

Die Rechtsakte beim Immobilienkauf in Italien

Rechtsanwalt und *Avvocato cassazionista*

MMag. Dr.iur. Christoph Perathoner, LL.M.

Lehrbeauftragter an der Freien Universität Bozen
Niedergelassener Europäischer Anwalt in München

Inhaltsübersicht

- I. **Einleitende Bemerkungen:** Rolle und Bedeutung des Immobilienkaufs; vergleichende Überlegungen zum Kaufgeschäft;
- II. **Vor dem Kauf:** Kontrollen und Nachforschungen; kurzer Überblick über das Grundbuchs- und Liegenschaftsregistersystem; Kaufangebot und Vorvertrag; Vorvertrag über eine noch zu errichtende Immobilie
- III. **Beim Kauf:** der endgültige, notarielle Kaufvertrag

Grundzüge des italienischen Rechts in den Bereichen: Liegenschaftsregister und Grundbuchssystem, Vorvertrag, Angeld, Vertragsabschluss

I. Einleitung

Grundzüge des Kaufgeschäfts in vergleichender Perspektive

ITA

- **Einheitsprinzip in Italien:** Der Kaufvertrag ist ein Konsensualvertrag „mit dinglichen Wirkungen“, bei dem die bloße **Einigung/Konsens der Parteien** für den Abschluss ausreicht und *uno acto* damit auch die **Eigentumsübertragung** bewirkt, während die tatsächliche Übergabe des Vertragsgegenstandes nicht für den Vertragsabschluss erforderlich ist (Art. 1376, Art.1465 c.c.)

DE

- **Abstraktionsprinzip in Deutschland:** Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft sind getrennt, aber die Wirksamkeit des Verpflichtungsgeschäftes (Art. 433 BGB: *Kaufvertrag*) ist von jener des Verfügungsgeschäfts (Art. 929 BGB: *Einigung und Übergabe*) unabhängig und umgekehrt. Dies hat den Vorteil, dass die Mängel des

Verpflichtungsgeschäftes grundsätzlich nicht das Verfügungsgeschäft berühren (und umgekehrt); so kann trotz unwirksamen Kaufvertrags Eigentum übertragen worden sein

- Vorteil: Rechtssicherheit und Rechtsklarheit sowie Verkehrsschutz
- Nachteil: Komplexe Rückabwicklung (über das Bereicherungsrecht)

II. Vor dem Kauf

Kontrollen und Nachforschungen

- allgemeine **Problemstellungen**
 - erhöhte Nachfrage an italienischen Immobilien
 - **sprachliche Hindernisse**
- **rechtliche Hürden:** Unterschiede im italienischen Vertrags-, Erbschafts-, Register- und Steuerrecht
- **Folglich: Unterstützung** durch Fachkräfte (Anwälte, Notare) dienlich, ggf. auch Steuerberater, Techniker (geometra) und Makler (Maklerprovision i.d.R. 2–3% (marktüblich) des tatsächlich bezahlten Kaufpreises zzgl. MwSt. – teilweise auch 4-5%)
- **erforderliche Kontrollen:** Liegenschaftsregister (registro immobiliare) / Grundbuch (libro fondiario), Kataster, Steuerbehörden → teils komplexe Rechts- und Sachlage, verwaltungsrechtlich-urbanistische Kontrollen (besteht Baurecht?)

Einschub

- **Konzeptuelle Unterschiede bereits im Registerrecht** (und damit der Identifizierung der Immobilien)
- **Liegenschaftsregister:**
 - Italienisch: *registro immobiliare*
 - im **Großteil Italiens** sind Liegenschaften im Liegenschaftsregister eingetragen (im Register jener Provinz, in der sich die Immobilie befindet) → auf diesem System baut auch der Codice civile auf
 - Registereintrag **unter dem Namen der Person**, die einen mit der Liegenschaft verbundenen Rechtsakt (z.B. Kaufvertrag, Schenkung oder Erbschaft) durchführt → zur Bestimmung des Eigentümers einer Immobilie, muss die Suche auf den Namen des vermuteten Eigentümers gerichtet sein → **Ordnung** damit **nach Personen**, nicht nach Liegenschaften wie im Grundbuch

- enthält **Informationen zu** Rechten und Lasten, Grenzen, Oberflächen, Keller-, Dach- und anderen Nebenräumen, Gemeinschaftseigentum, Dienstbarkeiten usw. → Überblick über alle Rechtsgeschäfte der letzten 20 Jahre (= Ersitzungszeit)
- trotz weitgehender Digitalisierung (*Agenzia delle Entrate*) → aufwendige Recherchen bei nicht-eingetragenen Rechtsakten: zwar Dritten nicht entgegenhaltbar, aber ggf. dennoch Streitigkeiten bei z.B. offensichtliche Dienstbarkeiten (Unterstützung durch Notar, Anwalt, Techniker, spezialisierte Gesellschaften)
- Immobilienverträge sind auch ohne Eintragung im Liegenschaftsregister gültig (einfache Schriftform gem. Art. 1350 c.c.) → erst durch die Eintragung entfaltet der Vertrag jedoch **Wirkungen gegenüber Dritten** (öffentliche Urkunde erforderlich)

Einschub

- **Beispiel:** Eintragung ins Liegenschaftsregister



Direzione Provinciale di SIENA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 98
Registro particolare n. 56
Presentazione n. 16 del 04/01/2023

UTC: 2023-01-04T11:03:19.611368+01:00

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	-	Imposta di bollo	-
	Imposta ipotecaria	-	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	-		

Formalità esente da ogni tributo ai sensi di Registro Art.10 D.Lgs 2011 n.23

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 111
Protocollo di richiesta SI 400/1 del 2023

Il Conservatore
Conservatore

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	
Data	16/12/2022	Codice fiscale	
Notaio			
Sede	BOLZANO .BOZEN. (BZ)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica	SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	2	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	F815 - MURLO (SI)			
Comune	TERRENI			
Catasto	Foglio 78 Particella	1	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	2560 metri quadri



Direzione Provinciale di SIENA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 98
Registro particolare n. 56
Presentazione n. 16 del 04/01/2023

UTC: 2023-01-04T11:03:19.611368+01:00

Pag. 2 - segue

Immobile n. 2	F815 - MURLO (SI)			
Comune	TERRENI			
Catasto	Foglio 78 Particella	2	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1020 metri quadri
Immobile n. 3	F815 - MURLO (SI)			
Comune	TERRENI			
Catasto	Foglio 78 Particella	3	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	7000 metri quadri
Immobile n. 4	F815 - MURLO (SI)			
Comune	TERRENI			
Catasto	Foglio 78 Particella	4	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	730 metri quadri



Direzione Provinciale di SIENA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 98
Registro particolare n. 56
Presentazione n. 16 del 04/01/2023

UTC: 2023-01-04T11:03:19.611368+01:00

Pag. 5 - Fine

Immobile n. 33	F815 - MURLO (SI)				
Comune	FABBRICATI				
Catasto	Sezione urbana	Foglio 79	Particella	82	Subalterno
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI		Consistenza	9,0 vani	
Indirizzo	STRADA POGGIO GUIDO				N. civile
Piano	T-1				35
Immobile n. 34	F815 - MURLO (SI)				
Comune	FABBRICATI				
Catasto	Sezione urbana	Foglio 79	Particella	82	Subalterno
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza	3,5 vani	
Indirizzo	STRADA POGGIO GUIDO				N. civile
Piano	T				35

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1	In qualità di	A FAVORE		
Cognome			Nome	
Nato il				
Sesso M	Codice fiscale			
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di	1/2			
Soggetto n. 2	In qualità di	A FAVORE		
Cognome			Nome	
Nata il				
Sesso F	Codice fiscale			
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di	1/2			

Contro

Soggetto n. 1	In qualità di	CONTRO		
Cognome			Nome	
Nata il				
Sesso F	Codice fiscale			
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di	1/1			

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

- **Grundbuch:**

- Italienisch: *libro fondiario*
- in einigen **ehemalig österreichisch-ungarischen Staatsgebieten** werden Liegenschaften nach dem Grundbuchssystem (*sistema tavolare*) registriert (Trient, Bozen, Triest, Görz sowie in einigen Gemeinden der Provinzen Udine, Brescia, Belluno und Vicenza) → Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499: *Disposizioni relative ai libri fondiari dei territori delle nuove province* = Grundbuchsgesetz
- Bestimmungen des *Codice civile* sind mit dem Grundbuchssystem in Einklang zu bringen
- alle Eigentumsverhältnisse sowie etwaige Rechte und Lasten, die mit dem Grundstück oder der Immobilie verbunden sind, werden im Grundbuch rechtsverbindlich erfasst, jedoch **nach der Liegenschaft** (und nicht nach der Person, wie im Liegenschaftsregister)

