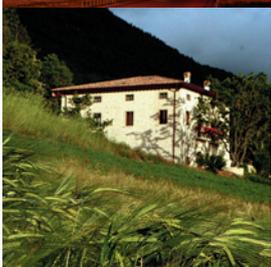
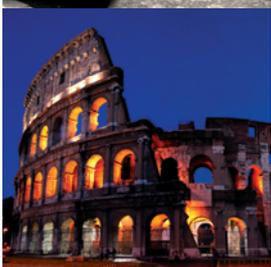




Estero



**THE GUIDE TO BUYING  
AND SELLING PROPERTY IN ITALY**



KAUFEN ODER VERKAUFEN .....	<b>3</b>
WIE MAN EINE IMMOBILIE SUCHT ODER VERKAUFT .....	3
WIE MAN MIT HILFE EINES PROFESSIONELLEN VERMITTLERS KAUFT ODER VERKAUFT .....	3
Makler .....	3
Bevollmächtigter .....	4
Nützliche Hinweise .....	4
DIE VERKAUFSDOKUMENTATION DER IMMOBILIEN .....	<b>5</b>
EIGENTUMSURKUNDE .....	6
STÄDTEBAULICHE ASPEKTE .....	6
KATASTERASPEKTE .....	6
ASPEKTE DER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT .....	6
ZERTIFIZIERUNG DER INSTALLATIONEN .....	6
ENERGETISCHE ZERTIFIZIERUNG .....	7
DIE KAUF- UND/ODER VERKAUFSPHASEN .....	<b>8</b>
DIE VERHANDLUNG .....	8
DAS KAUFVERSPRECHEN .....	8
ANNAHME DES KAUFVERSPRECHENS UND ZAHLUNGEN .....	8
DER VORVERTRAG .....	8
DIE REGISTRIERUNG DES KAUFVERSPRECHENS UND DES VORVERTRAGS ..	9
DIE EINTRAGUNG DES VORVERTRAGS .....	9
DER NOTAR .....	10
Haftung des Notars im Falle von Fehlern .....	10
Die Löschung der Hypothek .....	11
Kauf von einem "Bauherrn" .....	11
Immobilienzuteilung durch Kooperativen .....	11
Der konventionierte Wohnbau .....	11
BEIM KAUF EINER WOHNUNG ANFALLENDE STEUERN .....	<b>11</b>
DIE WOHNUNGSSTEUERN .....	11
STEUERVERGÜNSTIGUNGEN BEI ERSTWOHNUNG ("PRIMA CASA") .....	12
VORAUSSETZUNGEN FÜR ERSTWOHNUNG .....	12



## KAUFEN oder VERKAUFEN

### Wie man eine Immobilie sucht oder verkauft

Da der Wohnungskauf oder -verkauf eine schwierige und kostenaufwendige, aber wichtige Angelegenheit ist, sollte sich der Verbraucher vor dem Kauf oder Verkauf der vielfältigen damit verbundenen Problematiken bewusst sein.

Zunächst muss er entscheiden, ob er einen Experten des Sektors, d.h. einen Makler, damit beauftragen oder das Geschäft persönlich tätigen möchte: Wenn man das Geschäft allein abwickelt, kann man natürlich die Kosten der Maklertätigkeit sparen, andererseits könnte es sich dann aber als schwierig erweisen, einen Käufer, bzw. ein Kaufobjekt zu finden.

Als Mittel stehen heute neben Zeitungs- und Fachzeitungsannoncen und Mundpropaganda auch das Internet zur Verfügung, wo man kostenlose und/oder kostenpflichtige Webseiten finden kann, sowie Zwangsversteigerungen und Anzeigen per SMS.

Zweitens muss der Käufer/Verkäufer immer und in jedem Fall sehr gewissenhaft und konzentriert vorgehen, um zu vermeiden, dass Ängste und Stress im Zusammenhang mit der Wohnungssuche und die Angst, „ein gutes Geschäft zu verlieren“, ihn dazu bringen, auf unüberlegte Weise Verpflichtungen einzugehen und Verträge abzuschließen.

Schließlich muss er die notwendigen Regeln und Vorschriften in Bezug auf den Abschluss eines privatschriftlichen Vertrags zwischen Verkäufer und Käufer beachten, um sich vor möglichen Risiken zu schützen. Der Kauf wird zwar erst mit dem notariellen Vertrag definitiv, doch die Verpflichtungen zwischen den Parteien entfalten sich zunächst aus dem Vorvertrag, der bis zur Unterzeichnung des Hauptvertrags rechtskräftig ist.

### Wie man mit Hilfe eines professionellen Vermittlers kauft und verkauft Makler

Vermittler ist, „wer zwei oder mehr Parteien für den Abschluss eines Geschäfts miteinander in Verbindung setzt, ohne mit einer dieser Parteien eine Beziehung der Zusammenarbeit, Abhängigkeit oder Vertretung zu haben“ (Art. 1754 des italienischen Zivilgesetzbuches).

Das bedeutet, dass die Figur des Vermittlers, deren Ursprung auf die antiken römischen Makler zurückgeht, die Aufgabe hat, Angebot und Nachfrage zusammenzubringen und die entgegen gesetzten Interessen des Verkäufers und des Käufers so zu lenken, dass ein Verhandlungsabschluss erzielt werden kann.

Der Maklerberuf wird von Bestimmungen geregelt, die denjenigen, die einer Maklertätigkeit nachgehen, die auf dem ganzen nationalen Gebiet gültige und zur Berufsausübung berechtigende Eintragung in das Maklerregister der Handelskammer auferlegen. Diese Verpflichtung gilt auch für diejenigen, die dieser Tätigkeit nur gelegentlich oder unregelmäßig und/oder im Namen organisierter Unternehmen nachgehen.

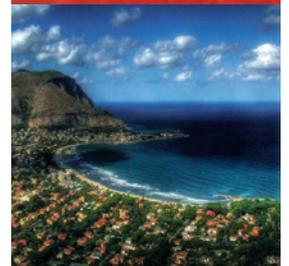
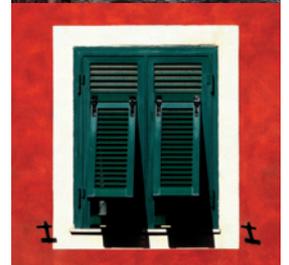
Zuden vom Makler angebotenen Dienstleistungen gehören üblicherweise eine Wertermittlung der Immobilie, um dem Verkäufer ein Bild von den realen Marktbedingungen zu geben, sowie das Anbieten der Immobilie in den Werbekanälen mit dem Ziel, den potentiellen Käufer zu erreichen, der dann die vom Markt angebotenen Möglichkeiten beurteilen und die Merkmale und Kosten vergleichen kann.

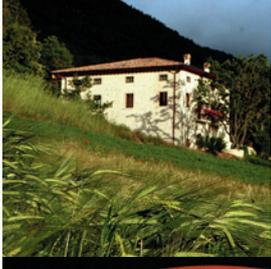
Darüber hinaus muss der Makler in der Lage sein, vor Abschluss des Vorvertrags, bei dem sich die Parteien zum Kauf/Verkauf verpflichten, Auskunft über die rechtlichen, technischen und steuerlichen Aspekte zu geben, um zu vermeiden, dass die Parteien manchmal unüberwindbaren Hindernissen ausgesetzt werden.

Wir bitten den Leser deshalb darum, die Punkte bezüglich der Figur des Vermittlers oder des Maklers aufmerksam zu lesen, um zu verstehen, welche gesetzlichen Rechte und Pflichten bestehen.

Der Makler muss seine Eintragung durch Vorzeigen des von einer Handelskammer ausgestellten Ausweises belegen; auch der Verbraucher kann sich an diese Handelskammer wenden, um Informationen über die Maklertätigkeit und die Bestimmungen dieses Sektors zu erhalten, oder um Berichte oder Beschwerden einzureichen, falls er auf unkorrekte Verhaltensweisen hinweisen möchte oder falls Zweifel oder Probleme auftreten sollten.

Zur Absicherung der Kundschaft schreibt die Rechtsprechung vor, dass Immobilienmakler





eine Haftpflichtversicherung gegen Berufsrisiken und zum Schutz der Kunden abschließen müssen.

Wer nicht im Register einer Handelskammer eingetragen ist, übt die Tätigkeit rechtswidrig aus und unterliegt einer Ordnungsstrafe bis zu 15.000,00 Euro.

Außerdem muss er den Vertragsparteien die erhaltenen Provisionen wieder erstatten.

In einigen Fällen ist auch die Strafanzeige bei der Gerichtsbehörde vorgesehen.

Dagegen unterliegt derjenige, der im Register eingetragen ist, die Maklertätigkeit aber vorschriftswidrig ausübt und seine Pflichten verletzt und/oder die gesetzlich vorgeschriebenen Verpflichtungen nicht einhält, den folgenden möglichen Disziplinarstrafen: Zeitweiliger Ausschluss, Streichung und Ausschluss vom Register. Allein zuständig für diese Disziplinarstrafen ist der Handelskammerausschuss.

Der Immobilienmakler muss gleichzeitig im Interesse beider Parteien arbeiten und hat deshalb ein Recht auf Provision von jeder der Parteien, wenn das Geschäft mittels seiner Tätigkeit abgeschlossen wird (Art. 1755 des italienischen Zivilgesetzbuches).

Das italienische Zivilgesetzbuch weist darauf hin, dass als „abgeschlossenes Geschäft“ der Zeitpunkt zu betrachten ist, an dem derjenige, der das Kaufversprechen gemacht hat, Kenntnis erhält von der Annahme von Seiten der anderen Partei (Art. 1326 c.c.). Daher entsteht das Recht des Maklers auf Provision bei Abschluss des Vorvertrags.

Übereinstimmend mit der in der Provinz geltenden Praxis betreuen die Immobilienmakler die Verhandlungen in der Regel bis zur Unterzeichnung des notariellen Hauptvertrags.

Es wird darauf hingewiesen, dass es in Bezug auf die Provisionen seit 2006 bei allen Käufen obligatorisch ist, im notariellen Vertrag eine „eidesstattliche Erklärung“ abzugeben, in der die dem Makler gezahlte Provision und die Zahlungsmodalitäten angegeben werden. In dieser Erklärung sind die Personaldaten, die Eintragsnummer im Maklerregister sowie die USt.-IdNr. oder die Steuernummer des Immobilienmaklers aufzuführen.

Wer beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie diese Pflichten nicht einhält, riskiert eine Reihe von Strafen, darunter die Zahlung einer Summe zwischen 500 und 10.000 Euro oder eventuelle Strafverfahren bei falscher Erklärung.

Mit dem Gesetz Nr. 248 vom 4. August 2006 wurde auch die Möglichkeit eingeführt, 19% der erklärten Provision bis zu einem Höchstbetrag von 1.000 Euro abzusetzen.

Der Makler hat deshalb seinem Kunden eine Kopie der Zahlungsmittel und der entsprechenden Steuerunterlagen auszuhändigen, damit der Bürger seine Einkommenssteuererklärung ausfüllen und die Steuerbefreiungen nutzen kann.

### Bevollmächtigter

Bisweilen agiert der Immobilienmakler als Bevollmächtigter, d.h. er erhält den Auftrag, eine Partei zu vertreten und agiert daher in deren ausschließlichem Interesse: In diesem Fall steht ihm nur von der Partei, die ihm diesen Auftrag erteilt hat, Provision zu. Auch in diesem Fall muss er aber immer seine Berufspflichten erfüllen.

