

Von Fallstricken beim Immobilienkauf in Italien



Rechtsanwaltskanzlei - Studio Legale
Pagliaro
Dürener Str. 430 50858 Köln
Germany
Tel. 0049 221 9483939
Fax 0049 221 9483940

www.ra-pagliaro.de
www.studiolegale-pagliaro.de
email: Pagliaro@t-online.de

altravita.de

Ein Service von altravita.de - Immobilien in Italien www.altravita.de - info@altravita.de

Von Fallstricken beim Immobilienkauf in Italien

Von Gian Luca Pagliaro, Rechtsanwalt, Köln

Der Immobilienerwerb von Privatpersonen in Italien - insbesondere als Feriendomizil oder als Altersruhesitz - gewinnt zunehmend an Bedeutung. Durch die Einführung des Euros wird sich diese Tendenz noch verstärken. Aus unserer mehrjährigen Erfahrung in diesem Bereich sind uns einige typische Fallstricke bekannt, die wir hier kurz skizzieren möchten.

Nehmen wir einmal an, die Eheleute Meyer aus Deutschland, langjährige Italienliebhaber und der italienischen Sprache nur bruchstückweise mächtig, entdecken auf ihrer Toskanareise ein schön gelegenes Rustico, das sie langfristig als Alterswohnsitz ausbauen möchten. Glücklicher Weise steht dieses Rustico zum Verkauf und wird von einem dort ansässigen Makler betreut. Um den Kauf möglichst schnell unter Dach und Fach zu bringen, unterzeichnen die Parteien einen Vorvertrag, den sog. *Compromesso*, und zahlen bei Unterzeichnung eine Anzahlung, die sog. *Caparra*. Von da an nimmt das Unglück seinen Lauf:

- *Variante 1:* Die Hausbank der Eheleute Meyer verweigert die Finanzierung des Objekts. Auch weitere Anfragen bei italienischen Banken verlaufen abschlägig.
- *Variante 2:* Eine externe Finanzierung wird nicht benötigt, allerdings wird im Nachhinein deutlich, dass von Verkäuferseite erhebliche „Schwarzzahlungen“ erwartet werden, die in dem Notarsvertrag später nicht auftauchen sollen. Die Eheleute A befürchten aber erhebliche Schwierigkeiten mit den Finanzämter(n). Sie sind von der Redlichkeit der Verkäufer enttäuscht und beschließen, von dem Objekt abzulassen.
- *Variante 3:* Die Verkäuferseite ist eine Erbengemeinschaft. Einige Erben leben im Ausland oder nicht unmittelbar im Ort der Immobilie. Die vom Verkäufer vorgelegten Vollmachten sind nicht notariell beurkundet. Im weiteren Verlauf kann nicht geklärt werden, ob die Miterben tatsächlich bereit sind, das Rustico zu veräußern.
- *Variante 4:* Statt des Rusticos wird eine Eigentumswohnung in einem Ferienkomplex am Gardasee angeboten. Der Kauf kommt zustande, allerdings wird die Wohnung nicht fertiggestellt oder aber, der Bauträger wird insolvent.

- *Variante 5:* Die fertiggestellte Eigentumswohnung am Gardasee wird regelmäßig von einem Verwalter betreut. Da sich die Eheleute Meyer vorerst nur in den Sommermonaten in Italien aufhalten, können sie – obwohl sie ordnungsgemäß eingeladen worden sind - an den Eigentümerversammlungen nicht teilnehmen. Spätestens nach der zweiten Einberufung der Eigentümerversammlung beschließt diese Erhöhungen, Änderungen etc. am Gemeinschaftseigentum, die zu einer erheblichen Verteuerung der laufenden Gemeinschaftskosten führen.