- dreigeteilt:
 - » **Teil A** („Gutbestandsblatt“) enthält alle Pläne und Beschreibungen der Wohnungen und der Zubehörflächen und zeigt das Gemeinschaftseigentum und die aktiven Dienstbarkeiten auf
 - » **Teil B** („Eigentumsblatt“) legt das Eigentum der Immobilie und seine Beschränkungen fest (es ist wichtig zu wissen, ob es mehrere Eigentümer gibt oder ob Nutznießer oder allfällige Wohnrechte vorhanden sind)
 - » **Teil C** („Lastenblatt“) führt Belastungen, Bindungen und passive Dienstbarkeiten an. Die Kenntnis der auf der Immobilie liegenden Belastungen ist für einen positiven Verhandlungsabschluss grundlegend

- im Grundbuchsystem hat die grundbücherliche Eintragung/Einverleibung – wegen des **Kontinuitätsprinzips**
 - im Falle des Erwerbs von Immobilienrechten mit Rechtsgeschäften unter Lebenden (Kaufvertrag, Tauschvertrag, usw.) **rechtsbegründenden** bzw. konstitutiven **Charakter**
- gemäß Art. 2 des Grundbuchgesetzes erfolgt der **Erwerb dinglicher Rechte an Immobilien** (ebenso wie die Änderung oder Aufhebung) **mit der Eintragung/Einverleibung** ins Grundbuch und nicht – wie in Art. 1376 c.c. vorgesehen – mit der Willenseinigung bzw. bei der Vertragsunterzeichnung beim Notar → die in den Grundbüchern eingetragenen Rechte und Pflichten erlöschen durch die Vereinbarung nicht, bis sie nicht im Grundbuch gelöscht sind

Einschub

- **Beispiel:** Abschrift aus dem Grundbuch

AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL		PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE				
Abteilung 41 Grundbuch, Grund-und Gebäudekataster Amt 41.10 - Grundbuchamt Meran		Ripartizione 41 Libro fondiario, catasto fondiario e urbano Ufficio 41.10 - Ufficio del libro fondiario di Merano				
VOLLSTÄNDIGE ABSCHRIFT DES HAUPTBUCHES - AKTUELLER STAND						
Abschrift ohne Bestätigungswert laut Absatz 4 des Art. 19 der Durchführungsverordnung zum R.G. Nr. 4/99						
EINLAGE 2627 II		KATASTRALGEMEINDE 694 Mais Eröffnung am 26/06/2012 BEZIRK Meran				
Plombierung *** keine Plombe vorhanden ***						
Letzte durchgeführte Tagebuchzahl T.Z. 4439/2022						
		A1				
Parzelle	Grundbuchskörper	Katasterdaten am 10/10/2022				
		Eigenschaft	Klasse	Fläche m²	Eigentums- ertrag Euro	Bodenertrag Euro
Bp. 3374		Gebäude	0	1393	-	-
Gp. 2010/48		Steuerfr. Fläche	0	181	-	-
		A2				
26/03/2007 - T.Z. 1791/2 EINVERLEIBUNG FLÄCHENZUSCHREIBUNG						
qm 3, abgeschrieben aus Gp. 2005/19 Vertrag vom 12/12/2006 betrifft Bp. 3374						
		B				
[redacted] G.m.b.H. Sitz [redacted] - Anteile 1/2						
31/03/2021 - T.Z. 2075/4 EINVERLEIBUNG EIGENTUMSRECHT zu 1/2 Vertrag vom 30/03/2021 betrifft Bp. 3374, Gp. 2010/48 20/07/2022 - T.Z. 4439/1 ANMERKUNG Klageschrift vom 08/04/2022 zugestellt am 12/04/2022 um Auflösung der Eigentumsgemeinschaft						
[redacted], [redacted] geb. am [redacted] in [redacted] - Anteile 1/2						
02/02/1967 - T.Z. 143/1 EINVERLEIBUNG EIGENTUMSRECHT zu 1/2 Vertrag vom 27/12/1966 betrifft Bp. 3374 20/07/2022 - T.Z. 4439/1 ANMERKUNG Klageschrift vom 08/04/2022 zugestellt am 12/04/2022 um Auflösung der Eigentumsgemeinschaft						
26/03/2007 - T.Z. 1791/1 EINVERLEIBUNG EIGENTUMSRECHT zu 1/2 Vertrag vom 12/12/2006 betrifft Gp. 2010/48 20/07/2022 - T.Z. 4439/1 ANMERKUNG Klageschrift vom 08/04/2022 zugestellt am 12/04/2022 um Auflösung der Eigentumsgemeinschaft						
		C				

AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL		PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE	
Abteilung 41 Grundbuch, Grund-und Gebäudekataster Amt 41.10 - Grundbuchamt Meran		Ripartizione 41 Libro fondiario, catasto fondiario e urbano Ufficio 41.10 - Ufficio del libro fondiario di Merano	
VOLLSTÄNDIGE ABSCHRIFT DES HAUPTBUCHES - AKTUELLER STAND			
19/09/1952 - T.Z. 869/8 EINVERLEIBUNG DIENSTBARKEIT			
Durchgang und Durchfahrt zu Lasten Bp. 3374 zu Gunsten Bp. 1146, Bp. 3880, Bp. 3886, Bp. 4471, Gp. 2005/1, Gp. 2005/29, Gp. 2005/30, Gp. 2005/31, Gp. 2010/2, Gp. 2403/1 Vertrag vom 09/09/1952			
14/08/1974 - T.Z. 2021/105 ANMERKUNG			
Zugehörigkeit der Parzelle zum Bodenverbesserungskonsortium [redacted] mit Sitz in Meran zulasten der Bp. 3374 (qm 3 ex Gp. 2005/19) zu Lasten Bp. 3374			

- **Durchzuführende Kontrollen:**

- **Prüfung des Liegenschaftsregisters / Grundbuchs** und Nachforschungen zu folgenden Zwecken:
 - **Eigentumsverhältnisse:** Eigentümer der Immobilie, z.B. natürliche oder juristische Person (ggf. Prüfung des Güterstandes); ggf. Miteigentumsverhältnisse (Hausordnungen, Kondominiumsspesen)
 - **Lastenfreiheit:** etwaige auf der Liegenschaft lastende Hypotheken, Pfandrechte, Dienstbarkeiten, Fruchtgenussrechte, Beschlagnahmen oder anderen Einschränkungen
 - NB: **Einige Rechte zu Gunsten Dritter oder eventuelle Bindungen sind nicht aus dem Liegenschaftsregister ersichtlich:** verwaltungsrechtliche Bindungen (z.B. die Unbebaubarkeit) → Gemeinde
- **Baurechtliche Konformität** der Liegenschaft
- Norm- und Sicherheitskonformität von Anlagen, Energiepass für das Gebäude, besondere Baubestimmungen und -merkmale (z.B. Erdbebensicherheit), Widmungen des Grundstücks und andere Verkaufsbeschränkungen (z.B. Kulturgut)

- **Erforderliche Unterlagen:**

- Katasterauszug der Liegenschaft (*visura catastale*)
- Katasterplanimetrien der Liegenschaft (*planimetrie catastali*);
- Lastenblatt (*visura ipocatastale*)
- Herkunftsurkunde der Liegenschaft (*atto di provenienza*)
- Benutzungsgenehmigung/Bewohnbarkeitsbewilligung (*certificato di agibilità/abitabilità*)
- Bauakte (*atti edilizi*)
- Flächenwidmungsbescheinigung (*certificazione di destinazione urbanistica*)
- Energieeffizienzbescheinigung (*certificazione energetica*)
- Kondominiumsordnung/Tausendsteltabellen (*regolamento condominiale/tabella millesimale*)

- Im Grundbuchssystem zusätzlich:

- Grundbuchsauszug (estratto tavolare)

Kontrollen

- **Beispiel:** Zertifizierungen (Auszüge)



REGIONE MARCHE

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO 2020-9386 VALIDO FINO: 07/05/2030



Allegato al atto

id. 09/11/2022

Rep. Nr. 52467

Rep. Nr. 33215



COMUNE DI MERGO
Provincia di Ancona
 60030 MERGO Piazza G. Leopardi, 23 – Tel. 0731.814820 – Fax 0731.812241
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
 (ART. 30, COMMA 3, D.P.R. 06/06/2001 N. 380)

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:
 E:1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo.