### Nützliche Hinweise

Es ist wichtig, daran zu erinnern, dass der Makler sich nicht nur darauf beschränken sollte, Nachfrage und Angebot zusammenzuführen, sondern auch die Pflicht zur korrekten Information gemäß dem Kriterium der durchschnittlichen Berufssorgfalt hat. Dazu gehört die Pflicht, die Parteien mit der normalen Berufssorgfalt über alle bekannten oder erkennbaren Elemente zu informieren, die einen Einfluss auf den Vertragsabschluss haben können, und alle Nachforschungen durchzuführen, die für einen guten Geschäftsabschluss notwendig sind.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass spezielle technisch-rechtliche Nachforschungen ( Hypotheken- und Grundbucheinsichtnahmen, städtische Genehmigungsmaßnahmen) im Vorfeld bestimmt werden müssen, auch hinsichtlich einer eventuellen Sonderkostenerstattung.

Sollte das Handeln des Immobilienmaklers unverständlich oder Grund für Beschwerden sein, ist es wichtig zu wissen, dass die Handelskammer eine Aufsichtsfunktion über die Maklertätigkeit innehat.

Die Rechtsprechung erteilt dem Handelskammerausschuss die Aufgabe, bei diesbezüglichen



Hinweisen von Seiten der Bürger eventuelle Unregelmäßigkeiten im Handeln der im Register Eingeschriebenen während ihrer Maklertätigkeit zu untersuchen. Wenn dieser Ausschuss feststellt, dass das Handeln des Maklers eine Störung verursachte, kann er beschließen, den Makler zeitweilig von der Tätigkeit auszuschließen (bis zu 6 Monaten) oder ihn sogar aus dem Register zu streichen.

Auch die Maklerverbände wachen zum Schutz des guten Rufes der Berufskategorie über ihre Mitglieder, und zwar mit Hilfe der Verwirklichung eines Verhaltenskodex, an den sich die Mitglieder halten müssen, der Beurteilung eventueller Beschwerden, die vom Bürger oder von anderen Immobilienmaklern eingereicht werden, sowie verschiedener Formen der Ermahnung, sollte sich die Beschwerde als begründet erweisen.

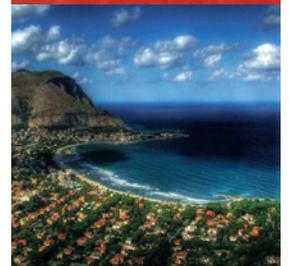
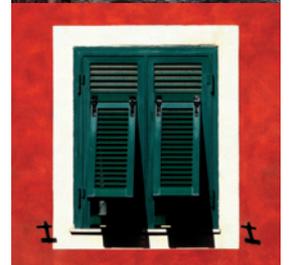
Der Makler und der Verbraucher müssen deshalb einvernehmlich handeln, um zu gewährleisten:

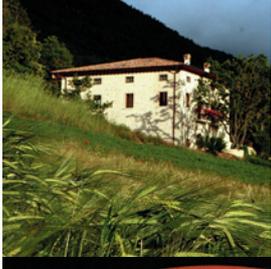
- dass die Vordrucke (Auftrag, Kaufversprechen, etc.) in allen Teilen ausgefüllt sind, wobei die Punkte durchgestrichen werden, die man ausdrücklich nicht ausfüllen möchte;
- dass die oben genannten Vordrucke die Eckdaten der Eintragung im Maklerregister des Maklers, oder im Falle einer Gesellschaft, der Gesellschaft selbst und des persönlich haftenden Gesellschafters und/oder des Beauftragten aufführen. Kopien dieser Vordrucke müssen zuvor schon bei der örtlichen Handelskammer, die man um die Überprüfung der Einhaltung dieser Bestimmung bitten kann, hinterlegt worden sein;
- dass die der Agentur zustehende und von den Parteien frei vereinbarte Provision genau angegeben ist. Sollte sie nicht angegeben sein, kann sie auch vom Handelskammerausschuss auf der Grundlage der örtlichen Praxis festgelegt werden;
- dass der Kaufpreis der Immobilie, der exakt aufzuführen ist, immer bestimmt ist. Jeder eventuelle Vorschlag eines sog. „Überschusses“ ist strikt zurückzuweisen, d.h. jene Summe, die der Makler eventuell über dem mit dem Eigentümer vereinbarten Preis hinaus vom Käufer erhalten kann und dann dem Verkäufer nicht zuerkannt wird;
- dass der Immobilienmakler eine Kopie jedes unterschriebenen Vordrucks aushändigt. Die Kopie ist gleichzeitig vom Makler gegenzuzeichnen, sowohl bei Annahme des Kauf- oder Verkaufsauftrags als auch im Falle der Empfangsbestätigung für die Beträge, die ihm als Treuhandhinterlegung/Anzahlung übergeben werden.

Folgendes muss immer angegeben sein:

- die Auftragsdauer (gewöhnlich drei/sechs Monate);
- die Gültigkeitsdauer des Kaufversprechens (Frist für den Eingang der Annahme von Seiten des Verkäufers), die fünfzehn Tage nicht überschreiten sollte, mit Ausnahme von Sonderfällen, die im Kaufversprechen genau bestimmt werden müssen;
- die Existenz eines Alleinauftrags, falls gewährt;
- die Möglichkeit oder Unmöglichkeit der stillschweigenden Verlängerung: Diese Option darf nur für ein Mal vorgesehen sein, mit Kündigungsmöglichkeit per Einschreiben;
- die Existenz eventueller aufschiebender Klauseln, z.B. Antrag auf Kredit, spezielle Überprüfungen, Straferlasse für Bauvergehen, einzuholende Lizenzen. Falls der Kauf nur mit Hilfe eines Antrags auf Kredit getätigt werden kann, muss klar angegeben sein, dass die Wirkung des Kaufversprechens von der Kreditauszahlung abhängt und es keinerlei Wirkung hat, sollte es dem Kunden nicht gelingen, diesen Kredit zu erhalten. Alle eventuellen aufschiebenden Klauseln müssen immer genau aufgeführt werden, da in diesem Fall das Kaufversprechen bis zum Eintreten der aufschiebenden Bedingung keinerlei Wirkung hat;
- eine detaillierte Analyse der eventuellen Kosten, wie z.B. außervertragliche Kosten, Sanierungsarbeiten bezüglich der Immobilie und der Außenbereiche, städtebauliche Arbeiten, Hausordnung, ICI (Immobiliensteuer), Müllabfuhr, etc.

Händigt der Kunde, der ein Kaufversprechen unterbreitet hat, dem Makler einen Scheck als Treuhandhinterlegung/Preisanzahlung/Bestätigungskaution aus, dann ist dieser auf





den Immobilieneigentümer auszustellen und nicht auf den Immobilienmakler und muss mit der Klausel der Nicht-Übertragbarkeit versehen sein. Die auf diese Weise ausgehändigten Beträge dürfen in keinem Fall vom Makler eingezogen werden, weder als Schadensersatz noch als Provision.

Natürlich hat sich auch der Kunde korrekt zu verhalten, d.h.:

- er muss dem Immobilienmakler auch dann die Provision zahlen, wenn:
  - das Geschäft direkt vom Kunden abgeschlossen wird, aber mit einer Person, die über den Makler kontaktiert worden ist;
  - das Geschäft direkt vom Kunden oder über einen anderen Immobilienmakler abgeschlossen wird, wenn der Auftrag die Klausel des Alleinauftrags enthält;
- er muss immer alle Einzelheiten der Vereinbarungen definieren, sowohl diejenigen bezüglich der Auftragserteilung an den Makler, als auch diejenigen bezüglich des Immobilien-Kaufversprechens. Im Falle der Annahme von Versprechen muss er den Immobilienmakler immer um eine schriftliche Bestätigung bitten. Es empfiehlt sich, die Höhe der Provision und die diesbezüglichen Zahlungsmodalitäten sowie die in der Provision inbegriffenen und nicht inbegriffenen Dienstleistungen schriftlich zu vereinbaren;
- er muss alle Informationen und notwendigen Dokumente beibringen, damit der Makler gegenüber zukünftigen Kunden auf transparente und sichere Weise tätig werden kann;
- er muss bei Auftragserteilung an einen Immobilienmakler, mit oder ohne Alleinauftrag, folgendes beachten:
  - einerseits schränkt die Wahl des Alleinauftrags seine Vertragsfreiheit ein, da ihm verboten ist, den Verkauf alleine abzuschließen oder einen anderen Makler mit dem Verkauf zu beauftragen, es sei denn, er zahlt die vorgesehene Vertragsstrafe, andererseits erhält er aber eine Reihe zusätzlicher Dienstleistungen, die der Kunde schriftlich auf dem entsprechenden Vordruck aufführen lassen sollte. Die Alternative ist der nicht-exklusive Auftrag, der den Kunden dazu verpflichtet, den Makler unverzüglich vom erfolgten Immobilienverkauf zu unterrichten. In diesem Fall muss der Makler zwar nicht alle bei einem Alleinauftrag angebotenen Dienste leisten, wie z.B. verschiedene Formen der Werbung, hat aber immer die im Vertrag aufgeführten sowie die auf der Berufspflicht gründenden Dienstleistungen zu erfüllen.

## DIE VERKAUFS-DOKUMENTATION DER IMMOBILIEN

Da der Kauf einer Immobilie eine große Investition darstellt, muss der Käufer die gesamte Dokumentation erhalten, die belegt, dass die Immobilie tatsächlich veräußerbar ist.

Wir führen im Folgenden kurz die wichtigsten Dokumente auf, die bei einem Immobilienverkauf immer vorliegen müssen:

### Eigentums- oder Herkunftsurkunde

Eine Immobilie kann durch Tod, durch gerichtliche Maßnahme, durch notarielle Urkunde (Verkauf, Schenkung, Teilung...) in den Besitz gelangen. Der Verkäufer muss das Dokument vorlegen, das seinen Eigentum bescheinigt. Die in der Herkunftsurkunde angegebenen Daten könnten sich in der Zwischenzeit geändert haben: Der mit der Ausstellung der Kaufurkunde beauftragte Notar wird den tatsächlichen Besitz des Verkäufers und das Nichtbestehen nachteiliger Formalitäten überprüfen.

### Städtebauliche Aspekte

Auch die gewissenhafte Einsicht der städtebaulichen Dokumentation ist absolut notwendig. Sie stellt einen ausgesprochen wichtigen Aspekt dar und kann die freie Vermarktung des Kaufobjektes beeinträchtigen. Wenn der Bau zeitlich nach dem 1. September 1967 begann, müssen im Kaufvertrag sowohl die Eckdaten aller städtischen Genehmigungsmaßnahmen (Baulizenzen, Baukonzessionen, Varianten, Baubewilligungen, Baubeginnmeldungen („DIA“)), als auch die Daten eventueller Anträge auf Straferlass für Bauvergehen und auf Sanierung von Baukonzessionen erwähnt werden. Es bleibt jedoch Pflicht des Verkäufers, die städtebauliche Konformität der Immobilie mit den genannten Maßnahmen nachzuweisen.



Schließlich sollte man sich auch die daraus folgende „Zugänglichkeitsbescheinigung“ (früher „Bewohnbarkeitsbescheinigung“) oder die von der Gemeinde protokollierte Selbsterklärung über den Ablauf der Frist für die Bildung der stillschweigenden Zustimmung vorlegen lassen. Gehören zur betreffenden Immobilie ein oder mehrere Grundstücke, deren Fläche 5.000m<sup>2</sup> übersteigt, ist dem Kaufvertrag die entsprechende Bescheinigung über die städtebauliche Zweckbestimmung beizulegen, die beim zuständigen Gemeindeamt anzufordern ist.

