

# Leitfaden zum Bauen und Renovieren in Italien



**De Tullio**  
INTERNATIONAL LAW FIRM

## Bauen und Renovieren in Italien

### Einleitung

Wenn Sie in Italien eine Immobilie kaufen, bauen oder renovieren möchten, ist dies mit viel Papierkram verbunden. Viele Immobilienkäufer aus dem Ausland sind mit den technischen und rechtlichen Aspekten dieses Vorgangs nicht vertraut.

In diesem Leitfaden möchten wir Ihnen Checklisten an die Hand geben, die den rechtlichen Rahmen, die erforderlichen Dokumente, Prozesse und Verfahren veranschaulichen, um den Kauf, den Bau und/oder die Renovierung einer Immobilie in Italien so reibungslos wie möglich zu gestalten.



Die Investition in eine Immobilie in einem beliebigen Land ist für die meisten Menschen ein grosses finanzielles Unterfangen, und es ist von entscheidender Bedeutung, dass Ihre Investition abgesichert ist. Genauso wie Sie in Ihrem eigenen Land professionelle Hilfe in Anspruch nehmen würden, ist es auch in Italien wichtig, professionelle Hilfe zu suchen. Ein erfahrener italienischer Anwalt für Immobilienrecht verfügt über Kontakte zu vertrauenswürdigen, unabhängigen Experten wie Gutachtern, Architekten und Bauunternehmern und kann Sie bei Ihrem Immobilienprojekt beraten und begleiten.

Sollten Sie zusätzliche Informationen oder Unterstützung benötigen, sind wir für Sie da. Sie können sich mit uns in Verbindung unter: [info@detulliolawfirm.com](mailto:info@detulliolawfirm.com)

## Checkliste: Due Diligence und Recherchen.

Zwischen der Unterzeichnung des Vorvertrags und dem Abschluss des Kaufs einer italienischen Immobilie muss der Käufer einige Recherchen anstellen<sup>1</sup>.

Diese Recherchen sind Teil des rechtlichen Rahmens für die Due Diligence beim Kauf einer Immobilie in Italien:

1. Überprüfung, ob das Eigentum des Verkäufers rechtmässig ist. Dies geschieht, indem der/die Eigentümer die Vorlage von Eigentumsurkunden und/oder ähnliche Urkunden, Katasterpläne und Vermessungen; Feststellung, dass die Immobilie frei von Belastungen ist;
2. Verpflichtung des Verkäufers, ein vollständiges Paket von Unterlagen über die Rechtmässigkeit der Immobilie vorzulegen Immobilien:
  - ✓ Lizenzen, Planungs- und Baugenehmigungen, Freistellungsbescheinigungen, Genehmigungen, beglaubigte Erklärungen und Bauanzeigen, Erklärungen des Eigentümers, die belegen, dass die Immobilie vor 1942 (Stadtzentrum) bzw. vor dem 01.09.1967 (Land) gebaut wurde und dass seit dem Baudatum keine Änderungen an der Immobilie vorgenommen wurden, mit Ausnahme von Änderungen, die keiner Baugenehmigung bedürfen. Dem gesamten Dokumentationspaket sollten Ausdrucke von Grundrissen und Grundrissen beizufügen.
  - ✓ Wohnbarkeitsbescheinigung, die die Geschichte der Immobilie enthalten sollte.
  - ✓ Landnutzungszertifikate für Grundstücke, aus denen die Nutzung von Grundstücken und das Vorhandensein von landschaftlichen und bürgerlichen Beschränkungen und Zwängen hervorgeht.
3. Feststellung, dass die Immobilie tatsächlich mit dem Zustand des Grundstücks übereinstimmt, auf der Grundlage der oben genannten Unterlagen.
4. Überprüfung der Systemzertifizierung und der Zertifizierung der Gesamtenergieeffizienz.