Oggetto dell'attestato

Intero Edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro:

Dati identificativi

Regione: Marche
 Comune: Mergo
 Indirizzo: Via Santa Maria delle Stelle 2
 Piano: S1-T-1
 Interno:

Zona Climatica: E
 Anno di costruzione: 1950
 Superficie utile riscaldata (m²): 238.67
 Superficie utile raffrescata (m²): 0
 Volume lordo riscaldato (m³): 620.24
 Volume lordo raffrescato (m³): 0

Coordinate GIS: 43.475105299589 - 13.0260451889896

Comune catastale	F145	Sezione	0	Foglio	4	Particella	537
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da
Altri Subalterni	0						

Servizi energetici presenti

Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone cose

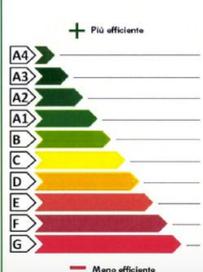
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti:

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica Globale



CLASSE ENERGETICA E

EPgl,nren 137.96 kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **B (65.81)**

Prot. 3671...
6.3

Mergo, 04/08/2022

Domanda presentata da [REDACTED]

- Visto il PRG comunale
- Visto il vigente Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato con delibera della Giunta regionale n. 187 del 03-11-89
- Vista la Legge n. 457/78 e la relativa delibera della giunta Comunale n. 41 del 01/04/99
- Visto il DPR 6-6-01 n. 380 e succ. modif. e integraz.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE CERTIFICA

Che i seguenti immobili siti in codesto Comune dalle risultanze degli atti in possesso dell'Ufficio Tecnico Comunale hanno la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO	PARTIC.	DESTIN. URB.
4	50	Parte EA ISG1 e parte EA VIG1
4	536	EA VIG1
4	537	EA VIG1
4	538	EA VIG1
4	540	EA VIG1

Ove:

EA: zona agricola di salvaguardia paesistico- ambientale art. 38 NTA del PRG coordinato con artt. 35-36 NTA PRG

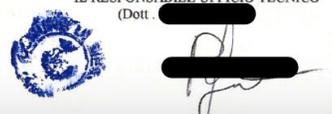
I-G1-S-V : norme e vincoli particolari territorio agricolo art. 36 NTA PRG

Parte della particella n. 536 fg. 4 c' classificata P3 art. 12 PAI – AREA DI VERSANTE A RISCHIO FRANA CON LIVELLO DI PERICOLOSITA' ELEVATA.

Il presente atto non costituisce titolo, precondizione o altro impegno dell'autorità comunale per le attività di cui all'art. 1 della legge 10 del 28-01-77, né ai fini dell'art. 8 del D.L. N. 9 del 23-01-82 (convertito in legge il 25-03-82 n. 94)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica conserva validità di un anno dalla data del rilascio, salvo modifica degli strumenti urbanistici

IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO
(Dott. [REDACTED])



(unwiderrufliches) Kaufangebot (*offerta irrevocabile d'acquisto*)

- Art. 1329, Abs. 1 c.c.: Hat sich der Antragsteller verpflichtet, den Antrag für eine bestimmte Zeit aufrecht zu erhalten, so ist der Widerruf wirkungslos.
 - ist **zum Instrument der Makler-Praxis** geworden (Problematik des *preliminare del preliminare* / Vorvertrag des Vorvertrags)
 - **Vorvertragshaftung**: grundsätzlich keine Vertragsabschlusspflicht, jedoch bestehen Verpflichtungen nach
 - Art. 1337 c.c. (**Verhalten nach Treu und Glauben** bei der Verhandlungsführung und Vertragserrichtung) und
 - Art. 1175 c.c. (Verhalten nach den Grundsätzen der **Redlichkeit**)
 - **rechtlich bindend (!)**, wenn das Kaufangebot von der Verkäuferseite angenommen wird (*accettazione*)
 - Vermittlung wird regelmäßig auch in Kaufangebot/Kaufvorvertrag erwähnt – teilweise auf Briefpapier des Maklers (!)

(unwiderrufliches) Kaufangebot (offerta irrevocabile d'acquisto)

- **Beispiel (Teil I):**
Klauseln eines unwiderruflichen Kaufangebots

<p>An Frau [REDACTED], Steuernummer [REDACTED], geboren am [REDACTED] in [REDACTED], wohnhaft in [REDACTED], Italien.</p>	<p>Gentile Sig.ra [REDACTED], c.f. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], Via [REDACTED], Italia</p>
<p>UNWIDERRUFLICHES KAUFANGEBOT</p>	<p>PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO</p>
<p>1. Die Unterfertigten Frau [REDACTED] geboren in [REDACTED] am [REDACTED] und wohnhaft in [REDACTED] Deutschland sowie Herr [REDACTED] geboren in [REDACTED] am [REDACTED] und wohnhaft in [REDACTED] Deutschland, versprechen und verpflichten sich mit dem gegenständlichen Kaufangebot für sich selbst oder für eine bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages zu benennende Person, Unternehmen oder Körperschaft, das volle, ausschließliche und uneingeschränkte Eigentum, einschließlich der gemeinschaftlichen Teile, an der folgenden Liegenschaftseinheit in der Gemeinde Colico (LC), Via La Stradeta 4 snc:</p> <p><u>Wohnung</u> im Zweiten Stock, im zuständigen Gebäudekataster der Gemeinde Colico wie folgt gekennzeichnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Blatt 6, Particella 13466, sub. 706, Kategorie A/2, Klasse 2, Gesamtfläche 117 m², Gesamtfläche ohne nicht überdachte Flächen 115 m², Katasterertrag € 635,24; <p>wie in den beiliegenden Katasterplänen und Katasterausügen näher gekennzeichnet, welche sich im vollen, ausschließlichen und uneingeschränkten Eigentum von Frau [REDACTED] befindet, zu den folgenden Bedingungen zu kaufen.</p> <p>2. Die Eigentümerin gewährleistet, dass das volle und ausschließliche Eigentum der Immobilie, frei von anhängigen oder angedrohten Streitigkeiten, Personen, Lasten und Beschränkungen, Bindungen, nachteiligen Eintragungen, Pfändungen, Hypotheken, passiven Dienstbarkeiten (selbst wenn nicht eingetragen oder formal zusammenhängenden), Vorrechten jeglicher Art und ohne jede Belastung, welche den Wert mindern oder die freie Verkehrsfähigkeit verhindern kann, übertragen wird. Weiters garantiert die Eigentümerin die Übereinstimmung der Immobilie mit den geltenden Vorschriften und Verordnungen (Bauvorschriften, urbanistische Vorschriften, Sicherheitsvorschriften usw.) sowie der Eintragungen und Pläne im Kataster, sowie die</p>	<p>1. I sottoscritti sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED] Germania, nonché il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED] Germania, mediante la presente proposta d'acquisto si impegnano e si obbligano ad acquistare, alle condizioni di seguito riportate, per sé o per persona, impresa o ente da nominare al momento della stipula del rogito notarile di compravendita, la piena, esclusiva e incondizionata proprietà, incluse le parti comuni, della seguente unità immobiliare nel Comune di Colico (LC), Via La Stradeta 4 snc, e precisamente:</p> <p><u>Appartamento</u> al secondo piano, identificati al Catasto fabbricati del Comune di Colico come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - foglio 6, particella 13466, sub. 706, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 117 m², totale escluse aree scoperte 115 m², rendita catastale € 635,24; <p>come meglio identificati dalle allegate planimetrie catastali e visure catastali, di piena, esclusiva ed incondizionata proprietà dei sig.ra [REDACTED]</p> <p>2. La proprietaria garantisce che la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile verrà trasferita libera da liti pendenti o minacciate, persone, oneri e pesi, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie, servitù passive (anche se non trascritte o formalmente connesse), privilegi di ogni genere e da ogni altro peso che ne possa diminuire il valore o ne possa impedire la libera circolazione. La proprietaria garantisce, inoltre, la conformità degli immobili a tutte le vigenti norme e regolamenti (normative edilizie, urbanistiche, di sicurezza etc.) e delle iscrizioni e disegni presso il catasto, nonché la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati e si impegna a fornire, contestualmente alla stipula</p>

Konformität der Anlagen mit den Sicherheitsbestimmungen, die zum Zeitpunkt der Errichtung der Anlagen in Kraft waren und verpflichtet sich, zusammen mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages, die von qualifizierten Technikern erstellten Bescheinigungen vorzulegen. Die Immobilie wird im Ist-Zustand, wie besichtigt und gebilligt, samt Einrichtung und vorhandenem Inventar, mitsamt einer Bewohnbarkeits- bzw. Benutzungsbewilligung und mit allen aktiven Dienstbarkeiten, übertragen. Die defekte Balkontür sowie die Glasscheibe der Pellet-Heizung werden bis zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages von der Eigentümerin repariert oder ersetzt.