### **Katasteraspekte**

Ebenso notwendig sind die Katasterunterlagen. Jede Immobilieneinheit muss der Vermessungs- und Katasterbehörde (heute „*Agenzia Territoriale*“) gemeldet werden. Dieses Amt verfügt über ein umfangreiches Papier- und Informatikarchiv, in dem alle auf italienischem Gebiet gebauten Immobilien zu Steuerzwecken katalogisiert und aufbewahrt sind. Jede Provinzhauptstadt hat ihr eigenes Amt. Das wichtigste notwendige Dokument ist die so genannte Katasterkarte, die nichts anderes ist als eine Wiedergabe des Immobiliengrundrisses in kleinerem Maßstab, der von einem Experten angefertigt und dem Katasteramt vorgelegt wurde und durch eine „Einsichtnahme (visura)“ überprüfbar ist; auf dieser Katasterkarte sind die Daten (Kategorie, Klasse, Bestand, Ertrag) der Immobilieneinheit aufgeführt. Falls man auf Ungleichheiten zwischen der tatsächlichen Situation und dem Katastergrundriss stoßen sollte, muss durch Einreichen einer Variationsmeldung die Regulierung eingeleitet werden.

### **Aspekte der Eigentümergemeinschaft**

Vor dem Kauf einer Wohnung in einem Haus mit Eigentümergemeinschaft sollte man vorher beim Hausverwalter klären:

- ob es rückständige Hausverwaltungskosten gibt (der Käufer ist gesamtschuldnerisch mit dem Verkäufer zur Zahlung des laufenden Jahres und des Vorjahres verpflichtet);
- auf welchen Betrag sich die jährlichen Kosten für die ordentliche Hausverwaltung belaufen;
- ob und welche Instandsetzungsarbeiten von der Eigentümerversammlung vorgesehen oder beschlossen wurden (Beispiel: neues Dach, Fassade, Hausflure und Treppen oder anderes) und zu den Kosten für die außerordentliche Hausverwaltung gehören; falls diese bestehen, sollte festgelegt werden, wer diese Kosten übernimmt;
- ob Einschränkungen für die Hausordnung bestehen, z.B. für die Änderung der Zweckbestimmung einer Immobilieneinheit (von Wohnung zu Büro).

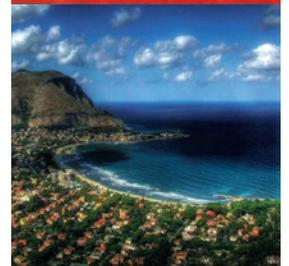
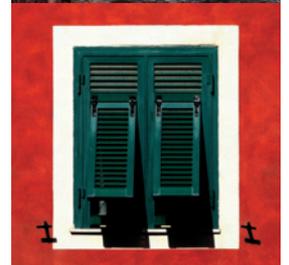
### **Zertifizierungen der Installationen**

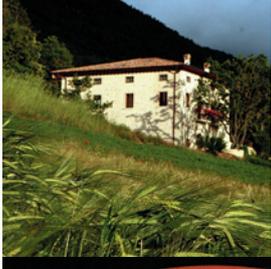
Die Konformitätserklärung ist ein Dokument oder vielmehr eine Reihe von Dokumenten, mit denen der Installateur einer Anlage (elektrisch, hydro-thermisch-sanitär, Radio-Fernseher, etc.) erklärt und bescheinigt, dass diese fachgerecht installiert wurde. Die Konformitätserklärung enthält sowohl die Daten der Anlage als auch der folgenden Personen: Technischer Verantwortlicher, Eigentümer, Auftraggeber. Sie informiert auch über das Installationsverfahren, die Typologie der verwendeten Materialien, die eingehaltenen Vorschriften und den Standort der Anlage. Gemäß der aktuellen Rechtsvorschriften wird die Konformitätserklärung auf einem vom Arbeitsministerium genehmigten Vordruck verfasst und mit einer Reihe von Anhängen ergänzt, von denen einige obligatorisch sind (bei Fehlen ist die Erklärung nichtig):

- der Entwurf (falls die Immobilie eine bestimmte Größe überschreitet);
- das Schema der Anlage (wenn es keinen Entwurf gibt);
- der typologische Bericht (oder Materialverzeichnis);
- die Bescheinigung der Eintragung bei der Handelskammer.

Im Anschluss an die Aufhebung des italienischen Ministerialdekrets Nr. 37/2008, Art. 13, vom 25. Juni 2008 besteht nicht mehr die Pflicht zur Beilage der Konformitätsdokumentation; auch die vertragliche Regelung der Garantie des Verkäufers in Bezug auf die Konformität der Anlagen ist nicht mehr obligatorisch, jedoch sicherlich weiterhin empfehlenswert.

Sollten die Installationen eines Altbaus nicht normgerecht oder nicht vorhanden sein, können Käufer und Verkäufer in gemeinsamem Einverständnis dennoch den Kauf bzw. Verkauf der Immobilie in ihrem tatsächlichen Zustand tätigen.





Um spätere Streitfragen zu vermeiden, empfiehlt es sich, bei der Kaufverhandlung festzulegen, wer für die Normung der Installationen verantwortlich ist.

### Energetische Zertifizierung

Die energetische Zertifizierung ist eine Bescheinigung, die Aufschluss darüber gibt, wie das Gebäude unter dem Gesichtspunkt der Isolierung und Dämmung gebaut worden ist und folglich auch, auf welche Weise eine Energieeinsparung erreicht werden kann. Im Grunde genommen handelt es sich um eine Ermittlung der gesamten Energieanforderungen einer Immobilie mit nachfolgender Bescheinigung und Zuteilung einer bestimmten Energieklasse.

Heute zählen Haushaltsgeräte je nach Energieverbrauch zu einer bestimmten Klasse: A, B etc. Ebenso wird es in Zukunft auch für alle Gebäude sein, die je nach Energieverbrauch zu einer bestimmten Verbrauchsklasse gehören werden.

Es liegt im Interesse des Käufers einer Immobilie zu wissen, wie viel Energie ein bestimmtes Gebäude verbraucht. Ein Gebäude, bei dessen Bau der Energieverbrauch in keiner Weise berücksichtigt wurde, verursacht nicht nur eine höhere Umweltverschmutzung, sondern auch höhere Kosten für die Person, die darin wohnt. Das italienische Gesetzesdekret Nr. 112, Art. 35, Abs. 2bis vom 25. Juni 2008, wie hinzugefügt vom Umwandlungsgesetz Nr. 133 vom 6. August 2008 und gültig seit 22. August 2008, veränderte die vorhergehende italienische Regelung; im Allgemeinen ist es nicht mehr notwendig, den Übertragungsurkunden der Immobilie die energetische Zertifizierung beizulegen. Die Pflicht der energetischen Bescheinigung und ihre Aushändigung an den Käufer bleibt aber für die folgenden Gebäude bestehen:

1. Neubauten, deren Baugenehmigung oder deren Baubeginnmeldung nach dem 8. Oktober 2005 eingereicht wurde;
2. Gebäude, bei denen die vollständige Sanierung der Bauelemente der äußeren Hülle oder der vollständige Abriss und Wiederaufbau vorgenommen und der Antrag auf Baugenehmigung bzw. die Meldung des Baubeginns oder Abrisses und Wiederaufbaus nach dem 8. Oktober 2005 eingereicht wurde;
3. Gebäude, für die „tatsächlich“ die energetische Zertifizierung eingeholt wurde, um Steuervergünstigungen zu nutzen;
4. öffentliche oder zu öffentlichen Zwecken genutzte Gebäude;
5. Gebäude mit einer Nutzfläche (begehbare Fläche) von über 1.000 Quadratmetern, wenn das zweiseitige Übertragungsgeschäft die gesamte Immobilie zum Gegenstand hat (auch wenn es sich um die Übertragung einzelner Immobilieneinheiten handelt, wenn diese allein eine Nutzfläche von über 1.000 Quadratmetern haben);
6. Alte und neue Gebäude mit beliebiger Nutzfläche, auch weniger als 1.000 Quadratmeter, wenn das zweiseitige Übertragungsgeschäft die gesamte Immobilie zum Gegenstand hat (daher mit Ausnahme der Übertragungsgeschäfte einzelner Immobilieneinheiten, die zum Komplex gehören).

Ab dem 1. Juli 2009 ist das Vorliegen der energetischen Bescheinigung und ihre Aushändigung für alle Immobilieneinheiten (d.h. auch Eigentumswohnungen), ob Alt- oder Neubau, obligatorisch. Die Lombardei scheint, zum Zeitpunkt des Drucks dieser Broschüre, eine Ausnahme zu bilden, da das nationale Gesetz die regionalen Bestimmungen nicht aufgehoben hat: Vorbehaltlich der nationalen Regelung in Bezug auf das Vorliegen der energetischen Bescheinigung und ihre Aushändigung an den Käufer ist das Beifügen der energetischen Bescheinigung bei entgeltlichen Immobilienübertragungen in den von den regionalen Bestimmungen vorgesehenen Fällen obligatorisch. Und zwar:

- a) bei zeitlich ab dem 1.09.07 eingereichtem Antrag auf Baubewilligung;
- b) bei Abriss- und Wiederaufbauarbeiten für die außerordentliche Instandsetzung oder die Sanierung sowie bei Bausanierungen, die mehr als 25% der Dispersionsfläche des Gebäudes betreffen; bei Volumenvergrößerungen, wenn das Volumen des Ausbaus bei kontrollierter Temperatur mehr als 20% des schon existierenden Teils beträgt; dies alles, wenn die Baubewilligung zeitlich ab dem 1.09.07 beantragt wurde;
- c) für die Inanspruchnahme von Vergünstigungen und Steuererleichterungen;
- d) bei öffentlichen oder zu öffentlichen Zwecken genutzten Gebäuden, deren Nutzfläche



1.000m<sup>2</sup> übersteigt;

e) falls das gesamte Gebäude übertragen wird, auch wenn es zu einem früheren Zeitpunkt gebaut worden ist;

f) bei Vorliegen eines Energieversorgungsvertrags, der nach dem 1. Januar 2008 abgeschlossen oder erneuert wurde.

## DIE KAUF- UND/ODER VERKAUFSPHASEN

### Die Verhandlung

Die Verhandlung ist für die Bestimmung der Einzelheiten einer Übertragung notwendig, um sowohl die Interessen des Verkäufers als auch des Käufers zu wahren. Zu den wichtigen Elementen gehören: Der Preis und die Zahlungsmodalitäten, die Fristen für die Übergabe der Immobilie und den Abschluss des Kaufvertrags, die Aufteilung der Hausverwaltungskosten für die Zeit zwischen dem Vorvertrag und der notariellen Urkunde sowie der schon beschlossenen außerordentlichen Kosten, die Mitteilung von Seiten des Käufers hinsichtlich der eventuellen Notwendigkeit, einen Kredit aufzunehmen und die Mitteilung des Verkäufers hinsichtlich eventueller Belastungen der Immobilie.

### Das Kaufversprechen

Das Erstellen des Kaufversprechens ist die delikateste Verhandlungsphase, da die versprechende Partei mit der Unterzeichnung für den festgelegten Zeitraum zum Kauf verpflichtet ist: Das unterzeichnete Kaufversprechen, gewöhnlich als unwiderrufliches Versprechen erstellt, ist bindend für den Käufer, aber noch nicht für den Verkäufer, der, solange er es nicht unterzeichnet, von jeglicher Verpflichtung befreit ist.

Nimmt der Verkäufer das Kaufversprechen nicht innerhalb der Gültigkeitsfrist an, wird das Versprechen ungültig.

Zum vollständigen Schutz der Parteien empfiehlt es sich, im Kaufversprechen alle hypothekarischen und belastenden Eintragungen sowie die städtebauliche Konformität der Immobilie aufzuführen.

Der Käufer sollte vor Unterzeichnung des Kaufversprechens alle darin enthaltenen Klauseln gewissenhaft analysieren.

In der Ausfertigungsphase des Kaufversprechens sollte man sich die wichtigste Dokumentation bezüglich der Immobilie ausstellen lassen oder sie einsehen, vor allem die Herkunftsurkunde und die Katasterkarten. Sollte die Dokumentation nicht verfügbar sein, empfiehlt es sich, im Kaufversprechen anzugeben, mit welchen Modalitäten diese Dokumente zur Verfügung zu stellen sind.

