der finanziellen Situation und Notwendigkeit des Nachbarn. Außerdem ist es nicht ratsam, sich erpressbar zu machen.

Auch hier gilt es abzuwägen, ob es nicht möglicherweise von Anfang an billiger sein kann, die rechtswidrig gebauten Änderungen rückgängig zu machen und nach den derzeit gültigen Bestimmungen, unter Berücksichtigung des Nachbarrechts, neu zu bauen. Auch dies ist im Einzelfall zu prüfen. Insbesondere auch im Hinblick auf die Rentabilität und die praktische Durchsetzbarkeit.

**Merke:** Überprüfen lassen, ob trotz Baugenehmigung die baulichen Maßnahmen zu einem Eingriff in das Nachbarrecht führen könnten.

### 3. Kauf eines Baugrundstücks

Die nachfolgenden Ausführungen gelten für den Fall, dass der Käufer sich ein Grundstück kaufen will, um hierauf ein Haus zu errichten. Was es mit einer Baugenehmigung auf sich hat und was es hierbei zu beachten gilt, wurde bereits an anderer Stelle erörtert, so dass spätestens an dieser Stelle die Grundkenntnisse aus dem italienischen Bau-recht in die Praxis umgesetzt werden können.

Ein wesentlicher Punkt bei einem Kauf eines Baugrundstücks ist es, zu wissen und auch zu überprüfen, ob man seine Baupläne überhaupt praktisch durchsetzen kann und darf. Praktisch durchsetzbar heißt selbstverständlich, dass eine ordnungsgemäße Baugenehmigung ent-weder bereits vorliegt oder erteilt werden wird oder für bisher bereits erfolgte Arbeiten vorgelegen hat. Bei einem beabsichtigten Grund-stückskauf, bei dem das Endresultat, nämlich das Ferienhaus bauen zu dürfen, von Umständen abhängt, die sich dem Einflussbereich des Verkäufers entziehen, sollte dieser Punkt vorab geklärt werden. Der Käufer muss insbesondere wissen, ob es überhaupt möglich sein wird, für das von ihm begehrte Grundstück eine Baugenehmigung zu erhal-ten und mit welchen Auflagen diese Baugenehmigung erteilt werden wird. Spätestens an dieser Stelle werden bisher nicht angesprochene, aber vorhandene privatrechtliche oder öffentlichrechtliche Einschrän-kungen am Recht an der Immobilie zur Sprache kommen müssen. Ein an idyllischer Stelle, möglicherweise außerhalb des Ortes gelegenes Grundstück, auf das nach Auskunft des Verkäufers problemlos gebaut werden dürfe, muss überprüft werden, nach dem Motto Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser.

Macht der Verkäufer allzu leichtfertig alle nur erdenklichen Zusagen zu diesem Punkt, sollte aus der Sicht des Käufers an eine schrift-liche vertragliche Zusicherung gedacht werden. Denn ganz sicher ist der Kaufpreis für ein Grundstück, auf das angeblich gebaut werden darf, wesentlich höher als für ein Grundstück, das auch weiterhin nur als Wald- oder Wiesengrundstück benutzt werden darf. Gesetzt den Fall, der Käufer zahlt dem Verkäufer einen Preis, der für ein Bau-grundstück angemessen wäre. Muss der Käufer aber zu spät erkennen, dass er Eigentümer eines Grundstücks geworden ist, dessen Nutzung gesetzlich eingeschränkt ist, d. h. im schlimmsten Fall nicht gebaut werden darf, so könnte er unter Umständen von diesem Kauf wie-

der zurücktreten, sofern es eine vorvertragliche Bedingung war, dass das Grundstück bebaut werden darf. Bei der Rückabwicklung eines Grundstücksgeschäfts kann es zumindest dann problematisch hinsichtlich der Rückerstattung des Kaufpreises werden, wenn im Notarvertrag ein Kaufpreis stand, der ein Vielfaches unter dem Kaufpreis lag, der inoffiziell gezahlt worden ist und vorvertraglich vereinbart wurde. In diesen Fällen ist es sicherlich sinnvoll, dass man sich vorvertraglich nur darauf einlässt, die notarielle Abwicklung vorzunehmen, wenn die wesentliche Bedingung des Vorliegens einer Baugenehmigung erfüllt ist. Zwar kann nur der Eigentümer einer Immobilie eine Baugenehmigung beantragen. Aber auch hier ließe es sich vorvertraglich dergestalt regeln, dass der Verkäufer den Antrag auf Kosten des Käufers stellt. Allerdings muss auch geregelt werden, wie die Rechtsfolge ist, wenn dem Bauantrag nicht stattgegeben würde und es somit zu keiner Eigentumsübertragung des Grundstücks beim Notar kommt.

**Merke:** Zusagen des Verkäufers hinsichtlich des Vorliegens sämtlicher Genehmigungen überprüfen lassen.

#### **3.1. Übereinstimmung der Grundstücksgröße mit den Katasterangaben**

Eine weitere Besonderheit, die beim Erwerb eines Baugrundstücks zu beachten ist, ist die Übereinstimmung des Grundstücks in seiner Größe und Beschaffenheit, so wie es dem Käufer präsentiert wird, mit dem Grundstück, so wie es im Kataster eingetragen ist.

Es soll vermieden werden, dass besonders schlaue Verkäufer dem interessierten Käufer ein wunderschön gelegenes Grundstück vor Augen führen, das angeblich verkauft werden soll. Der Käufer, der blindlings diesem Geschäft zustimmt, wird sich am Ende vielleicht die Augen reiben, wenn er sieht, dass das Grundstück, das er erworben hat, katastermäßig ein anderes ist, als das, was ihm die ganze Zeit gezeigt worden ist.

Es gibt sicherlich Gebiete mit Grundstücken, bei denen die einzelnen Abgrenzungen zum Nachbarn kaum mehr erkennbar sind, weil auf dem Grundstück der natürliche Wildwuchs derart überhandgenommen hat. In diesen Fällen darf unter keinen Umständen allein aufgrund einer Ortsbesichtigung gekauft werden. Um sicherzugehen, dass das besichtigte Grundstück mit den Katasterangaben des Grundstücks

des Verkäufers übereinstimmt, müsste ein Experte vor Ort hinzugezogen werden. In der Regel ist dies ein Architekt oder Geometer.

**Merke:** Grundstückslage mit den Katasterangaben überprüfen bzw. überprüfen lassen.

### 3.2. Dienstbarkeiten am Grundstück

Wie bereits erörtert wurde, gibt es eine Vielzahl an Möglichkeiten, die die Rechte des Eigentümers an seiner Immobilie hauptsächlich hinsichtlich seiner Nutzung einschränken können. Eine dieser Einschränkungen soll hier ausführlicher erörtert werden, da hiervon besonders Baugrundstücke betroffen sein können. Es handelt sich um die sog. „servitù“ (Dienstbarkeit), mit der zugunsten eines Nachbargrundstücks darauf verzichtet wird, auf dem eigenen Grundstück zu bauen, bzw. nur noch die Möglichkeit besteht, eingeschränkt zu bauen.

Es handelt sich hierbei um ein dingliches Recht am Grundstück, das dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit gibt, einem Nachbargrundstückseigentümer eine bestimmte Anzahl an Kubikmetern durch Vertrag zu übertragen, die dieser benötigt, um wiederum auf seinem eigenen Grund und Boden bauen zu können, um die notwendige Anzahl der vorgeschriebenen Kubikmeter zum Bauen zusammenzubringen.

Voraussetzung hierfür ist, dass die betroffenen Grundstücke in der gleichen Gegend liegen. Darüber hinaus muss, um von dieser Dienstbarkeit auch tatsächlich Gebrauch machen zu können, von der zuständigen Behörde die Baugenehmigung erteilt worden sein, unter der Voraussetzung, dass die für den Bau erforderliche Kubikmeterzahl vorhanden ist. Dieses Recht bauen zu können, weil ein Nachbargrundstück seine Kubikmeter zur Verfügung stellt, muss als sog. „servitù“ in das Register eingetragen werden. Es stellt für das die Dienstbarkeit gewährte Grundstück eine Belastung dar. Dies hat zur Folge, dass auf dem belasteten Grundstück hinsichtlich der verbliebenen Kubikmeteranzahl gar nicht mehr oder nur noch eingeschränkt gebaut werden darf.

Gerade bei Baugrundstücken oder Ferienwohnungen mit Grundstück besteht durchaus die Möglichkeit, dass ein früherer Eigentümer eine solche „servitù“ zu Gunsten des Nachbarn bewilligt hat, mit der



Folge, dass beabsichtigte Baupläne überhaupt nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden dürfen.

**Merke:** Bei Baugrundstücken darauf achten, dass uneingeschränkte Bebaubarkeit vorliegt.

## VI. Dingliche Rechte an Grundstücken

Das italienische Recht unterscheidet zwischen den Nutzungsrechten und den Sicherungsrechten. Da die Nutzungsrechte dem Sachenrecht zugeordnet werden, unterliegen sie auch den Regelungen der Verjährung, sofern diese Rechte nicht ausgeübt bzw. vor Ablauf der Verjährung erneuert werden. Die dinglichen Rechte, die einer Person zustehen können sind:

### **Nießbrauch (usufrutto)**

Dieser entspricht weitgehend dem deutschen Nießbrauch. An der Immobilie, an der dieses Recht besteht, darf keine Nutzungsänderung vorgenommen werden. Ihre Substanz ist zu erhalten und darf nicht angetastet werden. Der Nießbrauch entsteht entweder durch Gesetz oder Vertrag oder durch Testament, und er kann auch ertessen werden.

### **Eigennutzung (uso) und Wohnrecht (abitazione)**

Sowohl die Eigennutzung als auch das Wohnrecht können nur in dem Rahmen der Bedürftigkeit des Berechtigten und seiner Familie ausgeübt werden. Als eine Unterart der Dienstbarkeit geben diese dem Berechtigten nur beschränktere Rechte, die an diese Person, also den Berechtigten, gebunden sind.

### **Grunddienstbarkeit (servitù)**

Die dinglichen Rechte, die dem jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks zustehen, ist die Grunddienstbarkeit (servitù).

## VII. Ersitzung

Immobilieigentümer oder diejenigen, die es noch werden wollen, sollten weiter auf eine italienische Besonderheit hingewiesen werden: Die Ausübung von Ersitzungsrechten.

Grundstücke können unter bestimmten Voraussetzungen von Dritten ersessen werden, d. h. das Eigentum an diesen geht auf eine andere Person über, ohne dass ein Verkauf stattgefunden hat. Gesetzlich ist die Ersitzung in den Artikeln 1158 ff. des italienischen codice civile geregelt. Ersessen werden können Grundstücke, die von dem ursprünglichen Eigentümer einfach ungenutzt liegen gelassen wurden. Gerade bei Grundstücken, die im Katasteramt als landwirtschaftliche Grundstücke geführt werden, soll daher die Eigentumsvermutung zugunsten desjenigen gelten, der sich um einen Grund und Boden kümmert, es bewirtschaftet und letztendlich die Bewirtschaftung auch dem Interesse des Allgemeinwohls dient.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ersitzung sind zum einen die Inbesitznahme und zum anderen der Faktor Zeit. Der Besitz darf dabei nicht gewaltsam oder durch heimliche Inbesitznahme erworben worden sein. Der Gesetzgeber schützt gerade nicht die Inbesitznahme, die widerrechtlich erfolgt ist. Auch die heimliche Inbesitznahme, die es dem rechtmäßigen Eigentümer nicht möglich machen würde, sich dieser Inbesitznahme zu erwehren, wäre kein rechtmäßiger Besitz im Sinne der vom Gesetz vorgeschriebenen Ersitzung. Der Besitz muss ohne Unterbrechung für die vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Zeiten ausgeübt worden sein.

Die Fristen für die ordentliche Ersitzung betragen bei Grundstücken grundsätzlich 20 Jahre. Unter bestimmten Voraussetzungen gibt es jedoch auch die Möglichkeit, über die verkürzte Ersitzungsfrist von 10 Jahren, ein Grundstück zu ersitzen.

Die praktischen Auswirkungen dieses Rechtsinstituts sind für ausländische Grundstückseigentümer besonders nachteilig, da es den Verlust des Eigentums bedeuten kann. Gerade bei unbebauten Grundstücken, die selten aufgesucht werden und an denen auch keine Wartungsarbeiten oder ähnliches vorgenommen werden, die vermuten lassen, dass sich der Eigentümer um das Grundstück kümmert, wie beispielsweise Gras und Bäume schneiden, Grundstück säubern, einzäunen etc., kann es passieren, dass dieses Tätigwerden von Dritten

vorgenommen wird, die ein Auge auf das Grundstück geworfen haben. Besonders bei Grundstücken, bei denen zu erwarten ist, dass sie in naher Zukunft Bauland werden dürften, kann diese Möglichkeit noch realistischer sein. So kommt es immer wieder vor, dass Dritte fälschlicherweise auch vor Gericht behaupten und dies mit Zeugenaussagen belegen, das Grundstück, seit 20 Jahren im Besitz gehabt und somit die Voraussetzung für die Ersitzung geschaffen zu haben.

Ein ausländischer Grundstückseigentümer kann dem wenig entgegensetzen, wenn es tatsächlich zutreffend sein sollte, dass er sich nie um bestimmte Grundstücksparzellen gekümmert hat. Gleiches gilt auch für ein Gebäude, wenn auch verfallen, um das sich niemand mehr kümmert. Denn wer denkt schon daran, dass sich andere darum kümmern, mit der Absicht, sich auf diesem Wege das Eigentum zu verschaffen. Es dürfte daher für ausländischen Eigentümer nicht einfach sein, in einem Rechtsstreit das Gegenteil zu beweisen. Der Nachweis, dass er als Eigentümer im Grundbuch- und Katasteramt eingetragen ist, reicht nicht aus. Der Nachweis wird um so schwerer zu führen sein, wenn der angebliche Grundstücksbesitzer mit falschen Zeugen seine Behauptung vor Gericht untermauert, seit 20 Jahren den Besitz am streitigen Grundstück zu haben.

