

Der Kauf eines Hauses in Italien

Wie kauft man ein Haus in Italien?

4. August 2023

Inhaltsverzeichnis

<i>Vorwort</i>	1
<i>Angebot</i>	1
<i>Zweite Besichtigung</i>	1
<i>Wanderung</i>	2
<i>Preliminario</i>	2
<i>Retardierende Momente</i>	2
<i>Unterschreiben Preliminario</i>	3
<i>Vorbereitung des Kaufvertrages</i>	3
<i>Zusammentragen des Kaufpreises</i>	4
<i>Aufteilen von Haus und Garten</i>	4
<i>Kauf des Hauses mit allem Inhalt</i>	5
<i>Notariatsakt</i>	5
<i>Vorbereitung</i>	5
<i>Beim Notar</i>	6
<i>Wanderung</i>	6
<i>Garage</i>	7
<i>Instruktionen für Umbau</i>	7
<i>Erstes Mal Einkaufen in Ferra Nord</i>	7

Vorwort

Vorwort

Nach der ersten Besichtigung im Juni 2021 war uns klar, dass wir das Haus kaufen wollten. Nun ging es an die Details:

Angebot

Angebot

Martin bat unsern Treuhänder Tancredi, für uns mit den Verkäufern zu verhandeln und ein Angebot zu machen. Er erreichte eine Verminderung des Preises und wir baten um einen zweiten Besichtigungstermin, bei dem das gesamte Haus besichtigt werden sollte.

Zweite Besichtigung

Zweite Besichtigung

Am 20. Juli konnten wir das ganze Haus besichtigen, auch den zweiten Stock, indem noch die Möbel der verstorbenen Eltern der Verkäufer stehen.

Diesmal begleiten uns Stella und Des¹, mit denen wir von Trento her gefahren kommen. Wir dachten, dass wir genügend Zeit hätten und eine Besichtigung von Vinci, dem Geburtsort von Leonardo da Vinci, eingeplant.

¹ Stella ist meine Tochter, Desmond Elliot ihr Partner; sie leben in Kopenhagen

Das kleine Städtchen Vinci ist nett und die Aussicht vom Geburtshaus von da Vinci bezaubert. Der starke Verkehr in der Sommerreisezeit frisst aber unsere Zeit und unsere Nerven - wir kommen erst spät am Abend in Volterra an. Wir hatten ein *Airbnb* gemietet, so dass wir kochen können und die Einkaufsmöglichkeiten ausprobieren müssen.

Bei der erneuten Besichtigung sehen wir nicht viel neues, erleben aber vor allem keine negativen Überraschungen. Es fällt uns nichts negatives auf, das wir bei der ersten Besichtigung übersehen hätten. Im Arbeitszimmer im 2. Stock gibt es Wasserschäden oberhalb des Fensters und Stockflecken - aber Undichtigkeiten des Dachs waren uns bekannt.

Wanderung

Wanderung

In der Nähe von Volterra gibt es zwei Naturparks. Ich kaufe Karten im Tourismuszentrum an der *Piazza dei Priori* und Christine und ich finden nach einigen Irrfahrten eine schöne Wanderung einem Flüslein entlang und dann über einen Hügel zum Auto zurück.

Preliminario

Preliminario

In Italien erstellen die Geometer, die von den Parteien beauftragt sind, einen Vorvertrag. Dieser enthält, anders als in Österreich oder der Schweiz, bereits alle Details, die der Notar dann prüft und in den Notariatsakt bei der effektiven Verschreibung übernimmt.

Wir studieren den Entwurf, der nur in wenigen Punkten korrigiert werden muss und verabreden uns mit den Erben, dass wir den Vorvertrag am 9. August unterschreiben werden. Dazu werden die

Erben anreisen und wir uns alle im Büro unseres Geometers Bartoloni einfinden.

Retardierende Momente

Retardierende Momente

Bei einem informellen Termin, den wir mit dem Geometer der Verkäufer, Fidanzi, arrangiert haben, sitzen wir gemütlich auf der Terrasse an der Sonne. Der Geometer hat versucht, die Tiefe des Ziehbrunnens zu bestimmen, der vom gesammelten Regenwasser vom Dach gespiesen wird. Wohl um die 7 Meter!