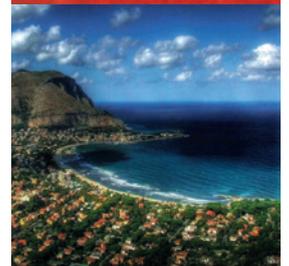
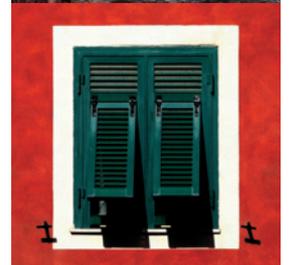
Wichtig ist auch, im Kaufversprechen aufzuführen, ob man einen Kredit aufzunehmen beabsichtigt, und vor allem die dafür vorgesehenen Zeiten.

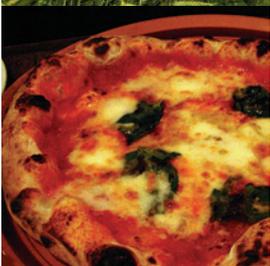
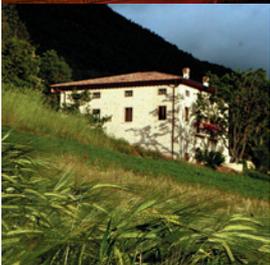
### Annahme des Kaufversprechens und Zahlungen

Das Kaufversprechen wird gewöhnlich von einer unverzinslichen Einlage in Form eines auf den Verkäufer ausgestellten und nicht übertragbaren Schecks begleitet, der bei Nichtannahme von Seiten des Verkäufers wieder erstattet wird; wird der Vertrag dagegen abgeschlossen, d.h. dem Käufer wird die Annahme von Seiten des Verkäufers mitgeteilt, dann wird dieser Betrag zur Bestätigungskautions („*caparra confirmatoria*“).

Definition und Anwendungsbereich der Bestätigungskautions sind im Artikel 1385 des italienischen Zivilgesetzbuches aufgeführt: „Gibt eine Partei bei Vertragsabschluss der anderen Partei eine Geldsumme oder eine Leistung anderer vertretbarer Sachen als Kautions, muss diese Kautions bei Erfüllung entweder wieder erstattet oder mit der geschuldeten Leistung verrechnet werden. Erfüllt der Kautionsgeber den Vertrag nicht, kann die andere Partei vom Vertrag zurücktreten und das Doppelte der Kautions verlangen. Sie kann aber auch die Erfüllung oder die Kündigung des Vertrags fordern; in diesem Fall wird der Schadensersatz von den allgemeinen Vorschriften geregelt“.

Es ist wichtig zu wissen, dass aufgrund der neuen Bestimmungen alle Zahlungen in Bezug auf den Kauf einer Immobilie obligatorisch mittels Schecks oder Überweisungen erfolgen





müssen, mit Ausnahme der Transaktionen, deren Gesamtwert 12.500,00 Euro nicht übersteigt. Die Eckdaten dieser Zahlungen müssen aufbewahrt werden, da der Notar, der den Kaufvertrag ausfertigt, sie in diesem Vertrag aufführen muss.

Bei abgeschlossenem Vertrag sind beide Parteien an seine Erfüllung gebunden, d.h. zum nachfolgenden Abschluss der notariellen Urkunde mit daraus folgender Eigentumsübertragung der Immobilie von Seiten des Verkäufers und Zahlung des Kaufpreises von Seiten des Käufers.

Mit der Annahme von Seiten des Verkäufers und dem Vertragsabschluss hat der zur Ausübung des Berufs berechtigte und im Handelskammerregister eingetragene Immobilienmakler Anrecht auf Erhalt der Maklergebühr.

### **Der Vorvertrag**

Der Vorvertrag, der die Verpflichtung zum Verkauf und zum Kauf enthält, ist ein detailliertes und von beiden Parteien gemeinsam erstelltes Dokument mit der genauen Identifizierung der zwei Parteien und einer präzisen Bestimmung des Verkaufsobjektes. Er wird von allen beteiligten Parteien unterzeichnet (besonders wichtig, wenn die verkaufende Partei aus mehr als einer Person besteht; ebenso wichtig ist die Unterschrift beider Eheleute, wenn die Verkäufer im Stand der Gütergemeinschaft verheiratet sind, und im Falle einer Gesellschaft die Unterschrift des Berechtigten).

Um sicher zu gehen, dass der Vorvertrag formal vollständig und korrekt ist, kann er mit Hilfe eines Experten verfasst werden, vielleicht vom Notar, der den Hauptvertrag ausfertigt wird. In diesem Fall wird dieser:

- hinsichtlich aller Aspekte (auch steuerlicher) beraten, um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden;
- vorherige Nachforschungen durchführen (Einsicht in hypothekarische Belastungen, Einsicht in das Kataster), besonders wenn beträchtliche Geldbeträge als Kautions- oder Anzahlung gezahlt wurden;
- Gültigkeit und Anwendungsbereich der Klauseln überprüfen.

Die wichtigsten Punkte, die ein Vorvertrag immer enthalten sollte, sind:

- die Personaldaten der Parteien;
- die exakte Bestimmung des Kaufobjektes;
- der vereinbarte Preis;
- die Zahlungsmodalitäten, unter genauer Angabe des eventuell als Bestätigungskautions ausgewiesenen Anteils, der Preisanzahlungen und, falls vorhanden, des Reuegeldes. Die bei Unterzeichnung des Kaufversprechens gezahlten Anzahlungen, die bei Ausfertigung des Vorvertrags noch ergänzt werden können, können entweder die Bestätigungskautions ergänzen oder einfach als Kaufpreisvorauszahlung verrechnet werden. Die Anzahlung ist eine Vorauszahlung des Preises, die der Käufer vor dem Verkauf zahlt: Sollte der Verkauf nicht abgeschlossen werden, ist sie dem Käufer wieder zu erstatten;
- das Datum, an dem die Parteien den notariellen Kaufvertrag abschließen möchten, und möglichst auch schon den Namen des beauftragten Notars und die Fristen für die Übergabe der Immobilie;
- das Vorliegen oder Fehlen von hypothekarischen oder anderen Belastungen;
- die Übernahme des eventuellen Restkredits von Seiten des Käufers oder seine Löschung durch den Verkäufer mit der Verpflichtung, die Hypothek aufheben zu lassen;
- die Herkunft der Immobilie und ihrer Nebengüter sowie andere Daten, die sich auf die Immobilie beziehen, wie Gemeinschaftsbereiche, Zugehörigkeiten, Dienstbarkeiten, etc.;
- Zustand der Installationen, Bescheinigungen, Beschaffenheitsbeurteilungen, städtebauliche Konformität, eventuelle Haftungsentlastung des Verkäufers;
- die Personaldaten der eventuellen Immobilienmakler oder Gesellschaften, die den Verkauf betreuen, und die bezahlten Maklergebühren.

Ein Kaufversprechen, das die oben genannten Merkmale enthält, ist ein Vorvertrag unter der Bedingung, dass er vom Verkäufer mit einer schriftlichen Erklärung angenommen wird



und der Käufer davon in Kenntnis gesetzt wurde.

### Die Registrierung des Kaufversprechens und des Vorvertrags

Unabhängig davon, ob ein Kaufvorvertrag als notarielle oder als privatschriftliche Urkunde abgeschlossen wurde, unterliegt er der Registrierung bei der örtlichen Steuerbehörde („*Ufficio delle Entrate*“) innerhalb einer festen Frist (nur der Vorvertrag ohne Kautionsleistung von Seiten eines Unternehmers, der Eigentümer eines Baugrundstücks ist, unterliegt nicht der Registrierung innerhalb einer festen Frist).

Das Gesetz Nr. 296, Art. 1, Abs. 46 vom 27. Dezember 2006 weitet die Pflicht des Antrags auf Registrierung auch auf den Immobilienmakler aus und überträgt diesem die Mithaftung für die Zahlung der Registersteuer.

Die Registrierung des Vorvertrags und des Kaufversprechens erfolgt bei der örtlichen Steuerbehörde und kann von jedem vorgenommen werden: Bei Kaufversprechen hat sie innerhalb von 20 Tagen ab dem Zeitpunkt, an dem der Versprechensgeber von der Annahme des Verkäufers in Kenntnis gesetzt wurde, zu erfolgen, bei Vorvertrag innerhalb von 20 Tagen ab Vertragsabschluss.

Die bei der Registrierung zu zahlende Steuer beträgt 168,00 Euro. Bei Vorliegen einer Kautionsleistung zahlt man auch die Kautionssteuer mit einem Steuersatz von 0,50%.

Bei einer Anzahlung ist wie folgt zu unterscheiden:

- unterliegt der Hauptvertrag der Zahlung der Mehrwertsteuer (IVA), müssen die Anzahlungen vom versprechenden Verkäufer mit einem Steuersatz in Rechnung gestellt werden, der mit dem Steuersatz der Eigentumsübertragung übereinstimmt (z.B. 4% bei Erstwohnung);
- unterliegt der Hauptvertrag der Zahlung der proportionalen Registersteuer, sind 3% des Anzahlungsbetrages zu zahlen.

Sowohl für die Kautionsleistung als auch für die Anzahlungen werden die für den Vorvertrag gezahlten Steuern von den Steuern abgezogen, die bei Registrierung des Hauptkaufvertrags zu zahlen sind, mit Ausnahme bei Verkauf, der der Mehrwertsteuer unterliegt.

### Die Eintragung des Vorvertrags

Man sollte immer die Zweckmäßigkeit der Eintragung des Vorvertrags bei der Vermessungs- und Katasterbehörde, Abteilung Immobilienwerbung, in Betracht ziehen und diesen Vertrag mit notarieller Urkunde abschließen, vor allem, wenn der Verkäufer ein Unternehmer ist, eine Gesellschaft, die Konkurs machen könnte, wenn zwischen Vorvertrag und Hauptvertrag eine ziemlich lange Zeit liegt oder wenn eine sehr hohe Kautionsleistung hinterlegt wurde.

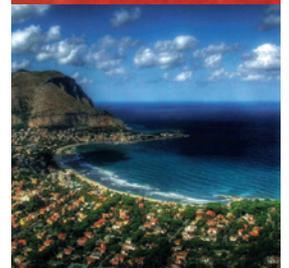
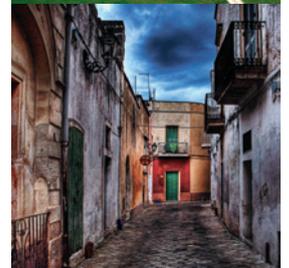
Im Unterschied zur Registrierung, die hauptsächlich steuerlichen Wert hat, ist das Ziel der Eintragung der Schutz des zukünftigen Käufers:

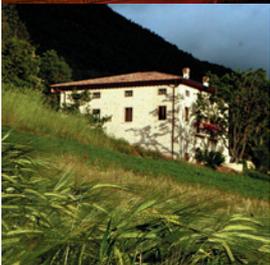
- sie vermeidet die Gefahr nachteiliger Formalitäten (Verkauf an andere, Hypotheken, Pfändungen, etc.), die zeitlich vor dem Hauptvertrag umgeschrieben oder eingetragen werden könnten;
- sie erteilt dem zukünftigen Käufer ein Vorrecht bei Konkurs des Verkäufers: Beim Zwangsverkauf der Güter des Gemeinschuldners und bei der Verteilung des Erlöses an die Gläubiger wird der zukünftige Käufer gegenüber den anderen Gläubigern, auch den hypothekarischen, bevorzugt;
- sie blockiert die Konkursanfechtung und die Befugnis des Konkursverwalters, für die entsprechende Auflösung zu optieren, wenn der Vorvertrag „zum angemessenen Preis“ abgeschlossen wurde und Vertragsgegenstand eine Immobilie zu Wohnzwecken ist, die zur Hauptwohnung des Käufers oder seiner Verwandten und Familienmitglieder bis zum 3. Grad bestimmt ist.