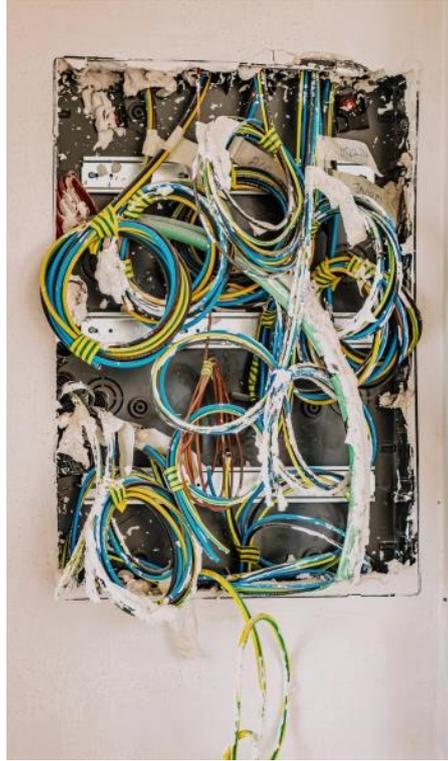


---

<sup>1</sup> Weitere Informationen über den Kauf von Immobilien in Italien finden Sie in unserem Leitfaden zum Kauf von Immobilien in Italien.

## Checkliste: Bewohnbarkeitsbescheinigung (certificato di abitabilità)

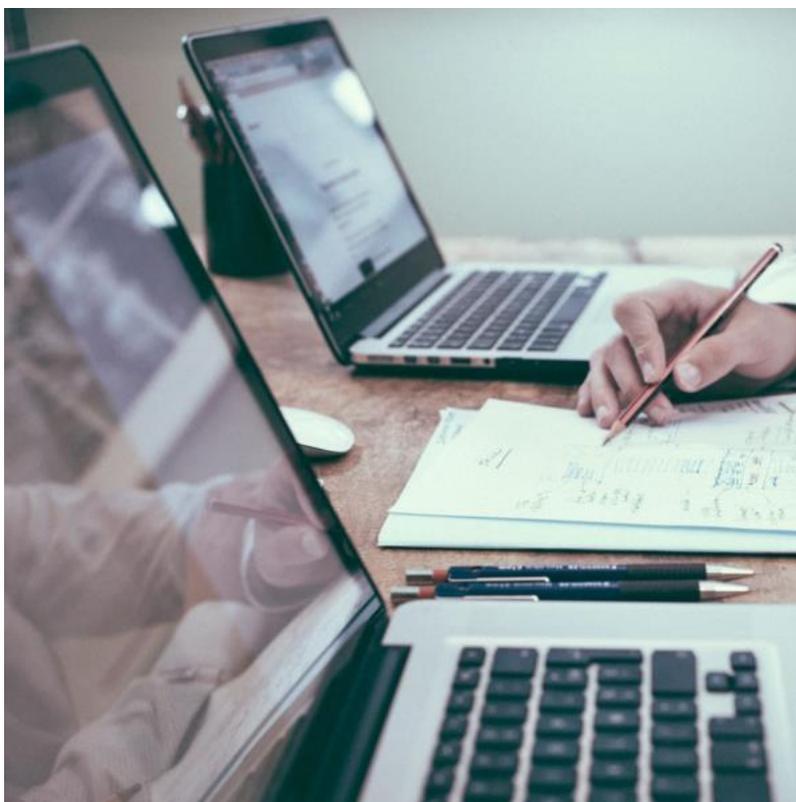
1. Ein Wohnbarkeitszertifikat bescheinigt die Eignung einer Wohnimmobilie als bewohnbar. Sie wird von den zuständigen kommunalen Behörden nach einer Inspektion ausgestellt, bei der geprüft wurde, ob das Gebäude und seine Anlagen den Gesundheits-, Sicherheits- und Standsicherheitsvorschriften entsprechen. Nach italienischem Recht müssen die zuständigen Behörden vor der Ausstellung des Bewohnbarkeitszertifikats auch prüfen, ob das Gebäude mit der Baugenehmigung übereinstimmt.
2. In der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs wird einhellig festgestellt, dass bei Immobilientransaktionen die Bewohnbarkeitsbescheinigung zu den Dokumenten gehört, die der Verkäufer dem Käufer vor der Fertigstellung aushändigen muss. Der Käufer hat nämlich das uneingeschränkte Recht zu überprüfen, ob die Immobilie seinen berechtigten Interessen entspricht. Mit anderen Worten, dass eine Immobilie nutzbar ist und in Zukunft vermarktet werden kann. Die oben erwähnte Bescheinigung kann als eine wesentliche Anforderung an die Immobilie betrachtet werden, da sie direkte Auswirkungen auf die im Vertrag festgelegte rechtliche Nutzung der Immobilie hat.
3. Sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts anderes festgelegt ist, liegt die Verantwortung für die Vorlage der Bewohnbarkeitsbescheinigung beim Verkäufer. Bei Verzögerung oder Nichtvorlage einer Bewohnbarkeitsbescheinigung liegt eindeutig ein Fall von Nichterfüllung einer vertraglichen Verpflichtung (Vertragsbruch) vor. In einer kürzlich ergangenen Entscheidung des Obersten Gerichtshofs heisst es: "Der Verkäufer einer Immobilie, die zu Wohnzwecken genutzt werden soll, ist verpflichtet, dem Käufer das Bewohnbarkeitszertifikat auszuhändigen, ohne das die Immobilie unverkäuflich ist". (Cass. 23. Januar 2009, n.1701).
4. In Fällen, in denen kein Bewohnbarkeitszeugnis vorliegt, kann die Immobilie dennoch durch einen notariellen Kaufvertrag übertragen werden. Dies kann jedoch nur mit der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Käufers im Kaufvertrag geschehen. Die Überprüfung des Vorhandenseins eines Bewohnbarkeitszertifikats vor Abschluss des Immobilienkaufs sollte auf jeden Fall Teil der rechtlichen Due Diligence sein.



