

## Immobilienwerb in Italien

- No. 101 -

*Isabella Mannino, Hannover / Rom*

Der italienische Immobilienmarkt hatte in der Zeit von 1985 bis 1992 einen erheblichen Aufschwung erlebt. Inzwischen ist aber das Angebot an Immobilien größer als die Nachfrage und die Preise sind spürbar gesunken. Insofern kann der Erwerb einer geeigneten Immobilie derzeit durchaus unter langfristigen Gesichtspunkten interessant sein.

Käufer aus Deutschland können die Finanzierung auch aus ihrem Heimatland gestalten; seit der Änderung des deutschen Hypothekengesetzes in 1989 sind Hypothekenbanken berechtigt, Grundstücke in Italien zu beleihen. Außerdem kann seit der Aufgabe der restriktiven italienischen Bestimmungen zur Devisenausfuhr ein deutscher Immobilienbesitzer in Italien im Verkaufsfall den Erlös ungehindert nach Deutschland transferieren.

### **Erwerb von Eigentum**

Während im deutschen Recht das Eigentum nicht bereits mit Abschluß des Kaufvertrages übergeht, sondern hierzu noch die Umschreibung im Grundbuch erforderlich ist (Abstraktionsprinzip), fordert das italienische Recht diesen zweiten Schritt nicht. In Italien geht das Eigentum an Grundstücken unmittelbar mit dem Vertragsschluß der Parteien durch ein einziges Rechtsgeschäft über.

Der Kaufvertrag über ein Grundstück bedarf allerdings der Schriftform (Art. 1350 des italienischen Gesetzbuches / Codice civile); üblicherweise wird die Einigung durch eine öffentliche Urkunde festgehalten.

### *Eintragung im Grundstücksregister (Registri immobiliari)*

Der abgeschlossene schriftliche Kaufvertrag mit dem Eigentumswechsel muß dann in das Grundstücksregister eingetragen werden (Trascrizione).

Anders als in Deutschland hat aber die Umschreibung des Eigentums im Grundstücksregister in Italien

nur deklaratorische Wirkung und nicht den Zweck, den Kaufvertrag zu vervollständigen oder den Eigentumsübergang zu bewirken.

Seine Funktion betrifft somit nur die Publizität von Rechtsgeschäften, die Dritten entgegengehalten werden können.

Die Eintragung in das Grundstücksregister dient also dem Zweck, Konflikte zu lösen, die sich als Folge verschiedener Rechtsgeschäfte über dieselben Grundstücksrechte ergeben können.

Etwas anderes gilt für die Hypothek, die nur durch die Eintragung (mit konstitutiver Wirkung) in die Registri immobiliari entsteht.

Die Umschreibung im Grundstücksregister ist für die Vertragsparteien nicht verpflichtend, allerdings in ihrem Interesse. Hingegen ist die Amtsperson, die die öffentliche Beurkundung vornimmt, zur Einsicht verpflichtet. Sie garantiert zum einem dem Erwerber, soweit aus dem Grundstücksregister eine ununterbrochene Reihe von Eintragungen hervorgeht, daß er von dem formellen Rechtsinhaber erworben hat. Daneben sichert sie die Rechte des Käufers aus dem Kaufvertrag, falls der Verkäufer die Immobilie gleichzeitig noch an andere Erwerber veräußert hat.

Anders als das deutsche Grundbuch sind die Registri immobiliari nach personenbezogenen Kriterien aufgebaut; die Grundstücksregister knüpfen an die Personen an, die die betreffenden Rechtsgeschäfte vorgenommen haben. Der Käufer kann deshalb in den Grundstücksregistern nur prüfen, welche Vorgänge zugunsten oder zu Lasten einer bestimmten Person eingetragen worden sind, also somit, welches Rechtsverhältnis zwischen dieser Person und eventuell einem bestimmten Grundstück besteht. Er kann aber dort nicht ohne weiteres vollständig ermitteln, welche Rechte an einem bestimmten Grundstück bestehen.