### Der Notar

Die Wahl des Notars steht gewöhnlich dem Käufer zu, der die mit dem Kauf verbundenen Kosten übernehmen muss.

Der Notar hat die Aufgabe zu prüfen, dass es sich um ein volles Eigentum handelt und dass auf diesem keine nachteiligen Formalitäten lasten; er kontrolliert die Identität der Eigentümer und die Bestimmung des Kaufgutes.





Die Überprüfung hinsichtlich des Vorliegens nachteiliger Formalitäten (Hypotheken, Pfändungen, Beschlagnahmungen, Klagen, Vorverträge, Vorrechte, Rechte von Dritten im Allgemeinen) erfolgt bei der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mittels Einsichtnahme der Urkunden, die das Eigentum betreffen und in den letzten 20 Jahren ausgestellt wurden: Kurz gesagt handelt es sich also darum, die Eigentumsübertragungen der letzten 20 Jahre nachzuvollziehen, um die Kontinuität der Übertragungen und das Fehlen von Belastungen festzustellen.

Der Notar überprüft außerdem die korrekte Grundrissbestimmung und die korrekte Klassifizierung des Verkaufsgutes beim Katasteramt.

Nach Abschluss dieser Überprüfungen beginnt der Notar mit der Vorbereitung des Kaufvertrags, der auch folgendes enthalten muss:

- die Angabe aller städtebaulichen Maßnahmen, die zum Bau des Gebäudes beitrugen, und die Konformität der Arbeiten mit diesen Maßnahmen;
- die Berechtigung des Verkäufers zur Veräußerung (im Verhältnis zum Güterstand mit seinem Ehegatten und zu eventuellen anderen Miteigentümern, zu Konkursverfahren oder zu behördlichen Genehmigungsbeschlüssen);
- die Berechtigung des Käufers zum Kauf (im Verhältnis zum Güterstand mit seinem Ehegatten, zu Konkursverfahren, zu behördlichen Genehmigungsbeschlüssen, zu seiner Staatsangehörigkeit, wenn er Ausländer ohne Wohnsitz in Italien ist);
- die Modalitäten der Bezahlung des Verkäufers und des Maklers;
- das eventuelle Beifügen der Dokumente bezüglich der Energieleistung der Immobilie, wenn dies von den entsprechenden Rechtsvorschriften vorgesehen ist,
- die Steuerberechnungen (Urkunde mit Mehrwertsteuer oder Registersteuer, eventuelle Steuererleichterungen, Problematiken im Zusammenhang mit Steuerfristen).

Der Notar berät auch, um festgestellte rechtliche und steuerliche Probleme zu lösen, wie z.B.: Risiken des Eigentumsverlustes aufgrund von früheren Schenkungen, unbekanntem Erben oder steuerlichen Vorrechten auf die Immobilie (wie im Fall des Wiederverkaufs der Erstwohnung innerhalb von fünf Jahren), Anfechtungsklagen, Konkurse, Vorkaufrechte zugunsten des Staates für Güter von kulturellem Interesse oder für vermietete Güter, Auflagen im Zusammenhang mit den Garagen.

Schließlich übernimmt der Notar auch die nach Vertragsabschluss erforderlichen Formalitäten wie die Registrierung (für die Zahlung der Steuern) und die Eintragung (für die Wirksamkeit der Urkunde gegenüber Dritten).

### Haftung des Notars im Falle von Fehlern

Falls der Notar, der den Kaufvertrag anfertigt, die Prüfung eines eventuellen Vorliegens nachteiliger Eintragungen oder Umschreibungen unterlassen sollte und daraus folgend das Vorliegen eines Schadens für die kaufende Partei nachgewiesen wird, kann vom Notar ein Schadensersatz verlangt werden.

Unterliegt bei der Ausfertigung des Vertrags dagegen nur ein reiner Sachfehler (z.B. bei der Angabe der Personaldaten der Parteien oder der Bestimmungsdaten des Verkaufsobjektes), sollte man den Notar, der den Vertrag erstellt hat, nur um die Berichtigung der fehlerhaften Daten bitten.

### Die Löschung der Hypothek

Lastet auf der Immobilie, die man verkaufen/kaufen möchte, eine Hypothek und der Käufer hat nicht die Absicht, dieses Hypothekendarlehen zu übernehmen, kann die Hypothek vor dem Verkauf mit der sog. „Bersani-Methode“ gelöscht werden, d.h. mit der Tilgung des Kredits und dem „Auftrag“ an die Bank, der Vermessungs- und Katasterbehörde (Abteilung Immobilienwerbung) die Mitteilung der erfolgten Tilgung der Schuldverschreibung zu senden.

Am Tag des Verkaufs ist jedoch zu kontrollieren, dass die Hypothek bei der Vermessungs- und Katasterbehörde (Abteilung Immobilienwerbung) „zur Löschung vorgemerkt“ ist, denn die Bank hat nach der Tilgung des Kredits dreißig Tage Zeit, die Beibehaltung der Hypothek zu beantragen.



Es besteht jedoch immer die Möglichkeit, die Hypothek mit notarieller Urkunde zu löschen (die diesbezüglichen Kosten sind ausgesprochen gering), wodurch die sofortige Wirksamkeit der Löschung garantiert ist.

### **Kauf von einem „Bauherrn“**

An dieser Stelle sollen einige nähere Angaben hinsichtlich des Verkaufs von Immobilien, die von einem Bauherrn gebaut werden, aufgeführt werden. Das am 21. Juli 2005 in Kraft getretene Gesetzesdekret Nr. 122 vom 20. Juni 2005 „Bestimmungen für den Schutz der Vermögensrechte der Käufer von zu bauenden Immobilien gemäß Gesetz Nr. 210 vom 2. August 2004“ führte wichtige Neuheiten für diese Art des Kaufes ein: Es gibt ganz präzise Garantien zum Schutz des Käufers und zu Lasten desjenigen, der diese Immobilien verkauft, wie z.B. die Sicherheitsleistung („*fideiussione*“), die der Bauherr beim Vorvertrag dem Käufer für einen Betrag gewähren muss, der den vom Bauherrn bereits eingezogenen Summen entspricht. Die unterlassene Sicherheitsleistung berechtigt den Käufer, den Vertrag als „nichtig“ erklären zu lassen und folglich die Rückzahlung der bereits geleisteten Beträge und eventuellen Schadensersatz zu verlangen.

Eine weitere wichtige Neuheit ist die Pflicht des Bauherrn, dem Käufer eine Versicherungspolice auszustellen, die diesen bei Schäden, die durch totale oder teilweise Zerstörung des Gebäudes oder durch schwerwiegende Baumängel entstehen, für mindestens zehn Jahre schadlos hält.

### **Immobilienzuteilung durch Kooperativen**

Eine weitere Art des Immobilienkaufes ist die Zuteilung durch eine Kooperative mittels Antrag auf Mitgliedschaft oder durch Kauf der Quote eines ausscheidenden Mitglieds.

Es ist unerlässlich, dass der Kunde, der sich an eine Kooperative wendet, deren Zuverlässigkeit durch einige Nachforschungen überprüft, wie z. B. die Eintragung in einem Kooperativenverband oder im nationalen Register der Kooperativen, die Prüfungsprotokolle der Jahres- oder Zweijahresbilanz, das Statut, die Satzung, die Hausordnung, das Abkommen mit der Gemeinde, die Baugenehmigung.

Schon im Vorfeld sollte folgendes geklärt werden: Die Kosten für Planung, Bau und Eintragung ins Grundbuch, die Genehmigungsgebühren, die Kosten für die Hausanschlüsse und die Preisüberprüfung, die Höhe des ursprünglich aufgenommenen Kredits und die Risiken, die sich bei eventuellen Verzögerungen der Bauverfahren oder der Zuteilung des Anteils am aufgeteilten Kredit ergeben, denn die Haftung für eine unterlassene Zahlung lastet bis zur endgültigen Zuteilung der Wohnung und ihres entsprechenden Anteils am aufgeteilten Kredit auf allen Mitgliedern der Kooperative.

### **Der konventionierte Wohnbau**

Eine weitere Typologie sind Immobilien, die als konventionierter Wohnbau im Anschluss an Abkommen mit den örtlichen Behörden von Bauunternehmen realisiert werden, die an Personen mit den im Abkommen aufgeführten Voraussetzungen Immobilien mit Eigentumsrecht oder auch mit Baurecht mit erneuerbaren Konzessionen von gewöhnlich 99 Jahren verkaufen. Für diese Immobilien existiert eine spezifische Rahmenregelung: Sie sieht die Möglichkeit eines späteren Verkaufs zu von den öffentlichen Behörden festgelegten Preisen an potentielle Käufer vor, die über die gleichen, in den spezifischen Abkommen aufgeführten Voraussetzungen verfügen.

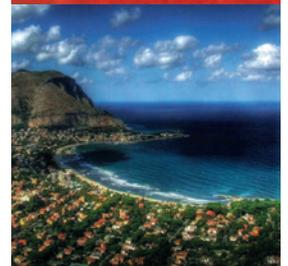
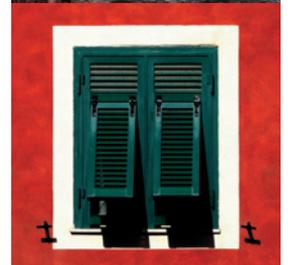
## **BEIM KAUF EINER WOHNUNG ANFALLENDE STEUERN**

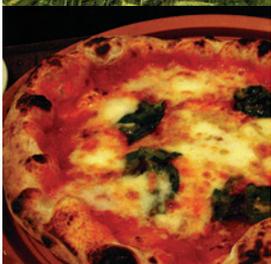
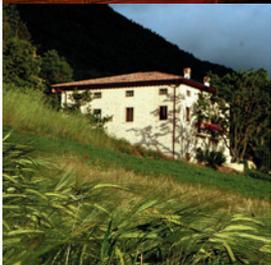
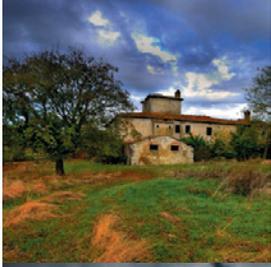
### **Die Wohnungssteuer**

Wer eine Wohnung erwirbt, muss entweder die Registersteuer oder die Mehrwertsteuer sowie die Hypotheken- und Katastersteuer zahlen.

Und zwar:

- Ist der Verkäufer:





- eine Privatperson;
  - ein Unternehmen, aber nicht das „bauende Unternehmen“
  - das „bauende“ Unternehmen (oder das die Immobilie saniert hat), wobei die Arbeiten vor über 4 Jahren beendet wurden;
- dann sind die zu zahlenden Steuern:
- Registersteuer 7%
  - Hypothekensteuer 2%
  - Katastersteuer 1%
- Ist der Verkäufer:
    - das „bauende“ Unternehmen (oder das die Immobilie saniert hat), und der Verkauf erfolgt in einem Zeitraum von 4 Jahren nach Beendigung der Arbeiten,
 dann sind die zu zahlenden Steuern:
    - MwSt. 10% (oder 20% bei Gebäude mit Luxuscharakter)
    - Registersteuer 168,00 Euro = Fixbetrag
    - Hypothekensteuer 168,00 Euro = Fixbetrag
    - Katastersteuer 168,00 Euro = Fixbetrag

Die Steuern zahlt der Notar bei der Registrierung des Vertrags. Die proportionalen Steuern werden auf den Kaufpreis gezahlt, es sei denn, es liegen die Voraussetzungen dafür vor, im notariellen Kaufvertrag die Anwendung der Klausel „Preis-Wert“ zu beantragen: Erklärt wird der gezahlte Preis, aber die proportionalen Steuern werden auf den Katasterwert der Immobilie gezahlt, wenn:

- der Verkauf Immobilien zu Wohnzwecken und/oder entsprechende Zugehörigkeiten zum Gegenstand hat;
- der Käufer eine natürliche Person ist, die nicht in Ausübung kommerzieller, künstlerischer oder professioneller Tätigkeiten handelt;
- die Urkunde der Registersteuer unterliegt (ausgeschlossen sind daher Veräußerungen, die der MwSt. unterliegen).