### **Checkliste: Auswahl von professionellen Dienstleistungen in Italien**

Wenn Sie sich für einen Experten entscheiden, der Sie bei Ihrem Immobilienkauf in Italien unterstützt, sollten Sie diesen selbst auswählen. Auf diese Weise vermeiden Sie Interessenkonflikte, die entstehen könnten, wenn Sie jemanden beauftragen, der vom Verkäufer oder Immobilienmakler empfohlen wird. Darüber hinaus sollte jeder Berater, den Sie beauftragen:

- ✓ Eingetragen bei der zuständigen Berufsgenossenschaft oder Handelsorganisation.
- ✓ Aktuelle Sozialversicherungsbeiträge und Bescheinigungen/Lizenzen für die Berufsausübung.
- ✓ Qualifiziert und erfahren für das Mandat - Lebenslauf, Qualifikationen und Referenzen prüfen.



---

Wenn Sie weitere Informationen wünschen oder sonstige Fragen haben, Sie können sich mit uns in Verbindung setzen unter:

+39 080 483 1785 · [info@detulliolawfirm.com](mailto:info@detulliolawfirm.com)

## Checkliste: Bau oder Erweiterung einer Immobilie in Italien

Wenn Sie eine bestehende Immobilie erweitern oder ein Grundstück in Italien erwerben möchten, um eine neue Immobilie zu bauen, muss nach der Beauftragung eines qualifizierten Fachmanns eine Due-Diligence-Prüfung durchgeführt werden. Um dies zu tun, muss Ihr Berater dieses Verfahren befolgen:

1. Überprüfen Sie die mögliche Baufläche aus der Beschreibung des Landnutzungszertifikats und die mögliche städtebauliche und/oder Einschränkungen des kulturellen Erbes.
2. Vergewissern Sie sich, dass die Bauplanung den Bestimmungen der geltenden Bauvorschriften entspricht und mit der entsprechenden Baugenehmigung abgeschlossen werden kann. Diese muss bei den örtlichen Kommunalbehörden beantragt werden.
3. Einholung von Planungs- und Baugenehmigungen.
4. Auswahl der Baufirma, die die Bauarbeiten ausführen wird, und legen Sie dem Bauunternehmen Projektpläne des Architekten und eine Aufstellung der Arbeiten.
  - ✓ Holen Sie vorzugsweise mindestens drei Kostenvoranschläge ein, um eine Vergleichsmöglichkeit zu haben. In der Regel sind an einem Neubau mindestens vier verschiedene Unternehmen beteiligt (Erdbauunternehmen, Bauunternehmen, Elektriker, Installateur).
  - ✓ Um die Verwaltung der Arbeiten zu organisieren, ist es ratsam, die Arbeiten an ein einziges Unternehmen zu vergeben, das die Arbeiten, die es nicht selbst ausführen kann, an Subunternehmer weitergibt. Dies erleichtert die Projektleitung vor Ort.



Bevor Sie sich für ein Unternehmen entscheiden, das ein Angebot für das Projekt abgibt, sollten Sie dies überprüfen:

- ✓ Die Versicherungsbeiträge sind auf dem neuesten Stand. Dies kann durch Einsichtnahme in das Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) des Unternehmens geschehen. Dabei handelt es sich um eine Bescheinigung, aus der hervorgeht, ob das Unternehmen Versicherungsbeiträge zur Deckung seiner Arbeitnehmer geleistet hat.
- ✓ Die durchschnittliche Anzahl der jährlichen Arbeitskräfte reicht aus, um Ihr Projekt abzudecken.
- ✓ Das Unternehmen kann Referenzen vorweisen. Bitten Sie darum, andere Beispiele ihrer Arbeit zu sehen und sprechen Sie mit früheren Kunden.

---

Wenn Sie weitere Informationen wünschen oder sonstige Fragen haben, Sie können sich mit uns in Verbindung setzen unter:

+39 080 483 1785 · [info@detulliolawfirm.com](mailto:info@detulliolawfirm.com)

5. Nach der Festlegung beginnen der Bauherr, der Planer und die Baufirma mit den Arbeiten, indem sie alle Unterlagen für das Projekt bei den zuständigen städtischen Behörden einreichen.
6. Die Verantwortlichen der Baustelle werden durch den Bauherrn, den Bauleiter und die Baufirma.
7. Es muss ein Sicherheits- und Koordinationsplan (Piano di sicurezza e Coordinamento) erstellt werden gemäss dem Gesetzesdekret 81/08.
  - ✓ Es muss ein Sicherheitskoordinator (Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione) bestellt werden, der den Bauablauf überwacht.
  - ✓ Das Bauunternehmen muss die Vorgaben des Sicherheits- und Koordinationsplans einhalten und einen eigenen betrieblichen Sicherheitsplan (Piano Operativo di Sicurezza, (POS)).
  - ✓ Alle auf der Baustelle anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäss verwaltet und in Übereinstimmung mit den örtlichen Entsorgungsgesetzen behandelt werden.
8. Wenn die Arbeiten abgeschlossen sind, müssen Sie alles begutachten, kontrollieren und abnehmen lassen. Dann muss der Katasterwert der Immobilie im Grundbuch aktualisiert werden und Sie können eine Bescheinigung über die Bewohnbarkeit beantragen.

#### **Checkliste: Renovierung einer italienischen Immobilie**

Wenn Sie ein bestehendes Gebäude renovieren möchten, ohne den Grundriss der Immobilie zu verändern, und den Auftrag an einen Fachmann vergeben haben, ist dies das richtige Verfahren:



---

Wenn Sie weitere Informationen wünschen oder sonstige Fragen haben, Sie können sich mit uns in Verbindung setzen unter:

+39 080 483 1785 · [info@detulliolawfirm.com](mailto:info@detulliolawfirm.com)