Der ausländische Eigentümer, dem daran gelegen ist, sein Grundstück, insbesondere wenn viele landwirtschaftlichen Flächen dazu gehören, zu behalten, sollte daher dafür sorgen, dass er regelmäßig, d. h. in regelmäßigen Abständen, z. B. einmal pro Jahr oder alle zwei Jahre sein Grundstück begeht und in Augenschein nimmt. Zum einen dient dies dazu, um festzustellen, ob jemand irgendetwas an seinem Besitz verändert oder bearbeitet hat und zum anderen bekundet der Eigentümer damit auch, dass er sich um sein Eigentum kümmert. Sollte der Eigentümer daher bei seinem Kontrollgang entdecken, dass sich Dritte an seinem Grundstück zu schaffen machen, hat er die Möglichkeit, sofort gegen die Störer vorzugehen und diese entweder abzumahnern oder notfalls sofort gerichtliche Schritte zur Abwehr gegen den Störer einzuleiten. Diese Abwehrmaßnahmen sind umso wichtiger, da die Ersitzungsfrist, die eventuell bereits für einen Dritten zu laufen angefangen hat, dadurch unterbrochen wird.

Ideal und sinnvoll wäre es, wenn der Grundstückseigentümer bei seiner Grundstücksbegehung von Zeugen gesehen werden würde. Geeignete Zeugen hierfür könnten z. B. Einheimische sein, die den

Eigentümer in regelmäßigen Abständen bei seiner Inaugenscheinnahme des Grundstücks wahrnehmen, oder weil man mit Einheimischen darüber spricht, die wissen, dass man Eigentümer der fraglichen Parzellen ist.

Das sich-nicht-um-das-Grundstück-kümmern ist daher nicht empfehlenswert, wenn ein Interesse daran besteht, auch in Zukunft Eigentümer des Grundstücks in seiner Gesamtheit bleiben zu wollen.

Die Ersitzung durch Dritte erfolgt im Übrigen durch Klage an das Gericht, in dem ein entsprechender Antrag gestellt wird. Die Klage müsste an die bisherigen als Eigentümer angegebenen Personen zustellt werden. Wer Eigentümer ist, ergibt sich aus den Immobilienregistern. Ob allerdings die italienischen Immobilienregister immer auf dem aktuellen Stand was die Anschriften der Alteigentümer anbelangt, sind und auch ausländische Eigentümer mit ihren aktuellen Anschriften erfassen, mag bezweifelt werden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass ein Ersitzungsverfahren vor Gericht anhängig gemacht worden ist, von dem der rechtmäßige Eigentümer eigentlich nicht mal etwas mitbekommt. Vor allem dann, wenn die Gerichte schlampig arbeiten und nicht die ordnungsgemäße Zustellung der Klage geprüft haben. Ein obsiegendes Urteil auf diese Weise würde dazu führen, dass der Antragsteller sich als Eigentümer in die Register eintragen lassen kann. Denn das Urteil ersetzt den Willen des Eigentümers zur Eigentumsübertragung.

## VIII. Verzicht am Eigentum an einer Immobilie

In Zeiten von Wirtschaftskrisen kann das Halten einer Immobilie oder von Grundstücken oder Grundstücksanteilen zu einer finanziellen Belastung werden, vor allem dann, wenn dieses Grundstück oder die Grundstücksanteile nicht genutzt werden können. Aber nicht nur in dieser Situation, kann das Halten von Grundstücken oder Grundstücksanteilen zur finanziellen Belastung werden, sondern auch dann, wenn man beispielsweise durch Erbschaft Miteigentümer von Grundstücksanteilen geworden ist, die nach dem Bebauungsplan beispielsweise als Baugrundstücke ausgewiesen sind und somit der laufen Grundbesteuerung unterliegen. Hier stellt sich der ein oder andere Eigentümer oder Miteigentümer schon mal die Frage, wie er sein Grundstück- oder Grundstücksanteil „los“ werden kann, vor allem dann, wenn ein Verkauf ausgeschlossen ist, da absolut niemand Interesse an dem Grundstückserwerb hat.

Die gleiche Situation kann entstehen, wenn man Miteigentümer von Grundstückspartellen ist und keiner der anderen Miteigentümer Interesse am Erwerb der Anteile hat, selbst wenn diese verschenkt werden würden und der Schenker sogar die Kosten der Schenkung übernehmen würde.

Die Schenkung würde einen Schenkungsvertrag beim Notar erforderlich machen, was Notarkosten sowie Steuern für die Übertragung auslöst. Sollte zwischen Schenker und Beschenkten kein Verwandtschaftsverhältnis bestehen, wäre für die Schenkung eine Schenkungssteuer fällig ohne dass man von einem Steuerfreibetrag profitieren könnte.

Gemäß dem italienischen Bürgerlichen Gesetzbuch gibt es die Möglichkeit des Verzichts auf ein Grundstück- oder einen Grundstücksanteil. Der Verzicht auf ein Grundstück hat daher in der Regel praktische Motive, wenn der eingetragenen Eigentümer keinerlei Nutzen an dem Grundstück hat, keine Kosten mehr tragen will, kein Interesse daran, sich um die Erhaltung zu kümmern.

Die Folgen des Verzichts, der vor einem Notar vorgenommen werden muss, (der Eigentümer kann sich hierbei auch per Spezialvollmacht vertreten lassen) sind, im Falle, dass es sich um Grundstückspartellen handelt, die im Miteigentum stehen, dass der Anteil der anderen Miteigentümer, ohne dass dazu ihre Zustimmung erforderlich ist und ohne, dass sie darüber informiert werden müssen, wächst.

Das bedeutet, dass die Miteigentümer ungefragt auf einmal einen größeren Eigentumsanteil auf dem Namen haben und ohne es möglicherweise zu wollen oder ohne dessen Mitwirkung, erhalten. Das bedeutet, dass die laufende Grundsteuer sich sodann um den Anteil des verzichtenden Eigentümers erhöht. Wenn es nur einen Miteigentümer geben sollte, würde er dann auf einmal ohne sein Zutun und nur durch den Verzicht des anderen Miteigentümers 100 % des Eigentums halten. Gibt es mehrere Miteigentümer, würde der Anteil des Verzichtenden auf diese aufgeteilt werden. Die Besonderheit beim Verzicht ist, dass die Miteigentümer, die ihr Eigentumsanteil „wachsen“ sehen, nicht verhindern können, dass sich ihr Eigentumsanteil erhöht. Sie müssten nur dann, wenn auch sie kein Interesse an dem Grundstück haben sollten, ihrerseits einen notariellen Verzicht beurkunden lassen.

Gibt es keine Miteigentümer und der Eigentümer möchte auf sein Eigentum verzichten, so würde es an den italienischen Staat fallen.

Der Verzicht an Grundstückseigentum ist natürlich nicht kostenlos. Neben den Notarkosten kassiert auch das Finanzamt mit. Der Verzicht wird mit 3 % bezogen auf den Katasterwert besteuert, ähnlich wie im Falle einer Schenkung.

## IX. Verkauf einer Immobilie in Italien


Wie bereits im Falle des Immobilienerwerbs wird zunächst darüber zu entscheiden sein, ob der Verkauf selbst in die Hand genommen werden soll oder ob ein Makler eingeschaltet wird.

Wer als Deutscher Eigentümer einer Immobilie in Italien ist, ohne die italienische Sprache einigermaßen zu beherrschen, sollte von dem Vorhaben, alles selbst in die Hand zu nehmen, abrücken. Denn ohne Sprachkenntnisse können die Vertragsverhandlungen nur sehr begrenzt geführt werden, es sein denn, der Käufer ist ebenfalls deutschsprachig. Das Problem der Eigeninitiative setzt sich dann fort, wenn es um die Erstellung des Vorvertrages geht. Als juristischer Laie wird man wohl kaum wissen, was der Vorvertrag alles beinhalten sollte, um auch bei einer Auseinandersetzung mit dem Käufer Bestand zu haben. Ein Dolmetscher kann zwar in der Regel den Vertrag übersetzen, aber keinen juristischen Beistand hinsichtlich des Inhaltes geben.

Diese Problematik setzt sich dann fort, wenn man die notarielle Kaufabwicklung organisieren muss und die erforderlichen Unterlagen, die notwendigerweise vorgelegt werden müssen, beschaffen muss.

Ferner gilt es bei einem Verkauf, den man selbst in die Hand nehmen will, zu bedenken, dass die ganze Prozedur auch eine Frage der Zeit ist. Es dürfte wohl die Ausnahme sein, dass der erste Kaufinteressent gleich bereit ist, zu kaufen. In der Regel muss der Verkäufer sich auf eine Vielzahl von Interessenten einstellen, die sich die Immobilie anschauen wollen.

Noch schwieriger kann es werden, wenn die Immobilie in einem Gebiet liegt, in dem die Nachfrage nach Grundstücken oder Appartements ohnehin gering ist. Sei es, weil die Immobilie mitten in einem ländlichen Gebiet, abseits vom Zentrum einer Stadt, liegt, sei es, weil die Immobilie von ihrer Beschaffenheit, Größe oder gar aufgrund von Beschränkungen – wie z. B. durch Denkmalschutz – an sich schon schwer verkäuflich ist.

Ist jemand daher in der glücklichen Lage, sowohl unbegrenzt Zeit zur Verfügung zu haben als auch zumindest sprachlich in der Lage zu sein, die Verhandlungen mit den Kaufinteressenten zu führen, stellt sich nun die Frage, wie vorgegangen werden soll, um Kontakt zu potentiellen Kaufinteressenten zu erhalten. Denn zweifelsohne liegt der Vorteil des mademan in der Ersparnis der Maklerprovision, die,



wie wir bereits gesehen haben, zwischen 2 und 6 % bezogen auf den Kaufpreis liegen kann. Da in der Regel auf die Provision noch die italienische Mehrwertsteuer (IVA) von derzeit 22 % hinzugerechnet werden muss, kann sich die Ersparnis durchaus sehen lassen.

Um den Verkauf in die eigene Hand zu nehmen, bietet es sich wohl eher an, eine Annonce im Internet zu platzieren, die solche Möglichkeiten dazu gibt.

Man kann auch eine Annonce in einer überregionalen Zeitung in Deutschland in Erwägung ziehen, was dann schon mal an potentielle deutschsprachige Käufer gerichtet wäre. Dies könnte vor allem dann Sinn machen, wenn es sich um eine Ferienwohnung bzw. ein Ferienhaus handelt, das in einer Gegend liegt, in der ohnehin schon zahlreich die eigenen Landsleute vertreten sind und für deutsche Erwerber interessant ist. Ein Verkauf unter Landesleuten müsste zwar nach italienischem Recht abgewickelt werden, das heißt, bereits der Vorvertrag muss nach italienischem Recht erstellt werden; lediglich das Sprachproblem würde in diesem Falle wegfallen.

Weit verbreitet ist in Italien das Anbringen eines Verkaufsschildes am Haus selbst. Auf dem Schild wird die Immobilie kurz beschrieben und eine Telefonnummer hinterlassen. Bei einem zu verkaufenden Appartement in einem Wohnblock wird das Schild an der Eingangstür angebracht, sofern dies nicht von der Kondominiums-Ordnung verboten ist. Von dieser Möglichkeit des Verkaufes wird in der Regel von den Experten dann abgeraten, wenn z. B. eine Immobilie zu abgelegen ist, um mittels des Schildes die Kaufinteressenten anzusprechen. Je länger aber das Schild hängen bleibt, umso ungünstiger kann sich dies auf den Verkauf auswirken, da sich die Immobilie den Ruf der Unverkäuflichkeit erwirbt.

Ein Verkaufsschild kann natürlich auch die Makler anziehen, die versuchen könnten, mit dem Eigentümer in Kontakt zu kommen, um ihre Dienste bei dem Verkauf anzubieten.

Bei Immobilien, die als besonders hochwertig angesehen werden, wird man daher von dieser Verkaufsmethode, der Anbringung eines Schildes, absehen. Eine dritte Möglichkeit des Verkaufes ist die Mund zu Mund Propaganda. Diese kann besonders wirksam sein, wenn man einen großen Bekannten- und Freundeskreis hat, da irgendetwas immer jemanden kennt, der gerade auf der Suche nach dem ist, was man selber verkaufen möchte.

Ein weiteres Problem, das entstehen kann, wenn man den Verkauf selbst in die Hand nehmen will, ist, dass man nicht weiß, wie hoch man den Kaufpreis ansetzen soll, da man keine Vorstellung vom Wert der Immobilie hat. Da der Preis nun einmal das Element ist, das den Käufer am meisten interessiert – vor allem wenn ihm die Immobilie gefällt – sollte man sich unbedingt frühzeitig hierüber eine Vorstellung machen. Dazu kann man z. B. bei Maklern in der Gegend sich nach vergleichbaren Objekten umschauchen, um zu sehen, wie diese vom Preis her angeboten werden. Sicherlich das Internet eine weitere gute Möglichkeit. Eine beliebte Methode, um über den Preis eine möglichst genaue Vorstellung zu erhalten, ist daher, einen oder mehrere Makler zur Besichtigung einzuladen, da diese darauf hoffen, mit dem Kauf beauftragt zu werden.