Auf diese Weise ergibt sich keinerlei Nutzen aus einer Erklärung mit dem Ziel der Steuerhinterziehung. Das Notarhonorar ist außerdem um 30% geringer. Der Mechanismus „Preis-Wert“ wird unter der Bedingung angewandt, dass im Kaufvertrag der vereinbarte Gesamtpreis angegeben ist: Wenn der vereinbarte Preis auch nur teilweise verheimlicht wird, sind die Folgen und Strafen ausgesprochen hoch.

### **Steuervergünstigungen bei Erstwohnung („prima casa“)**

Bei Kauf der „Erstwohnung“ sind die Steuern geringer:

- Ist der Verkäufer:
  - eine Privatperson;
  - ein Unternehmen, aber nicht das „bauende Unternehmen“
  - das „bauende“ Unternehmen (oder das die Immobilie saniert hat), wobei die Arbeiten vor über 4 Jahren beendet wurden;
 dann sind die zu zahlenden Steuern:
  - Registersteuer 3%
  - Hypothekensteuer 168,00 Euro = Fixbetrag
  - Katastersteuer 168,00 Euro = Fixbetrag
- Ist der Verkäufer:
  - das „bauende“ Unternehmen (oder das die Immobilie saniert hat), und der Verkauf erfolgt in einem Zeitraum von 4 Jahren nach Beendigung der Arbeiten
 dann sind die zu zahlenden Steuern:
  - MwSt. 4%
  - Registersteuer 168,00 Euro = Fixbetrag
  - Hypothekensteuer 168,00 Euro = Fixbetrag
  - Katastersteuer 168,00 Euro = Fixbetrag

### **Voraussetzungen für „Erstwohnung“**

- GEGENSTAND:** Es muss sich um eine Wohnung ohne „Luxuscharakter“ handeln.  
**PERSON:** Der Käufer muss entweder seinen Wohnsitz in der Gemeinde haben,



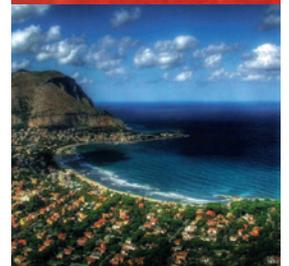
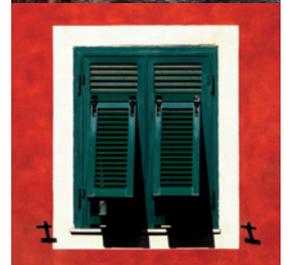
in der sich die Immobilie befindet, oder er muss innerhalb von 18 Monaten ab Vertragsabschluss in diese Gemeinde ziehen oder er muss nachweisen, seiner beruflichen Tätigkeit überwiegend in der Gemeinde, in der sich die Immobilie befindet, nachzugehen;

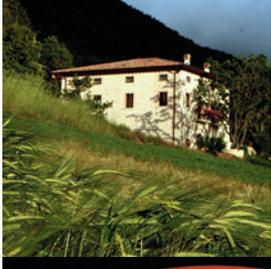
der Käufer darf in dieser Gemeinde keinerlei Rechte an einer anderen Wohnung haben (Besitz, Gebrauch, Nutznießung oder Bewohnung), weder allein noch in Gemeinschaft mit dem Ehegatten;

der Käufer darf auf dem gesamten nationalen Territorium kein Inhaber, auch nicht anteilig, von Besitz-, Nutznießungs-, Gebrauchs- und Bewohnungsrechten an einer anderen Wohnung sein, die mit den Steuervergünstigungen für die Erstwohnung erworben wurde.

Um Spekulationen zu verhindern, darf die mit den Vergünstigungen „Erstwohnung“ gekaufte Immobilie für einen Zeitraum von 5 Jahren ab Kauf nicht verkauft werden, sonst ist die Strafe der Verlust der Vergünstigungen und die Zahlung von Steuerzuschlägen und Zinsen.

Diese Verwirkung der Vergünstigungen kann umgangen werden, indem man innerhalb eines Jahres ab Verkauf erneut eine Wohnung kauft. In diesem Fall kann man auch, als eine Art von Skonto auf den neuen Kauf, die sog. Steuergutschrift („*credito d'imposta*“) in Anspruch nehmen, die der für den ersten Kauf gezahlten Steuer entspricht.





## GLOSSAR

### **Wohnung**

Städtische Immobilieneinheit, bestehend aus einem oder mehreren Räumen und Nebenräumen:

- gebaut mit den Anforderungen, die sie zu einer geeigneten ständigen Unterkunft für eine oder mehrere Personen machen.
- ausgestattet mit mindestens einem separaten Zugang von Außen (Straße, Hof, etc.) oder von Gemeinschaftsbereichen (Treppenabsatz, Laubengänge, Terrassen, etc.);
- abgetrennt von anderen Wohneinheiten.

### **Immobilienmakler**

Beruflich tätige natürliche Person, eingeschrieben gemäß Gesetz 39/1989, berechtigt zur Leistung von Immobiliendiensten, die Vermittlung, Beratung und Wertermittlung umfassen.

### **Immobilienagentur**

Organisation, die Vermittler- und Fachberatungsdienste in Bezug auf Immobilien und Betriebe anbietet, als natürliche oder juristische Person zu dieser Tätigkeit berechtigt ist und gemäß Gesetz Nr. 39/1989 und späteren Abänderungen und Ergänzungen im entsprechenden Register eingetragen ist.

### **Eingerichtet / Möbliert**

Eine mit Einrichtungsmöbeln und Hausrat eingerichtete Immobilieneinheit, um diese für ihren Bestimmungszweck nutzbar und geeignet zu machen.

### **Vermittlertätigkeit**

Tätigkeit mit dem Ziel, für den Abschluss eines Geschäfts die Wünsche von zwei oder mehreren Parteien zusammenzuführen sowie jede andere diesbezügliche zusätzliche Tätigkeit.

### **Baugenehmigung**

Vom Bürgermeister ausgestellte kostenlose Bewilligung für die Durchführung bestimmter baulicher Sanierungsarbeiten (normalerweise außergewöhnliche Instandsetzung, etc.).

### **Mietpreis**

Frei ausgehandelter und gewöhnlich regelmäßig zu zahlender Geldbetrag für die Miete eines Immobiliengutes, ausschließlich Nebenkosten (Hausverwaltung, Heizung, etc.).

### **Bestätigungskautions**

Die Bestätigungskautions ist eine Geldsumme oder eine Leistung anderer Güter, die eine Partei bei Vertragsabschluss der anderen gibt.

Erfüllt der Kautionsgeber den Vertrag nicht, kann die andere Partei vom Vertrag zurücktreten und die Kautions als Schadensersatz einbehalten; wird dagegen der Kautionsempfänger vertragsuntreu, kann die andere Partei vom Vertrag zurücktreten und die doppelte Kautions verlangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass dies nur eine der Möglichkeiten darstellt, die der unbefriedigte Forderungsberechtigte hat. Er kann auch, wenn er dies bevorzugt, auf der Ausführung des Vertrags bestehen oder die Auflösung gemäß den allgemeinen Vorschriften verlangen. In diesem Fall stellt die Kautions in den Händen ihres Empfängers eine Garantie für die Zahlung der Schäden dar, die vom Richter festgelegt werden.

Wird der Vertrag erfüllt, ist die Kautions entweder zu erstatten oder mit der geschuldeten Forderung zu verrechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die als Preisanzahlung geleistete Summe nur dann als Kautions gelten kann, wenn die Parteien ihr diese Funktion ausdrücklich zugeteilt haben.

### **Reuegeld**

Wurde im Vertrag das Rücktrittsrecht für eine oder für beide Parteien festgelegt, ist die Kautions nur die Gegenleistung bei Rücktritt.

In diesem Fall verliert derjenige, der zurücktritt, die gegebene Kautions, bzw. der Kautionsempfänger muss ihren doppelten Betrag erstatten.

### **Kataster**

Diese Amt verwaltet das allgemeine Bestandsverzeichnis des Immobilienvermögens einer



Gemeinde oder einer Provinz im steuerlichen Sinne. Das Katasteramt gliedert sich in Grundkataster und Neues Städtisches Gebäudekataster (N.C.E.U.).

### **Katasterkategorie**

Für das Kataster erfolgte typologische Unterteilung der Immobilieneinheiten je nach Nutzung, d.h. A (Wohnungen), B (Kollektivgebäude), C (Lager, Geschäfte, Garagen), D (zu Unternehmenszwecken genutzte Immobilien), E (Sonderimmobilien). Im Bereich dieser Kategorien gibt es noch weitere Unterscheidungen je nach den Merkmalen jeder Immobilieneinheit der verschiedenen Immobilientypen.

Zum Beispiel werden bei den Wohnungen neun Kategorien unterschieden: Mit A1 bezeichnet man die herrschaftlichen Immobilien, mit A8 die Villen und mit A4 die Sozialwohnungen. Jede Kategorie ist dann noch in Klassen unterteilt, die die Beschaffenheit und den Zustand der Immobilie bestimmen; in bestimmten Fällen gibt es für dieselbe Kategorie bis zu 20 Klassen, mit ausgesprochen starken Schwankungen der Werte.

### **Bewohnbarkeitsbescheinigung**

Von der Gemeinde ausgestellte Verwaltungsurkunde. Sie bescheinigt die Übereinstimmung der Immobilie mit den von der Rechtsverordnung festgelegten Parametern bezüglich der angemessenen Hygiene- und Sanitärmerkmale von Wohngebäuden.

### **Zugänglichkeitsbescheinigung**

Von der Gemeinde ausgestellte Verwaltungsurkunde. Sie bescheinigt die Übereinstimmung der Immobilie mit den von der Rechtsverordnung festgelegten Parametern bezüglich der angemessenen Hygiene- und Sanitärmerkmale bei von Wohnzwecken abweichender Nutzung.

### **Hypothekenbescheinigungen\***

Vom Immobilienregisteramt bei den Provinzämtern der Vermessungs- und Katasterbehörde ausgestellte Bescheinigung, deren Gegenstand die hypothekarischen Formalitäten sind, die bezüglich einer oder mehrerer Immobilien von einer oder mehreren Firmen (natürliche Personen oder von den natürlichen Personen abweichende Personen) ausgeführt wurden.

\* gültig nur für die alten Provinzen, in Südtirol und Triest existiert der Grundbuchauszug.

### **Vertragsabtretung**

Unter Vertragsabtretung versteht man die Ersetzung eines Vertragspartners (ABTRETENDER) mit einem Dritten (ÜBERNEHMER) für die gesamte aus dem Vertrag entstehende Rechtslage.

Diese Nachfolge bezieht sich nicht nur auf die Forderung oder die Zahlungsverpflichtung, sondern auf alle Haupt- und Neben-Aktiv- und Passivposten, die Teil des vertraglichen Rechtskomplexes sind.

Im Unterschied zur Abtretung der Forderung, die einfach mit dem Einverständnis des Abtretenden und des dritten Übernehmers durchgeführt werden kann, erfordert die Vertragsabtretung auch die ZUSTIMMUNG des ABGETRETENEN VERTRAGSPARTNERS.

Der Abtretende ist von seinen Verpflichtungen gegenüber dem abgetretenen Vertragspartner befreit, es sei denn, dieser hat erklärt, ihn nicht freizugeben.