3. Die Eigentümerin leistet bereits jetzt alle gesetzlichen Garantien des Verkäufers und garantiert, dass die Liegenschaftseinheit zum Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Kaufvertrages frei von jeglichen Mängeln, auch versteckten Mängeln, ist, die den Wert mindern und den Kaufgegenstand für die bestimmungsgemäße Nutzung, welche dem vorliegendem Vertrag zugrunde liegt, ungeeignet machen, und jedenfalls nicht die Eigenschaften für die Nutzung der Immobilie als Wohnhaus, für die sie bestimmt ist, mindern.

4. Der angebotene Kaufpreis für die Liegenschaftseinheit, einschließlich der Einrichtung und des vorhandenen Inventars, beträgt Euro 210.000,00 (zweihundertzehntausend/00) und wird folgt bezahlt:

- Euro 21.000,00 (einundzwanzigtausend/00) werden innerhalb von 10 Tagen ab der Annahme des gegenständlichen unwiderruflichen Kaufangebots als Angeld zur Bestätigung gem. Art. 1385 des italienischen Zivilgesetzbuches mittels Banküberweisung auf ein notarielles Treuhandkonto eines von den Kaufanbietern zu bestimmenden Notars bezahlt
- Euro 189.000,00 (einhundertneundachtzigtausend/00) werden bei der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages, welcher bis spätestens 31.03.2023 abgeschlossen und von einem von den Kaufanbietern ausgewählten Notar in Bozen (BZ) notariell beurkundet wird. Der Termin wird von den Kaufanbietern mindestens 10 Tage vorher mitgeteilt.

dell'atto notarile di compravendita, le certificazioni redatte da tecnici abilitati. L'immobile dovrà essere trasferito nello stato di fatto in cui si trova, come visto e gradito, comprensivo dell'arredamento e l'inventario attualmente presente, dotato del certificato di agibilità/abitabilità e con tutte le servitù attive. La porta del balcone difettosa e il vetro dell'impianto di riscaldamento a pellet saranno riparati o sostituiti dalla proprietaria fino alla stipula del contratto di compravendita notarile.

3. La proprietaria presta fin d'ora tutte le garanzie di legge del venditore e garantiscono che l'unità immobiliare, al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita, sarà priva da ogni tipo di vizi, compresi i vizi occulti, che ne possano diminuire il valore e rendere l'oggetto della vendita non idoneo all'uso per il quale il presente atto viene stipulato, e comunque priva delle qualità necessarie per l'utilizzo dell'immobile come abitazione civile a cui è destinato.

4. Il prezzo che i proponenti offrono per l'acquisto dell'unità immobiliare, comprensivo dell'arredamento e dell'inventario attualmente presente, è pari ad Euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00), da corrispondersi come segue:

- Euro 21.000,00 (ventunmila/00) vengono versati a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. entro 10 giorni dall'accettazione della presente proposta irrevocabile di acquisto, a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente dedicato di un notaio a scelta dei proponenti;
- Euro 189.000,00 (centootantanovemila/00) saranno versati alla firma del contratto notarile di compravendita, che dovrà essere stipulato entro e non oltre il 31.03.2023 a ministero di un Notaio a Bolzano (BZ) a scelta dei proponenti. La data verrà comunicata dai proponenti almeno 10 giorni prima.

(unwiderrufliches) Kaufangebot (*offerta irrevocabile d'acquisto*)

- **Beispiel (Teil II):**
Klauseln eines
unwiderruflichen
Kaufangebots

7. Die gegenständliche Verpflichtung wird definitiv und rechtswirksam, wenn die Eigentümerin das vorliegende Kaufangebot zur Annahme innerhalb der Frist vom 29.01.2023 unterzeichnet.

8. Für den Fall, dass die Eigentümerin innerhalb der vorgenannten Frist das vorliegende unwiderrufliche Kaufangebot nicht annimmt, bleibt das Kaufangebot ohne jegliche Wirkung.

9. Die Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages wird vereinbarungsgemäß folgenden Bedingungen unterstellt:

- Durchgeführte Überprüfung durch einen von der kaufversprechenden Partei beauftragten Techniker der Ordnungsmäßigkeit der kaufgegenständlichen Immobilie in urbanistischer, katasterrechtlicher und baurechtlicher Hinsicht, und insbesondere der Übereinstimmung zwischen dem Ist-Zustand mit den Katasterdaten und den beim Katasteramt hinterlegten Plänen sowie Übereinstimmung der Immobilie mit den geltenden Vorschriften und Verordnungen (Bauvorschriften, urbanistische Vorschriften, Sicherheitsvorschriften, Brandschutz, Erdbebensicherheit usw.);
- Feststellung der Freiheit von strukturellen Mängeln.

Sollten die vorgenannten Bedingungen nicht bis spätestens 31.03.2023 eintreten, können die Kaufanbieter von der gegenständlichen Verpflichtung auch einseitig zurücktreten, sodass das in Punkt 4 dieses Vertrages genannte Angeld an die Kaufanbieter innerhalb von 10 Tagen zurückbezahlt wird.

7. Il presente impegno diverrà definitivo ed operante se la proprietaria avrà sottoscritto per accettazione la presente proposta entro e non oltre il 29.01.2023.

8. Nel caso in cui entro il termine suddetto la proprietaria non accetti la presente proposta irrevocabile d'acquisto, questa rimarrà priva di effetto o efficacia.

9. La stipula dell'atto notarile di compravendita viene subordinata pattiziamente alle seguenti condizioni:

- Avvenuta verifica a cura di un tecnico incaricato dalla Parte Promittente Acquirente della regolarità sul piano urbanistico, catastale ed edile dell'immobile oggetto di vendita e, in particolare, della conformità tra lo stato di fatto, i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto, nonché la conformità dell'immobile a tutte le vigenti norme e regolamenti (normative edilizie, urbanistiche, di sicurezza, normativa antiincendio e antisismica etc.);
- Avvenuta verifica dell'assenza di difetti strutturali.

Qualora non si verificano le anzidette condizioni entro e non oltre il 31.03.2023, il presente impegno, può essere risolto anche unilateralmente dai Proponenti e la caparra confirmatoria di cui al punto 4 del presente atto verrà restituita ai Proponenti entro 10 giorni.

10. La presente proposta d'acquisto dovrà essere

Vorvertrag (*contratto preliminare*)

- Art. 1351 c.c.: Verpflichtung zum Abschluss eines endgültigen Vertrages
- Form *per relationem*: Form des endgültigen Vertrags (*contratto definitivo*) → Verträge über unbewegliche Sachen bedürfen der Schriftform (Art. 1350 c.c.) → zur Eintragung in öffentliche Register ist bei Immobilienverkäufen jedoch eine **öffentliche Urkunde** bzw. **beglaubigte Privaturkunde** erforderlich (Art. 2699 ff. c.c.)
- rechtlich bindend (!) → Unterschied zu unwiderruflichem Kaufangebot (nur im Falle der Annahme des Verkäufers rechtlich bindend)
- Festlegung einer Gültigkeitsdauer des Kaufversprechens (**Frist zur Erfüllung**)
- Vorwegnahme des Inhalts des endgültigen Kaufvertrags (Bestimmung der Liegenschaft, Parteien, Art der Anzahlung/Angeld, Angabe des Kaufpreises und der Zahlungsweise, Übergabefrist, Lasten auf der Immobilie, urbanistische Bestimmungen)
- besondere Gestaltungsmöglichkeiten durch Fristen, Bedingungen, Auflagen
- **Auflösende Bedingung** z.B. wenn die technische Prüfung Rechtswidrigkeiten feststellt

- Möglichkeit der Anmerkung des Vorvertrags innerhalb von 30 Tagen des Vorvertrags im jeweiligen Register (Art. 2643 ff. c.c.) → Drittwirkungen (realrechtlich):
 - Erwirkung einer **Vormerkung**
 - Schutz erst ab Eintragung (!)
 - **bei Nichterfüllung** des Vorvertrags: Vorrang der Forderung des Käufers (zeitlich beschränkt: Eintragung des Hauptvertrags binnen eines Jahres ab vereinbartem Abschluss bzw. binnen 3 Jahren ab Eintragung des Vorvertrages)
 - zweckdienlich bei: längerem Zeitraum zwischen Vor- und Hauptvertrag; beträchtliche geleistete Zahlungen; mögliche Absehbarkeit von Drittansprüchen → Abwägung, da zusätzliche Kosten mit der Anmerkung verbunden sind (Grundbuchssteuer, Grundbuchsvorlage, Honorar und Kosten des Notars, ...)
- bei Weigerung zum Abschluss des endgültigen Vertrags → Art. 2932 c.c. **Vollstreckungsklage zur Erwirkung des Vertragsschlusses**: Urteil erzeugt die Wirkungen des Vertrags (Eigentumsübertragung), sofern Klage nicht im jeweiligen Rechtstitel ausgeschlossen + Verpflichtung zur Erbringung der eigenen Leistung
 - **alternativ**: Auflösung des Vertrages und Schadenersatz // Nichtigkeit bei Fehlen der grundlegenden Elemente des Kaufvertrags