Man muss jedoch aufpassen, da die Makler oftmals dazu neigen (Besonders wenn man an einen weniger seriösen geraten ist), die Immobilie höher zu bewerten, um den Verkäufer besser überreden zu können, ihn mit dem Verkauf zu beauftragen. Im Übrigen haben auch die Makler oftmals ein Gespür dafür, ob sie dem Verkäufer nur einen kostenlosen Dienst erweisen sollen oder dieser ernsthaft beabsichtigt, den Verkauf in die Hand eines oder mehrerer Makler zu legen. Es kann daher vorkommen, dass sich der Makler erst den schriftlichen Auftrag erteilen lässt, bevor er eine Besichtigung und Bewertung der Immobilie vornehmen möchte.

Auf der anderen Seite steht dem Verkäufer auch die Möglichkeit offen, gleich einen Immobilienmakler mit dem Verkauf zu beauftragen. Dies bietet sich besonders dann an, wenn der Verkäufer selbst nicht in Italien lebt, sondern jedes Mal nach Italien reisen müsste, um mit einem Interessenten in Kaufverhandlungen zu treten oder um Besichtigungstermine abwickeln zu müssen, es sei denn, dass er jemanden vor Ort hat, an den er diese Arbeit delegieren kann.

Dies kann mit der Zeit auch ein gewichtiger Kostenfaktor werden, wenn die Distanz vom Heimatort in Deutschland zur Ferienwohnung in Italien groß ist.

Der Makler kann dem Verkäufer daher eine Menge Zeit und Geld einsparen helfen, wenn er für ihn den Käufer findet, so dass er theoretisch nur zur Unterschrift des Vorvertrages nach Italien kommen müsste. Selbst dies könnte dann entbehrlich sein, wenn der Verkäufer einen Vertreter mit Spezialvollmacht bestückt und diesen zur Vertrags-

unterzeichnung nach Italien schickt. Da aber regelmäßig vom Käufer eine Anzahlung zu leisten sein dürfte, was auch in Form eines Schecks sein kann, wäre es sicherlich sinnvoller, wenn sich zu diesem Zeitpunkt der Verkäufer auch einmal persönlich blicken ließe.

Dem Verkäufer, der sich für die Abwicklung des Verkaufes über einen Makler entschieden hat, bleibt daher nur die Schwierigkeit, einen vertrauensvollen Makler zu finden. Hierüber wurde an anderer Stelle bereits ausführlich berichtet. Die Auswahl eines Maklers sollte unter Anwendung dieser Kriterien erfolgen. Hat man eine Wahl getroffen, sollte man – da man nicht weiß, wie gut der Makler arbeitet, könnte man die Beauftragung zeitlich begrenzen und die Provision auf keinen Fall, auch nicht teilweise, im Voraus bezahlen. Dies würde dem Makler jeglichen Anreiz, einen Käufer zu suchen, nehmen. Was geschieht aber, wenn der Makler innerhalb der ihm gesetzten Beauftragungsfrist die Immobilie nicht verkauft hat? Es ist darauf zu achten, dass keine Vereinbarung über einen Kostenersatz getroffen wird. Ferner sollte geschaut werden, dass sich die Maklervereinbarung nicht automatisch um einen bestimmten Zeitraum verlängert, es sei denn es ist ausdrücklich gekündigt worden.

Die juristische Figur des Maklers als Vermittler zwischen zwei Parteien wird durch die Artikel 1754–1765 des italienischen Codex Nivale (CC) geregelt. Diese Artikel betreffen nicht nur die Immobilienmakler, sondern Vermittlertätigkeiten im Allgemeinen.

Das Gesetz regelt nicht die Höhe der Entschädigung. Diese wird über die Industrie- und Handelskammern nach der jeweils an einem bestimmten Ort angewendeten Praxis und örtlichen Provision, ermittelt. In kleineren Orten werden daher oft Vereinbarungen mit dem Makler nur mündlich getroffen, und es ist für die Parteien klar, dass der Makler den ortsüblichen Provisionsatz von 2–5 % sowohl vom Verkäufer als auch vom Käufer erhält.

Bei schriftlichen Maklerverträgen sollte, wie bereits erwähnt, darauf geachtet werden, dass diese keine Klauseln enthalten, wonach der Makler neben seiner Provision auch noch Ersatz für seine Spesen erhält. Diese sind normalerweise durch die Maklerprovision abgedeckt. Wie bereits an anderer Stelle darauf hingewiesen muss der Verkäufer dem Makler die sog. „Certificato energetico“ (Energiebescheinigung) bei Beauftragung übergeben. Dieses Dokument ist sodann bei der notariellen Kaufvertragsabwicklung dem Notar auszuhändigen. Der Mak-

ler wird daher ein Interesse daran haben, diese Unterlage schnell zu beschaffen und er hat in der Regel ein Netzwerk von Experten, die diese Bescheinigung erstellen können.

Verständlicherweise wird ein Verkäufer versuchen, dem Makler kein vertragliches Exklusivrecht an der Immobilie zu gewähren. Dadurch bleiben dem Verkäufer auch noch andere Kanäle offen, einen Käufer zu finden. Vorsicht ist auch geboten, wenn in dem Maklervertrag etwas von „irrevocabile“, was unwiderruflich bedeutet, steht. In diesem Fall muss der Verkäufer an einen vom Makler gefundenen Käufer zu den Bedingungen verkaufen, wie sie zwischen dem Makler und dem Käufer vertraglich vereinbart worden sind.

Aber nun zurück zu unserer Frage: Wurde die Immobilie also nicht verkauft und steht dem Makler die Provision nicht zu, da vereinbart wurde, dass diese erst bei erfolgreichem Abschluss fällig werden soll, so sind dem Makler jedenfalls bis zu diesem Zeitpunkt Kosten für die Versuche entstanden, einen geeigneten Käufer zu finden. Artikel 1756 C.C. sieht daher vor, dass der Vermittler einen Anspruch auf den Ersatz seiner Kosten hat, es sei denn, es wurde eine anderweitige Vereinbarung getroffen.

Dies bedeutet, dass – will der Verkäufer diese Kosten nicht übernehmen – dies ausdrücklich schriftlich vereinbart werden muss. Das Vertragsverhältnis zwischen dem Auftraggeber, sprich Eigentümer der Immobilie und dem Makler wird durch einen sog. „lettera d’incarico“ (Auftrag) schriftlich fixiert. Der Makler sucht einen Käufer, der Verkäufer bezahlt bei erfolgreichem Abschluss seine Provision, ebenso wie der Käufer, der dies aber getrennt mit dem Makler vereinbaren muss.

Es gibt jedoch auch Immobilienmakler, die anstatt des sonst üblichen Auftrages dem Immobilieneigentümer ein Mandat vorlegen, das nach den Artikeln 1703 ff C.C. geregelt ist und vorsieht, dass der Makler als Vertreter des Verkäufers direkt den Vorvertrag unterschreiben kann („Mandato con rappresentanza“, Artikel 1704 C.C.), sofern diese Befugnis ausdrücklich zugesichert worden ist. Der Eigentümer befände sich in der Lage, den Eigentumsübertragungsvertrag mit dem Käufer unterschreiben zu müssen, da der Makler in seinem Namen mit dem Käufer den Vorvertrag unterschrieben hat. Diese Art des Vertragsabschlusses ist in Italien jedoch unüblich. Denkbar ist eher, eine mit Vollmacht ausgestattete Vertrauensperson zu beauftragen, den Vorvertrag zu unterschreiben.

Die besonderen Probleme, die sich gerade daraus ergeben können, dass der Makler den Vorvertrag unterschreiben darf, können entstehen, wenn der Vorvertrag schlecht oder nicht ausreichend formuliert worden ist. Es können Vertragsklauseln, auf die es dem Eigentümer besonders ankam, unterlassen worden sein, mit allen damit verbundenen Nachteilen.

In Fällen, bei denen der Eigentümer schwer zu erreichen ist, weil er im Ausland lebt oder viel unterwegs ist, kann ein solcher Vertrag mit dem Makler sinnvoll sein. Dies sollte aber voraussetzen, dass ein gewisses Vertrauensverhältnis zwischen Makler und Verkäufer/ Eigentümer besteht, um das Ganze nicht zu einem Risikogeschäft werden zu lassen.

Um das rechtlich auf sicheren Boden zu stellen, wäre es sinnvoll wenn ein Anwalt die entsprechenden Unterlagen vorbereiten würde.

## **X. Steuern beim Kauf**

### **1. Allgemeines**

Ein nicht unerheblicher Aspekt beim Immobilienkauf ist die steuerliche Seite, die nach Möglichkeit vorab, d. h. bevor ein Vorvertrag unterschrieben worden ist oder überhaupt irgendeine andere Verpflichtung eingegangen worden ist, geklärt werden sollte.

Die Ausführungen im nachfolgenden Kapitel beziehen sich auf die derzeit bestehende steuerliche Situation. Leider ist – gerade was Steuern anbelangt – in Italien immer mit Änderungen zu rechnen. Als Besonderheit ist hervorzuheben, dass – anders als in Deutschland – sich der Steuerpflichtige selbst darum kümmern muss, dass der Staat die richtige Steuer in der richtigen Höhe und zur rechten Zeit erhält. Es ist in Italien nicht üblich, dass von der Verwaltung eine Zahlungsaufforderung mit Zahlungsfrist und Kontoangaben ins Haus gesandt wird.

Nachfolgend sollen die am häufigsten wiederkehrenden Situationen der Besteuerung, die im Zusammenhang mit dem Immobilienerwerb anfallen können, kurz dargestellt werden.

Da der steuerliche Aspekt nicht bis ins Detail behandelt werden kann, soll dem interessierten Leser und potentiellen Käufer zumindest ein grober Überblick über die anfallenden Kosten beim Erwerb verschafft werden. Es ist aber ratsam, sich vor dem Kauf hierüber nochmals genauestens zu informieren, gerade wegen eventueller steuerlicher Änderungen. Außerdem wird in dem sich anschließenden Kapitel die jährlich wiederkehrende Steuer behandelt, ähnlich der jährlichen deutschen Grundsteuer, sowie die Steuern, die auf Einnahmen aus der Immobilie anfallen können.

### **2. Steuernummer („codice fiscale“)**

Zwingend erforderlich für den Immobilienkauf ist, dass der Käufer Inhaber einer italienischen Steuernummer (sog. codice fiscale) ist. Diese Steuernummer muss spätestens im Zeitpunkt bereits bei Vertragsunterzeichnung des Vorvertrages vorliegen, für den Fall, dass ein Makler mit der Vermittlung beauftragt war, da dieser verpflichtet ist,

den Vorvertrag aus steuerlichen Gründen beim zuständigen Registerbüro registrieren zu lassen. Bei Vorverträgen, die nicht registriert werden, muss spätestens bei der notariellen Kaufvertragsabwicklung diese Nummer vorliegen und zwar bei alle Beteiligten, die als Eigentümer oder Nießbrauchsberechtigter an dem Kauf beteiligt sind. Liegt der *codice fiscale* nicht vor, kann und darf der Notar den Vertrag nicht beurkunden. Unter Angabe dieser Steuernummer werden sämtliche steuerlichen Abgaben an den Staat entrichtet. Es handelt sich um eine zusammengesetzte Nummer, bestehend aus Ziffern und Buchstaben, die nach einem bestimmten System, unter anderem aus dem Geburtsdatum und den Buchstaben des Vor- und Familiennamens, ermittelt wird. Diese Steuernummer bleibt ein Leben lang unverändert erhalten. Sie muss bei einer Vielzahl von Besorgungen des täglichen Alltags angegeben werden (z. B. bei der Eröffnung eines Bankkontos, Einstellung in eine Arbeitsstelle, bei jeglicher Zahlung an den Staat, beim Anfordern von Rechnungen in Geschäften, bei Schenkungsverträgen und Erbschaften). Wer mehrere Vornamen oder gar Familiennamen hat, muss unbedingt achten, dass diese alle bei der Behörde angegeben werden, wo der *codice fiscale*, der im Übrigen kostenlos ist, beantragt wird. Sonst besteht das Risiko, dass der *codice fiscale* nicht korrekt erteilt wird und nicht in Übereinstimmung mit dem eigenen Namen ist. Das kann dazu führen, dass eine Korrektur erforderlich wird, die in der Regel teuer kommt, vor allem wenn erst kurz vor dem Notartermin festgestellt wird, dass keine Übereinstimmung zwischen *codice fiscale*, Ausweis und eventuell sogar einer errichteten Spezialvollmacht besteht. Das könnte zu einem Hindernis für die notarielle Abwicklung werden.

Die „*codice-fiscale-Nummer*“ wird bei der örtlichen Steuerbehörde („*ufficio d'imposte dirette*“) beantragt und je nach Größe der Gemeinde sofort oder innerhalb weniger Tage erteilt. Vorgelegt werden muss ein gültiger Ausweis oder Reisepass. Auszufüllen ist ein banales Formular, in dem die persönlichen Angaben zu machen sind. Die Beantragung zur Erteilung der Steuernummer kann auch grundsätzlich per Vollmacht durch eine dritte Person vorgenommen werden. Ein persönliches Erscheinen ist nicht erforderlich. Möglich ist es auch, sich diese Nummer bei einem italienischen Konsulat in seinem Heimatland zu besorgen. Da kann es aber mitunter Wochen dauern, bis man die Erteilung des *codice fiscale* erhält. Wenn man im Vorvertrag

Fristen laufen hat, sollte man daher frühzeitig, am Besten gleich zu Beginn, sich darum kümmern, dass man in den Besitz eines codice fiscale kommt.

### 3. Die Steuern im Einzelnen

Wegen der Komplexität der Thematik und der sich ständigen Änderungen, die diese Materie mit sich bringt, soll die nachfolgende Abhandlung lediglich einen Einblick in das Steuerdickicht gewähren und seine Aktualität bezieht sich auf den Zeitpunkt des Abfassens des vorliegenden Textes. Es ist daher dringend anzuraten, sich vor einem Immobilienkauf auch steuerlich beraten zu lassen, um die aktuelle Steuersituation im Zeitpunkt des geplanten Kaufes abwägen zu können. Die Steuern und die weiteren Nebenkosten müssen ja bei der Gesamtplanung beim Kauf einer Immobilie budgetiert werden.

