

10 Dinge, die Sie vor dem Immobilienkauf in Italien wissen sollten

Ein Leitfaden für Käufer deutscher Sprache

von Avv. Claudia Callipari Rickinger

veröffentlicht Mitte 2026

Vorwort

Der Kauf einer Immobilie in Italien ist für viele Menschen ein Lebenstraum. Ob Ferienwohnung am Gardasee, Landhaus in der Toskana oder Alterswohnsitz am Meer – der italienische Immobilienmarkt übt seit Jahrzehnten eine besondere Anziehungskraft aus. Gleichzeitig unterscheidet sich das italienische Rechtssystem in vielen Punkten deutlich vom deutschsprachigen Raum. Gerade diese Unterschiede führen in der Praxis häufig zu Unsicherheiten, Missverständnissen oder vermeidbaren Risiken.

Dieses eBook soll einen ersten Überblick über einige der wichtigsten rechtlichen und praktischen Themen geben, mit denen Käufer beim Immobilienerwerb in Italien konfrontiert werden. Es ersetzt keine individuelle Rechtsberatung, bietet jedoch eine Orientierungshilfe für typische Fragen und Problemstellungen.

Viele Schwierigkeiten entstehen nicht wegen mangelnder Sorgfalt, sondern weil Käufer bestimmte Besonderheiten des italienischen Systems schlicht nicht kennen. Wer sich frühzeitig informiert, kann Risiken deutlich reduzieren und Kaufentscheidungen wesentlich entspannter treffen.

Die folgenden Kapitel behandeln zehn besonders wichtige Themenbereiche, von der Prüfung der baurechtlichen Ordnungsmäßigkeit über den notariellen Vorvertrag bis hin zu Mängeln nach Erwerb der Immobilie. ***Die Darstellung erhebt dabei keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Jeder Immobilienkauf ist individuell und muss im Einzelfall rechtlich geprüft werden. Bei weiterführenden Fragen oder konkretem Beratungsbedarf können Sie mich gerne kontaktieren.***

Gliederung:

1.	Akteneinsicht zur Prüfung der baurechtlichen Ordnungsmäßigkeit	2
2.	Immobilienmakler und Provision	3
3.	Notarieller Vorvertrag	4
4.	Hinterlegung des Kaufpreises beim Notar	4
5.	Wer bezahlt den Notar beim Immobilienkauf bzw. -verkauf?	5
6.	Käuferschutz beim Erwerb noch im Bau befindlicher Immobilien	5
7.	Verkauf einer vermieteten Immobilie: Was passiert mit dem Mieter?	6
8.	Mängel nach Erwerb	7
9.	Europäisches Nachlasszeugnis	7
10.	Immobilien aus Schenkung und die jüngste gesetzliche Vereinfachung	8

1. Akteneinsicht zur Prüfung der baurechtlichen Ordnungsmäßigkeit

Zunächst stellt sich die Frage, ob ein Zugriff auf die bei der Gemeinde hinterlegten Verwaltungsdokumente möglich ist, um die städtebauliche Ordnungsmäßigkeit der Immobilie zu überprüfen, die gekauft werden soll.

Grundsätzlich sieht die italienische Rechtsordnung zur Gewährleistung der Unparteilichkeit und Transparenz der öffentlichen Verwaltung das sogenannte Recht auf Akteneinsicht vor. Dieses gewährt den interessierten Parteien das Recht, Verwaltungsdokumente einzusehen oder abzugsweise Abschriften anzufertigen, sofern keine gesetzlich vorgesehenen Ausnahmen oder staatsgeheimnisrelevante Gründe entgegenstehen. Dabei ist nicht erforderlich, dass das Dokument von der Behörde selbst erstellt wurde; ausreichend ist vielmehr, dass es von ihr aufbewahrt wird.

Den gesetzlichen Rahmen bildet auf staatlicher Ebene das Gesetz Nr. 241/1990, innerhalb dessen die lokalen Verwaltungen eigene Regelungen zum Akteneinsichtsrecht erlassen können. Das Recht auf Akteneinsicht steht allen privaten Personen zu, die ein direktes, konkretes und aktuelles Interesse nachweisen können, das einer rechtlich geschützten Position entspricht und mit dem Dokument verbunden ist, zu dem der Zugang beantragt wird. Erforderlich sind somit ein spezifisches Interesse und ein begründeter Antrag, da Anträge auf Einsicht, die auf eine allgemeine Kontrolle der Arbeit der öffentlichen Verwaltung abzielen, gesetzlich untersagt sind.

Wird der formelle Antrag an eine andere Verwaltungsstelle gerichtet als jene, bei der sich das Dokument befindet, leitet diese den Antrag an die zuständige Behörde weiter und informiert die betroffene Partei darüber. Die öffentlichen Verwaltungen müssen zudem eine verantwortliche Person für das Zugangsverfahren bestimmen.

Die Ausübung des Akteneinsichtsrechts ist häufig gegen das Recht auf Vertraulichkeit sogenannter Gegenparteien abzuwägen, also jener Personen, deren Datenschutzinteressen durch die Einsichtnahme beeinträchtigt werden könnten.