Vorvertrag über eine noch zu errichtende Immobilie (*Preliminare di vendita di immobile da costruire*)

- **Risiken** bei Verträgen zwischen Privaten und Bauträgern: Krisensituationen (Insolvenz) → d.lgs. 122/2005
- Einführung einer verpflichtenden **Bankbürgschaft** in Höhe der Anzahlungen bis zur Unterzeichnung des endgültigen Vertrags + **(Pflicht-)Versicherung** gegen Baumängel mit 10-jähriger Laufzeit für etwaige Bauschäden oder Konstruktionsmängel + verpflichtende notarielle Kaufvorvertrag
- Eintragung ins Liegenschaftsregister/Grundbuch: **Vorkaufsrecht** für den Erwerber im Falle einer Zwangsversteigerung der Immobilie im Rahmen eines Exekutionsverfahrens
- Regelmäßiger Verweis auf städtebauliche und energetische Vorschriften, technische Merkmale

Vorvertrag (*contratto preliminare*)

- **Beispiel:** Auszug aus einem (notariellen) Vorvertrag über eine noch zu errichtende Immobilie; Fristen und endgültiger notarieller Vertrag

Fristen

Der Bau des Gebäudes, zu dem der Immobilienteil, der Gegenstand vorliegender Urkunde bildet, gehört, muss bis spätestens 31. Dezember 2022 vorgenommen und völlig beendet werden.

Nach Fertigstellung der Arbeiten werden die zum Erwerb Berechtigten mit einer Vorankündigung von mindestens 7 (sieben) Tagen benachrichtigt, damit sie die betreffenden Liegenschaften besichtigen können. Ein Übergabeprotokoll über den Abschluss der Arbeiten und Abnahmeniederschrift wird verfasst und ist von den zum Erwerb Berechtigten zwecks Annahme zu unterzeichnen.

WIRKUNGEN

Der Vertragsgegenstand wird zusammen mit den Zubehörten, Gebräuchen und mit aktiven und passiven Dienstbarkeiten zum Verkauf versprochen, welche dem zur Veräußerung Verpflichteten kraft der Eigentumstitel und des Besitzes zustehen, und die nach dem Verkauf der einzelnen Liegenschaftseinheiten begründet werden.

ENDGÜLTIGER NOTARIELLER VERTRAG

Der Abschluss des endgültigen notariellen Vertrages erfolgt spätestens am 31. Dezember 2022 bei der Amtskanzlei der Notarin [REDACTED], vorbehaltlich etwaiger von der Parteien vereinbarten Fristverlängerung, die aus einem Schriftstück hervorgehen muss.

Der rechtliche materielle Besitz der Liegenschaften, die als fertiggestellt betrachtet werden, wird von dem zur Veräußerung Verpflichteten dem zum Erwerb Berechtigten durch endgültigen notariellen Vertrag übertragen, und ab diesem Tag gehen die Renten zu ihren Nutzungen und

Vorvertrag (*contratto preliminare*)

- **Beispiel:** Auszug aus einem (notariellen) Vorvertrag über eine noch zu errichtende Immobilie; Bürgschaft

BÜRGSCHAFT

gemäß Artikel 3 des Gesetzesvertretenden Dekrets 122/2005, wie durch Art. 385 des Gesetzesvertretenden Dekrets Nr. 14 vom 12. Januar 2019, Inkrafttreten am 16. März 2019 abgeändert, wird am 25. August 2022

von „[REDACTED] S.P.A. das Original der ausgestellten Bürgschaftsversicherung Nr. [REDACTED] von dem wie oben vertretenen zur Veräußerung Verpflichteten, gleichzeitig mit dem Abschluss vorliegenden Vorvertrags, den zum Erwerb Verpflichteten ausgehändigt. Die Bürgschaftsversicherung wird von mir Notarin den Erschienenen, den Zeugen in Kopie verlesen, und vorliegender Urkunde mit Buchstaben „D“ beigefügt wird. Die Bürgschaftsversicherung entspricht den Vorschriften im Rahmen der Artikel 2 und 3 des Gesetzesvertretenden Dekrets 122/2005, wie durch Art. 385 des Gesetzesvertretenden Dekrets Nr. 14 vom 12. Januar 2019 abgeändert. Diese Bürgschaftsversicherung wird seitens der erwerbenden Partei der verkaufenden Partei den Tag des endgültigen Kaufvertrags zurückgegeben.

Der zur Veräußerung Verpflichtete nimmt zur Kenntnis, dass er laut des oben erwähnten Gesetzesvertretenden verpflichtet ist, den zum Erwerb Verpflichteten eine den oben genannten entsprechenden Vorschriften geeignete Bürgschaftsversicherung auszuhändigen, jedes Mal wenn Beträge als weitere Anzahlungen sowie MEHRWERTSTEUER eingezahlt werden.

Vorvertrag (*contratto preliminare*)

- **Beispiel:** (notarieller) Vorvertrag über eine noch zu errichtende Immobilie; Vornahme von Änderungen

Vornahme von Änderungen seitens der verkaufenden Partei

Bei der Führung der Sonderverhandlungen zwischen den Parteien behält sich der zur Veräußerung Verpflichtete, mit der Einwilligung vom zum Erwerb Berechtigten, die Möglichkeit vor, architektonische, technische Varianten oder Änderungen der Zweckbestimmung, die sich im Verlauf des Baues als notwendig oder nützlich erweisen sollten, vorzunehmen, sofern die geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Ordnungen eingehalten werden, und diese Änderungen mit sich keine Minderung der Gebrauchstauglichkeit des Gesamtgebäudes und der Benutzbarkeit der Räume und Gemeinschaftsdienste bringen; der zur Veräußerung Verpflichtete behält sich auch das Recht vor, die in der Bauausschreibung angegebenen Materialien und Feinarbeiten durch andere mit vergleichbarem oder höherem Wert aufgrund der Nichtbelieferung zu ersetzen, und auch falls die Hersteller ihre Tätigkeit eingestellt haben; in jedem Fall hat der zur Veräußerung Verpflichtete, den zum Erwerb Berechtigten die etwaigen Varianten oder Änderungen innerhalb fünfzehn Tage nach ihrer Vornahme mitzuteilen.

Während der laufenden Arbeiten seitens des zum Erwerb Berichteten angeforderte Änderungen

Falls Herr [REDACTED] mit Bezug auf die zu erwerbende Liegenschaftseinheit, etwaige Varianten und/oder Ergänzungsarbeiten in Hinblick auf die Planunterlagen und/oder auf die Bauausschreibung und allgemein auf die Bauwerkmerkmale verlangen, und falls sie mit dem Stand der Bauarbeiten vereinbar sind, hat die Partei selbst, diese oben erwähnten Varianten schriftlich zu verlangen; und diese Forderungen sind seitens des zur Veräußerung Verpflichteten durch schriftliche Antwort und Übermittlung des entsprechenden Kostenvoranschlags zu zustimmen; der entsprechende Betrag wird separat berechnet und dem Kaufpreis hinzugefügt.

Angeld und Anzahlung (*caparra e acconto*)

- **Angeld zur Bestätigung** (*caparra confirmatoria*), Art. 1385 c.c.: ein Geldbetrag oder eine Summe anderer vertretbarer Güter, die bei Vertragsschluss übergeben und bei Erfüllung des Vertrags zurückgegeben oder der geschuldeten Leistung angerechnet wird → bei Nichterfüllung
 - durch die das Angeld leistende Partei: Rücktrittsrecht + Einbehaltung des Angelds
 - durch die das Angeld erhaltende Partei: Rücktrittsrecht + Forderung des Doppelten des Angelds (kein weiterer Schadensersatz möglich)
 - sofern vorgesehen: **Registersteuer** in Höhe von 0,5% des Werts des Angelds wird fällig (3% bei „Anzahlung“)
- **Reugeld** (*caparra penitenziale*), Art. 1386 c.c.: Bei einem Rücktrittsrecht für eine oder beide Parteien hat das Angeld die bloße Funktion eines Entgeltes für den Rücktritt → der Zurücktretende verliert das geleistete Angeld oder hat das Doppelte des Erhaltenen zurückzugeben (weitere Schadenersatzforderungen ausgeschlossen)

Vorvertrag (*contratto preliminare*)

- **Beispiel (Teil I):** Auszug aus einem notariellen Vorvertrag; Festlegung der Art und Weise der Entrichtung des Kaufpreises; Angeld; Anrechnung

PREIS

Die wie oben vertretenen Parteien erklären, dass der Kauf im Ganzen und nicht nach Maß ist, und als Kaufpreis einverständlich der Betrag von **Euro 370.000,00 (dreihundertsiebzigttausend Komma null null) zuzüglich gesetzlicher MEHRWERTSTEUER** vereinbart wurde.