Nicht jeder Immobilienerwerb wird in Italien in gleicher Höhe besteuert. Generell ist bei Immobiliengeschäften die Unterscheidung zu machen, ob bei der Übertragung die Verkehrssteuern (Registersteuer („imposta di registro“), Hypotheksteuer („imposta ipotecaria“), Katastersteuer („imposta catastale“) oder alternativ die Mehrwertsteuer zur Anwendung kommen. Unterliegt der Kauf der Mehrwertsteuer, so fallen die Verkehrssteuern nur als Fixsteuern grundsätzlich in Höhe von jeweils insgesamt € 200,00 an.

#### 3.1. Anwendung der Verkehrssteuern

Seit 01. Januar 2017 ist die aktuelle Situation zur Steuern die folgende:

Die Verkehrssteuern fallen immer dann an, wenn es sich bei dem Verkäufer um eine natürliche Person, also keine juristische Person (eine Firma) sondern um eine Privatperson handelt. Die Hypotheksteuer von 2 % sowie die Katastersteuer von 1 % kommen für alle Immobilientypen immer in gleicher Höhe zur Anwendung.

Anders dagegen die Registersteuer. Diese richtet sich nach der Art der Immobilie und deren Zweckbestimmung. Grundsätzlich beträgt diese 7 %. Steht die Immobilie unter Denkmalschutz, so beträgt sie 3 %.

Der Gesetzgeber hat bestimmt, dass die Besteuerungsgrundlage des Erwerbs auf der Grundlage des Katasterwertes erfolgt. Voraussetzung



ist allerdings Steuerehrlichkeit. Das bedeutet, dass der Käufer in der notariellen Kaufurkunde den Kaufpreis ehrlich angibt, der auch tatsächlich bezahlt wird.

Die Ermittlung des Katasterwertes geschieht mit Hilfe des aufgewerteten Katasterertrages, der sog. „rendita catastale rivalutata“, welche ein amtlich festgelegter durchschnittlicher Schätzwert der Grundstücks- und Gebäudeerträge ist. Dieser Katasterertrag ist mit einem Faktor zu multiplizieren, der wiederum abhängig ist von der Art der Immobilie. Die Einteilung erfolgt in Katastergruppierungen, wobei zur Gruppe A Wohnimmobilien und Büroimmobilien mit 11 Unterteilungen gehören. (Beispielsweise: Villa A/8, Schlösser und historische Gebäude A/9, wirtschaftliche Wohnungen A/3, gepflegte Wohnung A/1).

Der Multiplikationsfaktor unterliegt Anpassungen. Der italienische Fiskus kann damit die Grundlage für die Besteuerung erhöhen.

#### **3.1.1. Immobilien als Erstwohnsitz**

Es handelt sich hierbei um einen steuerbegünstigten Erwerb, der vom Käufer nur einmal in Italien getätigt werden kann. Der Käufer muss an dem Ort, an dem er eine Immobilie steuervergünstigt kauft, seinen Lebensmittelpunkt haben. Dies ist entweder sein Erstwohnsitz oder der Ort, an dem er seinen beruflichen Schwerpunkt unterhält.

Der steuerbegünstigte Erwerb ist auch für Ausländer möglich. Diese könnten eine Immobilie als Erstwohnsitz (sog. „prima casa“) erwerben. Dies bedeutet, dass die Wohnsitznahme („residenza“) an dem Ort genommen werden müsste, wo die Immobilie liegt.

Im Zeitpunkt des Notarvertrages muss diese Erstwohnsitznahme „residenza“ noch nicht vorliegen, sondern der Erstwohnsitz kann auch nach dem Kauf beim Notar beantragt werden. Wichtig ist, dass der Erwerber im Notarkaufvertrag seine Absicht beurkunden lässt, steuervergünstigt zum Zwecke der Erstwohnsitznahme erwerben zu wollen. Denn der Notar muss die Berechnung der Grundsteuer, die am gleichen Tag der notariellen Verbriefung zu zahlen ist, vor der Verbriefung vornehmen. Dazu muss er wissen ob als Erstwohnsitz oder Zweitwohnsitz erworben werden soll. Erklärt der Käufer sodann als Erstwohnsitz kaufen zu wollen, hat der Käufer sodann 18 Monate ab dem Datum des Notarvertrages Zeit, die „residenza“ anzumelden. Sollte die Erstwohnsitzanmeldung innerhalb der besagten Frist nicht erfol-

gen, müsste die Steuerdifferenz (zum Prozentsatz, der normalerweise anwendbar gewesen wäre) mit einer Geldstrafe und Zinsen nachgezahlt werden. Eine Überprüfung der Anmeldung durch die Gemeinde findet in der Regel statt. Auch wenn dies unter Umständen Jahre dauern kann, bis sich die Behörde meldet. Die Verjährungsfrist für die Nachzahlung beträgt derzeit 10 Jahre.

Folgende Voraussetzungen für den steuerbegünstigten Erwerb müssen vorliegen:

- Es muss sich um den Erwerb einer Wohnung zu Wohnzwecken handeln, die keine Luxuswohnung sein darf. Die Immobilie muss sich in der Gemeinde befinden, in der der Erwerber seinen Hauptwohnsitz („residenza“) hat, oder in der Gemeinde, bei der der Erwerber innerhalb von 18 Monaten seit Abschluss des notariellen Kaufvertrages seinen Hauptwohnsitz nimmt.
- Ausreichend ist ebenfalls der Ort, an dem der Erwerber einer Erwerbstätigkeit nachgeht, oder – falls er als abhängig Beschäftigter im Ausland arbeitet – der Ort, an dem seine Firma ihren Sitz oder eine Niederlassung hat.

Für ins Ausland emigrierte Italiener gilt diese Steuervergünstigung auch dann, wenn sie zwar im Ausland wohnen, sich aber in Italien – gleichgültig in welcher Gemeinde – einen ersten Wohnsitz schaffen wollen.

Der Steuervorteil kann auch nachträglich wieder wegfallen, wenn zum einen im Zeitpunkt des Erwerbs falsche Angaben gemacht wurden und darauf stützend die Steuervergünstigung gewährt worden ist. Die Steuervergünstigung entfällt zum anderen ebenfalls nachträglich, wenn die so erworbene Immobilie in den ersten fünf Jahren seit dem Erwerbsdatum wiederverkauft wird, es sei denn man erwirbt wiederum innerhalb eines Jahres eine andere Immobilie als Erstwohnsitz. Dann bleibt das Steuerprivileg erhalten.

Der steuerbegünstigte Erwerb sieht beim Erwerb zwischen Privaten seit dem 1.1.2014 folgendermaßen aus:

- Die Registersteuer beträgt 2 % bezogen auf den Katasterwert.
- Die Hypothekarsteuer und die Katastersteuer werden mit jeweils einer Besteuerung von € 50,00 festgesetzt. Im Falle, dass die Immobilie vor weniger als 5 Jahre gebaut wurde, erhöht sich sowohl die Hypothekarsteuer, als auch die Katastersteuer auf jeweils € 200,00.

Es wurde allerdings ein Mindestbetrag der Registersteuer von € 1.000,00 festgesetzt. Wenn daher rechnerisch ein niedrigerer Steuerbetrag herauskäme, wäre in jedem Fall die Mindeststeuer von € 1.000,00 fällig.

#### **3.1.2. Immobilien als Zweitwohnsitz**

Hierzu zählen die Immobilien, die zu Wohnzwecken dienen, aber nicht steuerbegünstigt erworben werden können. Es darf sich dabei nicht um Luxusimmobilien handeln.

In der Regel handelt es sich hierbei um die sogenannten Zweitwohnungen oder auch Ferienwohnungen. Gerade bei ausländischen Käufern, die ihren Hauptwohnsitz nicht nach Italien verlegen können, weil sie in ihrem Heimatland berufsbedingt verbleiben müssen, kommt diese Besteuerungsart in der Regel zur Anwendung.

Sie sieht im Einzelnen folgendermaßen (Verkauf zwischen Privaten) aus:

- Die Registersteuer beträgt 9 % bezogen auf den Katasterwert.
- Die Hypothekarsteuer und die Katastersteuer werden jeweils mit € 50,00 festgesetzt.

#### **3.1.3. Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken**

Bei diesen Liegenschaften, bei denen der Erwerber kein Landwirt ist, fällt folgende Besteuerung an:

Die Registersteuer beträgt 15 % (seit 1.1.2016 aufgrund des Gesetzes Nr. 208 vom 2.12.2015) bezogen auf den Katasterwert des Grundstücks. Die Hypothekarsteuer sowie die Katastersteuer werden mit jeweils € 50 festgesetzt.

#### **3.1.4. Erwerb von Baugrundstücken**

Die Besteuerung sieht folgendermaßen aus: Die Registersteuer beträgt 9 %, (mindestens aber € 1.000,00), die Hypothekarsteuer € 200,00, die Katastersteuer € 200,00.

#### **3.1.5. Erwerb sonstiger Gebäude**

Immobilien, die sich nicht in eine der oben erwähnten Kategorien einordnen lassen, werden wie folgt besteuert: Die Registersteuer beträgt 9 %, die Hypothekarsteuer und die Katastersteuer jeweils € 200,00.

### 3.2. Anwendung der Mehrwertsteuer

Grundsätzlich unterliegen Immobilienverkäufe, bei denen der Verkäufer eine juristische Person ist, der Mehrwertsteuer.

Beim Verkauf von Immobilien durch ein Mehrwertsteuersubjekt ist zu unterscheiden, ob der Gesellschaftszweck der Firma Bau und Verkauf von Immobilien zum Gegenstand hat oder den kommerziellen Handel mit Liegenschaften. Ist diese Fallkonstellation nicht gegeben, unterliegen diejenigen Immobilien, die für Wohnzwecke bestimmt sind und unter die Katasterkategorien A/1 bis A/9 und A/11 fallen, nicht der Mehrwertsteuer, sondern den entsprechenden Verkehrssteuern.

Nachfolgend sollen einige Beispiele für die Besteuerung mit der Mehrwertsteuer aufgeführt werden, deren Anwendung zum einen von der Beschaffenheit der Immobilie und zum anderen von der Zweckbestimmung durch den Käufer abhängt. Die Mehrwertsteuer hat somit drei unterschiedliche Sätze, die alternativ zur Anwendung kommen können: Es sind dies 4 %, 10 % oder die reguläre Mehrwertsteuer von 22 %.

Die 4 % kommt zur Anwendung beim Erwerb vom Bauträger und wenn die Immobilie als Erstwohnsitz gekauft wird. Das ist somit eine Möglichkeit des einmaligen steuerbegünstigten Erwerbs. Die 10 % MwSt fallen auf die Immobiliengeschäfte an, bei denen der Bauträger als Zweitwohnsitz verkauft.

Die 22 % reguläre MwSt kann Anwendung bei Luxusimmobilien finden, sofern die Immobilie als Luxusimmobilie qualifiziert worden ist. Auch der Kauf eines Baugrundstücks von einer juristischen Person, kann der Mehrwertsteuer unterliegen.

#### 3.2.1. Erwerb von Immobilien als Erstwohnsitz (steuervergünstigter Erwerb von einem Unternehmer)

Handelt es sich bei dem Verkäufer um einen Bauträger oder um ein Bauunternehmen und findet der Kauf innerhalb von 5 Jahren ab Beendigung der Bauarbeiten statt, dazu gehören auch Sanierungsarbeiten, unterliegt der Verkauf der reduzierten Mehrwertsteuer von 4 % bezogen auf den angegebenen Kaufpreis. Die Registersteuer, Hypotheksteuer und Katastersteuer fallen jeweils mit € 200,00 an.

### **3.2.2. Erwerb von Immobilien als Zweitwohnsitz zu Wohnzwecken (keine Luxusimmobilien)**

Die Voraussetzungen sind wiederum, ein Kauf von einem Bauträger oder Bauunternehmen, bei dem die Bauarbeiten innerhalb von 5 Jahren nach Beendigung der Arbeiten erfolgt sind. Die Mehrwertsteuer beträgt 10 %. Berechnungsgrundlage ist der im Notarkaufvertrag angegebene Kaufpreis.

Die Registersteuer, Hypothekarsteuer und Katastersteuer fallen jeweils mit € 200,00 an.

### **3.2.3. Kauf von einem Unternehmen oder Bauträger nach Ablauf von 5 Jahren nach Beendigung der Arbeiten**

Beim Erwerb als Erstwohnsitz (keine Luxuswohnung) fällt keine Mehrwertsteuer an, sondern die Registersteuer von 2 % sowie jeweils € 50,00 für die Hypothekar- und Katastersteuer.

Beim Erwerb als Zweitwohnsitz (keine Luxuswohnung) fällt ebenfalls keine Mehrwertsteuer an. Hier wird wie folgt besteuert:

Registersteuer von 9 % sowie Hypothekar- und Katastersteuer von jeweils € 50,00.

### **3.2.4. Erwerb von Luxusimmobilien**

Was Luxusimmobilien sind, auf die die reguläre MwSt von derzeit 22 % anzuwenden ist, wurde gesetzlich seit 1969 festgehalten (Decreto Ministero Lavori Pubblici 2. August 1969).