In sämtlichen Fällen möchten die Eheleute A den Immobilienkauf zurück abwickeln und bestenfalls ihre Anzahlung herausverlangen. Spätestens hier wird ihnen deutlich, dass ausschließlich italienisches Immobilien- und Wohnungseigentumsrecht Anwendung findet. Konsequenz: In den Varianten 1 –2) verfällt die Anzahlung zu Gunsten der Verkäufer. Zudem könnten die Verkäufer die Erfüllung des Kaufvertrages oder aber - alternativ - eine empfindliche Vertragsstrafe, welche regelmäßig in Höhe der doppelten Anzahlung liegt, verlangen (je nach Zahlungsart). Gerichtsort der streitigen Auseinandersetzung ist grundsätzlich der Ort der belegenen Immobilie, also Italien. Die Verkäufer können – müssen dies aber nicht - ihre Schadensersatz- und Vertragsstrafenansprüche ausnahmsweise auch am deutschen Wohnsitz der Eheleute Meyer geltend machen.

In den Fällen 3-5) müssen die Eheleute Meyer, ob sie wollen oder nicht, sämtliche Ansprüche in Italien einklagen. Regelmäßige Verfahrensdauer eines Gerichtsverfahrens erster Instanz: Zwischen 4 – 6 Jahre.

Sie sehen: Der anfangs beabsichtigte Altersruhesitz kann also sehr schnell zum Unruhesitz werden.

Die Fallstricke ließen sich noch beliebig erweitern. Denn neben den regelmäßigen Rechtsproblemen, die ein Immobilienerwerb per se in sich birgt, kommen noch besondere Problembereiche aus dem ausländischen Recht hinzu, welches deutschen Immobilieninteressenten regelmäßig unbekannt sein dürfte.

Die skizzierten Fälle verdeutlichen einmal mehr, wie wichtig eine kompetente Rechtsberatung ist. Dabei muss sich die Assistenz keineswegs auf ein Beratungsgespräch beschränken. Denn auch im weiteren Verlauf sind relevante Fragen – etwa solche aus dem Bau-, Immobilien-, Makler- sowie Steuer- und Abgabenrecht zu klären. Anzuraten ist daher – je nach Objekt, Größe und Umstände - die Einschaltung eines deutschsprachigen

Rechtsanwalts. Das Mandat kann neben der klassischen Beratung auch konstruktive Leistungen, etwa die Gestaltung eines Immobilienkaufvertrages, Bestellung einer Hypothek etc. sowie eine Informationsbeschaffung zur Immobilie und die Beantragung der italienischen Steuernummer beinhalten. Wenn beide Parteien ihren Wohnsitz in Deutschland unterhalten ist es sogar möglich, den Vorvertrag in Deutschland abzuschließen, und später – innerhalb von 60 Tagen – in Italien registrieren zu lassen. Eine Beglaubigung der Unterschriften des Vorvertrages erfolgt dann durch die hiesigen italienischen Generalkonsulate, die über ein eigenes Notariatsbüro verfügen. Für die Beurkundung des eigentlichen Grundstückskaufvertrages ist die Einschaltung eines italienischen Notars nach wie vor empfehlenswert. Im Falle einer sog. „Komplettbeauftragung“ werden diese Akte von dem beauftragten Rechtsanwalt koordiniert und überwacht.

Abschließend noch ein Hinweis zu den Gebühren und Kosten. Rechtsstreitigkeiten über Auslandsimmobilien können von der Rechtsschutzversicherung abgedeckt werden, wenn die Partei einen Wohnungs- und Grundstücksrechtsschutz abgeschlossen hat und kein Ausnahmetatbestand vorliegt. Sollte eine Rechtsschutzversicherung nicht eintreten, werden diese Streitigkeiten teuer. Reine Beratungsmandate werden dagegen von den Rechtsschutzversicherern nur in Einzelfällen abgedeckt. Das deutsche Gebührenrecht sieht für die letztgenannte Tätigkeit einen recht flexiblen Gebührenrahmen vor. Meist wird für diese Mandate eine Honorarvereinbarung abgeschlossen. Es verbleibt daher grundsätzlich ein Verhandlungsspielraum !

Der Verfasser ist seit 1995 als Rechtsanwalt in Köln tätig und beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit dem deutsch-italienischen Zivil- und Handelsrecht.