Identifiziert die Verwaltung solche Gegenparteien muss sie diese benachrichtigen, indem sie eine Kopie des Antrags per Einschreiben mit Empfangsbestätigung oder auf elektronischem Weg an jene Personen sendet, die dieser Kommunikationsform zugestimmt haben. Die Gegenparteien können innerhalb von zehn Tagen nach Erhalt der oben genannten Mitteilung einen begründeten Widerspruch gegen den Antrag auf Akteneinsicht einlegen. Nach Ablauf dieser Frist und Feststellung des Eingangs der Mitteilung geht die öffentliche Verwaltung dem Antrag auf Einsicht nach.

Die Verwaltungen verwenden in der Regel ein bestimmtes Formular. In jedem Fall muss der Antrag die Einzelheiten des Dokuments, das Gegenstand des Antrags ist, oder die Elemente, die seine Identifizierung ermöglichen, sowie die Identität des Antragstellers enthalten. Wenn die Anfrage nicht korrekt oder unvollständig ist, benachrichtigt die Verwaltung den Antragsteller innerhalb von zehn Tagen per Einschreiben mit Empfangsbestätigung oder auf andere geeignete Weise, die den Nachweis des Empfangs sicherstellt.

Der Schriftsatz mit der Annahme des Antrags auf Einsicht enthält die Angabe der zuständigen Stelle sowie eine angemessene Frist von jedenfalls mindestens 15 Tagen, innerhalb derer die Dokumente eingesehen oder Kopien angefordert werden können. Wird das Recht innerhalb dieser Frist nicht ausgeübt, muss ein neuer Antrag gestellt werden.

Die Einsichtnahme in die Unterlagen erfolgt bei der zuständigen Stelle während der offiziellen Öffnungszeiten und wenn notwendig in Anwesenheit des zuständigen Personals. Die eingesehenen Dokumente dürfen weder verändert noch mitgenommen werden. Der Interessent kann jedoch Notizen anfertigen oder die Unterlagen ganz oder teilweise abschreiben. Die Genehmigung des Antrags auf Akteneinsicht in ein Dokument umfasst auch das Recht auf Einsicht in weitere darin genannte Dokumente desselben Verfahrens.

Die Prüfung und bloße Einsichtnahme in die Dokumente ist kostenlos. Für die Ausstellung von Kopien fallen hingegen Kopierkosten, deren Höhe von der jeweiligen Verwaltung festgelegt wird

sowie die Stempelsteuer und weitere spezifische Gebühren an. Das Verfahren zur Akteneinsicht muss innerhalb von 30 Tagen ab Einreichung des Antrags bei der zuständigen Behörde beziehungsweise ab dessen Eingang abgeschlossen werden. Bei einem fehlerhaften Antrag kann die Verwaltung die Frist unterbrechen; diese beginnt dann erneut mit der Vorlage des berichtigten Antrags.

Speziell im Zusammenhang mit dem Immobilienkauf hat nach der Rechtsprechung des italienischen Verwaltungsgerichts Tar Campania – Salerno, Sez. II, Urteil vom 27. September 2019, Nr. 1672, auch der versprechende Käufer einer Immobilie als interessierte Partei ein Recht auf Einsicht in die Bauakte, also insbesondere in die Baugenehmigung und die damit verbundenen Unterlagen, auf deren Grundlage das Gebäude errichtet wurde. Dies gilt nicht nur für den Eigentümer, sondern auch für jene Person, die sich mit einem Vorvertrag („*contratto preliminare*“, siehe dazu unter 3.) verpflichtet hat, künftig einen endgültigen Kaufvertrag abzuschließen. Zweck der Einsichtnahme ist insbesondere die Überprüfung der Einhaltung der städtebaulichen und baurechtlichen Vorschriften, deren Beurteilung zwangsläufig die Einsicht in die betreffenden Unterlagen (z.B. Baugenehmigungen, Bewohnbarkeitsbescheinigung und Konformitätserklärungen der Anlagen) voraussetzt.

Solche Vorabkontrollen -auch seitens eines Sachverständigen- sind nicht nur möglich, sondern vor dem Kauf einer Immobilie ausdrücklich empfehlenswert, um unangenehme Überraschungen zu vermeiden.

2. Immobilienmakler und Provision

In Italien spielen Immobilienmakler beim Kauf und Verkauf von Immobilien eine zentrale Rolle. Gleichzeitig unterscheiden sich die Regeln über Provisionen teilweise erheblich von den Gepflogenheiten im deutschsprachigen Raum.