Demnach waren Luxusimmobilien beispielsweise:

- Villen und Immobilien mit privaten Parkanlagen;
- Einfamilienhäuser mit einem Grundstück von nicht unter 3.000 m<sup>2</sup>. Ausgeschlossen hiervon sind landwirtschaftlich genutzte Flächen;
- Einfamilienhäuser mit Schwimmbad von wenigstens 80 m<sup>2</sup> oder Tennis- oder sonstigen Sportanlagen mit nicht weniger als 650 m<sup>2</sup>;
- Wohneinheiten mit mehr als 240 m<sup>2</sup> (ohne Balkon, Keller, Terrasse usw.);
- Auch hochwertige Materialien, mit denen eine Wohnung ausgestattet worden ist, wie z. B. für Böden, Türen, Wände, und die Größe des Balkons oder der Terrasse werden als Kriterium für die Qualifizierung als Luxuswohnung herangezogen.

2014 gab es sodann eine Reform (Dlgs 175/2014) zur Erzielung von steuerlichen Vereinfachungen. Aus Artikel 33 sind die nunmehr festgelegten neuen Kriterien zu entnehmen, wonach definiert wird, für welche Immobilien, die Wohnzwecken dienen, es möglich ist, steuerliche Vergünstigungen zu erhalten. Luxusimmobilien gehören nicht zu diesen steuerprivilegierten Immobilien.

Es ist daher empfehlenswert im Vorfeld abzuklären ob eine Immobilie als Luxusimmobilie qualifiziert werden könnte und somit der Erwerb der Besteuerung von 22 % MwSt unterliegt. Hinzu kämen sodann als Fixsteuer die Registersteuer, Hypothekarsteuer und Katastersteuer, die jeweils mit € 200,00 anfallen würden.

Es gibt sodann derzeit noch immer eine Reihe von Immobilien gibt, für die der Katasterwert rechnerisch noch nicht ermittelbar ist, da noch keine Einteilung in Kategorien und Klassen bei den Katasterämtern vorgenommen wurde, unterliegen diese Verkäufe in der Regel der steuerlichen Überprüfung. So hat der italienische Gesetzgeber bereits in seinem Haushaltsgesetz von 2005 vorgesehen, dass die Mitteilung über die katastermäßige Nichterfassung von Immobilien durch die Gemeinden zu erfolgen hat, mit der Folge, dass das Finanzamt die Eigentümer wegen Steuerhinterziehung mit Geldbußen belegt.

Wer daher keine Probleme mit dem italienischen Fiskus haben will, sollte vorab den Verkäufer fragen, was die „nuova rendita catastale“ seiner Immobilie ist. Ist für die Immobilie noch kein Wert festgelegt worden, sollte der Verkäufer darum ersucht werden, dafür zu sorgen, dass sie katastermäßig ordnungsgemäß erfasst wird.

### 4. Einkommensteuersätze

Die Einkommensbesteuerung erfolgt für Einkommen in Italien gemäß den folgenden Abstufungen:

Vorab soll noch festgehalten werden, dass es in Italien keinen Steuerfreibetrag gibt weder bei beschränkt Steuerpflichtigen, noch bei unbeschränkt Steuerpflichtigen.

- Bei Einkommen von 0 bis € 15.000 wird 23 % Einkommenssteuer berechnet.

- Von € 15.001 bis € 28.000 zahlt man € 3.450,00 an Steuer und 27 % Steuern auf den über der ersten Steuerstufe hinausgehenden Betrag.
- Bei Einkommen über € 28.001 bis € 55.000 zahlt man € 6.960,00 plus 38 % auf das über die zweite Steuerstufe hinausgehende Einkommen.
- Bei einem Einkommen von € 55.001 bis € 75.000: beträgt die Steuer € 17.220,00 plus 41 % auf das über die dritte Einkommensstufe hinausgehende Einkommen.
- Bei einem Einkommen ab € 75.001 ist eine Steuer von € 25.420,00 zu entrichten plus 43 % Steuer auf das über der vierten Einkommensstufe liegende Einkommen.

Ein Beispiel soll vergegenwärtigen wie sich die Steuerberechnung ermitteln lässt:

Beispiel: Einkommen von € 30.000 (fällt unter die dritte Besteuerungsgruppe)

An Einkommenssteuer sind zu zahlen: € 6.960 +  $(30.000 - 28.000 = 2000; 2000 \times 38 \% = 760,00)$ . Demnach ergäbe sich ein Gesamteueraufkommen von € 7.720,00 (€ 6.960 + € 760).

Zu dem Höchststeuersatz von 43 % ist die regionale Zusatzsteuer IRPEF sowie der Kommunalsteuersatz hinzuzufügen. Die regionale Zusatzsteuer beträgt derzeit zwischen 0,7 und 3,3 %, wobei die Region Friuli Venezia Giulia den niedrigsten Satz mit 0,7 % hat. Den höchsten Satz hält das Piemont und die Region Lazio. Die Höhe hängt vom Haushalt der Region ab. Der Kommunalsteuersatz beträgt derzeit höchstens 0,8 % mit Ausnahme der Stadt Rom, die das Limit auf 0,9 % festgesetzt hat. Allerdings bei Gemeinden, die das Haushaltsgesetz nicht eingehalten haben, kann der Satz um weitere 0,3 % angehoben werden. Grundsätzlich wirkt sich bei Privatpersonen der Veräußerungsgewinn nicht auf die Einkommenssteuer aus, da er nicht zu versteuern ist, es sei denn, der Verkauf erfolgt innerhalb der Spekulationsfrist von 5 Jahren. Wird eine Immobilie steuervergünstigt zu 2 % Registersteuer erworben und dann innerhalb von 5 Jahren verkauft, wäre grundsätzlich die Steuerdifferenz zu einem Zweitimmobilienerwerb nachzusteuern, allerdings mit Strafaufschlag und Zinsen, es sei denn, es wird innerhalb eines Jahres eine andere Immobilie als Erstwohnsitz erworben.

## 5. Steuern bei Eintragung des Vorvertrages ins Grundbuchamt

Die Eintragung des Vorvertrages als Sicherheit ins Grundbuchamt löst eine Fixsteuer von € 200,00 aus. Hinzu kommt die Besteuerung einer vorvertraglich vereinbarten Anzahlung. Wurde vorvertraglich eine Bestätigungsanzahlung (sog. „caparra“) vereinbart, ist auf diesen Betrag eine Steuer von 0,5 % zahlen. Dieser Steuerbetrag für die „caparra“ wird allerdings bei der notariellen Eigentumsübertragung auf die zu zahlenden Grunderwerbssteuern angerechnet und ist somit kein zusätzlicher Kostenfaktor.

Wurde dagegen eine Anzahlung (sog. „acconto“) vorvertraglich vereinbart, wird dieser Zahlungsbetrag mit 3 % versteuert. Ohne jedoch die Möglichkeit zu haben, dass dieser Steuerbetrag später bei der notariellen Beurkundung steuermindernd auf die Grunderwerbssteuer angerechnet wird. In diesem Falle wären die Steuern auf die sog. „acconto“ reine Mehrkosten.

## 6. Grundbuch- und Notarkosten

Grundsätzlich sind die Erwerbsteuern und die Notargebühren im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses fällig. Die Rechnungsaufstellung des Notars enthält neben seinem Honorar auch die Erwerbsteuern und sonstigen Gebühren. Gegenüber dem Fiskus steht er für die Steuerzahlung in der Haftung. Deswegen muss zeitgleich bei der Abwicklung bereits auch der gesamte Steuerbetrag tatsächlich vorhanden sein, denn sonst könnte der Notar die Abwicklung verweigern. Deswegen ist es erforderlich vor der notariellen Abwicklung dafür zu sorgen, dass die Steuerberechnung des Notars erfolgt ist. Neben der Steuer berechnet der Notar auch sein Honorar und seine Kosten und fordert beide als Gesamtbetrag vor der Verbriefung an. Sofern dieser Gesamtbetrag nicht vor der Kaufabwicklung auf das Konto des Notars überwiesen wird, müsste mit dem Notar abgesprochen werden, wie denn die Entrichtung dieser Kosten erfolgen kann. Zur eigenen Absicherung bevorzugen die Notariate entweder die sog. „assegni circolare“, was Schecks sind, die nicht vom Kontoinhaber ausgestellt werden, sondern von der Bank, sofern das entsprechende Guthaben auf dem Konto ist oder aber eine Überweisung.



Die Notare haben bei der Festsetzung ihres Honorars einen gewissen Ermessensspielraum. Je nach Gegenstandswert, Schwierigkeitsgrad und Arbeitsumfang kann die Kostennote von einem Notar zum anderen auch bei gleichem Gegenstandswert variieren.

Nachfolgend sollen einige Beispiele aufgeführt werden, in welchem Rahmen sich die Notargebühren bewegen können:

Die Notarkosten sind abhängig vom Immobilienwert und ergeben sich aus dem Gesetz D.M. giust. 20.7.2012, Nr. 140 für Notare.

Nachfolgend sollen einige Beispiele gegeben werden, um sich hinsichtlich der zu erwartenden Notarkosten einen groben Überblick verschaffen bzw. errechnen zu können.

- Bei einem Wert zwischen € 5000 und € 25.000 betragen die durchschnittlichen Notarkosten 7,66 %
- Bei einem Wert zwischen € 25.000,01 und € 500.000 betragen die durchschnittlichen Notarkosten 1,078 %
- Bei einem Wert zwischen 500.000,01 und € 1.000.000 betragen die durchschnittlichen Notarkosten 0,440 %
- Bei einem Wert zwischen € 1.000.00001 und € 3.500.000 betragen die durchschnittlichen Notarkosten 0,210 %
- Bei einem Wert zwischen € 3.500.000,01 und € 5.000.000 betragen die durchschnittlichen Notarkosten 0,140 %

## **XI. Steuern beim Verkauf einer Immobilie**

Im Gegensatz zum Erwerb einer Immobilie geht beim Verkauf die Steuerlast ausschließlich zu Lasten des Verkäufers. Beim Verkauf dagegen muss bei einem Gewinn aus der Veräußerung zum Zwecke der Besteuerung des Ertrages unterschieden werden, ob eine natürliche oder juristische Person auf der Verkäuferseite steht. Es können sich folgende Besteuerungsmöglichkeiten ergeben.

### **1. Verkäufer ist eine natürliche Person**

Ein Veräußerungsgewinn ist nur dann nicht steuerpflichtig, wenn zwischen dem Erwerb der Immobilie und seiner Veräußerung mehr als fünf Jahre (Spekulationsfrist) vergangen sind. Für den Besteuerungstatbestand kommt es daher auf den Zeitraum an. Wird diese Fünfjahresfrist überschritten, so muss der Veräußerungsgewinn nicht mehr versteuert werden. Diese Situation gilt sowohl für natürliche Personen (Privatpersonen), die in Italien ihren Wohnsitz haben, als auch solche, die in Italien nicht ansässig sind. Für nicht in Italien Ansässige kommt jedoch eine Pauschalsteuer in einer Höhe von 20 % zur Anwendung. Der Verkäufer kann daher beim Verkauf beantragen, dass diese Steuer direkt beim Notar festgesetzt und vom Notar an den Staat abgeführt wird.

### **2. Verkäufer ist eine italienische gewerbliche Gesellschaft oder eine Betriebsstätte eines ausländischen Unternehmens**

Der Veräußerungsgewinn, d. h. die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem Nettobuchwert ist steuerpflichtig, da er Teil des Unternehmensgewinns ist.

Kapitalgesellschaften unterliegen der Körperschaftsteuer (IRES) 27,5 % die bis zum 31. Dezember 2016 betrug. Das Haushaltsgesetz hat sodann diese Steuer ab dem 1.1.2017 auf 24 % herabgesetzt. Die lokale Steuer (IRAP) wird mit einer Grundbesteuerung von 3,9 % festgesetzt. Im Besonderen sind bei Immobiliengesellschaften die Bestim-

## 2. Verkäufer ist eine italienische gewerbliche Gesellschaft

---

mungen zur Mindestbesteuerung (sog. *società di comodo*) zu beachten. Kann eine Gesellschaft in einem Geschäftsjahr nicht angemessene Umsatzerlöse nachweisen, finden Bestimmungen zur Mindestbesteuerung Anwendung und für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage ist nicht mehr das Ergebnis aus der Gewinn- und Verlustrechnung maßgeblich, sondern die Bemessungsgrundlage wird pauschal ermittelt.

Der Steuersatz der IRES beträgt bei den sog. „*società di comodo*“, also Gesellschaften die nicht aktiv sind und Immobilien nur zum Halten erwerben, 38 % bis zum Ende des Jahres 2016.

Mit Beginn der Steuerperiode 2017 wurde der IHRES auf 34,5 % gesenkt.

Für die IRAP gilt im Normalfall ein Steuersatz von 3,9 %. Der Satz kann jedoch von den jeweiligen Regionen und Provinzen individuell festgesetzt werden. Der Höchstsatz beträgt in einigen Regionen sogar 4,82 %, wie z. B. in Rom.

Bei einer Personengesellschaft ist die Gesellschaft mit der IRAP Steuer belegt. Der Gewinn dieser Gesellschaften wird auf der Ebene seiner Gesellschafter bei der Einkommensteuererklärung besteuert. Der derzeitige aktuelle Spitzensteuersatz beträgt 43 % bei einem Einkommen ab € 75.000,00.

## **XII. Besitz einer Ferienimmobilie**

### **1. Laufende Kosten der Immobilie**

In diesem Kapitel soll ein Überblick über die jährlichen Kosten gegeben werden. Unter Umständen kann es günstiger sein, etwas anzumieten (gegebenenfalls auch dauerhaft), als Unsummen an Kosten für die Unterhaltung und Erhaltung der Immobilie zahlen zu müssen. Der Aspekt, wie häufig die Immobilie genutzt werden kann, wird sicherlich bei dieser Überlegung eine Rolle spielen. Auch hier gilt wiederum, dass nur von der derzeitigen aktuellen steuerlichen Rechtslage ausgegangen werden kann, in der die vorliegende Publikation veröffentlicht wird. Mit Änderungen muss daher immer gerechnet werden.

