

## Kauf einer Immobilie in der Toskana

*Das italienische Recht weist einige Besonderheiten auf*

-Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Rechtsanwalt und Notar in Berlin-

Was steht ins Haus?

Mit meiner Frau möchte ich ein Ferienhaus in der Toskana erwerben. Wir haben gehört, dass es in Italien üblich ist, einen privatschriftlichen Vorvertrag über den Erwerb der Immobilie zu schließen, in welchem üblicherweise eine „Draufgabe“ vereinbart wird. Der eigentliche Grundstückskaufvertrag kann dann auch privatschriftlich geschlossen werden. Nur die Unterschriftsbeglaubigung sollte der Notar vornehmen. Wir haben auch gehört, dass es in Italien ein sogenanntes „Immobilienregister“ gibt, das mit unserem Grundbuch vergleichbar sein soll. Was raten Sie? (559 Zeichen)

Was steht im Gesetz?

In Italien ist es üblich, vor dem Abschluss des Kaufvertrages einen Vorvertrag abzuschließen. Der Vorvertrag kann vor einem Notar oder auch privatschriftlich geschlossen werden. Neben den üblichen Angaben (Höhe des Kaufpreises usw.) ist es üblich, eine Draufgabe zu vereinbaren. Hierunter wird eine Vorauszahlung in Höhe von 10 – 30 % des Kaufpreises verstanden. Bei Nichterfüllung des Vertrages durch den Käufer kann der Verkäufer die Draufgabe behalten. Umgekehrt gilt: Erfüllt der Verkäufer den Vertrag nicht, kann der Käufer den doppelten Betrag der Draufgabe zurückverlangen.

Bis zum Abschluss des eigentlichen Vertrages sind bestimmte Feststellungen zu treffen. Lebt der Verkäufer nach italienischem Recht im gesetzlichen Güterstand der Gütergemeinschaft und gehört das Grundstück dazu, so ist die Zustimmung des Ehegatten zum Verkauf einzuholen. Nach italienischem Recht ist ein Kaufvertrag nichtig, wenn im Vertrag Angaben über die Baugenehmigung oder die nachträgliche Genehmigung des Baus fehlen. Bei Baudenkmalern besteht ein Vorkaufsrecht des Staates. Um festzustellen, ob der Verkäufer Eigentümer des Grundstücks ist, ist es notwendig, das Immobilienregister einzusehen. Da zum Eigentumserwerb nach italienischem Recht nicht die Eintragung im Grundbuch erforderlich ist, sondern das Eigentum durch den Kaufvertrag übergeht, hat das „italienische Grundbuch“, das Immobilienregister, eine ganz andere Funktion. (1420 Zeichen)

Und wie stehen Sie dazu?

Es wird dringend angeraten, bereits den Vorvertrag vor einem Notar zu schließen und einen Dolmetscher hinzuzuziehen. Seit 1997 besteht zudem die Möglichkeit, diesen Vorvertrag im Immobilienregister eintragen zu lassen. Dies hat die Wirkung der deutschen Eigentumsübertragungsvormerkung. Sie bewirkt eine Grundbuchsperre und schützt den Käufer vor einem möglichen Zweitverkauf des Verkäufers. Hierzu ist allerdings wenigstens die Unterschriftsbeglaubigung erforderlich. Auch den eigentlichen Grundstückskaufvertrag sollten Sie mit einer öffentlichen Urkunde schließen, damit Ihr Eigentum dokumentiert ist. Die Verträge können auch über Kanzleien mit Doppelzulassungen in Deutschland abgewickelt werden. Informationen erteilt die Deutsche Botschaft in Rom ([www.rom.diplo.de](http://www.rom.diplo.de)) oder Mailand ([www.mailand.diplo.de](http://www.mailand.diplo.de)). (809 Zeichen)