Fidanzi ist in diesem Quartier aufgewachsen und kennt die Menschen, die in der Nachbarschaft leben. Wir fragen nach Bäumen im Garten etc. Unvermutet erzählt er uns, dass am folgenden Freitag das Haus einem andern Interessenten gezeigt werden soll - was er als *unverständlich* und entgegen aller Übung empfindet: wir haben einen mündlichen Vertrag geschlossen, was in Volterra üblicherweise respektiert wird.

Ich finde dann, dass eine Agentur für Immobilien in der Toskana das Haus im Angebot hat - ohne die Einschränkung, dass eine kleine Wohnung nicht eingeschlossen ist und zu einem geringeren Preis, als uns genannt wurde. Ich bin etwas aufgeregt und fürchte plötzlich, dass wir das Haus nicht bekommen könnten. Ich informiere unsern Treuhänder Tancredi. Er findet das Vorgehen befremdlich und spricht mit Fidanzi der mit den Erben Kontakt aufnimmt. Die Besichtigung wird abgeblasen.

Martin und ich vermuten, dass der jüngste der Erbe - ein Neffe der Verstorbenen - neunmal klug sein wollte und möglicherweise auch versucht hat, für sich einen zusätzlichen Gewinn ein zu streichen.

Unterschreiben Preliminario

Unterschreiben *Preliminario*

Nach unserer Reise in Sizilien fahren wir mit dem Fährschiff von Palermo nach Livorno und kommen am 7. August an. Wir folgen der Küstenstrasse um noch einmal im Meer zu baden bevor wir hinaus nach Volterra fahren; wir finden einen netten Badestrand in der Nähe von Cecina - ähnlich dem Strand, von dem Stella und Des beim vorigen Besuch berichtet haben. Wir lernen, dass das Meer fast eine Stunde von Volterra weg liegt, dass aber der Sandstrand lang und meist öffentlich zugänglich ist. Sogar Parkieren scheint nicht mal im Sommer ein riesiges Problem.

Wir sind wieder im gleichen Hotel und gleichen Zimmer, gehen mit Martin essen in der Pizzeria *Sacco Goloso* an der *Piazza XX Settembre* - von wo aus man einen guten Blick auf unser Haus und Garten hat². Das Bild wird oft fotografiert und in der Sammlung von Bildern von Volterra bei Google vertreten. Die Sommersaison ist in vollem Gang, die Touristen sind in den Hauptgassen ziemlich dicht - die *Via de Sotto* ist zum Glück eine ruhigere Strasse parallel

zur Haupttouristen-Achse.

Am Montag 9. August treffen wir mit den Verkäufern bei unserem Geometer Bartoloni zusammen, um den Vorvertrag zu unterschreiben - ein sehr formaler Akt, ein mehrseitiger Vertrag muss von allen unterschrieben werden. Martin hat die Anzahlung von 80,000 € vorbereitet, die auf drei Bankschecks verteilt, den Erben übergeben werden.

Die Erbengemeinschaft ist die Tochter des verstorbenen Paares und die Nachkommen des Sohnes des Paares, der bereits verstorben ist: seine Witwe und ein Sohn (je zu einem viertel Erben). Wir fahren am nächsten Tag nach Wien zurück, nach einer langen Reise, die uns zweimal nach Volterra geführt hat.

Nun geht es für die Geometer daran, die Details des Vertrages zu klären, insbesondere die notarielle Beschreibung des Hauses und die Wirklichkeit zur Übereinstimmung zu bringen. Dazu brauchen sie voraussichtlich 2 Monate.

Vorbereitung des Kaufvertrages

Vorbereitung des Kaufvertrages

Im Haus stellen die Geometer zwei Differenzen zur Aktenlage fest:

- das Garagentor ist um 10 cm breiter als im Akt,
- in der Wohnung *Via della Fonte 9* ist im Vorraum eine Toilette abgetrennt worden.

Für beides muss auf der Gemeinde um eine Genehmigung nachgefragt werden, die dann auch erteilt wird.