#### **1.1. Jährliche Grundsteuer**

##### **Geschichtliche Entwicklung**

Seit dem 1. Januar 1993 hat der italienische Fiskus eine neue Steuer eingeführt, die das Vermögen an Immobilien besteuert. Es handelt sich hierbei um die sog. ICI-Steuer („imposta comunale immobiliare“ oder „imposta comunale sugli immobili“ genannt). Bei dieser Steuer handelt es sich um eine Abgabe, die der Gemeinde, in der die Immobilie gelegen ist, Zugute kommt, und die unabhängig von der Zweckbestimmung geschuldet ist. Der Wertermittlung der Immobilie erfolgt durch die rechnerische Ermittlung des Katasterwertes, als Grundlage für die ICI-Besteuerung. Darüber hinaus war für fiktives Einkommen aus der Immobilie, welches € 500,00 überstieg, eine Einkommenssteuererklärung abzugeben.

Zunächst ist zu erwähnen, dass die ICI-Steuer von allen Immobilieneigentümern geschuldet wurde, auch wenn es sich um Gemeinschaftseigentum handelt. Betroffen von dieser Steuer sind außerdem diejenigen, die ein dingliches Recht an einer Immobilie haben.

Der italienische Fiskus hat dann die ICI-Steuer abgeschafft und dafür die sog. IMU (Imposta Municipale Unica) erstmalig für 2012 eingeführt. Die IMU ersetzt sowohl die Einkommenssteuer aus Einkommen aus der Immobilie als auch die alte ICI-Steuer und wird für die Gemeinde eine wichtige Einnahmequelle werden.

Die Höhe der IMU-Steuer kann durch die einzelnen Gemeinden festgelegt werden und ist auch abhängig davon, ob die Immobilie dem Erstwohnsitz dient oder nicht. Beim Erstwohnsitz kann die Besteuerung zwischen 0,4 % (gewöhnliche Besteuerung) plus/minus 0,2 % liegen. Das bedeutet, die Minimalbesteuerung beträgt 0,2 %. Die Maximalbesteuerung 0,6 %. Berechnungsgrundlage ist wiederum die sog. „rendita catastale“.

Für die zu Eigenzwecken genutzte Immobilie gewährt der Fiskus eine Steuerermäßigung auf die IMU-Steuer. Der Fiskus hat den Gemeinden ausdrücklich die Möglichkeit zugestanden, diese Steuer zu erhöhen.

Der italienische Gesetzgeber hat sodann mit Wirkung zum 1.1.2014 die sog. IUC (Imposta unica comunale) eingeführt, welche drei Steuer- und Abgabenarten beinhaltet. Diese sind die Tasi, Tari und die IMU. Bei der Tari handelt es sich um eine Steuer auf den Müll. Bei der Tasi handelt es sich um eine gemeindliche Abgabe für Dienstleistungen der öffentlichen Hand.

Die Höhe der Tari richtet sich nach den Quadratmetern der Immobilie und die Tasi richtet sich nach von der jeweiligen Gemeinde festzusetzende Parameter.

Es gibt derzeit zwei jährliche Steuerfristen. Es ist dies jeweils zum 16.6. und zum 16.12. eines Jahres. Die Zweitwohnungsbesitzer müssen nach dem Wegfall der ICI leider mit wesentlich höheren laufenden jährlichen Steuern rechnen. In einigen Gemeinden kann sich diese Abgabenlast unter Umständen sogar verdoppeln. Die Gemeinden haben zwar die Möglichkeit mit dieser Steuer Familien zu entlasten und somit in einem gewissen Rahmen Preispolitik zu gestalten. Diese „Familiennachlässe“ gibt es allerdings nur für Erstwohnungsbesitzer, so dass die Zweitwohnungsbesitzer hiervon nicht profitieren können.

### 1.2. Laufende Kondominialskosten

Die Höhe dieser Kosten hängt von der Art der Immobilie ab; sie sind unabhängig davon zu tragen, ob die Ferienwohnung leer steht oder nicht. Das gleiche gilt für die Kosten für Strom und Gas, die bezahlt werden müssen, auch wenn der Verbrauch letztendlich nicht hoch ist, weil die Ferienimmobilie nur ab und zu genutzt wird. Es sei denn, dass diese Energiezufuhrverträge gekündigt werden, so dass keine Leistung erfolgt.

## **2. Vermietung der Ferienimmobilie**

### **2.1. Allgemeines**

Im nachfolgenden Kapitel soll erörtert werden, was unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu beachten ist, wenn man beabsichtigt, die Ferienwohnung zu vermieten. Nachfolgende Steuern, die hierbei anfallen können, gehen von dem Sachverhalt aus, dass eine Vermietung stattfindet, die sich nicht nur auf ein paar Wochen im Jahr bezieht. Aber auch für diesen Fall gelten die folgenden Ausführungen.

### **2.2. Immobilien, die vom Eigentümer an Dritte vermietet werden**

In diesem Fall werden direkte Einkünfte aus Grundstücken und Gebäuden erzielt, die zu versteuern sind. Besteuerungsgrundlage des zu versteuernden Einkommens ist grundsätzlich die erzielte Miete, und zwar so, wie sich die Miete aus dem Mietvertrag ergibt. Bemessungsgrundlage für die Steuer ist der höhere Betrag zwischen der Bruttomiete abzüglich eines Pauschalbetrages von 15 % und dem aufgewerteten Katasterwert. Ist daher mietvertraglich ein Mietzins vereinbart worden, der unter der Katasterrendite liegt, ist diese trotzdem die Grundlage der Besteuerung. Seit 2011 gibt es die Möglichkeit, die Mieteinnahme separat pauschal besteuern zu lassen, ohne sie zu dem übrigen Einkommen hinzurechnen lassen zu müssen, was unter Umständen das Gesamteinkommen in die nächst höhere Steuerklasse führen könnte. Die pauschale Besteuerung beträgt in diesem Fall 21 % vorausgesetzt, dass es sich bei dem Mietvertrag um einen sogenannten Vertrag mit „canone libero“ handelt. Bei einem Mietvertrag mit „freier Miete“ sind die Parteien, d. h. Vermieter und Mieter frei, die Miete und die weiteren Mietbedingungen festzulegen. Einzige gesetzliche Verpflichtung ist die Mietdauer von 4 Jahren, mit Verlängerungsmöglichkeit um weitere 4 Jahre. In den Fällen der sogenannten Mietverträge mit „canone concordato“ handelt es sich um ein Mietverhältnis, bei dem die Vertragsparteien den Mietvertrag, die Festlegung der Miete und der weiteren Vertragsbedingungen vor einer Vereinigung der Mieter/Vermieter verhandeln und abschließen. In diesem Fall beträgt die Pauschalbesteuerung nur 15 %. Diese Art der pauschalen Besteuerung ist allerdings

nur natürlichen Personen vorbehalten und bezieht sich auf bestimmte Immobilientypen. Es sind dies Objekte, die im Katasteramt mit A1 bis A 11 eingetragen sind, wobei A 10 (Büro) ausgeschlossen ist.

### **2.3. Immobilien, die renoviert, saniert oder wiederaufgebaut werden**

Die hiervon betroffenen Immobilien haben den Vorteil, dass sie in dieser Phase von der Steuer befreit sind. Erforderlich für die Steuerbefreiung ist, dass Baugenehmigungen, Bewilligungen oder Konzessionen erteilt worden sind. Die Steuerbefreiung gilt bis zum Ablauf der Frist, innerhalb der eine Baugenehmigung verfallen würde. Auf keinen Fall darf in diesem Zeitraum die Immobilie als Wohnung benutzt werden.

### **2.4. Erstwohnsitz in Italien und Immobilien außerhalb Italiens**

Erwähnenswert ist auch die steuerliche Situation, die dann entstehen kann, wenn jemand seine ständige Bleibe nach Italien verlegen will und somit seine „residenza“ (Hauptwohnsitz) in Italien nimmt. Zunächst einmal fallen solche Einnahmen gemäß der gesetzlichen Bestimmung unter „diverse Einnahmen“. Werden die Einnahmen schon in dem Staat versteuert, in der die Immobilie belegen ist, muss dem italienischen Fiskus trotzdem der Nettobetrag in der italienischen Steuererklärung mitgeteilt werden. Liegt dagegen im ausländischen Staat keine dem italienischen Staat ähnliche Besteuerung vor, weil z. B. der ausländische Staat nur effektives Einkommen, aber kein fiktives Einkommen besteuert, so muss dem italienischen Staat nur das reale Einkommen, vermindert um eine Pauschale von 15 %, angegeben werden.

Weder eine Steuer noch eine Erklärung hierzu sind abzugeben, wenn mit dem ausländischen Staat ein Doppelbesteuerungsabkommen vorliegt, das ausdrücklich diese Immobilienbesteuerung ausklammert.

### **2.5. Vermietung zu touristischen Zwecken**

Eine weitere Möglichkeit über das Immobilieneigentum ein Einkommen zu erzielen ist die sog. „locazione turistica“, die anderen Regeln folgt, als die normale Vermietung. Es handelt sich hierbei um ein Phänomen, das sich in den letzten Jahren sehr in den interessanten touristi-

schen Orten ausgeweitet hat. Das hat sicherlich auch mit der seit Jahren andauernden wirtschaftlichen Situation zu tun, die es für Immobilienbesitzer notwendig gemacht hat, die eigene Immobilie zu behalten und zu nutzen, gleichzeitig aber andererseits daraus auch noch ein Einkommen zu erzielen. Gerade in der Hochsaison sind an begehrten Orten schwerlich freie Hotelzimmer oder Appartements zu erhalten, so dass diese Art der Vermietung eine sicherlich interessante Alternativmöglichkeit sowohl für den Touristen als auch den Eigentümer ist.

Auch der ausländische Eigentümer sollte eine solche Vermietung nur in Übereinstimmung mit den italienischen Gesetzen vornehmen, um nicht Steuersanktionen ausgesetzt zu werden. Durch die heutige Vernetzung dürfte es sicherlich kein Problem sein, Mietinteressenten für die eigene Immobilie zu finden.

Nicht zu vergessen ist jedoch, dass auch von der Seite der Finanzverwaltung diese Anzeigen mitgelesen werden können und, sollte die Mieteinnahme nicht ordnungsgemäß in der Steuererklärung angegeben worden sein, Überprüfungen vornehmen kann. Das gleiche Risiko besteht, wenn die Ferienimmobilie über eine örtliche Agentur zur Vermietung angeboten wird.

Grundlage für eine gesetzeskonforme touristische Vermietung ist der Artikel 53 des Tourismusgesetzes, der besagt, dass die Vermietung zu rein touristischen Zwecken den Artikeln des Codice Civile (C.C.) unterliegt. Danach hat der Eigentümer das Recht seine Immobilie ganz oder teilweise für einen kurzen Zeitraum und gegen einen Mietzins zu vermieten.

Interessant ist auch der Aspekt, dass für diese Art der Vermietung keine Schriftform vorgeschrieben wird noch ist die Registrierung des Mietvertragsverhältnisses vorzunehmen, sofern die Vermietung 30 Tage nicht überschreitet. Diese Art der Vermietung kann jedoch nicht herangezogen werden, um das bestehende Mietgesetz zu umgehen. Es gilt nur für gelegentliche Vermietungen, die in dem angegebenen Zeitrahmen von 30 Tagen bleiben. Im Gegensatz zu den Angeboten von „bed and breakfast“ darf der private Vermieter keine weiteren Dienstleistungen anbieten, wie z. B. das Anbieten von Mahlzeiten. Denn für diese Art von Dienstleistungen wäre auf jeden Fall neben einer Umsatzsteuer Nummer auch noch eine behördliche Genehmigung einzuholen.

Ein weiterer Aspekt, den der Vermieter nicht unterschätzen sollte, ist die Verpflichtung den Behörden die Personendaten des Mieters mit-



zuteilen, unabhängig ob es sich um EU-Bürger oder Bürger aus anderen Ländern handelt.

Hierzu kann man sich im Internet auf der Webseite der „Polizia di Stato“ informieren.

Diese Verpflichtung ergibt sich aus den Verfügungen und Gesetzen zur öffentlichen Sicherheit.

Da es sich bei der Vermietung zu touristischen Zwecken nicht um eine unternehmerische Tätigkeit handelt, ist auch der Antrag einer SCIA (wurde an anderer Stelle ausführlich erörtert) nicht zu stellen, welcher immer vor Beginn einer Tätigkeit einzureichen wäre. Es gibt jedoch unterschiedliche regionale Gesetze, die eine solche Verpflichtung vorsehen, so dass es angebracht ist, sich auch hier im Internet auf der Webseite der Region oder der Gemeinde die notwendigen Informationen einzuholen. Das verhindert, dass man Gefahr läuft, mit irgendwelchen Sanktionen überzogen zu werden. Die Konsultation dieser Webseiten ist auch deshalb wichtig um zu sehen, ob für den Ort eine sog. „tassa di soggiorno“ (Art Kurtaxe) berechnet wird und wie man diese entrichten kann.

Sofern alle bestehenden Normen eingehalten worden sind, darf somit nur noch daran erinnert werden, dass die Mieteinnahme in der Einkommenssteuererklärung des Eigentümers angegeben werden muss. Da es in Italien üblich ist, dass man sich seine Einkommenssteuererklärung, die übrigens seit Jahren nur noch elektronisch eingereicht werden kann, eines Steuerberaters bedient, sollte man seinem Steuerberater, der wohl im Übrigen auch die laufenden Steuerzahlungen errechnet und elektronisch einbezahlen dürfte, entsprechend Meldung über Mieteinnahmen machen.