Die wie oben vertretenen Parteien weisen darauf hin, dass, aufgrund einer bestimmten Verhandlung, der oben erwähnte Preis sowohl die Schließung des Laubengangs im Erdgeschoß als auch die Einrichtung eines einzelnen Splits-Klimaanlage beinhaltet.

Die wie oben vertretenen Parteien nehmen zur Kenntnis, dass:

-der Gesamtbetrag von Euro 40.000,00 (viertausend Komma null null) als Angeld zur Bestätigung, mittels Banküberweisung, wie weiter unten erläutert, bezahlt wird.

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass der Betrag für das sogenannte Angeld seitens der erwerbenden Partei auf das Bankkonto der amtierenden

Notarin, laut Art. 1, Absatz 63, des Gesetzes Nr. 147/2013, umgewandelt in das Gesetz Nr. 124/2017, eingezahlt, und zwar mittels Banküberweisung am 23. August 2022 mit Belastung auf dem Bankkonto IBAN [REDACTED] der erwerbenden Partei, mit entsprechender Gutschrift zu dem Bankkonto der Notarin bei der Zweigstelle in Udine (UD), Via Del Monte, der Bank „INTESA SANPAOLO S.P.A.“.

Der oben genannte Betrag wurde von Herrn [REDACTED] und Frau [REDACTED] mittels der oben erwähnten Banküberweisung auf das oben genannte Bankkonto der beurkundenden Notarin eingezahlt, und hiermit erteilt und bestätigt der zum Erwerb

Vorvertrag (*contratto preliminare*)

- **Beispiel (Teil II):** Auszug aus einem notariellen Vorvertrag; Festlegung der Art und Weise der Entrichtung des Kaufpreises; Angeld; Anrechnung

Berechtigte ihm den Auftrag, damit der hinterlegte Betrag, als Angeld zur Bestätigung, mittels Banküberweisung mit Gutschrift zu dem Bankkonto des zur Veräußerung Verpflichtetes „[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]“ [REDACTED] IBAN NR., freigestellt werden kann, erst nachdem die Notarin die Freiheit des Gegenstandes vorliegender Urkunde von Lasten, Unterschutzstellungen und von benachteiligenden Eintragungen überprüft hat, und nachdem er gemäß den geltenden Vorschriften die Registrierung und die öffentliche Bekanntmachung vorliegender Urkunde veranlassen hat.

Außerdem nehmen die Parteien zur Kenntnis, dass die Gutschriftsquittung auf das oben genannte Bankkonto beziehungsweise die Belastungsbuchung auf das Bankkonto der beurkundenden Notarin den vollständigen Beweis der Bezahlung der Summe darstellt, ohne dass es nötig ist, weitere offizielle Quittungsunterlagen vorzulegen.

Dieser Betrag kann auf die Anzahlung auf den Kaufpreis nur mit Einverständnis der Parteien anlässlich des Abschlusses des endgültigen Vertrags angerechnet werden.

-Der Restbetrag, zuzüglich der geschuldeten Mehrwertsteuer, wird gleichzeitig mit Abschluss des endgültigen notariellen Vertrags mit unübertragbarem Barscheck, der auf den Namen von dem zur Veräußerung Verpflichteten lautet, oder mittels Banküberweisung mit Gutschrift zu dem von derselben Partei mitgeteilten IBAN Nummer Bankkonto, beziehungsweise mittels Banküberweisung seitens der amtierenden Notarin bei der Eintragung des endgültigen notariellen Vertrags bezahlt, nachdem die Notarin die Freiheit von Lasten überprüft hat, und nachdem die Beträge auf das Bankkonto der beurkundenden Notarin hinterlegt werden, und nur wenn sie mit der Hypothekeneinschränkung vereinbar sind, die vor der endgültigen Notariatsurkunde vorgenommen wird.

Es wird ausdrücklich vereinbart, dass der zur Veräußerung Verpflichtete sich verpflichtet, die Stückelung der oben erwähnten Hypothek vorzunehmen, wenn die zum Erwerb Berechtigten im Voraus und schriftlich erklärt, dass sie die Absicht haben, anlässlich der endgültigen Notariatsurkunde den entsprechenden Anteil der aus dem vorgenannten Darlehens herrührenden Schuld zu übernehmen, und sofern die Bank dieser Übernahme zustimmt und den zur Veräußerung Verpflichteten von derselben befreit.

Einschub

- **Abtretung des Vorvertrags** (*cessione del contratto*), Artt. 1406 ff. c.c.
 - bei Zustimmung der anderen Partei kann ein Dritter an die Stelle des Zedenten treten, sofern es sich um einen Vertrag mit entgeltlichen Leistungen handelt und die Leistungen noch nicht erbracht worden sind (ex nunc)
 - auch bei Vorverträgen möglich → Eintritt auch in Klauseln zu Angeld etc.
- **Vertrag für eine noch zu benennende Person** (*contratto per persona da nominare*), Art. 1401 ff. c.c.
 - eine Partei kann sich die Befugnis vorbehalten, bei Vertragsschluss eine (natürliche oder juristische) Person benennen, die die aus dem Vertrag entstehenden Rechte und Pflichten erwerben soll (ex tunc)
 - Benennung innerhalb von drei Tagen ab Vertragsschluss → Annahme durch benannte Person erforderlich (Form per relationem)
 - ist für den Vertrag zur Herbeiführung bestimmter Wirkungen eine Form der öffentlichen Bekanntmachung erforderlich → auch die Benennungserklärung unter Angabe der Vollmacht oder der Annahme der benannten Person öffentlich bekanntzumachen

Vorvertrag (*contratto preliminare*)

- **Beispiel:** Vertrag für eine noch zu benennende Person

Art. 2

Kaufgegenstand

_____, _____ sowie _____, _____, als verkaufsversprechende Partei, verpflichten sich, jeder zu seiner Quote und insgesamt im Ganzen, _____, der sich bei Eintritt aller in diesem Vertrag genannten Bedingungen für sich selbst, oder für eine zum Zeitpunkt des Abschluss des definitiven notariellen Kaufvertrages zu benennende physische oder juristische Person, Firma oder Einrichtung zum Erwerb verpflichtet, das vollständige, ausschließliche und unbedingte Eigentum an der Liegenschaft gelegen in _____, _____, grundbücherlich erfasst als E.ZI. _____, Bp. _____ und Gp. _____ in KG _____ zu übertragen und zu verkaufen.

Um genau festzulegen, was zum Verkauf versprochen wird und welchen Bestand und Grenzen es aufweist, verweisen die Parteien ausdrücklich auf den von ihnen gegengezeichneten Grundbuchsauszug und Katasterplanimetrie, die diesem Vertrag unter dem Buchstaben "Anlage A" beigelegt werden.

Art. 2

Oggetto del contratto

_____, _____ nonché la _____, quale Parte Promittente Venditrice, si obbligano, ognuna per la propria quota e congiuntamente per l'intero, a cedere e vendere al _____, che si obbliga ad acquistare, al verificarsi di tutte le condizioni di cui al presente contratto, per sé o per persona fisica o giuridica, impresa o ente da nominare al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita, la piena, esclusiva ed incondizionata proprietà dell'immobile sito a _____, _____, _____, tavolarmente identificato quale P.T. _____, p.ed. _____ e p.f. _____ CC _____.

Ad esatta identificazione di quanto promesso in vendita e della sua consistenza e confinazione, le Parti fanno espresso riferimento alla visura tavolare nonché le planimetrie catastali, dalle stesse controfirmate, che si allegano al presente contratto sotto la lettera "Allegato A".