### **Katastereinstufung**

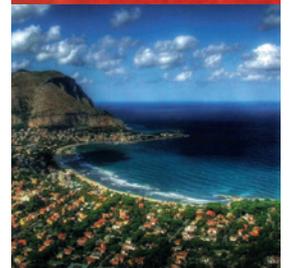
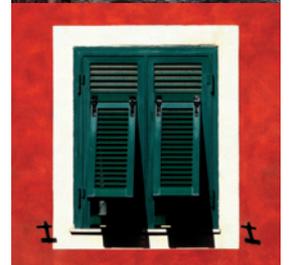
Damit wird allen städtischen Immobilieneinheiten oder Grundstücken, bestehend aus einer Katasterparzelle, die entsprechende Kategorie und Klasse, zu der sie gehören, zugeteilt.

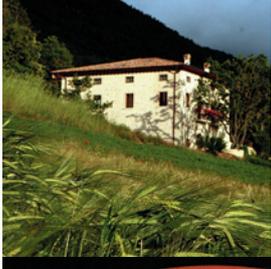
### **Katasterklasse**

Interne Unterteilung der Katasterkategorie auf der Grundlage eines unterschiedlichen Beschaffenheits- und Ertragsniveaus, das gewöhnlich von der städtischen Immobilieneinheit abgeleitet werden kann.

### **Vertragsstrafenklausel**

Bei der Einschätzung des Schadens, der sich aus der Nichterfüllung des Vertrags ergibt, können Schwierigkeiten und Unsicherheiten bestehen. Um dies zu vermeiden, können die Parteien schon im Vertrag eine Vertragsstrafenklausel einfügen, mit der sie VORBEUGEND die Höhe der Summe bestimmen, die bei Nichterfüllung als Schadensersatz zu leisten ist. Die vertragsuntreue Partei muss dann die vereinbarte Vertragsstrafe zahlen, ohne dass der Forderungsberechtigte einen tatsächlich erlittenen Schaden nachweisen muss. Die Parteien können als Vertragsstrafe eine in jedem Fall der Nichterfüllung zu leistende Mindestsumme vereinbaren, vorbehaltlich des Rechts des Forderungsberechtigten, eine





höhere Entschädigung zu fordern, wenn er nachweist, dass der tatsächlich erlittene Schaden den Betrag der Vertragsstrafe ÜBERSTEIGT. Bei Fehlen dieser Vereinbarung kann der Forderungsberechtigte nicht mehr verlangen, als in der Vertragsstrafenklausel festgelegt wurde.

### **Vertragsauflösungsklausel**

Nicht jede Nichterfüllung begründet die Vertragsauflösung.

Wenn es sich nur um eine kleine Ungenauigkeit bei der Leistung oder um eine leichte Verspätung oder um die Nichterfüllung einer Nebenleistung von geringer Bedeutung handelt, dann ist die Auflösung ausgeschlossen.

Der Forderungsberechtigte kann in diesen Fällen nur darauf klagen, die Verurteilung des Zahlungspflichtigen zur vollständigen Erfüllung und zum Schadensersatz zu erhalten.

Der Richter verfügt demnach über eine gewisse Einschätzungsgewalt bezüglich der Bedeutung der Nichterfüllung. Wollen die Parteien den Spielraum der richterlichen Einschätzung begrenzen, dann können sie im Vertrag eine Klausel einfügen, mit der die Aufhebung dieses Einschätzungsspielraums verfügt wird, falls eine bestimmte Verpflichtung – oder einige Verpflichtungen, die spezifisch anzugeben sind – überhaupt nicht erfüllt oder unter Nichteinhaltung der festgelegten Modalitäten ausgeführt wird. Hinsichtlich dieser spezifischen Nichterfüllungen entzieht die Klausel dem Richter die Gewalt, die Auflösung zu verweigern, auch wenn er die Nichterfüllung für nicht schwerwiegend hält. Es kann jedoch vorkommen, dass der Berechtigte der nicht erfüllten Leistung den Vertrag trotzdem aufrechterhalten möchte: Die Rechtsprechung bietet ihm auch diese Möglichkeit und legt fest, dass die Auflösung nur dann eintritt, wenn er im Anschluss an die Nichterfüllung der anderen Partei erklärt, sich der Vertragsauflösungsklausel bedienen zu wollen.

### **Kunde (der Immobilienagentur)**

Jeder (natürliche oder juristische Person, öffentliche oder private Behörde), der Makler- und Fachberatungsdienste in Bezug auf Immobilien und Betriebe in Anspruch nimmt.

### **Zusammensetzung der Immobilieneinheit**

Aufteilung einer städtischen Immobilieneinheit in „Haupträume“ (Zimmer und Küche mit direktem natürlichem Licht) und „direkte Nebenräume“, die den Haupträumen dienen und unerlässlich sind (Bäder, Abstellkammern, Eingangsbereiche, Flure, Durchgangsräume und ähnliches).

### **Miteigentum (an einer Immobilie)**

Gemeinschaftliches Eigentum mehrerer Personen.

### **Aufschiebende Bedingung**

Der Vertrag kann verfügen, dass seine Wirkungen (oder einige davon) sich bei Eintreffen eines zukünftigen und unsicheren Ereignisses entweder entfalten oder nicht erfüllen. Dies begründet eine Bedingung.

Die Bedingung ist aufschiebend, wenn die von ihr abhängende Geschäftswirkung zunächst fehlt, sich aber im Falle des Eintretens der Bedingung entfaltet.

Wenn sich dagegen die Geschäftswirkung sofort entfaltet, aber dazu verurteilt ist, sich im Falle des Eintretens der Bedingung nicht zu erfüllen, dann ist sie auflösend.

### **Eigentümergeinschaft**

Die einzelnen Wohnungseigentümer sind Mitbesitzer eines ungeteilten Anteils an den Gemeinschaftsbereichen des Wohnhauses.

### **Straferlass für Bauvergehen**

Sanierung der Bauvergehen mittels freiwilliger Zahlung einer Geldsumme von Seiten desjenigen, der das Vergehen begangen hat.

### **Immobilienregisteramt – Grundbuchamt**

Amt, bei dem die Eintragungen und Bestellungen von Hypotheken auf Immobiliengüter registriert werden.

### **Arbeitsbeginnmeldung („Dia“)**

Die Meldung des Beginns kleinerer baulicher Arbeiten, überwiegend Umbau- und Änderungsarbeiten an bereits existierenden Gebäuden; vorgesehen ist die Bewilligung mit dem Mechanismus der stillschweigenden Zustimmung.

### **Wohnrecht**

Das Recht, eine Wohnung in den Grenzen der persönlichen Bedürfnisse und die der Familie



zu bewohnen. Die Bewohnung ist eine begrenzte Art des Nießbrauchs.

### **Rücktrittsrecht**

Das Recht, sich von einer Vertragsverpflichtung zu lösen.

Nach Abschluss eines Vertrags ist der einseitige Rücktritt in der Regel nicht erlaubt, d.h. das Recht, sich mittel einer der anderen Partei mitgeteilten Erklärung von der Vertragsverpflichtung zu lösen. Doch bei bestimmten vertraglichen Beziehungen erteilt die Rechtsprechung einer Partei das Recht, jederzeit oder bei Eintreten bestimmter Voraussetzungen zurückzutreten. Wichtig ist hervorzuheben, dass das Gesetz die Befugnis des freien Vertragsrücktritts in der Regel bei unbefristeten Verträgen über wiederkehrende Leistungen erteilt. In diesen Fällen kann jede Partei die Beziehung mittels einer einfachen entsprechenden Erklärung beenden, vorbehaltlich der Pflicht einer angemessenen Vorankündigungsfrist. Bei allen Verträgen über wiederkehrende Leistungen hat der Rücktritt keine Wirkung auf die schon ausgeführten oder in Ausführung befindlichen Leistungen. Die Rücktrittsbefugnis kann auch durch eine Vereinbarung zwischen den Parteien festgelegt werden (Rücktrittsabkommen).

Handelt es sich nicht um einen Vertrag über wiederkehrende Leistungen, kann diese Befugnis nur vor Beginn der Vertragsausführung ausgeübt werden, vorbehaltlich abweichender Vereinbarung.

### **Baurecht**

Das Recht, auf dem Grund anderer eine bauliche Anlage zu errichten und zu unterhalten, deren Eigentum man erwirbt.

### **Gebrauchsrecht**

Das Recht, sich eines Gutes zu bedienen und, wenn es fruchtbringend ist, die Früchte in den Grenzen der persönlichen Bedürfnisse und die der Familie zu ziehen. Der Gebrauch ist eine begrenzte Art des Nießbrauchs.

### **Schenkung**

Ein Vertrag, mit dem eine Partei mittels unentgeltlicher Zuwendung die andere Partei bereichert, indem sie über eines ihrer Rechte zugunsten dieser Partei verfügt oder dieser gegenüber eine Verpflichtung übernimmt.

### **Erbe**

Gesamtheit der aktiven und passiven Vermögensrechtsverhältnisse, die bei Tod einer Person auf ihre Nachfolger übergehen.

### **Enteignung**

Verfahren des Erwerbs privater Grundstücke oder Immobilien öffentlichen Interesses von Seiten einer öffentlichen Behörde zu gemeinnützigen Zwecken. Dies ist ein Mittel für die Umsetzung der Städteplanung, um die für die Verwirklichung von öffentlichen Bauwerken, gefördertem Wohnbau sowie Industrie- und Produktionszonen notwendigen Grundstücke zu erwerben.

### **Neubau**

Von den Fundamenten bis zum Dach komplett neu und unter Einhaltung der städtebaulichen Bestimmungen errichtetes Gebäude mit einem Alter von höchstens 5 Jahren.

### **Neueres Gebäude**

Gebäude mit Baualter zwischen 5 und 30 Jahren.

### **Saniertes Gebäude**

Gebäude, an dem beträchtliche außerordentliche Instandsetzungsarbeiten ausgeführt wurden.

### **Altbau**

Bauwerk mit Baualter von über 30 Jahren.

### **Mappenblatt**

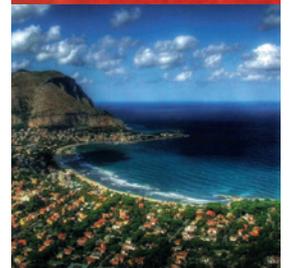
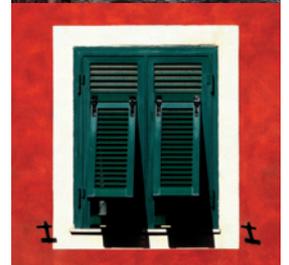
Territoriales Teilstück in den Katastermappen. Die Blätter sind progressiv und nach Gemeinde getrennt nummeriert und setzen sich aus Parzellen zusammen.

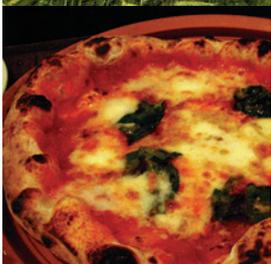
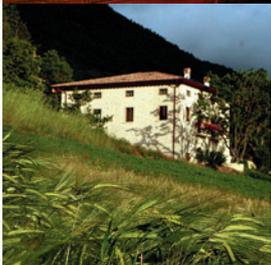
### **Hypothek (eines Kreditinstituts)**

Dingliches Recht (Garantie) zugunsten eines Kredit gewährenden Instituts als Garantie bei eventueller Zahlungsunfähigkeit des Kreditnehmers.

### **Erstrangige Hypothek (eines Kreditinstituts)**

Eintragung, mit der man zu den ersten Gläubigern gehört, die den Erlös eines eventuellen Zwangsverkaufs wegen Zahlungsunfähigkeit des Kreditnehmers einziehen. Sie ist die erste





auf ein Immobiliengut eingetragene Hypothek.

