

Einführung in das italienische Immobilienrecht

Die Übertragung von Immobilien ist an Formalitäten gebunden.

Das Italienische Zivilgesetzbuch, der Codice Civile, im Folgenden c.c. abgekürzt, sieht für die Gültigkeit der Eigentumsübertragung die schriftliche Form gemäß Artikel 1350 c.c. vor. Das Eigentum kann mittels öffentlicher Urkunde oder beglaubigter Privatschrift übertragen werden.

Die Schriftformel gilt auch für die Vollmacht und den später zu behandelnden Vorvertrag.

Nach Artikel 1477 c.c. muss die Übergabe der Immobilie in dem Zustand erfolgen, den sie zum Zeitpunkt des Verkaufes hat. Haben die Parteien nichts anderes vereinbart, so sind zusammen mit der Immobilie das Zubehör so wie vom Verkaufszeitpunkt an die Früchte der Immobilie zu übergeben.

Der Verkäufer hat des weiteren alle Rechtstitel und Urkunden, die das Eigentum und den Gebrauch der verkauften Sache betreffen, zu übergeben. Dazu zählt auch die Bauabnahmebescheinigung. Sollte diese nicht vorhanden sein, so hat der Verkäufer den Kaufvertrag nicht ordnungsgemäß erfüllt.

Die Mängelgewähr räumt dem Käufer die Möglichkeit ein, auf dem Rechtsweg die Mängel zu beanstanden, die das Gesetz als versteckte Mängel bezeichnet, also die Fehler, die der Käufer beim Abschluss des Kaufvertrages nicht nur nicht kannte, sondern auch nicht hat erkennen können, obwohl er die übliche Sorgfalt angewandt hat. Die Mängel müssen allerdings als schwerwiegend einzustufen sein. Es werden gemäß Artikel 1490 c.c. nur solche Mängel umfasst, die dermaßen beträchtlich sind, dass das Gebäude nicht gemäß seiner ursprünglichen Bestimmung genutzt werden kann bzw. der Wert des Gebäudes deutlich verringert ist.

Sollten tatsächlich solche schweren Mängel vorhanden sein, so stehen dem Käufer zwei Möglichkeiten zu:

er kann wählen zwischen der Vertragskündigung (*actio debitoria*) oder einer Minderung des Kaufpreises (*actio astimatoria*).

Nach Artikel 1497 c.c. kann die Vertragsaufhebung auch dann verlangt werden, wenn die Sache nicht die zugesicherten Eigenschaften besitzt.

Gemäß Artikel 1495 c.c. verliert der Käufer den Anspruch auf Gewährleistung, wenn er dem Verkäufer die Mängel der Sache nicht innerhalb von 8 Tagen ab Kenntnis anzeigt, es sei denn, die Parteien hatten ausdrücklich eine andere Frist bestimmt.

Hat der Verkäufer allerdings das Bestehen des Mangel anerkannt oder diesen verheimlicht, so ist die Anzeige des Käufers nicht erforderlich.

Der Käufer ist verpflichtet, den Kaufpreis an dem im Vertrag vorgegebenen Termin und Ort zu bezahlen. Die Kosten des Kaufvertrages und die üblichen Auslagen gehen zu Lasten des Käufers, wenn nichts anderes vereinbart wurde, Artikel 1475 c.c.

Während der Verhandlungen hinsichtlich des Kaufs von Immobilien haben sich die Parteien gemäß Treu und Glauben und nach bestem Wissen und Gewissen im Sinne des Artikel 1337 c.c. sowie nach den Grundsätzen der Redlichkeit im Sinne des Artikels 1175 c.c. zu verhalten. Unter korrektem Verhalten versteht man dabei die Pflicht der Beteiligten so zu handeln, dass die Interessen der anderen Parteien keinen Schaden davon tragen.

Werden diese Regeln verletzt, so hat die entsprechende Partei die Pflicht, den dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen.

Ein Rücktritt ist dann unbegründet, wenn ein Rechtfertigungsgrund fehlt.