1. Besichtigung des Zustands der Immobilie und Planung der Renovierung, die gemäss den geltenden Vorschriften durchgeführt werden sollte.
2. Auswahl der Baufirma, die die Arbeiten ausführen soll, durch Vorlage des Projektplans (von einem Sachverständigen erstellt) zusammen mit einem Leistungsverzeichnis einreichen. Dieser sollte so detailliert wie möglich sein.
  - ✓ Fordern Sie vorzugsweise mindestens drei Kostenvoranschläge an, um eine Basis für Vergleich. Normalerweise sind an einer Renovierung mindestens drei verschiedene Firmen (Aushubfirma, Elektriker, Klempner).
  - ✓ Um die Verwaltung der Arbeiten zu erleichtern, ist es ratsam, die Arbeiten an ein einziges Unternehmen zu vergeben, das die Arbeiten, die es nicht selbst ausführen kann, an Subunternehmer weitergeben kann.

Bevor Sie sich für ein Unternehmen entscheiden, das ein Angebot für das Projekt abgibt, sollten Sie dies überprüfen:

- ✓ Die Versicherungsbeiträge sind auf dem neuesten Stand. Dies kann durch Einsichtnahme in das Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) des Unternehmens geschehen. Dies ist eine Bescheinigung, aus der hervorgeht, ob das Unternehmen Versicherungsbeiträge zur Deckung seiner Mitarbeiter gezahlt hat.
  - ✓ Die durchschnittliche Anzahl der jährlichen Arbeitskräfte ist ausreichend, um Ihr Projekt abzudecken.
  - ✓ Das Unternehmen kann Referenzen vorweisen. Bitten Sie darum, weitere Beispiele ihrer Arbeit zu sehen und mit früheren Kunden zu sprechen.
3. Sobald der Bauherr, die Bauaufsicht und die Baufirma festgelegt sind, beginnen sie mit den Arbeiten, indem sie alle für das Projekt erforderlichen Unterlagen bei den zuständigen städtischen Behörden einreichen.
  4. Die Leiter der Baustelle werden durch den Bauherrn, den Bauleiter und die Baufirma vertreten.
  5. Es muss ein Sicherheits- und Koordinationsplan (Piano di Sicurezza e Coordinamento) erstellt werden gemäss dem Gesetzesdekret 81/08.
    - ✓ Es muss ein Sicherheitskoordinator (Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione) bestellt werden, der das Bauverfahren überwacht.
    - ✓ Das Bauunternehmen muss die Vorgaben des Sicherheits- und Koordinationsplans einhalten und einen eigenen betrieblichen Sicherheitsplan (Piano Operativo di Sicurezza, (POS)).
    - ✓ Alle auf der Baustelle anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäss und in Übereinstimmung mit den örtlichen Entsorgungsvorschriften entsorgt werden.
  6. Nach Abschluss der Arbeiten ist eine Inspektion erforderlich und das Grundbuchamt muss über den Abschluss der Renovierungsarbeiten informiert werden.

---

Wenn Sie weitere Informationen wünschen oder sonstige Fragen haben, Sie können sich mit uns in Verbindung setzen unter:

## **Checkliste: Haftung des Auftragnehmers für Mängel und/oder Änderungen der Bauarbeiten**

Der beste Rat, den wir Ihnen geben können, bevor Sie einen Vertrag mit einem Bau- oder Renovierungsunternehmen abschließen, ist, Ihren Rechtsberater anzurufen und ihn zu bitten,



einen Vertrag zwischen Ihnen und dem Unternehmen, das Sie für die Ausführung der Arbeiten ausgewählt haben, aufzusetzen.

Ein professionell ausgearbeiteter Vertrag ist Ihr bester Schutz, wenn Probleme im Zusammenhang mit den Arbeiten auftreten.

Ganz gleich, ob es sich um mangelhafte Materialien, eine schlechte Ausführung der Arbeiten, eine Abweichung vom vereinbarten Plan oder um eine zusätzliche Geldforderung handelt, ein professionell ausgearbeiteter Vertrag in deutscher und italienischer Sprache wird Ihnen viele Probleme und Stress ersparen und oft auch eine Menge Geld sparen.