In Italien ist die Maklerprovision hauptsächlich durch Artikel 1755 des Zivilgesetzbuches geregelt, der Folgendes bestimmt: „Der Makler hat Anspruch auf die Provision von jeder der Parteien, wenn das Geschäft aufgrund seiner Tätigkeit zustande gekommen ist. Die Höhe der Provision und das Verhältnis, in dem diese jede Partei zu tragen hat, werden, sofern keine Vereinbarung, keine Berufstarife oder keine Gebräuche bestehen, vom Richter nach Billigkeit festgesetzt.“

Der Provisionsanspruch setzt somit voraus, dass das Geschäft abgeschlossen wurde, dieser Abschluss auf die Tätigkeit des Maklers zurückzuführen ist, also ein Kausalzusammenhang besteht sowie seit Inkrafttreten des Gesetzes Nr. 39 vom 3. Februar 1989, dass der Makler in das von den jeweiligen Handelskammern geführte Vermittlerregister eingetragen ist. Nach der Rechtsprechung ist unter dem „Abschluss des Geschäfts“ die Vornahme eines wirtschaftlichen Vorgangs zu verstehen, durch den zwischen den Parteien ein Schuldverhältnis entsteht. Gemeint ist also ein Rechtsgeschäft, das eine rechtliche Bindung begründet und den Parteien das Recht verleiht, Erfüllung oder gegebenenfalls Schadensersatz zu verlangen.

Für die Entstehung des Provisionsanspruchs genügt daher bereits der Abschluss eines Vorvertrags, unabhängig davon, ob diesem Vorvertrag der endgültige Vertrag folgt oder nicht. Die Parteien können allerdings vereinbaren, dass die Verpflichtung zur Zahlung der Provision erst mit Abschluss des endgültigen Vertrags entsteht.

Ferner wird vertreten, dass die Mitwirkung des Maklers nicht sämtliche Phasen der Vertragsverhandlungen bis zum endgültigen Vertragsschluss umfassen muss, solange der erforderliche Kausalzusammenhang besteht. Bereits die Tätigkeit des Auffindens oder Benennens des Vertragspartners oder der bloße Hinweis auf eine Geschäftsmöglichkeit kann den Anspruch auf Provision begründen, sofern diese Tätigkeit das nützliche Ergebnis einer vom Makler vorgenommenen Suche darstellt, die von den Parteien später verwertet wird. Auch der Umstand, dass das Geschäft erst nach Ablauf des Maklerauftrags abgeschlossen wird, ein längerer Zeitraum zwischen den ersten

Verhandlungen und dem endgültigen Vertragsschluss liegt oder ein weiterer Makler eingeschaltet wird, reicht grundsätzlich nicht aus, um den Kausalzusammenhang zu unterbrechen. Hinsichtlich der Höhe der Provision gelten regelmäßig die von den Handelskammern festgelegten Gebräuche. Die Parteien können jedoch auch eine höhere oder niedrigere Provision vereinbaren. Der Anspruch des Maklers auf Zahlung der Provision verjährt innerhalb eines Jahres ab dem Tag des Abschlusses des Geschäfts.

3. Notarieller Vorvertrag

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der notarielle Vorvertrag. Dieser Vorvertrag (oder auch „angenommenes Kaufangebot“) hat die Funktion, die Parteien zum späteren Abschluss des endgültigen Kaufvertrags zu verpflichten. Seine Wirkung entfaltet er jedoch zunächst nur zwischen den Vertragsparteien. Das bedeutet, dass der Verkäufer trotz Unterzeichnung des Vorvertrags rechtlich weiterhin in der Lage ist, die Immobilie an Dritte zu verkaufen, dingliche Rechte wie etwa ein Nießbrauchrecht einzuräumen oder Hypotheken eintragen zu lassen.

Hinzu kommt, dass die Immobilie im Zeitraum zwischen Vorvertrag und endgültigem Kaufvertrag auch durch Maßnahmen Dritter belastet werden kann, beispielsweise durch Pfändungen, Beschlagnahmen oder gerichtliche Hypotheken, unabhängig davon, ob dem Verkäufer diese bekannt sind. In solchen Fällen könnte der Käufer zwar Schadensersatz verlangen, jedoch nicht die Beseitigung dieser Belastungen erzwingen. Besteht zudem eine Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers, läuft selbst dieser Anspruch möglicherweise ins Leere. Um diese Risiken zu vermeiden, besteht die Möglichkeit, den Vorvertrag im Grundbuch einzutragen. Dies setzt allerdings eine notarielle Beurkundung voraus, da nur notarielle Urkunden eintragungsfähig sind. Mit der Eintragung erhält der Vorvertrag eine wesentliche Vormerkungswirkung. Die spätere Eintragung des endgültigen Kaufvertrags wirkt dann auf den Zeitpunkt der Eintragung des Vorvertrags zurück. Der Käufer wird dadurch auch gegenüber Dritten geschützt, da der endgültige Kaufvertrag rechtlich so behandelt wird, als wäre er bereits zum Zeitpunkt der Vormerkung eingetragen worden. Nachteilige Verfügungen des Verkäufers oder Eingriffe Dritter verlieren damit ihre Wirkung gegenüber dem Käufer, sodass dessen Rechtsposition bis zur endgültigen Beurkundung abgesichert bleibt. Darüber hinaus gewährt die Eintragung dem Käufer einen besonderen Schutz für den Fall, dass der Verkäufer seine Verpflichtungen nicht erfüllt. Das Gesetz räumt dem Käufer in diesem Fall ein Vorrecht ein, sodass er bei einer Zwangsversteigerung vorrangig vor anderen Gläubigern befriedigt wird, etwa hinsichtlich bereits geleisteter Anzahlungen oder eines Anspruchs auf Rückzahlung der doppelten Anzahlung.