### 3. Besteuerung von Mietverträgen

Bei der Besteuerung von Immobilien ist noch die Steuer zu erwähnen, die dann anfällt, wenn die Immobilie vermietet ist. Hierzu gibt es drei Möglichkeiten:

- Registersteuer,
- Mehrwertsteuer,
- Stempelmarken auf dem Mietvertrag.

In Italien müssen sämtliche Mietverträge registriert werden. Zweck der Registrierung ist die Besteuerung. Schon der Mietvertrag selbst muss mit einer Stempelsteuer versehen werden, die bei standardisierten Mietverträgen mit vier Seiten von maximal 100 Zeilen € 16,00 beträgt. Zumindest eine Kopie des Mietvertrages ist für das Registerbüro bestimmt. Unter Privatpersonen ist daher die Registersteuer fällig. Diese beträgt 2 % jährlich, wenn die Mieteinnahmen unter 10 % des Katasterwertes liegen, und errechnet sich grundsätzlich nach der Jahresnettomiete, d. h. ohne die Nebenkosten. Ist dagegen der Katasterwert der Immobilie 10 % höher als die Jahresnettomiete, wird der 10%ige Katasterwert zur Registerbesteuerung herangezogen. In diesem Fall wird von der Miete eine Pauschale von 15 % abgezogen. Die Registersteuer ist innerhalb des 30. Tages des Monats, in dem der Vertrag abgeschlossen wird, zu bezahlen.

Im Einzelnen sind bei Mietverträgen folgende Punkte zu beachten:

- (a) Sowohl der Vermieter als auch der Mieter sind verpflichtet, den Mietvertrag zur Registrierung anzumelden, ausreichend ist es jedoch, wenn einer von beiden die Registrierung vornimmt. Gegenüber dem Fiskus haften jedoch beide gemeinschaftlich. In der Regel werden diese jährlichen Kosten zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt.
- (b) Ist im Mietvertrag eine Kautionsangabe, wird dieser Betrag mit einer Steuer von 0,50 % belegt.
- (c) Die Registrierung der Mietverträge muss innerhalb einer Frist von 20 Tagen ab dem Datum des Vertragsabschlusses erfolgen.
- (d) Die Registrierung erfolgt bei dem zuständigen „ufficio del registro“ (Registerbüro) unter Vorlage von zwei Kopien des Mietvertrages sowie unter Abgabe des entsprechenden Formulars, das für die Abgabe der Steuern erforderlich ist.
- (e) Wird die Registrierung des Mietvertrages unterlassen oder die Steuern hierfür verspätet gezahlt, drohen empfindliche Geldbußen. Bei unterlassener Registrierung sind dies Geldstrafen, die bis zur dreifachen Höhe des hinterzogenen Steuerbetrages liegen können. Erfolgt die Registrierung verspätet, aber nicht später als 30 Tage, können diese Geldstrafen bis auf ein Viertel ermäßigt werden. Wird versucht, einen niedrigeren Steuerbetrag zu zahlen als der eigentlich geschuldete, so drohen Geldbußen, die bezogen auf die Steuerdifferenz vier bis acht Mal höher

liegen können. Ebenso mit Geldbußen belegt ist das Weglassen des Datums im Mietvertrag.

- (f) Die Verpflichtung zur Steuerzahlung obliegt beiden Vertragsparteien zu gleichen Teilen. Ist dagegen eine Vertragspartei der Staat selbst, obliegt es der anderen Vertragspartei, die gesamte Steuer zu bezahlen.
- (g) Quittungen, die für erhaltene Mieten vom Vermieter an den Mieter erteilt werden (dieser hat einen Anspruch hierauf, sofern er dies möchte), sind mit einer Stempelsteuer („marca da bollo“) zu versehen.

Weitere Besonderheiten, auf die nicht eingegangen werden kann, sind die Fälle, in denen vorzeitig vom Mietvertrag (vor dessen festgelegter Mietdauer) zurückgetreten wird, sowie die Mietverträge von kurzer Dauer, deren Mietzins eine bestimmte Höhe nicht übersteigt.

## 4. Versicherungen

Vom italienischen Gesetzgeber zwangsweise vorgeschriebene Versicherungen auf Immobilien gibt es nicht. In der Regel hat jedoch gerade bei Komplexen mit mehreren Eigentumswohnungen eine verantwortungsbewusste Verwaltung dafür gesorgt, dass die Eigentümergemeinschaft versichert ist, gerade in Fällen, bei denen durch das Kondominium Dritten ein Schaden zugefügt werden könnte. Versicherungen dieser Art können außerdem auch vorsehen, dass auch die Schäden, die ein Eigentümer einem anderen zufügt, abgedeckt sind. Es handelt sich hierbei um Wasserschäden (z. B. ein Wasserrohrbruch in einer Wohnung, der Schäden in der darunterliegenden Wohnung verursacht).

In Fällen, bei denen eine Bank eine Finanzierung des Erwerbs einer Immobilie gewährt, wird in der Regel dem Käufer aufgegeben, vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages eine Versicherung abzuschließen und vorzulegen, um die Immobilie gegen gewisse Risiken abgesichert wird, so u. a. vor allem gegen Brand und Explosionsgefahr. Die Bank lässt sich in der Regel die Rechte aus dieser Versicherung abtreten.

Für den einzelnen Eigentümer ist es daher wichtig zu wissen, gerade beim Wohneigentum zu wissen, welchen Versicherungsschutz die Eigentümergemeinschaft hat, damit er eine Versicherung, zugeschnitten auf seine Bedürfnisse, abschließen kann.

Werden aber Dritten Schäden durch die Immobilie zugefügt (z. B. Wasserschaden durch eine übergelaufene Badewanne oder defekte Waschmaschine), müssten für diese Schäden die Haftung übernommen werden. Sollte daher keine eigene Haftpflichtversicherung oder ähnliches vorliegen, die den Schaden abdeckt, wäre dieser aus eigener Tasche zu bezahlen. Anders wäre dagegen die Situation, wenn durch Bruch von Wasserleitungen, die der Gemeinschaft gehören, ein Wasserschaden entsteht. In diesem Falle müsste die Versicherung der Gemeinschaft hierzu in Anspruch genommen werden.

## **XIII. Erbschaften und Schenkungen**

### **1. Allgemeines**

Im vorliegenden Kapitel soll in wenigen Grundzügen angesprochen werden, was der italienische Gesetzgeber hinsichtlich Erbschaften und Schenkungen besonders in Bezug auf Immobilien vorschreibt. Auch wenn die in Italien gelegene Immobilie ausländischen Eigentümern gehört, d. h. deutsche Staatsbürger sind, dürfen die italienischen Vorschriften nicht außer Acht gelassen werden, was insbesondere im Falle von Schenkungen und Vererbungen zu berücksichtigen ist.

Gerade die Situation, dass eine Immobilie vererbt oder verschenkt werden soll, gehört zu den alltäglichsten Vorkommnissen, die auch vor Grenzen nicht Halt machen.

Den deutschen Eigentümer einer Immobilie in Italien dürfte es daher auch besonders interessieren, wie die Rechtslage ist, wenn er seine italienische Immobilie mal vererben oder wenn er sie noch zu Lebzeiten verschenken möchte.

### **2. Schenkungen**

Artikel 769 des italienischen Codice Civile definiert die Schenkung als einen Vertrag, durch den eine Partei freiwillig eine andere Partei bereichert, indem sie ein ihr eigenes Recht überträgt oder ihr gegenüber eine Verbindlichkeit übernimmt. Die Schenkung ist ein formgebundener Vertrag, der öffentlich beurkundet werden muss, d. h. von einem Notar abzufassen ist, da ansonsten die Schenkung nichtig wäre. Im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung müssen neben den Vertragsparteien auch Zeugen gegenwärtig sein. In der Regel nimmt ein Notar hierzu jemand von seinen Angestellten aus dem Notariat.

Die durch Schenkung übertragenen Immobilien müssen immer durch öffentlichen Schenkungsvertrag durch einen Notar übertragen werden. Das gleiche gilt für die Annahme der Schenkung durch den Beschenkten.

Um schenken zu können, ist die volle Geschäftsfähigkeit erforderlich. Diese liegt nicht vor bei Minderjährigen, Entmündigten und

Geschäftsunfähigen. Eine Ausnahme gibt es bei Schenkungen aufgrund Eheschließung.

### 3. Erbrecht

#### 3.1. Deutsches Erbrecht

Nachfolgend sollen zunächst ein paar Grundzüge aus dem deutschen Erbrecht dargestellt werden, um eine Gegenüberstellung mit der italienischen Gesetzeslage hinsichtlich des Erbrechts zu erleichtern.

Die Regelung des deutschen Erbrechts ergibt sich aus den §§ 1922 ff. des BGB. Danach geht mit dem Tode einer Person sein gesamtes Vermögen (aktives und passives) auf die Erben über. Erbe kann nur werden, wer zur Zeit des Erbfalls selbst lebt.

Soweit der Erblasser keine Verfügungen hinsichtlich seines Vermögens getroffen hat, kommt die gesetzliche Erbfolge zur Anwendung. Erben erster Ordnung sind gemäß § 1924 BGB die Abkömmlinge des Erblassers. Das Gesetz regelt die Rangordnungen bis zur fünften und noch fernerer Ordnungen.

Wenn eine Erbschaft einmal angenommen worden ist, kann sie nicht mehr ausgeschlagen werden § 1943 BGB. Die Annahme der Erbschaft bewirkt, dass der Annehmende endgültig Erbe wird und das Recht verliert, die Erbschaft auszuschlagen. Für die Ausschlagung (§ 1944 BGB) hat der Gesetzgeber eine Frist von sechs Wochen vom Zeitpunkt der Kenntnisnahme des Erbfalls vorgesehen. Hatte der Erblasser seinen letzten Wohnsitz jedoch im Ausland gehabt oder wenn sich der Erbe bei Fristbeginn im Ausland aufhält, so beträgt diese Frist 6 Monate.

Die Ausschlagung hat durch Erklärung gegenüber dem Nachlassgericht in öffentlich beglaubigter Form, durch Niederschrift beim Nachlassgericht oder bei einem Notar zu erfolgen. Mit dem Erbfall geht nicht nur das Vermögen eines Erblassers auf den oder die Erben über, sondern auch dessen Verbindlichkeiten. Je nach Vermögenslage kann daher eine Ausschlagung der Erbschaft wirtschaftlicher sein, gerade dann, wenn die Schulden das Aktivvermögen übersteigen.

Um eine Erbschaft antreten zu können, ist in der Regel ein Erbschein erforderlich, der von dem Erben oder den Erben beim Nachlass-

gericht zu beantragen ist (§ 2353 BGB). Das gleiche Erfordernis stellt der Gesetzgeber auch an die gesetzlichen Erben, die eine Reihe von Angaben machen müssen, die aus § 2354 BGB zu entnehmen sind. Außerdem ist auch der Antrag eines gemeinschaftlichen Erbscheins möglich.

### 3.2. Italienisches Erbrecht

Wie das deutsche Erbrecht sieht auch das italienische Erbrecht vor, dass das Vermögen des Erblassers auf seine Erben übergeht. Wer Erbe ist, ergibt sich entweder aufgrund der gesetzlichen Erbfolge oder aufgrund eines Testamentes durch den Erblasser. Das Testament kann privatschriftlich, öffentlich – das heißt abgefasst vor einem Notar in Gegenwart von Zeugen, – aber auch geheim sein. Die Erbfolge ist auch nach italienischem Recht an eine Rangordnung gebunden.

Besitzen Ausländer Immobilien in Italien, wird sowohl das Erbschaftssteuerrecht des Heimatstaates als auch das des italienischen Staates zu berücksichtigen sein. Ausländische Erben müssen daher, wenn der Eigentümer der italienischen Immobilie verstorben ist, einen Erbnachfolgeantrag erstellen, in dem detailliert aufgeführt wird, wer Erbe ist, woraus sich diese Erbenstellung ergibt (gesetzliche Erben oder Testament). Das einmal so errichtete Dokument, versehen mit allen erforderlichen Unterlagen, sowie der genauen Auflistung der Erbenbezeichnung, für die notwendigerweise jeder Erbe für sich eine italienische Steuernummer (codice fiscale) benötigt, ist an das zuständige Registerbüro in Rom zu senden, sofern der Erblasser seinen letzten Wohnsitz nicht in Italien hatte. In diesem Falle wäre das Registerbüro des letzten Wohnsitzes örtlich zuständig. Die Angaben zur Immobilie ist die Grundlage für die Besteuerung. Aus diesem Dokument ergeben sich sodann auch die weiteren Vermögenswerte des Erblassers, die aufzulisten sind. Dies können Bankguthaben oder ähnliches sein. Sollte daher Guthaben auf der Bank vorhanden sein, so ist bei der Bank des Erblassers ein Auszug zum Todestag anzufordern. Dieser Kontoauszug ist in die Erbnachfolgerklärung einzufügen. Sobald die Bank von dem Tode des Erblassers Kenntnis erhält, sperrt sie das Konto und gibt in der Regel nur schwerlich Auskunft über den Kontostand zum Todestag.

Über das Guthaben auf dem Konto können die Erben erst dann verfügen, wenn eine beglaubigte Abschrift der Erbnachfolgerklärung

von dem zuständigen Registerbüro, was in der Regel zwischen 2–4 Monate dauern kann, verfügt werden.

Mit Einreichung der Erbnachfolgeerklärung muss auch der Beleg der bezahlten Übertragungssteuern den Unterlagen beigefügt werden.

Das bedeutet es muss eine korrekte Steuerberechnung vorgenommen werden, denn ohne den Nachweis, dass die Übertragungssteuern bezahlt worden sind, wird die Immobilie nicht auf die Erben übertragen. Die Erben könnten daher auch keine Teilung der Immobilie untereinander vornehmen, noch könnten Sie die Immobilie verkaufen.