Im Folgenden finden Sie eine Zusammenfassung der italienischen Rechtsvorschriften zu diesen Themen:

### **Unzureichende Ausführung der Arbeiten / Abweichungen vom vereinbarten Plan**

1. Der Auftragnehmer ist für Mängel und unbefugte Änderungen der Arbeiten verantwortlich. Bei sichtbaren Mängeln darf der Auftraggeber das Werk nicht abnehmen. Nimmt der Auftraggeber das Werk ab, verliert er Recht auf Gewährleistung verloren (Art. 1667, erster Absatz des italienischen Zivilgesetzbuches).
2. Um die Arbeiten förmlich anzufechten, sollte der Auftraggeber seinen Rechtsberater bitten, den Auftragnehmer mittels eines förmlichen Schreibens in Verzug zu setzen. Nimmt der Auftraggeber die Arbeiten ab und es zeigen sich Mängel und/oder nicht genehmigte Änderungen der Arbeiten, verliert er das Recht auf Gewährleistung, es sei denn, der Auftragnehmer hat die Mängel und Änderungen böswillig unterlassen.
3. Es wird davon ausgegangen, dass der Auftragnehmer böswillig gehandelt hat, wenn er in Kenntnis der Mängel und/oder Abweichungen diese dem Auftraggeber nicht deutlich mitteilt.

### **versteckte Mängel**

1. Die Abnahme der Arbeiten beeinträchtigt nicht die Gewährleistung des Auftraggebers für versteckte Mängel. Solche Mängel können bei ihrer Entdeckung beanstandet werden.

---

Wenn Sie weitere Informationen wünschen oder sonstige Fragen haben, Sie können sich mit uns in Verbindung setzen unter:

+39 080 483 1785 · [info@detulliolawfirm.com](mailto:info@detulliolawfirm.com)

2. Um eine Garantie in Anspruch zu nehmen, muss der Kunde über seinen Anwalt Folgendes tun:
  - ✓ Die versteckten Mängel innerhalb von 60 Tagen nach ihrer Entdeckung melden.
  - ✓ Innerhalb von 2 Jahren nach Beendigung der Arbeiten rechtliche Schritte einleiten.

Wird eine der oben genannten Verpflichtungen nicht erfüllt, verliert der Käufer den Anspruch auf die Garantie. In Fällen, in denen der Auftragnehmer es nicht nur versäumt hat, Mängel zu melden, sondern diese auch noch arglistig verschwiegen hat, verlängert sich die Klagefrist auf 5 Jahre.

### **Die Haftung des Auftragnehmers**

Sobald die Mängel und/oder die nicht genehmigten Änderungen nachgewiesen sind, wird das Verschulden des Auftragnehmers vermutet. Dies bedeutet, dass der Auftragnehmer beweisen muss, dass keine Fahrlässigkeit vorliegt.

### **Garantien**

Gemäss Artikel 1668 des italienischen Zivilgesetzbuches stehen dem Auftraggeber bei sichtbaren oder versteckten Mängeln vier mögliche rechtliche Schritte zu:

- ✓ Die Beseitigung der Mängel und/oder Abweichungen verlangen, wobei die Gesamtkosten zu Lasten des Auftragnehmers gehen.
- ✓ Forderung nach einer Preisminderung.
- ✓ Bei sehr schwerwiegenden Abweichungen oder Mängeln kann der Auftraggeber verlangen, dass der Vertrag aufgelöst wird; oder,
- ✓ eine Entschädigung für den Schaden verlangen.

***Dieser Leitfaden ist das Eigentum der De Tullio Law Firm. Die Verbreitung, Nutzung oder Vervielfältigung dieses Leitfadens zu jeglichem Zweck ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung gestattet. Die in diesem Leitfaden gemachten Aussagen sind nur für allgemeine praktische und einführende Erklärungen gedacht. Die Aussagen stellen keine formelle Rechtsberatung dar. Die De Tullio Law Firm übernimmt weder Haftung noch Verantwortung für die hierin enthaltenen Aussagen.***