Zusammenfassend ist der notarielle Vorvertrag mit Eintragung ins Grundbuch insbesondere dann zu empfehlen, wenn zwischen Vorvertrag und endgültigem Vertrag ein längerer Zeitraum liegt, wenn hohe Anzahlungen geleistet werden oder wenn ein erhöhtes Insolvenzrisiko des Verkäufers besteht, etwa weil dieser Unternehmer ist und einem Insolvenzverfahren unterliegen könnte. Der notarielle Vorvertrag schafft in solchen Fällen ein deutlich höheres Maß an Sicherheit, da er das Investment des Käufers schützt und gewährleistet, dass dessen Rechte bis zum endgültigen Vertragsabschluss gewahrt bleiben.

4. Hinterlegung des Kaufpreises beim Notar

Eine weitere Frage, die sich in diesem Zusammenhang ergibt, betrifft die Hinterlegung des Kaufpreises beim Notar im Rahmen eines Immobilienkaufs und worin diese konkret besteht. In Italien erfolgt bei der Unterzeichnung des Kaufvertrags in der Regel gleichzeitig die Übertragung des Eigentums sowie die Zahlung des Kaufpreises an den Verkäufer, meist durch Übergabe von Schecks.

Mit dem Gesetz Nr. 124 aus dem Jahr 2017 wurde jedoch die Möglichkeit eingeführt, den vereinbarten Kaufpreis auf ein eigens dafür vorgesehenes Treuhandkonto des Notars einzuzahlen. Der Notar zahlt den Betrag anschließend zu einem späteren Zeitpunkt an den Verkäufer aus. In diesem Fall behält der Notar den Kaufpreis zunächst ein und gibt ihn erst frei, nachdem die Kaufurkunde registriert und im Immobilienregister eingetragen wurde sowie überprüft worden ist, dass zwischenzeitlich keine für den Käufer nachteiligen Umstände eingetreten sind. Dazu zählen etwa die Eintragung einer gerichtlichen Hypothek, einer Zwangsvollstreckung, einer Beschlagnahme oder eines gerichtlichen Antrags. Ebenso wird geprüft, ob beispielsweise noch außerordentliche Nebenkosten gegenüber der Eigentümergeinschaft offenstehen oder sonstige Belastungen zulasten des Käufers bestehen. Erst nach Abschluss dieser Kontrollen und der Klärung etwaiger Probleme wird der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt. Die Möglichkeit der Hinterlegung des Kaufpreises beim Notar gilt auch für einen notariellen Vorvertrag. In diesem Fall handelt es sich bei der hinterlegten Summe allerdings noch nicht um den eigentlichen Kaufpreis, sondern um das sogenannte Bestätigungsangeld („*caparra confirmatoria*“) oder um eine Vorauszahlung auf den späteren Kaufpreis. Zu beachten ist, dass das eigens hierfür vorgesehene Girokonto des Notars gesetzlich vorgesehen und geregelt ist und dass das Geld, das darauf eingezahlt worden ist, ein vom restlichen Vermögen des Notars separates Guthaben bildet, so dass z.B. diese Summen im Falle eines Erbfalles ausgeschlossen sind und auch nicht unter die Gütergemeinschaft mit dem Ehepartner fallen können. Falls an der obengenannten gesetzlich vorgesehenen Möglichkeit im Sinne einer bewussten Kaufentscheidung Interesse besteht, tut man immer gut daran, sich über die verschiedenen Details, einschließlich der konkreten Vorgehensweise zu informieren.

5. Wer bezahlt den Notar beim Immobilienkauf bzw. -verkauf?

Im Zusammenhang mit einem Immobilienkauf bzw. -verkauf stellt sich häufig die Frage, welche Vertragspartei die Notarkosten zu tragen hat. Art 1475 des italienischen Zivilgesetzbuches legt fest, dass „die Kosten des Kaufvertrags und die anderen Nebenkosten zu Lasten des Käufers gehen, wenn nicht anders vereinbart worden ist“. Das bedeutet, dass also in der Regel der Käufer die Kosten für den Kaufvertrag sowie die Nebenkosten tragen muss, außer die Vertragsparteien haben es anders vereinbart. Unter diese Norm fallen die Notarkosten für die Erstellung des notariellen Vertrags und für deren Eintragung in öffentlichen Immobilienregister. Normalerweise ist es aus diesen Grund auch der Käufer, der den Notar wählt. Die Gesetzesvorschrift stellt jedoch den Parteien frei, eine andere Vereinbarung zu treffen. Ein eventuelles Abweichen von der oben genannten Gesetzesregelung müsste schriftlich erfolgen und im Kaufvertrag festgehalten werden. Die Rechtsprechung hat sich jedoch dahingehend geäußert, dass sich der abweichende Wille der Parteien in Bezug auf die Aufteilung der Kosten auch implizit aus dem Inhalt des Vertrages ergeben kann. Selbstverständlich wirken sich abweichende Vereinbarungen jedoch nur zwischen den Parteien aus, da dieselben Dritten (z. B. dem Finanzamt und dem Notar) gegenüber gesamtschuldnerisch verpflichtet sind. Die Kosten dagegen, welche die Parteien vor dem Kauf bzw. Verkauf für Beratungen durch Fachleute (man denke z. B. an eine Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt) oder für die Immobilienagentur getragen haben, sind natürlich in der Regel zu Lasten derjenigen Partei, der eine derartige Leistung in Anspruch genommen hat.