Dem Käufer ist daher dringend zu empfehlen, nicht nur zu prüfen, ob der Verkäufer selbst das Grundstück belastet hat, sondern auch dessen verschiedene Voreigentümer. Welche Rechtsgeschäfte bei einer Immobilie vorgenommen wurden, kann im konkreten Fall für den Käufer allerdings sehr schwierig festzustellen sein; es empfiehlt sich daher in jedem Fall, die Hilfe eines Rechtsanwalts in Anspruch zu nehmen. Allerdings kennt das italienische Recht die Möglichkeit der Ersitzung zugunsten desjenigen, der eine Immobilie von einem Nichtberechtigten gekauft hat. Dadurch erwirbt originäres Eigentum, wer ein Grundstück bei gültigem Erwerbgrund mindestens 10 Jahre in gutem Glauben besitzt und im Grundstücksregister eingetragen ist. Ausnahmsweise ist die Umschreibung also in diesem Fall ein eigentumsbegründendes (konstitutives) Element des Rechtsgeschäfts. Auch bei bösgläubigem Besitz ist eine Ersitzung möglich, allerdings erst nach 20 Jahren.

Rechtliche Maßnahmen können die Ersitzungsfrist nur unterbrechen, wenn sie im Grundstücksregister eingetragen sind.

Für Erwerber ist besonders wichtig, daß im italienischen Recht etwaige Wirksamkeitsmängel im Kaufvertrag nicht durch die Eintragung im Grundstücksregister geheilt werden können.

Das italienische Gesetz bestimmt, daß in die Grundstücksregister nicht nur die Immobilien betreffende Rechtsgeschäfte, sondern auch gerichtliche Anträge oder rechtskräftige Urteile, die die Rechte an einem Grundstück betreffen, eingetragen werden müssen (Art. 2654 codice civile). Hat der Kläger sein Verfahren nicht in das Grundstücksregister eintragen lassen, kann er später ein erlangtes rechtskräftiges Urteil dennoch einem Erwerber des Grundstücks nicht entgegenhalten.

Damit der Erwerber einer Immobilie prüfen kann, ob bereits ein anderer einen Rechtsanspruch auf dasselbe Grundstück im Klagewege geltend macht, wird neben dem eingetragenen Recht ein Vermerk über ein derartiges Verfahren angebracht.

#### *Verfahren zur Umschreibung*

Die für die Eintragungen zuständige Behörde ist das Aufbewahrungsamt für die Grundstücksregister (Conservatoria dei registri immobiliari).

Zur Vornahme der Umschreibung verlangt das Gesetz die Vorlegung einer öffentlichen oder einer privatschriftlichen, jedoch gerichtlich bestätigten, beziehungsweise beglaubigten Urkunde. Es bedarf ei-

nes Antrags bei dem örtlich zuständigen Grundbuchamt (in dem Bezirk in dem sich das Grundstück befindet) und des überzuschreibenden Rechtstitels sowie der Grundstücksbeschreibung (Nota d'iscrizione) in doppelter Originalausführung. Dieser Antrag kann sowohl vom Käufer als auch vom Verkäufer gestellt werden, wobei üblicherweise der Käufer ein vorwiegendes Interesse hieran haben wird. Die Grundstücksbeschreibung ist eine von den Vertragsparteien vorbereitete Urkunde, die die Hauptdaten zur Bestimmung des Gegenstandes, der Personen und des Rechtsgeschäfts enthält. Eine der Grundstücksbeschreibungen muß das Amt dem Antragsteller zurückgeben. Die Eintragung erfolgt in der Form, daß die notariell beglaubigte Abschrift des Kaufvertrages, die öffentliche Urkunde oder die gerichtliche Entscheidung unter einer jährlichen fortlaufenden Registernummer sowie unter dem Namen des Übertragenden eingeordnet wird. Wichtig für eine Überprüfung anhand des italienischen Grundstücksregisters sind deshalb die exakten Angaben zu Name, Vorname und Geburtsdatum der Person, über die ermittelt werden soll. So wird das Auffinden in dem Verzeichnis der Familiennamen (Rubriche dei cognomi) ermöglicht, wo die ersten allgemeinen Daten über das interessierende Grundstück enthalten sind. Die allgemeinen Angaben über die in das Grundbuch eingetragenen Verträge oder Maßnahmen zugunsten oder zu Lasten der betreffenden Person sind dann nach Personen geordnet im Verzeichnis für die rechtlichen Veränderungen (Repertori) aufgeführt. Diese sind wiederum in drei Arten unterteilt, bezüglich der Gläubiger, der Schuldner und für die Eigentums Umschreibungen.