### **Zweitrangige Hypothek (eines Kreditinstituts)**

Eingetragene Hypothek auf eine Immobilie, auf der schon eine erstrangige Hypothek lastet.

### **Hypothekenprüfung**

Einsichtnahme der Register, Formalitäten und Rechtstitel, die bei den Immobilienregisterämtern der Provinzämter der Vermessungs- und Katasterbehörde hinterlegt sind.

### **Mikrozone des Katasters**

Teilstück des Gemeindegebiets bzw. der Tarifzone, das sowohl in Bezug auf städtebauliche, umwelt-historische und sozialökonomische Positionsmerkmale als auch hinsichtlich der kommunalen Dienstleistungen und Infrastrukturen Homogenität aufweist. Es wird von einem oder mehreren nacheinander folgenden Blättern oder Teilen von diesen bestimmt, die Teil der Katastermappe sind und zur selben Gemeinde gehören.

### **Kredit**

Vertrag, mit dem eine Person (Kreditgeber) einer anderen Person (Kreditnehmer) eine bestimmte Geldsumme übergibt und sich letztere verpflichtet, diese innerhalb eines bestimmten Zeitraums einschließlich der vereinbarten Zinsen zurückzuerstatten, d.h. Kredit mit aufgeschobener Fälligkeit, der die Rückerstattung von Kapitalanteilen in regelmäßigen Zeitabständen und die Zahlung von gestaffelten Zinsen vorsieht. Die Kredite können einen festen, variablen oder gemischten Zinssatz haben, je nachdem, ob die zu zahlenden Zinsen immer dieselben sind oder sich im Laufe der Zeit ändern.

### **Hypothekenkredit**

Besondere Form eines mittel- oder langfristigen Kredits, der durch eine Hypothek auf Immobilien zugunsten der Kredit gewährenden Bank garantiert ist.

### **Nacktes Eigentum**

Dingliches Recht, das nach der Gründung eines Nießbrauches an einer Immobilie erhalten bleibt.

### **Katasterparzelle**

Die Katasterparzelle ist ein durchgehendes Teilstück eines Grundstücks oder Gebäudes, das demselben Eigentümer gehört und dieselbe Beschaffenheit oder Klasse sowie dieselbe Zweckbestimmung hat. Die Katasterparzellen sind durch die Blattnummer der Katastermappe und die Parzellennummer (oder Buchstaben) gekennzeichnet.

### **Baubewilligung**

Im Anschluss an die Einreichung des Bauvorhabens vom Bürgermeister ausgestellte kostenpflichtige Bewilligung des Rechts, alle jene Arbeiten durchzuführen, die die städtebauliche Verwirklichung oder Veränderung des Gemeindegebiets mit sich bringen.

### **Vorvertrag / Kaufversprechen**

Urkunde, mit der sich die Parteien verpflichten, das Kaufgeschäft abzuschließen.

In dieser Urkunde muss folgendes angegeben werden: Personaldaten des Verkäufers, Preis und Merkmale der Immobilie, Zahlungsmodalitäten und Datum für den Abschluss des notariellen Vertrags. Die Personaldaten des Käufers müssen in der Urkunde nicht aufgeführt werden und können vor dem Notar bekannt gegeben werden.

### **Erstwohnung**

Erste Immobilie im Eigentum oder im Besitz einer Person, für die Vergünstigungen der Übertragungssteuern in Anspruch genommen werden können.

### **Unwiderrufliches Versprechen**

Unwiderruflich ist ein vertragliches Versprechen neben den von der Rechtsprechung vorgesehenen Fällen (z.B. bei Vertrag mit Verpflichtungen nur von Seiten des Versprechenden) auch jedes Mal, wenn sich der Versprechende verpflichtet hat, sein Versprechen für eine bestimmte Zeit aufrechtzuerhalten. In diesem Fall verliert es bei Tod oder eingetretener Unfähigkeit des Versprechenden nicht seine Wirkung, vorbehaltlich abweichender Bestimmung aufgrund der Art des Geschäfts oder anderer Umstände.

### **Eigentum**

Das Recht, die Dinge innerhalb der Grenzen und unter Beachtung der von der Rechtsordnung festgelegten Pflichten voll und ausschließlich genießen und über sie verfügen zu können.

### **Bodenertrag**



Demjenigen zuschreibbares Recht (Eigentümer, Pächter, etc.), der ein landwirtschaftliches Grundstück nutzt. Der Ertrag ergibt sich aus der Summe der Zinsen des Betriebsvermögens und des Lohns der Aufsichtsarbeit.

### **Eigentumsertrag**

Dem Eigentümer eines landwirtschaftlichen Grundstücks zugeschriebener Ertrag, der sich aus seinem Bewirtschaftungsnutzen zuzüglich der Steuern ergibt. Er wird vom Kataster auf der Grundlage der Bodenbeschaffenheit festgesetzt, die wiederum in verschiedene, in Schätztarifen angegebene Produktivitätsklassen unterteilt ist.

### **Hausordnung**

Gesamtheit der internen Regeln der Eigentümergemeinschaft mit Vorschriften für die Benutzung der Gemeinschaftsgüter.

### **Katasterertrag**

Durchschnittlicher ordentlicher Bruttoertrag einer städtischen Immobilieneinheit nach Abzug der eventuellen Kosten und Verluste und zuzüglich der Steuern.

### **Wohnsitz**

Ort, an dem eine Person ihren gewöhnlichen Aufenthalt hat.

### **Verantwortlicher der (Immobilien-) Agentur**

Immobilienmakler, gesetzlicher Vertreter oder Direktor mit Handlungsbevollmächtigung, der für die geleisteten Dienste der Immobilienagentur haftet.

### **Stillschweigende Verlängerung**

Wenn die stillschweigende Vertragsverlängerung vorgesehen ist, verlängert sich der Vertrag bei ausbleibendem Kündigungsbescheid von Seiten des Versicherten an die Versicherung innerhalb der im Vertrag vorgesehenen Frist automatisch um ein Jahr.

Bei vorschriftsmäßig mitgeteilter Kündigung gemäß den im Vertrag vorgesehenen Bedingungen endet die Versicherungshaftung bei Ablauf des Vertrags und der von Art. 1901, Abs. 2 des italienischen Zivilgesetzbuches vorgesehene Toleranzzeitraum von 15 Tagen findet keine Anwendung.

### **Renoviert (Immobilie)**

Immobilie, in der in jüngster Zeit Renovierungsarbeiten durchgeführt wurden.

### **Sanierung**

Eingriff mit dem Ziel der Veränderung der Bauelemente mittels einer systematischen Gesamtheit von Arbeiten, deren Ergebnis ein vollkommen oder teilweise vom früheren Gebäude abweichendes Bauwerk ist.

Diese Arbeiten umfassen:

- Wiederherstellung oder Ersetzung einiger Bestandteile des Gebäudes, Entfernung, Veränderung und Einfügen neuer Elemente und Anlagen;
- Neuaufteilung der Gebäude und der Immobilieneinheiten sowie deren Anzahl und Größe;
- Änderung der Zweckbestimmung von Gebäuden gemäß der Vorschriften der Regionalgesetze;
- Verwandlung von Nebenräumen in Wohnräume;
- Änderung der tragenden Elemente;
- Ausbauarbeiten.

### **Notarielle Urkunde**

Mit öffentlicher oder privatschriftlicher Urkunde abgeschlossener und immer von einem Notar verfasster Vertrag.

### **Baueinheit („sub.“)**

Kennzeichnet die spezifische Immobilieneinheit oder die Zahl der in einem Gebäude vorhandenen Immobilieneinheiten.

### **Nachfolge**

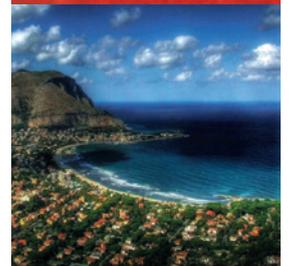
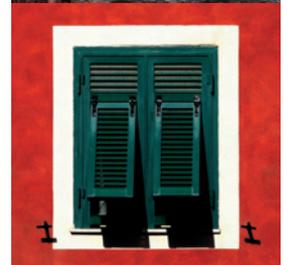
Die Übernahme aller oder eines Teils der Rechtsbeziehungen einer Person aufgrund und bei deren Tod.

### **Geregelter Zinssatz**

Zinssatz der Kredite während der Kredittilgungszeit, dessen Höhe gemäß vertraglich vereinbarten Modalitäten und Parametern der Wertsicherung festgelegt ist.

### **Landwirtschaftlicher Grund**

Landwirtschaftliches oder ländliches Grundstück, das auf der Grundlage des geltenden





Bauleitplans nicht bebaubar ist und dessen Zweckbestimmung ausschließlich aus der landwirtschaftlichen Nutzung oder aus der Errichtung ländlicher, dem Grundstück dienender Bauten ableitbar ist.

### **Baugrund**

Städtische Gebiete, die auf der Grundlage des geltenden Bauleitplans bebaubar sind.

### **Ersitzung**

Erwerb des Eigentums der Immobiliengüter oder anderer Nutznießungsrechte an diesen Gütern kraft des kontinuierlichen Besitzes über eine gesetzlich festgelegte Anzahl von Jahren.

### **Nießbrauch**

Das dingliche Recht, das Gut eines anderen, von dem man den Besitz aber nicht das Eigentum hat, zu nutzen und dessen Früchte zu ziehen. Es ist zeitlich befristet, ist für die ganze Lebensdauer des Nutznießers gegründet und verlöscht in jedem Fall mit dessen Tod. Es kann nicht länger als 30 Jahre bestehen, wenn es zugunsten einer juristischen Person gegründet wurde.

### **Verkauf**

Vertrag, dessen Gegenstand die Eigentumsübertragung einer Sache oder eines anderen Rechts mittels Zahlung eines Preises ist.

### **Pauschalverkauf**

Vertrag, dessen Gegenstand die Eigentumsübertragung eines Immobiliengutes oder eines Teiles davon ist, unabhängig von dessen tatsächlichen Ausmaßen.

### **Verkauf nach vermessener Größe**

Vertrag, dessen Gegenstand die Eigentumsübertragung eines Immobiliengutes oder eines Teiles davon ist, durchgeführt auf der Grundlage der vermessenen tatsächlichen Größe.

### **Einschränkende Bestimmung**

Eine Klausel ist einschränkend, wenn ihr Inhalt den Vorschriften widerspricht oder sie verletzt, die zum Schutz der Verbraucher bei Vertragsabschlüssen mit Professionisten erstellt wurden (Art. 1469-bis ff. des italienischen Zivilgesetzbuches).

### **Katastereinsichtnahme**

Einsicht der Unterlagen und Dokumente des Katasters. Dank der Einsichtnahme kann man sich die Bestimmungs- und Ertragsdaten der Immobiliengüter (Grundstücke und Gebäude) beschaffen; es ist auch möglich, die Mappe und die Aktualisierungsunterlagen des Katasters sowie die Grundrisse der städtischen Immobilieneinheiten einzusehen. An den Katasterschaltern der Provinzämter der Vermessungs- und Katasterbehörde können nach Einzahlung der entsprechenden Gebühren und Abgaben Kopien der aus der Datenbank hervorgehenden Daten ausgestellt werden.

### **Tarifzone (Kataster)**

Durchgehendes Teilstück des Gemeindegebietes mit einheitlichen Umwelt- und Sozialökonomiemerkmalen, das Immobilien umfasst, die aufgrund ihrer Typologie und Bauepoche homogen sind.

## **DISCLAIMER**

Der Inhalt dieser Dokumentation hat nur unverbindlichen Informationscharakter. Für eventuell unterlassene Informationen wird keinerlei Haftung übernommen. Die veröffentlichten Dokumente sind weder amtlich noch wird ihre Aktualisierung garantiert. Hinsichtlich der Aktualisierung wird auf die diesbezüglichen Rechtsvorschriften verwiesen.