Auf der anderen Seite ist die Vertragsfreiheit der Parteien zu beachten. Sind die Verhandlungen so weit fortgeschritten, dass eine Partei davon ausgehen konnte, dass es zum Vertragsabschluss kommen werde und unterbricht die andere Seite die Verhandlungen ohne begründetes Motiv, so kann ein Gericht angerufen werden, um darüber entscheiden, ob die Voraussetzungen für Schadensersatz vorliegen.

Der Vorvertrag, der so genannte *compromesso*, ist eine Vereinbarung der Parteien, mit der sich diese verpflichten, zukünftig den endgültigen Kaufvertrag abzuschließen. Die Bedingungen, somit also der Inhalt des zukünftigen Vertrages, werden bereits im Vorvertrag festgelegt. Auch hier ist eine schriftliche Form gemäß Artikel 1351 c.c. erforderlich. Allerdings reicht eine privatschriftliche Fertigung ohne Beglaubigung.

Im Vorvertrag müssen alle Punkte enthalten sein, die später auch Inhalt der notariellen Urkunde sein werden. Dazu gehören unter anderem:

- persönliche Angaben über die Parteien
- der Kaufpreis der Immobilie
- die Katasterdaten der Immobilie
- Art der Bezahlung
- Höhe der Anzahlung
- Bestätigung, dass die Immobilie den Bauvorschriften und Städtebauvorschriften entspricht
- Zeitpunkt und Art und Weise der Übergabe der Immobilie
- Datum über die Erstellung der notariellen Urkunde
- Namen und Adresse des beauftragten Notars.

Bei der notariellen Vertragsunterzeichnung sind zusätzlich die Eigentumsurkunde und Angaben hinsichtlich der auf der Immobilie liegenden Lasten vorzulegen.

Sollte der Verkäufer im Stand der Gütergemeinschaft leben, so ist der Vorvertrag auch vom Ehepartner zu unterschreiben.

Die Eintragung im Liegenschaftsregister erfolgt, wenn binnen 30 Tagen nach Abschluß des Kaufvertrages dem Registeramt der Vertrag im Original oder, sollte er notariell beurkundet worden sein, in beglaubigter Kopie vorgelegt wird. Der Antrag ist schriftlich auf vorgeschriebenem Muster, der nota, zu stellen.

Heutzutage hat sich die Praxis verbreitet, bereits im Vorvertrag einige verbindliche Vertragswirkungen vorzusehen.

Es ist zur Gewohnheit geworden, dass der Käufer einen Teil oder sogar den ganzen Kaufpreis bezahlt, so dass der endgültige Vertrag nur noch die Übergabe des Eigentums beinhaltet. Diese Wirkung kann nicht vorverlegt werden, da ansonsten der notarielle Kaufvertrag keinen Sinn mehr machen würde.

Der Codice Civile verbietet es im übrigen nicht, eine fremde Sache zu verkaufen. Gemäß Artikel 1478 c.c. können sich die Parteien einigen, zukünftig einen endgültigen Vertrag abzuschließen über eine Sache, die Dritten gehört. Dem Vorvertrag folgt sodann ein endgültiger Vertrag mit verpflichtenden Wirkungen, sobald sich der Verkäufer dazu verpflichtet, das Eigentum bei dem Dritten zu kaufen. Gemäß Artikel 1478 c.c. wird das Eigentum dann automatisch dem Käufer übertragen, sobald der Veräußerer das Eigentum an der Sache gekauft hat.

Der Veräußerer verpflichtet sich gegenüber dem Käufer bereits beim endgültigen Vertragsabschluss, dass er das Eigentum an diesen übergibt. Dem Käufer wird also ohne weiteres die Übergabe des Eigentums, das dem Verkäufer jetzt noch nicht zusteht, verschafft.

Der Veräußerer kann dabei entweder das Eigentum direkt vom Dritten kaufen, um dies endgültig dem Käufer zu verkaufen oder aber er trifft eine Vereinbarung mit dem Dritten über den direkten Verkauf an seinen Käufer. Im letzteren Fall wird der endgültige Vertrag zwischen Käufer und dem jetzigen Eigentümer abgeschlossen, der Verkäufer hat die Pflicht, dafür Sorge zu tragen, dass der Kaufvertrag zustande kommt.