#### *Überprüfung anhand des Katasterbuchs*

Weiterhin ist dem Käufer zu empfehlen, auch im Katasteramt (Ufficio Tecnico Erariale), einer Behörde des Finanzministeriums mit vornehmlich steuerrechtlichen Aufgaben, eine Überprüfung der Grundstücksverhältnisse vorzunehmen.

Das Katasterbuch enthält das Verzeichnis sämtlicher Immobilien mit Angaben über ihre Ertragsfähigkeit und ihrer Eigentümer. Es wird nach dinglichen Kriterien geführt, so daß direkt nach dem interessierenden Grundstück gesucht werden kann. Das Katasteramt erteilt zu diesem Zweck Bestätigungen über die historische Folge der Eigentümer (certificati storici catastali), die in der Praxis sehr nützlich sein können, um den Ursprung eventueller dinglicher Grundstücksbelastungen aufzufinden oder um etwa eine Eigentumsersitzung des Verkäufers nachprüfen zu können.

### *Grundbücher ( Libri fondiari ) als regionale Besonderheit*

Anderen Charakter haben die Grundbücher in den italienischen Provinzen, die nach dem Ersten Weltkrieg durch Italien annektiert wurden (Trentino Alto-Adige, Friuli Venezia-Giulia und der Gemeinde Cortina D'Ampezzo). Diese haben das österreichische Prinzip der Intabulation beibehalten. Die Eintragung in die Grundbücher ist wie in Deutschland für den Eigentumsübergang konstitutiv. Die Grundbücher sind dementsprechend nach dinglichen Kriterien aufgebaut und werden in den genannten Provinzen bei dem Amtsgericht geführt.

### **Hinweise zu Kaufverhandlungen**

Bei den Kaufverhandlungen kommen die Vertragsparteien häufig an den Punkt, an dem zwar Einigkeit über die wesentlichen Elemente eines Vertrags besteht, sie aber den endgültigen Kaufvertrag noch nicht abschließen können oder wollen.

In diesem Fall haben sie die Möglichkeit, einen Vorvertrag (contratto preliminare di vendita - auf italienisch wird dieser fälschlicherweise auch "Compromesso" genannt) abzuschließen, der ebenso wie der endgültige Vertrag der notariell beurkundeten, schriftlichen Form bedarf. Die konkreten Gründe für die Vorschaltung eines Compromesso sind in der Geschäftspraxis unterschiedlich. Häufig wollen die Parteien den Vertragsinhalt in bestimmten Punkten bereits früh festhalten, der Käufer muß aber noch die rechtlichen Verhältnisse des Grundstücks prüfen, etwa bestehende Belastungen oder die Erteilung von bestimmten behördlichen Genehmigungen. Häufig liegt der Grund auch darin, daß die Parteien die Steuern erst zu einem späteren Zeitpunkt zahlen wollen. Der Vorvertrag ist ein schuldrechtlich wirkender Vertrag, der nicht die Übertragung des Eigentums zur Folge hat, sondern nur die Parteien verpflichtet, später den endgültigen Vertrag zu schließen. Weigert sich eine Partei den Hauptvertrag abzuschließen, kann die zum Abschluß bereite Partei auf Erfüllung klagen; das Urteil ersetzt die fehlende Willenserklärung der anderen Partei und hat damit die gleiche Wirkung wie der gewünschte Vertrag. Das Urteil überträgt bei Zahlung des Kaufpreises auch das Eigentum an dem Grundstück auf den Käufer (Esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto; Art. 2932 codice civile).

Mit dem Vorvertrag nicht zu verwechseln ist der endgültige Kaufvertrag, mit dem die Parteien sich verpflichten, eine förmliche Dokumentation des Rechtsgeschäfts herbeizuführen.

