

BEST OF REAL ESTATE, INTERIOR DESIGN & LIFESTYLE

STREIFZUG

SÜDTIROL & GARDASEE

AUSGABE 03 | FRÜHLING/SOMMER 2026

20
JAHRE
STREIFZUG



WERTVOLLE IMMOBILIEN

STILBEWUSST

Lifestyle zwischen Tradition und Moderne

€ 12,00 STREIFZUG Südtirol & Gardasee www.streifzugmedia.com @streifzug.magazin



DER KAUFVOR- VERTRAG IM ITALIENISCHEN IMMOBILIEN- RECHT

RECHTLICHE STRUKTUR
UND BEDEUTUNG FÜR
INTERNATIONALE KÄUFER

Text: Avv. RA Dr. Karl Reiterer – Rechtsanwalt

VERTRAGSSTRUKTUR: KAUFVORVERTRAG UND NOTARIELLER KAUFVERTRAG

Der Erwerb einer Immobilie in Italien folgt häufig einer Vertragsstruktur, die Käufern aus Deutschland, Österreich oder der Schweiz zunächst ungewohnt erscheinen mag. Während im deutschsprachigen Rechtsraum der Eigentumserwerb regelmäßig unmittelbar durch einen notariellen Kaufvertrag vollzogen wird, ist der Immobilienkauf im italienischen Recht in der Regel zweistufig ausgestaltet. Dem endgültigen notariellen Kaufvertrag geht in der Regel ein sogenannter Kaufvertrag voraus, der *contratto preliminare di compravendita*, kurz *preliminare*.

Der Kaufvorvertrag bringt eine Menge Vorteile für Käufer und Verkäufer. Allen voran wird durch den Kaufvorvertrag der Kauf gesichert. Das Eigentum wird mit dem Kaufvorvertrag nicht auf den Käufer übertragen, doch beide Parteien wissen, wann der notarielle Kaufvertrag – notarielle Verbriefung des Kaufgeschäftes – stattfindet und können bis dahin ihre noch nötigen Vorbereitungen vor der Übertragung des Eigentums erledigen, ohne befürchten zu müssen, dass es vielleicht erst gar nicht zur notariellen Beurkundung des Kaufes kommt.

Rechtsdogmatisch handelt es sich beim Kaufvorvertrag um einen Vertrag, mit dem sich die Parteien gegenseitig verpflichten, zu einem späteren Zeitpunkt einen endgültigen Kaufvertrag – die notarielle Verbriefung des Kaufgeschäftes – abzuschließen. Gegenstand des Vorvertrags ist somit nicht unmittelbar die Eigentumsübertragung an der Immobilie, sondern die Verpflichtung zur späteren Vornahme dieser Übertragung. Der Eigentumsübergang selbst erfolgt erst mit Abschluss der notariellen Verbriefung des Kaufvertrags, des sogenannten *rogito notarile*.

RECHTLICHE BINDUNG DES KAUFVORVERTRAGES

Anders als es der Begriff „Vorvertrag“ aus deutscher Perspektive nahelegen könnte, handelt es sich beim italienischen *contratto preliminare* keineswegs um eine bloße Absichtserklärung oder eine unverbindliche Reservierungsvereinbarung. Vielmehr begründet er eine rechtlich vollwertige und gerichtlich durchsetzbare Verpflichtung zum Abschluss des endgültigen notariellen Kaufvertrags. Voraussetzung hierfür ist, dass der Vorvertrag bereits alle wesentlichen Vertragsbestandteile der späteren Transaktion enthält. Dazu gehören insbesondere die eindeutige Identifikation der Immobilie, der vereinbarte Kaufpreis, die wesentlichen Zahlungsmodalitäten sowie der Zeitpunkt oder zumindest die Bestimmbarkeit des späteren Vertragsabschlusses. Aus rechtlicher Sicht ist zu empfehlen, dass der Kaufvorvertrag nicht nur die wesentlichen Vertragsbestandteile des späteren notariellen Kaufgeschäftes enthält, sondern vielmehr, dass der Kaufvorvertrag so vollständig wie möglich ist. Denn alles, was im Vorvertrag vereinbart wurde, verpflichtet beide Parteien und wird direkt auf das notarielle Kaufgeschäft übertragen. Sachverhalte, die im Kaufvorvertrag nicht geregelt sind, kann man in der Regel im notariellen Kaufgeschäft nicht mehr durchsetzen.

Die rechtliche Bindungswirkung dieses Instruments zeigt sich besonders deutlich im Fall der Nichterfüllung. Verweigert eine Vertragspartei ohne rechtfertigenden Grund den Abschluss des endgültigen notariellen Kaufvertrags, kann die erfüllende Partei gerichtlichen Rechtsschutz in Anspruch nehmen. Das Gericht kann sodann ein Urteil erlassen, das die Wirkungen des endgültigen Kaufvertrags ersetzt und unmittelbar den Eigentumsübergang herbeiführt. Der Vorvertrag begründet damit einen einklagbaren Anspruch auf Abschluss des notariellen Kaufgeschäftes (Hauptvertrages) und – mittelbar – auf Eigentumsübertragung.