Sollte der Käufer beim Vorvertragsabschluss allerdings vom Verkäufer nicht darüber in Kenntnis gesetzt worden sein, dass die Sache im Eigentum Dritter steht, so kann der Käufer nicht gezwungen werden, den Vertrag mit dem Dritten Eigentümer abzuschließen.

Der Vorvertrag ist von Gesetzes wegen nicht zwingend notwendig, wird jedoch üblicherweise abgeschlossen, um die gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragsparteien schon vor dem Rechtsübergang verbindlich zu regeln.

Zur Eigentumsübertragung bedarf es nicht notwendigerweise der notariellen Beurkundung, selbst dann nicht, wenn der Vorvertrag im Ausland abgeschlossen wird. Voraussetzung ist allerdings, dass entweder aufgrund von Rechtswahl gemäß Artikel 26 EGBGB oder aber auch objektiver Anknüpfung nach Artikel 28 EGBGB italienisches Recht anwendbar ist.

Ist hingegen deutsches Recht anzuwenden, so ist zu beachten, dass ein italienischer Vorvertrag in diesem Fall zu beurkunden ist, da § 311 b BGB eingreift.

Vor Abschluss des Vorvertrages sollte sich der Käufer beim Immobilienregister darüber kundig machen, ob das Grundstück möglicherweise mit Dienstbarkeiten, Hypotheken oder ähnlichem belastet ist. Auch sollte sich der Käufer bei der Gemeinde über Beschränkungen bzw. öffentlichrechtliche Bindungen des Vertragsgegenstandes informieren.

Neben dem Immobilienregister wird ein Kataster geführt, in dem jede Immobilie aufgenommen ist.

Das Kataster informiert zum einen darüber, wer Eigentümer ist, zum anderen ist der Katasterwert und der Katasterertrag ersichtlich. Vor allem sind exakte Angaben über die Maße samt Lage- und Flurpläne des Grundstücks im Kataster eingetragen.

Ist das zu kaufende Objekt noch nicht errichtet oder befindet es sich erst im Bau, so empfiehlt es sich, sich bei der Baubehörde über die Erteilung der Baugenehmigung zu unterrichten.

Der Käufer benötigt allerdings für eine Informationserteilung eine Vollmacht des Verkäufers. Nach Abschluss des Vorvertrages ist diese hingegen entbehrlich.

Zum Schutze des Käufers wurde im Jahr 1997 die Möglichkeit der Eintragung des Vorvertrages im Immobilienregister (trascrizione del preliminare nel registro immobiliare) eingeführt.

Die Eintragung führt dazu, dass bei Abschluss des Hauptvertrages dem Erwerber gegenüber alle nach der Eintragung des Vorvertrages erfolgten nachteiligen Eintragungen unwirksam sind. Die Eintragung wirkt wie eine Vormerkung nach § 883 Abs. 2 BGB.

Kommt es dagegen nicht zum Abschluss des endgültigen Vertrages, so hat der Käufer nach Artikel 2775 c.c. Vorrang vor anderen Gläubigern des Verkäufers.

Häufig wird allerdings nach wie vor keine Eintragung des Vorvertrages vorgenommen, da dies Eintragungsgebühren, Steuern sowie Notargebühren nach sich zieht.

Teilweise wird dem Käufer ein unwiderrufliches Kaufangebot unterbreitet. Hat der Käufer diesen Antrag unterschrieben, so ist das Angebot lediglich für den Käufer verpflichtend, nicht für den Verkäufer oder einen etwaigen Makler.

Erfüllt der Käufer den Vorvertrag nicht, hat der Verkäufer gemäß Artikel 1385 Abs, 2 und 3 c.c. die Wahl, ob er vom Vertrag zurücktreten und die Anzahlung (so genannte Draufgabe) behalten will oder ob er auf Erfüllung des Vertrages und Ersatz des Verzugsschadens bestehen will, Artikel

2932 in Verbindung mit 1223 c.c. Er kann auch gemäß Artikel 1453 c.c. die Aufhebung des Vertrages und Schadensersatz wegen Nichterfüllung geltend machen. Im letzteren Fall wird die Anzahlung des Kaufpreises auf den Schadensersatz angerechnet.