6. Käuferschutz beim Erwerb noch im Bau befindlicher Immobilien

Beim Kauf einer noch im Bau befindlichen Immobilie bestehen für den Käufer besondere Risiken. Aus diesem Grund sieht das italienische Recht eine Reihe spezieller Schutzmaßnahmen zugunsten des Käufers vor. Insbesondere durch das Gesetzesdekret Nr. 14/2019, das Änderungen am Gesetzesdekret Nr. 122/2005 vorgenommen hat, wurde der Schutz von Käufern sogenannter „Immobilien im Bau“ weiter ausgebaut.

Das Gesetz findet Anwendung, wenn der Verkäufer ein Bauunternehmer, d. h. Unternehmer in Einzel- und Gesellschaftsform (oder Baugenossenschaft) ist und der Käufer eine natürliche Person (oder Mitglied einer Baugenossenschaft) ist, sofern es sich um einen Kaufvertrag für eine noch im Bau befindlichen Immobilie handelt, wobei das Eigentum nicht sofort übertragen wird, und schützt vor dem Risiko, dass der Käufer aufgrund einer Krise des Bauunternehmens den Verlust der für den Kauf geleisteten Anzahlungen erleidet.

Zu den wichtigsten Schutzmaßnahmen zählen insbesondere:

- 1) die Verpflichtung des Bauunternehmers, dem Käufer eine Bürgschaft auszuhändigen, welche im Falle einer Krise des Bauunternehmers die Rückerstattung sämtlicher bereits gezahlter oder bis zur endgültigen Eigentumsübertragung noch zu zahlender Beträge garantiert;
- 2) die Verpflichtung, dem Käufer bei Eigentumsübertragung eine zehnjährige Versicherungspolice (sog. „*decennale postuma*“) zu übergeben, die materielle Schäden an der Immobilie abdeckt, welche auf vollständigen oder teilweisen Einsturz oder auf schwerwiegende Baumängel zurückzuführen sind;
- 3) die Verpflichtung, den Vorvertrag in Form einer öffentlichen Urkunde oder einer beglaubigten Privaturkunde unter Mitwirkung eines Notars abzuschließen. Der Notar hat dabei insbesondere die Pflicht, das Vorliegen und die Ordnungsmäßigkeit der Bürgschaft zu überprüfen und zu bescheinigen.

Die Zielsetzung dieser Gesetzgebung besteht nicht nur im Schutz des Käufers, sondern auch in der Förderung einer höheren unternehmerischen Qualität im Bausektor, indem vorausgesetzt wird, dass der Bauunternehmer ausreichende Garantien bieten muss. Die erweiterten Schutzmaßnahmen des Gesetzes von 2019 gelten für sämtliche vorläufigen oder endgültigen Kaufverträge über Wohnimmobilien, sofern der Antrag auf Bau oder Umbau (Baugenehmigung, SCIA oder DIA) ab dem 16. März 2019 eingereicht beziehungsweise der Gemeinde vorgelegt wurde. Die Missachtung der gesetzlichen Verpflichtung, den Vorvertrag in Form einer öffentlichen Urkunde oder einer beglaubigten Privaturkunde abzuschließen, führt zur absoluten Nichtigkeit des Vertrags wegen Formmangels. Angesichts der erhöhten Risiken beim Erwerb einer noch nicht fertiggestellten Immobilie empfiehlt es sich, bereits vor der Unterzeichnung eines Kaufvertrags oder Kaufangebots umfassende Informationen einzuholen und die rechtlichen Sicherheiten sorgfältig zu prüfen.

7. Verkauf einer vermieteten Immobilie: Was passiert mit dem Mieter?

Es kann vorkommen, dass der Eigentümer einer vermieteten Immobilie für verschiedene Zwecke sie aufgeben und verkaufen möchte, ebenso wie es vorkommen kann, dass eine Person, beispielsweise als Investition, eine bereits vermietete Immobilie kaufen möchte. Auf diese Weise würde ihm die Immobilie sofort ein Einkommen garantieren und er müsste nicht einmal Zeit dafür aufbringen, einen Mieter zu finden. Natürlich ist es sehr wichtig, dass der Käufer sich eine Kopie des Mietvertrags