Bild: © Buonaventura – stock.adobe.com

”
FÜR INTERNATIONALE KÄUFER EMPFIEHLT
ES SICH DAHER, DIESEM VERTRAG DIESELBE
RECHTLICHE AUFMERKSAMKEIT ZU
WIDMEN WIE DEM ENDGÜLTIGEN
NOTARIELLEN KAUFVERTRAG.
“

DIE FUNKTION UND BEDEUTUNG DES ANGEDES

In der Praxis ist der Abschluss des Vorvertrags regelmäßig mit einer Anzahlung des Käufers verbunden. Diese erfolgt häufig in Form einer Zahlung eines Angeldes, einer sogenannten *caparra confirmatoria*. Diese im italienischen Zivilrecht vorgesehene Vertragsgestaltung erfüllt eine doppelte Funktion: Einerseits bestätigt sie den Abschluss des Vertrages und dokumentiert den Bindungswillen der Parteien, andererseits wirkt sie als vertragliches Sicherungsinstrument. Im Falle eines vertragswidrigen Rücktritts oder bei Nichterfüllung verliert der Käufer grundsätzlich die geleistete Anzahlung, das Angeld – *caparra confirmatoria*, während der Verkäufer im umgekehrten Fall verpflichtet ist, den doppelten Betrag zurückzuerstatten. Mit anderen Worten, im Falle einer unrechtmäßigen Aufhebung, wegen Rücktritt oder mangelnder Erfüllung des Vertrages, fungiert das Angeld als Vertragsstrafe. Zum Beispiel: Der Käufer hat beim Abschluss des Kaufvertrages ein Angeld von 100 an den Verkäufer entrichtet und er erfüllt nicht den Kaufvorvertrag, er weigert sich den notariellen Kaufvertrag abzuschließen, so verliert er das Angeld, also den gezahlten Betrag 100; während der Verkäufer, wenn er den Vertrag nicht erfüllt, aber bereits ein Angeld mit dem Betrag 100 erhalten hat, dem Käufer das doppelte des erhaltenen Betrages zurückerstatten muss, also 200. Der Kaufvorvertrag gilt dann als aufgehoben und das Angeld als Schadenersatz. Dadurch erspart man sich häufig ein Gerichtsverfahren. Die *caparra confirmatoria* stellt damit ein effektives Instrument zur Sicherung der Vertragstreue dar.

ERFORDERLICHE PRÜFUNGEN VOR DER SCHLISSUNG DES KAUFVORVERTRAGES

Für internationale Käufer ist von besonderer Bedeutung, dass der Vorvertrag rechtliche Bindungswirkungen entfaltet, obwohl der Eigentumsübergang erst zu einem späteren Zeitpunkt, der im Vorvertrag festgelegt wird, durch den notariellen Kaufvertrag erfolgt. Der Vorvertrag sollte daher keinesfalls als bloße Formalität verstanden werden. Vielmehr ist es aus rechtlicher Sicht unerlässlich, bereits vor dessen Unterzeichnung eine sorgfältige Prüfung der rechtlichen Situation der Immobilie vorzunehmen.

Eine solche Prüfung umfasst insbesondere die Analyse der Eigentumsverhältnisse im Immobilienregister, die Überprüfung etwaiger Hypotheken, Dienstbarkeiten oder sonstiger dinglicher Belastungen sowie die Kontrolle der Katasterdaten. Ebenso relevant ist die Überprüfung der urbanistischen und baurechtlichen Situation der Immobilie, da baurechtswidrige Zustände nach italienischem Recht erhebliche rechtliche Risiken begründen können. Diese Prüfung, die einer Due Diligence zum Kaufobjekt gleichkommt, wird zum Teil auch erst nach Abschluss des Kaufvertrages gemacht, vorausgesetzt der Kaufvorvertrag ist entsprechend gestaltet. Der Verkäufer verspricht und der Käufer prüft sodann, ob die Versprechungen real vorhanden sind.



EINTRAGUNG DES KAUFVORVERTRAGES IM IMMOBILIENREGISTER

Ein weiteres zentrales Sicherungsinstrument stellt der Kaufvorvertrag durch die Möglichkeit der sogenannten *trascrizione del preliminare* dar, also die Eintragung des Vorvertrags im Immobilienregister. Durch diese Eintragung wird der aus dem Vorvertrag resultierende Anspruch auf Abschluss des endgültigen Kaufvertrags gegenüber Dritten gesichert. Insbesondere verhindert sie, dass der Verkäufer die Immobilie zwischenzeitlich an einen Dritten veräußert oder mit neuen Belastungen versieht, die dem Käufer später entgegengehalten werden könnten.

Gerade bei Transaktionen im gehobenen Immobiliensegment gewinnt diese Sicherungsmöglichkeit erhebliche praktische Bedeutung. Sie gewährleistet eine rechtliche Absicherung der Zeitspanne zwischen Vorvertrag und endgültigem Kaufvertrag und reduziert damit das Risiko für den Käufer erheblich.

CONCLUSIO

Der Kaufvorvertrag bildet somit im italienischen Immobilienrecht einen zentralen Baustein der gesamten Transaktion. Für internationale Käufer empfiehlt es sich daher, diesem Vertrag dieselbe rechtliche Aufmerksamkeit zu widmen wie dem endgültigen notariellen Kaufvertrag und bereits in dieser frühen Phase der Transaktion eine qualifizierte rechtliche Beratung in Anspruch zu nehmen.

KONTAKT

Reiterer & Marangoni
Via L. da Vinci 20 b
I-39100 Bozen
T +39 0471 970448
info@reiterer-marangoni.it
www.reiterer-marangoni.it