Ist es hingegen der Verkäufer, der den Vorvertrag nicht erfüllt, so ist dieser zur Zahlung der doppelten Anzahlungssumme verpflichtet.

Aufgrund dieser Wirkungen versteht es sich von selbst, dass die Vorverträge in der Regel erfüllt werden.

Wie bereits oben ausgeführt, sind bei Abschluss des Kaufvertrages alle Unterlagen, die das Grundstück betreffen, vorzulegen. Üblicherweise beschafft der mit der Beurkundung beauftragte Notar sämtliche Dokumente. Der Notar haftet für die Richtigkeit seiner Informationsbeschaffung.

Der Kaufvertrag selbst kann nach Artikel 1350 c.c. sowohl durch notarielle Urkunde oder aber auch in privatschriftlicher Form geschlossen werden.

Wichtig ist, dass der Vertrag dem Käufer aufgrund des in Artikel 1376 c.c. geregelten Konsensualprinzips das Eigentum unmittelbar verschafft.

In die öffentlichen Liegenschaftsregister werden Gründung, Übertragung des Eigentums sowie dingliche Belastungen wie Nießbrauch, Wegerechte, Nutzungsrechte, Hypotheken eingetragen. Außerdem werden auch Urteile, die die Immobilie betreffen, aufgenommen.

Ist eine Hypothek nicht im Liegenschaftsregister eingetragen, so ist diese quasi nichts wert. Anders als das Eigentum an einem Grundstück, das sofort mit Abschluss des Kaufvertrages übergeht, muß eine Hypothek zwingend im Liegenschaftsregister eingetragen sein. Gleichwohl sollte auch das Eigentum selbst eingetragen werden, da nur eingetragene

Eigentümer ihr Recht am Grundstück gegenüber Dritten geltend machen können.

Jede Provinz Italiens führt ihr eigenes Register. Eine Eintragung hat bei dem Amt zu erfolgen, in dem die Immobilie belegen ist.

Personen, die beabsichtigen, eine Immobilie zu erwerben, können in den Registern überprüfen, ob derjenige, der sich als Verkäufer bezeichnet, auch tatsächlich Eigentümer ist.

Seit einigen Jahren werden die Register zusätzlich online geführt.

Beim Immobilienkauf ist eine so genannte Registersteuer (imposta di registro) zu zahlen. Die Steuer bemisst sich nach dem Bruttowert der Immobilie. Bei bebauten Grundstücken beträgt diese Summe 7%, bei unbebauten Baugrundstücken 8% und bei landwirtschaftlichen Flächen 15%. Die Registersteuer ist bei Eintragung der Urkunde gegenüber der Steuerbehörde, dem ufficio delle Entrate, zu entrichten.

Neben der Registersteuer sind noch Notargebühren, gegebenenfalls Hypothekensteuern (imposta ipotecaria von 2%) und Katastersteuern (imposta catastale von 1%) zu bezahlen.

Häufig werden Immobilien vermittelt.

Der Maklervertrag ist in den Artikeln 1754 -1765 c.c geregelt.

Jeder Makler muß in der Handwerksrolle eingetragen sein.

Für die Tätigkeit des Maklers ist keine bestimmte Form festgelegt. Der Auftrag kann mündlich erteilt werden, wobei davon jedoch abgeraten wird. Oft legen die Parteien fest, dass der Auftrag für eine bestimmte Zeit widerrufbar ist und dass Exklusivität gilt. Dies bringt für den Eigentümer der Immobilie das Verbot mit sich, Dienste anderer Makler zu nutzen oder eigenmächtig einen Vertrag abzuschließen. Wird dagegen verstoßen, ist eine Vertragsstrafe zu bezahlen.

Der Makler hat das Recht, eine Provision zu verlangen, soweit beide Parteien aufgrund seines Mitwirkens einen Vertrag abschließen. Dabei reicht es für die Entstehung der Provision aus, dass ein Vorvertrag abgeschlossen wird. Der Grund liegt darin, dass bereits der Vorvertrag bindend ist und im Falle eines Nichtabschlusses Konsequenzen für die Parteien hat.

München / Rom November 2008