In der Praxis kommt es häufig vor, daß die Parteien auf einfache und schnelle Weise zum Abschluß eines voll wirksamen privatschriftlichen Übereignungsvertrags gelangen, in dem sie sich verpflichten, später die notarielle Beurkundung vorzunehmen, die für die Überschreibung erforderlich ist. Man spricht in diesem Fall von einem unechten Vorvertrag, weil es sich tatsächlich um einen endgültigen Kaufvertrag handelt (der aber in dieser Form nicht ausreicht, um das erworbene Grundstück vor einer Eigentumsumschreibung auf andere zu schützen).

Im Einzelfall kann es für einen ausländischen Erwerber schwierig sein, einen unechten Vorvertrag von einem echten Vorvertrag zu unterscheiden. Es kommt also darauf an, daß bei dem unechten Vorvertrag die Parteien ihren Willen klar ausdrücken, die Einigung und den Eigentumsübergang sofort herbeizuführen.

### **Erwerb durch Ausländer**

Der Erwerb von Immobilien durch Ausländer unterliegt in Italien keinen besonderen Beschränkungen.

Im allgemeinen stößt ein ausländischer Kaufinteressent auf keine Hindernisse. Dabei ist gleichgültig, ob es sich um den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks, eines bebaubaren Grundstücks, einer Wohnung, eines ganzen Gebäudes oder einer Produktionsstätte handelt.

Der ausländische Erwerber muß auch keinen dauernden Aufenthaltsort in Italien haben, jedoch eine Steuernummer (Codice fiscale) bei der Finanzverwaltung beantragen.

Das Erfordernis der Steuernummer erklärt sich daraus, daß es in Italien ein Register gibt, in das alle wichtigen Geschäfte eingetragen werden. Dieses Register wird ausschließlich zu steuerrechtlichen Zwecken benutzt und dient in erster Linie zur Ermittlung von Steuerhinterziehern.

Die Steuernummer muß zur Erfüllung behördlicher formeller Erfordernisse im Kaufvertrag angegeben werden.

### **Steuerliche Aspekte**

Die steuerliche Belastung trifft in Italien sowohl den Veräußerer als auch den Erwerber einer Immobilie. Hier ergeben sich die meisten Probleme, so daß eine Steuerreform in Italien von allen Seiten für erforderlich gehalten wird. In Italien wird die Steuerbelastung bei einem Immobilienkauf nicht am Kaufpreis gemes-

sen, sondern am absoluten Wert der Immobilie. Dieser absolute Wert wird aus dem Katasterwert ermittelt, der sich nach in ganz Italien gültigen Quotienten berechnet. Das Katasteramt unterteilt jede Immobilie in Kategorien und Klassen. Aus der Einteilung und einem sich mit der Zeit ändernden Multiplikator ergibt sich der Katasterwert. Ist der vereinbarte Kaufpreis niedriger als der vom Katasteramt berechnete Wert, sind von den Beteiligten höhere Steuern zu zahlen.

Der Käufer einer Immobilie hat eine Registersteuer (imposta di registro) von insgesamt 10 % zu zahlen. Der Verkäufer wird mit einer Steuer für die Wertsteigerung (INVIM) belastet, die aus einem Quotienten zwischen Dauer des Eigentums und der Wertsteigerung gebildet wird und in der Praxis zwischen 0,83 % und 25 % liegen kann. Für diese Steuer haftet allerdings der Erwerber als Zweitschuldner, falls der Verkäufer nicht rechtzeitig zahlt.

Bei neuen Immobilien fällt Mehrwertsteuer (IVA) in Höhe von 4 % für Wohnraum und 19 % für Gewerberman an.

### **Baurechtliche Vorgaben**

Bei der Durchführung von Bauvorhaben muß der Käufer bereits vor dem Kauf sicherstellen, daß die Liegenschaft den baurechtlichen und städteplanerischen Bestimmungen entspricht.