aushändigen lässt, der bei der „Agenzia delle Entrate“, dem italienischen Finanzamt registriert ist, um genau all seine Punkte und Klauseln sowie seine Dauer zu überprüfen. Wenn der Mietvertrag registriert worden ist, kann der neue Eigentümer den Mieter nicht wegschicken, sondern übernimmt per Gesetz den Mietvertrag und muss die Bedingungen und dessen Frist einhalten. Zu beachten ist, dass der Mieter in einigen Fällen ein Vorkaufsrecht auf den Kauf der Immobilie oder das Recht hat, zu gleichen Bedingungen zu kaufen und gegenüber Dritten bevorzugt zu werden: bei Wohnmietverträgen gilt das Vorkaufsrecht, wenn der Eigentümer die Immobilie zur ersten Ablaufrist des Mietvertrages veräußern will (d. h. bei „4 + 4 Mietverträgen“ nach den ersten 4 Jahren; bei „3 + 2 Mietverträgen“ nach den ersten 3 Jahren). Nach diesem Zeitpunkt erlischt das Vorkaufsrecht. Dieses Vorkaufsrecht steht dem Mieter nur bei Vorliegen bestimmter Bedingungen zu, z. B. wenn er neben der eventuell als Eigenheim genutzten Immobilie kein Eigentum an anderen Wohnimmobilien hat. Das Vorkaufsrecht greift nicht, wenn der Verkauf zugunsten des Ehegatten oder Verwandten bis zum zweiten Grad erfolgt. Der Käufer ist nicht verpflichtet, sich mit der Problematik des Vorkaufsrechts zugunsten des Mieters auseinanderzusetzen, jedoch ist es beim Kauf einer bereits vermieteten Immobilie auch in seinem Interesse, dafür zu sorgen, dass dies geschehen ist, denn wenn der Verkäufer dies nicht tut und an einen Dritten verkauft, kann es sein, dass der Käufer es hinnehmen muss, dass der Mieter, dem die Immobilie nicht zum Kauf angeboten wurde, sein Vorkaufsrecht in Anspruch nimmt. Sowohl im Vorverkaufsvertrag als auch im endgültigen Vertrag muss angegeben werden, dass die Immobilie vermietet ist, jedoch muss der Mieter in beiden Fällen nicht teilnehmen, da er eine am Vertrag unbeteiligte Person ist. Es muss nicht einmal ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden, da die Vertragsübernahme gesetzlich vorgeschrieben ist. Man sollte jedoch eine Mitteilung an die „Agenzia delle Entrate“, also an das italienische Finanzamt machen, um den Wechsel einer Vertragspartei bekannt zu geben. Die Parteien des Kaufvertrages sollten auch den Mieter über den Verkauf informieren, damit er die monatliche Miete an den effektiven Anspruchsberechtigten zahlt. In jedem Fall ist es ratsam, sich vor dem Kauf oder Verkauf einer bereits vermieteten Immobilie über die verschiedenen Details der hier nur andeutungsweise vorgestellten Vorschriften zu erkundigen.

8. Mängel nach Erwerb

Nicht selten werden Mängel an einer Immobilie erst nach deren Erwerb festgestellt. In solchen Fällen ist es wichtig, rasch und rechtlich korrekt zu handeln, um mögliche Ansprüche nicht zu verlieren. Leider ist die Rechtslage nicht ganz einfach, da je nach Fall unterschiedliche Fristen und gesetzliche Vorschriften zu beachten sind. Grundsätzlich müssen Sachmängel gemäß Artikel 1495 des italienischen Zivilgesetzbuchs (Codice Civile) innerhalb von 8 Tagen ab Entdeckung und innerhalb von 1 Jahr ab Übergabe angezeigt werden. In schwerwiegenderen Fällen kommt jedoch zusätzlich Artikel 1669 c.c. zur Anwendung, der eine Reihe von Fallkonstellationen vorsieht, in denen die Fristen deutlich länger sind – nämlich 1 Jahr ab Entdeckung und 10 Jahre ab Abschluss der Bauarbeiten. Diese Vorschrift gilt jedoch nur für Immobilien, die nicht älter als 10 Jahre sind, und findet daher auf ältere Gebäude keine Anwendung. In beiden Fällen hat die Rechtsprechung klargestellt, dass die „Entdeckung“ – der Zeitpunkt, ab dem die Fristen zu laufen beginnen – erst dann vorliegt, wenn eine technische Kenntnis über die ursächliche Herkunft des Problems besteht. In der Praxis erfolgt diese tatsächliche Entdeckung daher meist erst mit dem Gutachten eines Sachverständigen.

Aus diesem Grund empfiehlt es sich, festgestellte Mängel unverzüglich durch Fotos und Videos zu dokumentieren und dem Verkäufer so schnell wie möglich anzuzeigen, vorzugsweise mittels PEC (zertifizierter E-Mail) oder Einschreiben mit Rückschein, um den Nachweis der Zustellung sicherzustellen. Ebenso ratsam ist die Einholung eines Gutachtens durch einen italienischen Sachverständigen. Dieses sollte nicht nur die festgestellten Mängel detailliert beschreiben, sondern auch deren Ursache analysieren, den entstandenen Schaden beziffern und mögliche Lösungsmaßnahmen aufzeigen. Eine sorgfältige Dokumentation erleichtert dem später beauftragten

Rechtsanwalt die Durchsetzung von Ansprüchen, sei es auf Schadensersatz oder gegebenenfalls auf Vertragsauflösung, und ermöglicht ein effizienteres rechtliches Vorgehen.

