

Fallstricke beim Immobilienkauf in Italien

Der Immobilienerwerb von Privatpersonen in Italien - insbesondere als Feriendomizil oder als Altersruhesitz - gewinnt zunehmend an Bedeutung. Nach Einführung des Euros wird sich diese Tendenz noch verstärken. Um so wichtiger ist es, einige typische Besonderheiten zu kennen, die den potenziellen Käufer vor bösen Überraschungen schützen. Denn trotz EU-Binnenmarkt und Rechtsvereinheitlichung bleibt es bei dem Grundsatz: Im Ausland gilt das nationale Ortsrecht der belegenen Immobilie. Daher bestehen Besonderheiten zum deutschen Immobilienrecht. Beispielweise herrscht in Italien das Konsensprinzip, mit der Folge, dass eine Eigentumsübertragung des Grundstücks bereits mit Kaufvertragsabschluss stattfindet. Die Eintragung der Grundstücksveräußerung ins Immobilienregister ist daher für die Eigentumsübertragung nicht zwingend notwendig. Ausnahmen gelten allerdings für die Teile Italiens, die einst österreichischem Recht unterstanden, wie Südtirol und Friaul-Julisch-Venetien. Die Beurkundung des eigentlichen Grundstückskaufvertrages ist die Einschaltung eines italienischen Notars nach wie vor empfehlenswert, denn nur so kann das Grundstück in das Immobilienregister eingetragen werden.

Auch das italienische System der Registrierung von Grundeigentum und dessen Belastungen unterscheidet sich - mit Ausnahme der ehemaligen österreichischen Territorien - grundlegend vom deutschen Grundbuch. Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass das italienische System nicht grundstücks-, sondern personenbezogen ist. Dabei wird für jede Person, die sich am Erwerb von Immobilien beteiligt hat, ein Registereintrag angelegt, in dem Erwerb, Verkauf und Belastung des Grundstücks eingetragen werden. Der Eintrag ist deklaratorischer Natur; die italienischen Immobilieregister entfalten also – anders als die deutschen Grundbücher - keinen öffentlichen Glauben an der Eintragung. Gleichwohl bringt die Eintragung einen eingeschränkten Schutz für den Erwerber, da fortan kein Dritter gutgläubig das Eigentum von einem nicht Eingetragenen erwerben kann.

In der Praxis wird der Immobilienerwerb üblicherweise in zwei Stufen durchgeführt: Zunächst wird ein rechtsverbindlicher privat-schriftlicher Vorvertrag, der sogenannte *compromesso*, abgeschlossen. 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. Der Vorvertrag regelt lediglich die Verpflichtung der Parteien zum Abschluss des endgültigen Vertrages, durch den das Eigentum an der Immobilie übertragen wird. Hier gilt erhöhte Vorsicht !

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. Glücklicherweise 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 besagten Vorvertrag und zahlen bei der 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 (deutschen und italienischen !) Finanzämtern. 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 am 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 Vorvertrag / Immobilienkauf zurück abwickeln und bestenfalls ihre Anzahlung herausverlangen. Spätestens hier wird deutlich, dass ausschließlich italienisches Immobilien- und Wohnungseigentumsrecht zur Anwendung kommt. 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 verlangen. Gerichtsort der streitigen Auseinandersetzung ist grundsätzlich der Ort der belegenen Immobilie, also Italien. Die Parteien 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 3 - 5 Jahre. 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 umfassende Informationsbeschaffung ist. Denn auch im weiteren Verlauf sind relevante Fragen - etwa solche aus dem Bau-, Immobilien-, Makler- sowie Steuer- und Abgabenrecht zu klären.

Abschließend noch ein Hinweis zu den Gebühren und Kosten. Rechtsstreitigkeiten über Auslandsimmobilien können von der Rechtsschutzversicherung abgedeckt werden, wenn der Versicherungsnehmer 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 (neue) 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!

Gian Luca Pagliaro, Rechtsanwalt