Der Regelung der Bautätigkeit dienen im städtischen Bereich Bebauungsplan (Plani regolatori generali) und Baugenehmigung. In Stadtgebieten und in größeren Gemeinden bestehen solche Bebauungspläne in der Regel. Diese enthalten die Vorgaben, die bei der künftigen baulichen Gestaltung der in Betracht kommenden Gebiete beachtet werden müssen. Weiterhin enthalten sie Regelungen zur Bebauung. Dagegen stellen kleinere Gemeinden zumeist nur allgemeine Bebauungsprogramme auf (Programma di fabbricazione). Für bestimmte Teile des Gemeindegebietes können auch detaillierte Bebauungspläne aufgestellt werden, um eine günstigere städtebauliche Ordnung zu erzielen. Zu diesem Zweck können Gemeinde und Privatpersonen besondere Regelungen für die Parzellierung der bebaubaren Zonen aufstellen. Wer ein Gebäude bauen, wiedererrichten oder baulich ändern möchte, ist verpflichtet, die Vorschriften der oben genannten Pläne zu beachten.

Die Regelungsgewalt der Gemeinde umfaßt insbesondere Normen, die den Schutz öffentlicher oder sozialer Interessen betreffen, z.B. den Abstand zwischen Gebäuden, Ästhetik der Gebäude, die Bauhöhe oder die Hygiene.

Jede Tätigkeit, die eine bauliche oder städtebauliche Veränderung auf dem Gemeindegebiet mit sich bringt, muß vom Bürgermeister genehmigt werden. Der Bürgermeister erteilt die Genehmigung, sofern das Bauvorhaben den Bebauungsplänen und den städtebaulichen Plänen der Gemeinde entspricht. In einigen Fällen reicht auch eine dem Bürgermeister eingereichte Mitteilung des Bauarbeitenbeginns aus (wie z.B. bei Restaurierungs- und Restrukturierungsvorhaben, die weder eine Erweiterung der Fläche noch eine Änderung der vorgegebenen Nutzung nach sich ziehen).

Da aber in Italien eine große Zahl von Häusern ohne Genehmigung und im Widerspruch zur öffentlichen Bauplanung errichtet worden sind, muß der Käufer fertige Objekte besonders prüfen, um nicht Bußgeldern oder einer Abrißverfügung ausgesetzt zu sein.

15. Mai 1997

[www.caston.info](http://www.caston.info)

Mehrere tausend Beiträge zu Recht & Wirtschaft International finden Sie kostenfrei im Internet bei [caston.info](http://caston.info). Dort können Sie nach Schlagwort und Sachgebieten recherchieren.

Unsere Titelliste erhalten Sie auch per Fax.

### **IMPRESSUM**

#### **HERAUSGEBER**

HERFURTH & PARTNER, Rechtsanwälte GbR  
Hannover · Göttingen · Brüssel; [www.herfurth.de](http://www.herfurth.de)

#### **REDAKTION (Hannover)**

verantw.: Klaus J. Soyka, Ulrich Herfurth, Rechtsanwalt (D)  
Kenneth S. Kilimnik, Véronique Demarne, Claudia Beckert, Jens-Uwe Heuer, Beate Seklejtshuk, Ildiko Gaal, JUDr. Yvona Rampáková, Theodor Kokkalas, Angela Moreton, Girana Anuman-Rajadhon, Lijun Cao

#### **KORRESPONDENTEN (Ausland)**

in Amsterdam, Athen, Barcelona, Brüssel, Budapest, Bukarest, Helsinki, Istanbul, Kopenhagen, Lissabon, London, Luxemburg, Madrid, Mailand, Moskau, Oslo, Paris, Prag, Sofia, Stockholm, Warschau, Wien, Zagreb, Zug, New York, Washington, Toronto; Sao Paulo, Santiago, Dubai, Bombay, Bangkok, Peking, Hongkong, Singapur, Sydney, Tokio, Kairo, Johannesburg.

#### **VERLAG**

CASTON Wirtschaftsdienst GmbH,  
Luisenstr. 5, D - 30159 Hannover,  
Telefon 0511 - 30756-50, Telefax 0511 - 30756-60  
eMail [info@caston.info](mailto:info@caston.info); Internet [www.caston.info](http://www.caston.info)

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen; die Haftung ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Wiedergabe, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Herausgeber.