

Leitfaden zum Immobilienkauf in Italien



De Tullio
INTERNATIONAL LAW FIRM

Leitfaden zum Immobilienkauf in Italien



- Sobald Sie Ihre Wunschimmobilie gefunden haben, prüfen Sie die rechtlichen Auswirkungen sorgfältig.
- Rechtskenntnis ist der Schlüssel zu einem sicheren Hauskauf, ob Sie die Immobilie über einen Immobilienmakler oder direkt vom Verkäufer erwerben.
- Ein erfahrener italienischer, auf Immobilienrecht spezialisierter Rechtsanwalt schützt Ihre Interessen während des gesamten Kaufverfahrens.

Der Immobilienkauf in Italien verläuft in 3 Schritten:

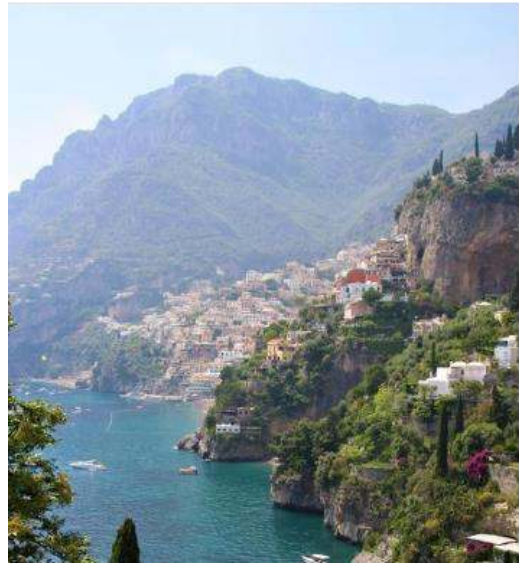
1. Proposta irrevocabile d'acquisto (unwiderruflicher Kaufantrag)
2. Contratto preliminare di vendita (Kaufvorvertrag)
3. Atto di vendita (Kaufvertrag)

1. Proposta Irrevocabile d'Acquisto (unwiderruflicher Kaufantrag)

Sie aufgefordert werden, wenn Sie sich für den Kauf einer Immobilie in Italien entschieden haben, ist die "Proposta Irrevocabile d'Acquisto", der unwiderrufliche Kaufantrag.

Beim Kauf über einen Immobilienmakler gehört das zur gängigen Praxis. Wenn Sie allerdings direkt vom Eigentümer kaufen (Kauf von privat) ist dies nicht üblich.

Ob Sie den unwiderruflichen Kaufantrag unterzeichnen oder gänzlich darauf verzichten, beides hat diverse rechtliche Auswirkungen. Sich bereits in dieser Phase von einem Rechtsanwalt beraten zu lassen, ist sehr zu empfehlen.



Mit der Unterzeichnung des unwiderruflichen Kaufantrags erklärt sich der Verkäufer bereit, die Immobilie für eine bestimmte Zeit, üblicherweise 15 Tage, vom Markt zu nehmen. Somit haben Sie für diesen festgelegten Zeitraum das Exklusivrecht auf den Kauf der Immobilie.

Währenddessen kann Ihr Rechtsanwalt, falls nötig mithilfe eines Landvermessers, die "Due Diligence"¹, die Sorgfaltsprüfung, und andere wichtige Recherchen durchführen und überprüfen, ob die Immobilie mit Schulden, Hypotheken oder Verbindlichkeiten, etc. belastet ist. Dank der Due Diligence vermeiden Sie unangenehme und eventuell kostspielige Überraschungen in der abschliessenden Phase des Kaufprozesses.

Zu diesem Zeitpunkt werden Sie um eine kleine Sicherheitsleistung gebeten, die üblicherweise von Ihrem Makler oder Anwalt einbehalten wird, bis der Verkäufer Ihrem Kaufantrag formell zugestimmt hat.

Sollte der Kauf zum Abschluss kommen, gilt die von Ihnen hinterlegte Summe als Anzahlung auf den Kaufpreis. Falls der Verkäufer Ihrem Kaufantrag nicht formell zustimmt, bekommen Sie Ihre Einlage wieder zurück.

Wir weisen darauf hin, dass der Kaufantrag erst mit der formellen schriftlichen Zustimmung des Verkäufers für den Käufer bindend wird. Sobald der Kaufantrag von beiden Parteien unterzeichnet ist, wird er für beide rechtlich bindend.

In diesem Stadium verpflichten sich der Käufer und Verkäufer zur Eigentumsübertragung, welche in einem "Contratto Preliminare di Vendita", einem Kaufvorvertrag formalisiert wird.

¹ Mehr Informationen erhalten Sie im Leitfaden zum Immobilienverkauf in Italien der De Tullio Law Firm

2. Contratto Preliminare di Vendita (Kaufvorvertrag)

Manche Immobilienmakler bzw. Eigentümer, falls Sie von privat kaufen, empfehlen diesen wesentlichen Teil des Kaufprozesses zu überspringen.