9. Europäisches Nachlasszeugnis

Wer eine Immobilie in einem anderen EU-Mitgliedstaat erwirbt, beschäftigt sich früher oder später mit der Frage, welche Auswirkungen dies auf die spätere Nachlassabwicklung hat. Gerade bei Erwerbern von Immobilien in Italien besteht häufig die Sorge, dass die Erben im Todesfall mit komplexen grenzüberschreitenden Verfahren konfrontiert werden. Aus diesem Grund hat der europäische Gesetzgeber das Europäische Nachlasszeugnis (ENZ) für grenzüberschreitende Erbfälle innerhalb der Europäischen Union geschaffen. Es wurde durch die Verordnung (EU) Nr. 650/2012 eingeführt und dient dazu, die Abwicklung internationaler Erbfälle innerhalb der EU wesentlich zu vereinfachen. Sein Hauptzweck besteht darin, Erben, Vermächtnisnehmern, Testamentsvollstreckern und Nachlassverwaltern die Möglichkeit zu geben, ihre Rechtsstellung und Befugnisse in einem anderen Mitgliedstaat einfach und ohne aufwendige und kostenintensive Anerkennungsverfahren nachzuweisen.

Das ENZ ist das Ergebnis einer europaweiten Harmonisierung des Erbrechts. Die Verordnung (EU) Nr. 650/2012, die für Erbfälle von Personen gilt, die ab dem 17. August 2015 verstorben sind, hat einheitliche Regeln eingeführt zur Bestimmung:

- a) Der internationalen Zuständigkeit: Welches Gericht oder welcher Notar eines Mitgliedstaates für die gesamte Erbsache zuständig ist;
- b) Des anwendbaren Rechts: Welches nationale Erbrecht Anwendung findet. Das zentrale Kriterium, das durch die Verordnung eingeführt wurde, ist der gewöhnliche Aufenthalt des Erblassers zum Zeitpunkt seines Todes.

Dieses Kriterium ersetzt – bei grenzüberschreitenden Erbfällen – das frühere Kriterium der Staatsangehörigkeit des Erblassers, das nach Art. 46 des italienischen Gesetzes Nr. 218/1995 maßgeblich war. Das ENZ ist kein Erbnachweis im materiellen Sinne (wie z. B. ein Testament oder ein Gerichtsurteil), sondern ein Dokument mit starker Beweiskraft: Das ENZ ermöglicht seinem Inhaber, seine Rechtsstellung (z. B. als Erbe oder Vermächtnisnehmer) und/oder seine konkreten Rechte (z. B. Eigentum an einem bestimmten Vermögenswert oder Anteil an der Erbschaft) in einem anderen Mitgliedstaat nachzuweisen. Es gilt die gesetzliche Vermutung, dass der Inhalt des ENZ der Wahrheit entspricht. Es wird bis zum Beweis des Gegenteils angenommen, dass die im Zeugnis benannte Person die darin genannten Rechtsstellungen, Rechte oder Befugnisse tatsächlich innehat. Wer Zahlungen leistet oder Vermögenswerte an eine im ENZ genannte, empfangsberechtigte Person herausgibt, genießt rechtlichen Schutz, sofern ihm keine Unrichtigkeit des ENZ bekannt war.

Das ENZ wird in allen teilnehmenden Mitgliedstaaten anerkannt, ohne dass es eines besonderen Anerkennungsverfahrens (sogenanntes Exequatur-Verfahren) bedarf. Dies unterscheidet es wesentlich von nationalen Erbnachweisen. Das ENZ wird von der zuständigen Behörde im Mitgliedstaat des letzten gewöhnlichen Aufenthalts des Erblassers ausgestellt (in manchen Staaten durch einen Notar; in anderen durch ein Gericht). Die Verordnung sieht ein **einheitliches Formular** für Antrag und Ausstellung vor und garantiert, dass alle wesentlichen Informationen enthalten sind (Angaben zum Erblasser, Grundlage der Erbfolge, Angaben zu den Erben und ihren Anteilen, usw.). Zusammenfassend stellt das Europäische Nachlasszeugnis einen entscheidenden Schritt zur Schaffung eines einheitlichen europäischen Rechtsraums dar, indem es den Bürgerinnen und Bürgern die Abwicklung von Erbfällen mit Vermögenswerten, Rechten oder Erben in mehreren EU-Staaten erleichtert.

Wenn Sie also aus einem anderen EU-Land stammen und Vermögen in Italien geerbt haben, benötigen Sie das ENZ, um die Erbschaftserklärung (sog. “*dichiarazione di successione*”) abzugeben, die geerbten Immobilien auf Ihren Namen eintragen zu lassen sowie Bankguthaben des Erblassers freizugeben und auf Ihr Konto zu übertragen.

10. Immobilien aus Schenkung und die jüngste gesetzliche Vereinfachung

Bis vor kurzem war der Erwerb einer Immobilie, die aus einer Schenkung stammte, mit erheblichen Risiken verbunden, da der Käufer einer möglichen Rückforderungsklage durch benachteiligte Pflichtteilsberechtigte ausgesetzt war.