Örtlich ausschließlich zuständig ist das Registerbüro in Rom, wenn ein Ausländer einen in Italien gelegenen Immobilienbesitz geerbt hat. Die Meldung erfolgt auf einem vorgefertigten Formular, das ordnungsgemäß auszufüllen ist und dem die Unterlagen beizufügen sind, die die Erbfolge belegen (z. B. Todesschein des Erblassers, Verwandtschaftsgrad, Angaben zur gesetzlichen Erbnachfolge, Vorlage eines Testamentes und/oder Erbscheins, Katasterangaben zur Immobilie etc.). Die Meldefrist über die Erbnachfolge muss eingehalten werden. Die Frist beträgt ein Jahr ab dem Todestag. Sollte diese Jahresfrist verstrichen werden, kann man zwar die Erbnachfolgeerklärung trotzdem noch einreichen, aber das verspätete Einreichen führt dazu, dass die zu zahlenden Steuern einen Aufschlag von 30 % haben. Es reicht auch, dass nur ein Erbe dieses Formular unterzeichnet, aber alle anderen Erben müssen aufgeführt sind. Dies kann im Streitensfalle unter den Erben sogar dazu führen, dass jemand ohne es zu wollen, als Miteigentümer eingetragen wird. Dies setzt aber voraus, dass der mit der Abfassung der Erbnachfolge befasste Erbe einen codice fiscale von dem unwilligen Erben hat und dass er zunächst auch den Anteil der Steuern, die für die Übertragung anfallen, mit übernehmen muss.

In der Regel ist es für einen Ausländer nicht möglich und anzuraten, sich selbst an die Abfassung der Erbnachfolgeerklärung zu machen, da er weder weiß welche Unterlagen beizubringen, wo diese zu erhalten sind. Noch ist er in der Lage eine korrekte Steuerberechnung vorzunehmen. Es ist daher sinnvoll diese Aufgabe einem mit der Materie vertrauten Anwalt oder Notar zu übertragen.

Nachdem das zuständige Registerbüro den eingereichten Antrag auf seine Vollständigkeit und Korrektheit geprüft hat, wird eine Art Quittung übersandt, mit der dann innerhalb einer gesetzten Frist (30 Tage) die Umschreibung der neuen Eigentümer bei dem Katasteramt



stattzufinden hat. Das wird in der Regel entweder von einem Geometer ausgeführt oder sollte ein Notar mit der Abfassung der Erbnachfolgeerklärung befasst worden sein, beauftragt dieser einen Geometer mit der Umschreibung.

### 3.3. Erbschaft- und Schenkungssteuern

Seit Ende 2001 (25.10.2001) wurde die Erbschaftssteuer von der Regierung Berlusconi vollkommen abgeschafft. Das gleiche gilt für die Schenkungssteuer, aber nur bis zum vierten Verwandtschaftsgrad (Cousin/Cousinen). Dann hatte allerdings die Regierung Prodi ihr Wahlversprechen eingelöst und die abgeschaffte Erbschafts- und Schenkungssteuer wiedereingeführt.

Bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer kommen folgende Steuersätze zur Anwendung:

- 3.3.1. Beim Vererben und Verschenken zugunsten von Ehegatten und Verwandten in direkter Linie (Kinder) erhält jeder Begünstigte dieses Personenkreises einen Steuerfreibetrag von € 1.000.000. Alles über den Steuerfreibetrag hinausgehenden Betrag ist mit 4 % zu versteuern. Bei Immobilien wird allerdings der Katasterwert für den Freibetrag herangezogen, was bedeutend günstiger kommt, als den Verkehrswert heranziehen zu müssen, wo man je nach Gegend sehr schnell an die Freibetragsgrenze herankommen kann.
- 3.3.2. Bei Übertragungen auf Geschwister beträgt der Steuerfreibetrag € 100.000. Alles über dem Steuerfreibetrag liegende Vermögen ist mit 6 % zu versteuern.
- 3.3.3. Bei Übertragungen auf sonstige Verwandtschaft bis zum 4. Grad entfällt der Freibetrag. In diesen Fällen ist die Erbschaft oder Schenkung mit 6 % zu versteuern.
- 3.3.4. Alle anderen Übertragungen, die nicht unter eine der oben aufgeführten Fälle unterliegt, ist die Übertragung im Erbschafts- oder Schenkungsfalle mit 8 % zu versteuern.
- 3.3.5. Bei Übertragungen an behinderte Personen gibt es einen allgemeinen Freibetrag von € 1.500.000.

Unberührt davon bleiben allerdings die Steuern, die für die Umschreibung einer Immobilie, die einer Erbschaft oder Schenkung unterliegt, zu zahlen sind. Es handelt sich hierbei um die Hypothekarsteuer in

### XIII. Erbschaften und Schenkungen

---

Höhe von 2 % und die Katastersteuer in Höhe von 1 %, bezogen auf den Katasterwert. Liegen allerdings die Voraussetzungen für die Umschreibung als Erstwohnsitz (prima casa) vor, kämen die beiden vorgenannten Steuern als Feststeuer mit jeweils € 200,00 zur Anwendung.

## **XIV. Besteuerung von italienischen Ferienimmobilien in Deutschland**

Den deutschen Fiskus interessiert auch das Vermögen, das sich im Ausland befindet. Es droht deshalb eine doppelte Besteuerung, nämlich auf der einen Seite durch den deutschen Fiskus und auf der anderen Seite durch den italienischen Fiskus. Um eine doppelte Besteuerung zu vermeiden, gibt es – wie auch mit anderen Ländern – ein zwischenstaatliches Abkommen über die Vermeidung der Doppelbesteuerung, abgekürzt Doppelbesteuerungsabkommen oder noch kürzer DBA genannt. Für die Frage, wer besteuern darf, ist dieses Doppelbesteuerungsabkommen maßgeblich. Es bezieht sich auf die Steuern von Einkünften und von Vermögen. Nicht geregelt wird hingegen die Vermeidung der doppelten Besteuerung bei Erbschaften und Schenkungen. Für diesen Bereich existiert zwischen Deutschland und Italien kein Abkommen zur Vermeidung der doppelten Besteuerung.

### **1. Fällt eine deutsche Einkommensteuer für die Einkünfte aus der Vermietung der italienischen Ferienimmobilie an?**

Das Doppelbesteuerungsabkommen sieht vor, dass der italienische Fiskus die Einkünfte aus der Vermietung oder Verpachtung der italienischen Ferienimmobilie besteuern darf. Der deutsche Fiskus darf dagegen diese Einkünfte nicht in die Bemessungsgrundlage der deutschen Einkommensteuer einbeziehen. Es handelt sich dabei um die sogenannte Freistellungsmethode der Einkünfte aus Italien. Nach früherer steuerrechtlicher Lage galt hier noch der Progressionsvorbehalt. Praktisch gesehen bedeutete dies, dass Italien allein diese Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung besteuern durfte, der deutsche Fiskus jedoch das Recht hatte, bei den deutschen Einkünften des deutschen Steuerpflichtigen den Steuersatz anzuwenden, der auf das Einkommen des Steuerpflichtigen entfallen würde, wenn die Auslandseinkünfte hinzugerechnet würden (sogenannter Progressionsvorbehalt).

Der Europäische Gerichtshof hat allerdings bereits am 21.2.2006 entschieden, dass die deutsche Regelung, wonach zwar der Gewinn aus Vermietung ausländischer Immobilien steuerrechtlich berücksichtigt

wird, nicht aber der Verlust, gegen europäisches Gemeinschaftsrecht verstößt.

Dieser Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs wurde in Deutschland dann durch § 32 b des Einkommensteuergesetzes Rechnung getragen. Die Regelung besagt nun, dass der Progressionsvorbehalt unter anderem auf Tatbestände der Vermietung oder der Verpachtung von unbeweglichem Vermögen keine Anwendung mehr findet. Praktisch ist dies damit das Ende des Progressionsvorbehalts für die hier in Frage kommenden Fälle.

### **2. Versteuerung des Veräußerungsgewinnes?**

Für Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf einer italienischen Ferienimmobilie gilt das zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung Gesagte. Der Veräußerungsgewinn ist in Italien zu versteuern, falls ein steuerpflichtiger Verkauf vorliegt (z. B. innerhalb der Spekulationsfrist von 5 Jahren). In Deutschland kommt nur der Progressionsvorbehalt zur Anwendung, wenn der Veräußerungsgewinn innerhalb der deutschen Spekulationssteuerfrist von zehn Jahren erzielt wird. Ausgenommen sind davon Immobilien, die im Zeitraum zwischen Anschaffung und Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.

### **3. Deutsche Erbschaft- und Schenkungsteuer?**

Erben sind aufgrund der deutschen Gesetzeslage verpflichtet, deutsche Erbschaft- und Schenkungsteuer auch auf in Italien befindliches Vermögen, das vererbt oder verschenkt wird, zu bezahlen. Da ein Abkommen zur Vermeidung der doppelten Besteuerung bei Erbschaften und Schenkungen nicht existiert, kommt es grundsätzlich zu einer doppelten Besteuerung. Allerdings wird dies in der Praxis zwischen den Steuerbehörden inzwischen so gehandhabt, dass eine eventuell in Italien gezahlte Erbschaft- und Schenkungsteuer auf die in Deutschland zu zahlende Steuer angerechnet werden kann. Die Anrechnung erfolgt jedoch lediglich anteilig auf die Erbschafts- oder Schenkungssteuer, die

in Deutschland für die Immobilie zu bezahlen wäre. Diese muss also zur Ermittlung der Steuer aus der Erbmasse herausgerechnet werden.

Das deutsche und das italienische Erbschafts- und Schenkungssteuerrecht sind noch vergleichsweise wenig harmonisiert. Dies sollte schon bei der Nachlassplanung berücksichtigt werden.

## Anhang

### 1. Adressen

Doris Reichel

Avvocato/Rechtsanwältin

Studio Legale Reichel

Gotthardstrasse 26 – 6300 Zug (Schweiz)

Via Roncaglia, 14 – 20146 Milano (Italien)

Nesenstrasse 4 – 60322 Frankfurt (Deutschland)

Tel.: +39 02 49 86 881

Fax: +39 02 49 84 298

E-Mail: [info@avvocato-reichel.com](mailto:info@avvocato-reichel.com)

Homepage: [www.avvocato-reichel.com](http://www.avvocato-reichel.com)

Generalkonsulat der Bundesrepublik Deutschland

Via Solferino, 40 20121 Milano

Tel. 0039 02 623 11 01

Fax 0039 02 655 42 13

## **2. Deutsche Schutzvereinigung Auslandsimmobilien e. V.**

Damit Sie auf der sicheren Seite sind!

Der Immobilienkauf und -besitz in Italien ist eine sichere Angelegenheit, wenn Sie denn gut beraten sind. Wer allerdings auf eigene Faust und ohne die notwendigen sprachlichen und rechtlichen Kenntnisse loslegt, darf sich nicht über Geldverlust wundern. Auch die Einstellung, dass es schon gut gehen werde, ist schon fast eine Garantie für Geldverlust. Damit Sie diese Risiken vermeiden und die Immobilie nach dem Kauf in aller Ruhe genießen können, haben Sie mit der Deutschen Schutzvereinigung Auslandsimmobilien e. V. den richtigen Ansprechpartner und Berater.

### **Ideale Kombination von aktueller Information und anwaltlicher Beratung**

Im Rahmen einer Mitgliedschaft erhalten Sie die ideale Kombination von aktueller Information und spezialisierter anwaltlicher Beratung für Frankreich, Italien und Spanien ohne zusätzliche Gebühren. Der jährliche Mitgliedsbeitrag beträgt 215 Euro. Für Fragen rufen Sie einfach an: 0761/55012, oder Sie schicken uns eine E-Mail: [info@dsa-ev.de](mailto:info@dsa-ev.de). Die DSA ist nur den Mitgliedern verpflichtet, so dass eine unabhängige anwaltliche Beratung und Information gewährleistet ist. Die Kündigung der Mitgliedschaft ist schriftlich mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten jeweils zum Jahresende möglich.

Verzichten Sie darauf, im Ausland teures Lehrgeld zu bezahlen. Investieren Sie lieber in die Mitgliedschaft. Dann werden Sie besonders viel Freude an Ihrer Immobilie haben.

### **[www.dsa-ev.de](http://www.dsa-ev.de)**

Informationen über die DSA finden Sie auch im Internet, dazu ein Online-Lexikon mit vielen Stichworten zum Thema Auslandsimmobilien, ebenso ein elektronisches Antragsformular für die Mitgliedschaft.

## Antrag auf Mitgliedschaft

per Fax: 0761/55013 oder per Post an

DSA e. V.  
Zähringerstraße 373  
79108 Freiburg

Name, Vorname: .....

Straße: .....

PLZ, Ort: .....

Antrag auf Mitgliedschaft – Beitrittserklärung zur DSA e. V. –  
bitte ankreuzen:

- Ja, ich möchte der Deutschen Schutzvereinigung Auslandsimmobilien e. V. beitreten (Jahresbeitrag 215,- bei Beitritt im IV. Quartal gilt der Beitrag auch für das folgende Jahr). Die Kündigung der Mitgliedschaft ist schriftlich mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten jeweils zum Jahresende möglich.

.....  
Ort, Datum

Unterschrift

Nach erfolgter Anmeldung haben Sie ein vierzehntägiges Rücktrittsrecht und können innerhalb dieser Frist ohne Angabe von Gründen die Mitgliedschaft schriftlich stornieren. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Das gesetzliche Widerrufsrecht erlischt aber dann vorzeitig, wenn Sie als neues Mitglied vor Ablauf der Frist die Beratung der DSA in Anspruch genommen haben (§ 312d III BGB).