Dieses rechtsgültige Dokument ist jedoch äusserst wichtig. Der Kaufvorvertrag enthält die detaillierten Verkaufsbedingungen. Daher ist es äusserst ratsam einen Rechtsanwalt damit zu beauftragen, diesen Vertrag aufzusetzen, um sicherzustellen, dass alle Einzelheiten zum Verkauf in Ihrem Interesse sind.

Falls sich Ihr Verkäufer den Kaufvorvertrag von seinem Rechtsberater hat aufsetzen lassen, sind Sie gut beraten, diesen von Ihrem eigenen Anwalt prüfen zu lassen.

Ihr eigener Rechtsbeistand wird Sie umfassend über alle rechtlichen Auswirkungen des Kaufvorvertrags aufklären, bevor Sie diesen unterzeichnen.

Eine der wesentlichen Bestandteile des Kaufvorvertrags ist die Bestätigungsanzahlung, die "caparra confirmatoria", die üblicherweise mindestens 10% des Kaufpreises beträgt.

Sollten Sie ohne einen gültigen Rechtsgrund vom Kaufvorvertrag zurücktreten, wird Ihre Anzahlung vom Verkäufer einbehalten. Falls der Verkäufer andererseits vom Vertrag zurücktritt, muss er Ihnen die volle Anzahlung zurückerstatten. Darüberhinaus haben Sie das Recht, ihn vor Gericht auf das Doppelte Ihrer Anzahlung zu verklagen.

Im Kaufvorvertrag wird unter anderem der Notartermin für die Eigentumsübertragung bestimmt.

Der Notar ist ein Staatsbediensteter, der gemäss der italienischen Rechtsprechung bevollmächtigt ist, Verträge zur Eigentumsübertragung auf ihre Rechtsgültigkeit zu überprüfen. Ausserdem hat der Notar die Pflicht, alle Katastergebühren und Grundbuchsteuern zu begleichen und sicherzustellen, dass die Immobilie geprüft wird.

Nur mit Hilfe eines Rechtsberaters können Sie sicher sein, dass in der letzten Phase des Kaufverfahrens keine unangenehmen Überraschungen ans Licht kommen.

Der Notar hat eine neutrale und unparteiische Funktion in der Transaktion. Daher ist er kein Ersatz für einen Rechtsanwalt, der die Interessen seines Mandanten vertritt. Nur wenn der Käufer einen unabhängigen Rechtsanwalt beauftragt, ist er rechtlich abgesichert.



3. Kaufvertrag (Atto di Vendita)



Der Kaufvertrag wird vom Notar aufgesetzt. Der Kaufvertrag muss vollständig in allen Details und wesentlichen Bestandteilen mit dem Kaufvorvertrag übereinstimmen.

Das italienische Recht sieht vor, dass der Kaufvertrag in italienischer Sprache verfasst wird, und, falls eine der beiden Parteien des Italienischen nicht mächtig sein sollte, auch in der jeweiligen Muttersprache verfasst und von einem Dolmetscher beglaubigt werden muss. Für die rechtliche Auslegung ist jedoch die italienische Version vorrangig.

Die Unterzeichnung des Kaufvertrags findet üblicherweise bei einem Notar statt. Der Notar verliest und erläutert die italienische Version des Kaufvertrags im Beisein des Verkäufers und des Käufers oder deren Rechtsanwälte.

Beide Parteien haben Gelegenheit, die Version in ihrer Sprache zu lesen und auf Richtigkeit zu überprüfen. Die Präsenz Ihres zweisprachigen Rechtsanwalts bei der Unterzeichnung des Kaufvertrags erlaubt Ihnen Fragen zu stellen und Zweifel zu äussern und vor allem sofortige Antworten zu erhalten.

Sobald der Kaufvertrag von allen Beteiligten unterzeichnet wurde, begleicht der Käufer den ausstehenden Betrag des Kaufpreises und der Verkäufer händigt dem Käufer die Schlüssel aus.

Ungefähr 1 Monat nach Unterzeichnung des Kaufvertrags wird die Immobilie ins Grundbuchamt auf den neuen Besitzer eingetragen. Der neue Besitzer erhält nach der Eintragung ins Grundbuch eine Kopie der Besitzurkunde. Sollten Sie zu diesem Zeitpunkt nicht vor Ort in Italien sein, können Sie Ihren Rechtsanwalt damit beauftragen, die Besitzurkunden in Empfang zu nehmen.

Ihr Anwalt schickt Ihnen die Urkunde zu oder bewahrt sie für Sie auf.

Falls der Käufer am Tag der Unterzeichnung des Kaufvertrags nicht anwesend sein kann, kann er sich per Vollmacht durch seinen Rechtsberater vertreten lassen, der in seinem Auftrag unterzeichnet.

Dieser Leitfaden ist Eigentum der De Tullio Law Firm. Die Vervielfältigung, Weitergabe oder anderweitige Nutzung dieses Leitfadens ist ohne die ausdrückliche Genehmigung der De Tullio Law Firm untersagt. Die hier gemachten Aussagen dienen ausschliesslich allgemeiner praktischer und einleitender Erläuterung und stellen keine formelle Rechtsberatung dar. Die De Tullio Law Firm übernimmt weder Haftung noch Verantwortung für alle herein enthaltenen Aussagen.