In Italien konnte eine solche Rückforderungsklage sogar dazu führen, dass auch der Dritterwerber zur Rückgabe der Immobilie verpflichtet war. Art. 563 des italienischen Zivilgesetzbuches sah nämlich vor, dass „der Pflichtteilsberechtigte nach vorheriger Zwangsvollstreckung in das Vermögen des Beschenkten von den nachfolgenden Erwerbern (...) die Rückgabe der Immobilien verlangen kann“.

In der Praxis hatten sich daher sogar Versicherungen entwickelt, die dieses Risiko abdeckten, und im Rahmen der professionellen Beratung beim Erwerb einer Immobilie in Italien gehörte dieser Aspekt zu den ersten Punkten, die geprüft und vertieft werden mussten.

Nunmehr wurde dieses Risiko infolge der Reform beseitigt. Das Gesetz Nr. 182 vom 2. Dezember 2025 hat in Art. 44 mit der Überschrift „Vereinfachungen zur Förderung des rechtlichen Verkehrs von aus Schenkungen stammenden Vermögenswerten“ Änderungen am italienischen Zivilgesetzbuch eingeführt. Ziel der Reform ist es ausdrücklich, „den Wettbewerb auf dem Immobilien- und Sicherheitenmarkt zu fördern, den rechtlichen Verkehr von aus Schenkungen stammenden und von Dritten erworbenen Vermögenswerten und Rechten zu erleichtern...“.

Insbesondere wurde der oben genannte frühere Art. 563 vollständig neu gefasst und durch folgende Regelung ersetzt: „(Wirkungen der Herabsetzung der Schenkung). – Die Herabsetzung (sog. *riduzione*) der Schenkung (...) beeinträchtigt nicht die Dritten, an die der Besenkte die geschenkten Immobilien veräußert hat; unberührt bleibt jedoch die Verpflichtung des Besenkten, die Pflichtteilsberechtigten in Geld zu entschädigen, soweit dies zur Ergänzung des ihnen vorbehaltenen Pflichtteils erforderlich ist.

Ist der Besenkte ganz oder teilweise insolvent, ist der unentgeltliche Erwerber verpflichtet, die Pflichtteilsberechtigten in Geld zu entschädigen, und zwar innerhalb der Grenzen des von ihm erlangten Vorteils.“ Im Ergebnis kann der benachteiligte Pflichtteilsberechtigte somit nicht mehr die Rückgabe der an Dritte veräußerten Immobilie in natura verlangen, sondern lediglich vom Besenkten einen Geldbetrag fordern, der geeignet ist, die Beeinträchtigung des Pflichtteils auszugleichen. Im Falle einer vollständigen oder teilweisen Insolvenz des Besenkten trifft die Verpflichtung zur Geldentschädigung den unentgeltlichen Erwerber, beschränkt auf den von ihm erlangten Vorteil.

Die neue Regelung unterscheidet damit klar zwischen den Wirkungen eines entgeltlichen Erwerbs und denen eines unentgeltlichen Erwerbs: Während der entgeltliche Dritterwerber vom Besenkten vollständig geschützt ist und keinerlei Haftung gegenüber dem Pflichtteilsberechtigten trifft, haftet der unentgeltliche Erwerber im Falle der Insolvenz des Besenkten durch eine Geldverbindlichkeit, die sich nach dem erhaltenen Vorteil bemisst.

Die neue Regelung findet Anwendung auf Erbfälle, die nach ihrem Inkrafttreten (am 18.12.2025) eröffnet wurden; auf frühere Erbfälle findet weiterhin das bisherige Recht Anwendung, sofern die Klage auf Herabsetzung vor der Reform oder jedenfalls innerhalb von sechs Monaten nach ihrem Inkrafttreten zugestellt und im Grundbuch eingetragen wurde.

Die wirtschaftliche Tragweite dieser Regelung ist erheblich. Die Schwierigkeiten beim Verkauf von durch Schenkung erworbenen Immobilien haben über Jahrzehnte hinweg eine Bremse für den italienischen Immobilienmarkt dargestellt.

Banken haben angesichts des Rückforderungsrisikos häufig die Gewährung von durch Hypotheken auf solche Immobilien gesicherten Finanzierungen abgelehnt. Im Lichte der neuen Regelung und der Übergangsvorschriften ist es jedoch auch heute bei einem Immobilienerwerb weiterhin empfehlenswert, diese Aspekte sorgfältig zu prüfen, um sicherzustellen, dass die neue Gesetzeslage im konkreten Fall tatsächlich Anwendung findet.

Viel Erfolg bei Ihrem Immobilienkauf!

Avv. Claudia Callipari Rickinger

Hinweis: Die vorstehenden Informationen dienen ausschließlich einer allgemeinen und unverbindlichen Orientierung und ersetzen keine individuelle rechtliche Beratung. Trotz sorgfältiger Darstellung kann keine Gewähr für Vollständigkeit, Aktualität oder zwischenzeitliche Änderungen der Rechtsprechung und Gesetzgebung übernommen werden. Vor dem Abschluss rechtlich relevanter Geschäfte empfiehlt sich daher stets die Einholung einer individuellen anwaltlichen Beratung.