III. Beim Kauf

Endgültiger (notarieller) Kaufvertrag *(rogito notarile di compravendita)*

- Elemente des Vertragsschlusses (Art. 1325 c.c.):
 - Einigung / Konsens (*accordo, consenso*)
 - Rechtsgrund (*causa*)
 - Gegenstand (*oggetto*)
 - Form, falls vorgeschrieben (*forma*)
- Vorgaben zum notariellen Kaufvertrag bei Immobilien: legge 16.2.1913, n. 89: Ordinamento del notariato e degli archivi notarili = Notariatsordnung), Artt. 1, 47 ff. (insb. Art. 51)

- für die Gültigkeit des Immobilienerwerbs genügt die **Schriftform**, jedoch erfordert die Eintragung (und damit die Drittwirkungen) des Vertrags eine **öffentliche Urkunde** bzw. **beglaubigte Privaturkunde** (Art. 2657 c.c.; Art. 31 legge tavolare)
 - Art. 2699 c.c.: Die öffentliche Urkunde ist eine Urkunde, die unter Einhaltung der erforderlichen Förmlichkeiten von einem Notar oder von einer anderen Amtsperson verfasst wird, die am Ort, wo die Urkunde errichtet wird, ermächtigt ist, dieser öffentlichen Glauben zu verschaffen.
 - Art. 2700 c.c.: Die öffentliche Urkunde begründet bis zur Fälschungsklage vollen Beweis über die Herkunft der Urkunde von der Amtsperson, die sie errichtet hat, sowie über die Erklärungen der Parteien und über die anderen Tatsachen, welche die Amtsperson als in ihrer Anwesenheit vorgefallen oder von ihr vorgenommen bestätigt.
- Prüfung der Eigentumsverhältnisse und Lasten durch den Notar → Aufklärung der Parteien
- Abwicklung in italienischer Sprache (ggf. Übersetzer / Dolmetscher; regelmäßig erwähnt im Vertrag) → Ausnahme Provinz Bozen-Südtirol

- Häufig anzutreffende Klauseln (siehe Beispiele):
 - Beschreibungen der Liegenschaft
 - Verweis auf etwaige Vermittlungsgeschäfte
 - Versicherungspolizzen

Endgültiger (notarieller) Kaufvertrag *(rogito notarile di compravendita)*

- **Beispiel:** Auszüge aus einem notariellen Kaufvertrag

KAUFVERTRAG
REPUBLIK ITALIEN

Im Jahre zweitausenddreißig, am dreißigsten Juni,
- 30/06/2023 -

In Bozen, in meiner Kanzlei in der [REDACTED], vor mir [REDACTED]
[REDACTED], Notar in Bozen, eingeschrieben im Notariatskollegium von Bozen,
sind erschienen:

- als **verkaufende Partei:**
- [REDACTED], geboren in [REDACTED] am [REDACTED], mit Wahlort bei der von ihm vertretenen Gesellschaft, in seiner Eigenschaft als Präsident des Verwaltungsrates der Gesellschaft [REDACTED] mit Sitz in [REDACTED], via [REDACTED], Steuer- und Eintragungsnummer im Handelsregister [REDACTED], Gesellschaftskapital Euro 2.000.000,00 zur Gänze eingezahlt, laut den Befugnissen, die ihm gemäß Beschluss des Verwaltungsrates vom 17.01.2022 zustehen;

- als **kaufende Partei:**
- [REDACTED], geboren in [REDACTED] am [REDACTED], wohnhaft in [REDACTED], [REDACTED], Steuernummer [REDACTED], welche erklärt in Gütertrennung nach österreichischem Recht verheiratet zu sein; deren persönlicher Identität, Handlungsfähigkeit und Vertretungsbefugnis ich Notar sicher bin, ersuchen mich diese Urkunde aufzunehmen, mittels welcher sie folgendes vereinbaren:

Art. 1

Die Gesellschaft [REDACTED] wie eingangs vertreten, verkauft an [REDACTED], welche kauft das volle Eigentum an den nachstehend beschriebenen Liegenschaften, gelegen in der Gemeinde Venezia, Isola della Giudecca, Fondamenta S. Biagio n. 800/Q, die Teil des Gebäudes bilden, welches auf einem Teil der Fläche, identifiziert im Grundkataster der Gemeinde Venezia (VE) unter Blatt 17 mit der Parzelle 42, besteht, und zwar:

- Wohneinheit im zweiten Stock, bestehend aus Eingang, Bad, Kochecke, Zimmer und Terrasse.

Die gegenständliche Liegenschaft ist im zuständigen Gebäudekataster in der Gemeinde Venezia (VE) wie folgt eingetragen:

- Blatt 17, Parzelle 168, Baueinheit 60, z.c. 3, isola Giudecca Nr. 800/Q, Stockwerk 2, Kategorie A/2, Klasse 2, 2.50 Räume, Ertrag Euro 504,71, Gesamtfläche 73,00 m², Gesamtfläche ohne bedeckte Flächen 62,00 m².

Im Verkauf sind alle dazugehörigen anteilmäßigen Miteigentumsrechte an den Gemeinschaftsflächen des Gebäudes laut Art. 1117 ZGB inbegriffen, und zwar insbesondere:

- Blatt 17, Parzelle 168, Baueinheit 58 (nicht erfassbares Gemeingut - Stiegenhaus gemeinschaftlich zwischen den Baueinheiten 10-60-61-62-63-64-65).
- Blatt 17, Parzelle 168, Baueinheit 59 (nicht erfassbares Gemeingut - Stiegenhaus gemeinschaftlich zwischen den Baueinheiten 60-61-62-63-64).

Art. 3

Das Kaufobjekt wird ad corpus in dem jetzigen faktischen und rechtlichen Zustand, mit allen seinen Rechten, Zubehör, aktiven wie passiven Dienstbarkeiten und mit allen damit verbundenen Eigentumsrechten, verkauft; dies alles wie es von der verkaufenden Partei mittels Kaufvertrag vom 31. Oktober 2019, Urkundenrolle Nr. 10253 Sammlung Nr. 6740, Notar [REDACTED] aus [REDACTED] registriert in Varese am 5. November 2019 unter der Nummer 14161/1T, eingetragen im Liegenschaftsregister von Venezia am 5. November 2019 unter den Nummern 36714/25319, erworben wurde.

Die kaufende Partei erklärt davon Kenntnis zu haben, dass das Kaufobjekt Teil einer Eigentumsgemeinschaft ist; sie erklärt die ausgearbeiteten Gemeinschaftsordnung und Tausendsteltabelle anzunehmen, welche sich auf die Aufteilung der Gemeinschaftsspesen und auf die Teilnahme an den gemeinschaftlichen Anteilen des Gebäudes -dessen Bestandteil das Kaufobjekt bildet- beziehen, anzunehmen. Die Parteien erklären in Kenntnis zu sein, dass sie laut Gesetz solidarisch zur Zahlung der Kondominiumsspesen für das laufende sowie das vorhergehende Jahr verpflichtet sind; dies gilt ebenso für die Kondominiumsspesen, die bis zum Zeitpunkt der Übermittlung vom Gesetz vorgesehene Ablichtung dieses Vertrages an den Kondominiumsverwalter anfallen. Diesbezüglich garantiert die verkaufende Partei ausdrücklich, dass zum heutigen Zeitpunkt alle Kondominiumsspesen ordnungsgemäß bezahlt wurden, dass keine weiteren Spesen behängen und dass die Kondominiumversammlung keine weiteren Arbeiten beschlossen hat, die am heutigen Tage noch durchzuführen und somit zu bezahlen sind.

Die kaufende Partei erklärt die Ausführung des Kaufobjektes sowie das Zubehör, die das Kaufobjekt bilden, überprüft zu haben und diese in Übereinstimmung mit den Kaufbedingungen gefunden zu haben und somit keine Einwände zu erheben, mit Ausnahme:

- der Anbringung des Waschbeckens innerhalb 15 Tage nach Vorlegung der entsprechenden Ablage,
- der Anbringung des Blumentroges auf der Terrasse sowie des Geländers zur Terrasse, alles durchzuführen innerhalb 30. September 2023 nach Absprache mit dem Architekten der verkaufenden Partei.

Endgültiger (notarieller) Kaufvertrag *(rogito notarile di compravendita)*

- **Beispiel: Vermittlung**

MEDIAZIONI

I signori [REDACTED], nella sua predetta qualità, [REDACTED] e [REDACTED] dichiarano sin da ora che per la conclusione del presente atto si sono avvalsi dell'operato dell'agenzia "[REDACTED]", con sede legale in [REDACTED], via [REDACTED], capitale sociale 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente sottoscritto e versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [REDACTED]: [REDACTED] R.E.A. n. [REDACTED], in persona dell'amministratore unico e rappresentante nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], [REDACTED], agenzia che:

- percepirà a titolo di provvigione e/o rimborso spese, da essa parte promittente venditrice, come la stessa, sempre in via sostitutiva di atto di notorietà, dichiara e conferma, la complessiva somma di Euro 8.687,60 (ottomilaseicentottantasette virgola sessanta) (comprensiva di IVA al netto della ritenuta d'acconto) mediante bonifico bancario da eseguirsi entro 7 (sette) giorni dalla data odierna;
- percepirà a titolo di provvigione e/o rimborso spese, da essa parte promissaria acquirente, come la stessa, sempre in via sostitutiva di atto di notorietà, dichiara e conferma, la complessiva somma di Euro 13.908,00 (tredicimilanovecentootto virgola zero zero) (comprensiva di IVA), di cui Euro 4.172,40 (quattromilacentosettantadue virgola quaranta) da corrispondersi mediante bonifico bancario da eseguirsi entro 7 (sette) giorni dalla data odierna, e quanto ad Euro 9.735,60 (novemilasettecentotrentacinque virgola sessanta) da corrispondersi mediante bonifico bancario da eseguirsi entro il rogito definitivo di compravendita.

MEDIATION

Herr [REDACTED], in seiner erwähnten Eigenschaft, Herr [REDACTED] und Frau [REDACTED] erklären, dass sie mit Bezug auf den Abschluss vorliegender Urkunde die berufliche Dienstleistung der Makleragentur in Anspruch genommen zu haben, und zwar "[REDACTED]" genannt, mit Rechtsitz in [REDACTED], Via [REDACTED], Gesellschaftskapital Euro 10.000,00 (zehntausend Komma null null), gänzlich unterzeichnet und eingezahlt, Steuer- und Mehrwersteuer- und Eintragungsnummer beim Handelsregister von [REDACTED], [REDACTED], Wirtschafts- und Verwaltungsdaten (REA): [REDACTED], in der Person der Alleinverwalterin und Vertreterin Frau [REDACTED], in [REDACTED] am [REDACTED] geboren, Steuernummer: [REDACTED]; die Agentur hat:

- die Maklerprovision und/oder den Ersatz für die Anwendungen seitens des zur Veräußerung Verpflichteten, wie derselbe, in seiner erwähnten Eigenschaft, immer eidesstattliche Versicherung, erklärt und bestätigt, dass sie den Gesamtbetrag von Euro 8.687,60 (achttausendsechshundertsiebenundachtzig Komma sechzig) (inklusive MEHRWERTSTEUER nach Abzug von der Steuervorauszahlung) mittels Banküberweisung innerhalb 7 Tage ab heutigem Tag erhalten wird;
- die Maklerprovision und /oder den Ersatz für die Anwendungen seitens der zum Erwerb Berechtigten, wie sie erklären und bestätigen, immer die eidesstattliche Versicherung, den Gesamtbetrag von Euro 13.908,00 (dreizehntausendneunhundertacht Komma Null Null, inklusive Mehrwertsteuer, und zwar 4.172,40 (viertausendeinhundertzweiundsiebzig Komma vierzig) (inklusive Mehrwertsteuer) innerhalb 7 Tage ab heutigem Tag erhalten wird, und zwar 9.735,60 (neuntausendsiebenhundertfünfunddreißig Komma sechzig) mittels Banküberweisung innerhalb dem endgültigen Kaufvertrag.

Endgültiger (notarieller) Kaufvertrag *(rogito notarile di compravendita)*

- **Beispiel:** Auszug aus einem (notariellen) Vorvertrag über eine noch zu errichtende Immobilie; Versicherung

VERSICHERUNG ZEHNJÄHRIGE HAFTUNG

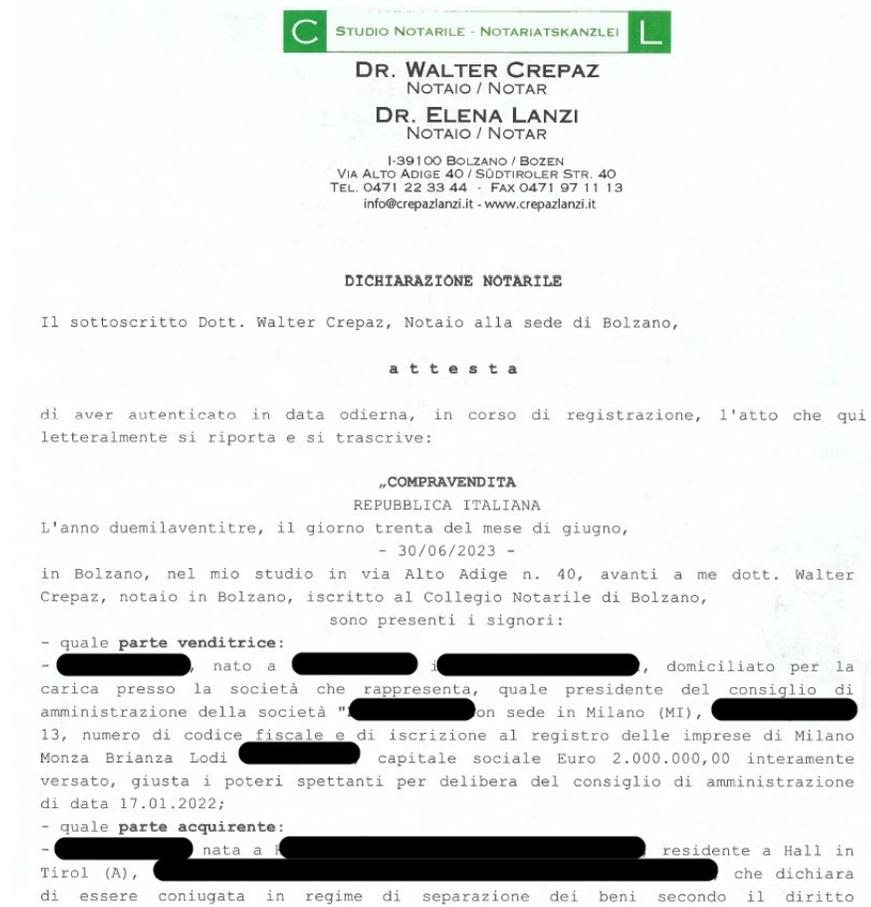
Das wie oben vertretene Unternehmen „[REDACTED]“ verpflichtet sich, die Liegenschaftseinheiten, die den Gegenstand vorliegender Urkunde bilden, fachgemäß zu bauen, und bleibt für alle gesetzlichen Gewährleistungen verantwortlich, und übernimmt ausdrücklich die Verantwortungen im Rahmen der Artikel 1490 und 1669 des italienischen Zivilbuches.

Der wie oben vertretene zur Veräußerung Verpflichtete verpflichtet sich, gemäß Artikel 4 des Gesetzesvertretenden Dekrets Nr. 122 vom 20.06.2005, wie durch das oben erwähnte Gesetzesvertretendes Dekret Nr. 14/2019, abgeändert, gleichzeitig mit dem Abschluss des endgültigen notariellen Vertrags, den zum Erwerb Verpflichteten eine Versicherung zehnjährige Haftung ab dem Tag der Fertigstellung der Bauarbeiten, zugunsten des oben genannten zum Erwerb Verpflichteten auszuhändigen. In jeder Hinsicht nehmen die Parteien zur Kenntnis, dass die Dekrete im Zusammenhang mit der Genehmigung der sowohl Standardbürgschaftsmuster als auch der Muster für die Versicherung zehnjährige Haftung noch nicht erlassen worden sind; sie nehmen zur Kenntnis, dass, während der Dauer dieses Erlasses, der Inhalt der Bürgschaftsversicherung und der Versicherung zehnjährige Haftung von den Parteien unter Berücksichtigung der Artikel 3 und 4 des gesetzesvertretenden Dekrets 122/2005 festgestellt. In diesem Zusammenhang erklärt ferner der zur Veräußerung Verpflichtete, dass er eine „Vorabvereinbarung“ mit Bezug auf die Ausstellung der Versicherung zehnjährige Haftung für Schäden an die Liegenschaft zur Wohnnutzung abgeschlossen hat, und zwar mit der oben erwähnten [REDACTED]

[REDACTED] mit Angabe folgender Identifikationsdaten der Versicherung: Versicherung Nr. [REDACTED] vom [REDACTED] [REDACTED] und Nr. [REDACTED] vom [REDACTED]; der zur Veräußerung Verpflichtete hat sowohl diese Vorvereinbarung, ein Faksimile der Versicherung, als auch die Beschreibungsunterlagen zur Genehmigung der zum Erwerb Verpflichteten vorgelegt. Beide Parteien berücksichtigen die Merkmale der oben erwähnten Versicherung zehnjährige Haftung und mit der Unterzeichnung vorliegender Urkunde durch die Parteien gilt diese der Inhalt dieser Versicherung im Rahmen der oben bestimmten Wirkungen als genehmigt.

Endgültiger (notarieller) Kaufvertrag *(rogito notarile di compravendita)*

- **Beispiel:** Auszug aus einer notariellen Bestätigung über den Abschluss des Kaufvertrages



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Rechtsanwalt

Dr.iur Christoph Perathoner, LL.M. (Eur. Law)

Avvocato cassazionista

Niedergelassener europäischer Anwalt in München

Lehrbeauftragter an der Freien Universität Bozen

Kontakt: info@perathoner-partner.com

web: <http://www.perathoner-partner.com>