Im Notariatsakt wird jede Veränderung des Baues seit etwa 1950 Bewilligung um Bewilligung dokumentiert; damit soll verhindert werden, dass ohne Bewilligung gebaut oder umgebaut wird - was in Italien in den letzten Jahrzehnten sehr häufig geschah.

Zusammentragen des Kaufpreises

Zusammentragen des Kaufpreises

Für mich geht es nun an das Zusammentragen des Kaufpreises. Da ich noch kein Konto in Volterra habe, überweise ich Geld an Martin, der dann durch Tancredi die Bankschecks ausstellen lässt.

Die Auseinandersetzung mit verschiedenen Banken ist sehr mühsam; jedes Land und jede Bank hat verschiedene Sicherheitsmassnahmen, um Betrug zu verhindern - oder zumindest den Anschein zu machen, es tun zu wollen. In den USA sind Überweisungen nur möglich, nachdem eine Testüberweisung erfolgreich war und der Bank bestätigt wird - was leicht die Überweisung um eine Woche verzögert... Meine alte Lokalbank in Maine - bei der ich seit wohl 40 Jahren Kunde bin - hat besonders grosse Angst, Geld auf eine andere Bank in den USA zu überweisen. Ganz ist der Übergang vom versenden von Schecks auf Banküberweisungen noch nicht weg.

Irgendwie bringe ich das meiste zusammen, den Rest schiesst mir mein Bruder vor.

Aufteilen von Haus und Garten

Aufteilen von Haus und Garten

Im Preliminario haben wir - mein Bruder und ich - uns verpflichtet, das Haus und den Garten zu kaufen. Offen blieb, wer welche Teile bekommen würde.

Das ich das Haus, das sind 4 Wohnungen, und die Parzelle, die die Terrasse bildet, bekäme war klar. Schwierig war, wie wir mit dem Garten, der in zwei Parzellen gegliedert ist, umgehen würden.

Wir haben uns schliesslich geeinigt, dass ich die kleinere Gartenparzelle oben und auf der Seite des Hauses bekäme und mein Bruder die viel grössere Parzelle, weiter unten und vor allem auf der Seite bei seinem Haus (Via de Sotto 11) erhält. Er plant einen Zugang von seinem Haus³ zu erreichen.

Was mir schwierig schien und immer noch scheint, ist unsere Entscheidung diesen grossen Garten, der seit vielen hundert Jahren als einheitliche Fläche zwischen den zwei Stiegen, die von der *Porta di Docciola* zur Stadt hinaufführt, zu teilen. Ich fürchte, dass der Schritt den Grund auf zwei verschiedene Eigentümer aufzuteilen, zu einer Trennung und verschiedenen Nutzung führt.

Mein Bruder und ich werden den Garten jedenfalls gemeinsam pflegen; ich möchte gerne Früchte ernten, aber wohl keine Tiere halten - wie das die verstorbenen Eigentümer getan hatten⁴.

Ich fürchte, dass unsere Entscheidung heute den Garten auf zwei Eigentümer zu teilen, Folgen nach dem Tod von meinem Bruder oder mir haben kann, die wir nicht vorhersehen können. Mein Bruder möchte vielleicht den Garten der Stadt Volterra schenken; die Idee überzeugt mich nicht, weil ich - wohl von der Stadt Wien und ihrem Umgang mit Geschenken erschreckt - fürchte, dass sein Ziel der Erhaltung des Gartens als Grünfläche, nicht langfristig erreicht wird. Aber: was wissen wir, was die Zukunft bringt und was wichtig sein wird?

Kauf des Hauses mit allem Inhalt

Kauf des Hauses mit allem Inhalt

Da die Verkäufer schon alle eigene, vollständig ausgestattete Häuser haben, sind sie an den alten Möbeln der Grosseltern nicht interessiert und überlassen sie uns. Sie behalten sich nur vor, die Esszimmer Möbel mitzunehmen⁵

Die Verkäufer nehmen nur wenige persönliche Andenken mit. Uns bleiben: Geschirr, Kochtöpfe, Bettdecken...

³ entweder über die Gartenmauer vom ersten Stock aus, oder aus dem Keller durch eine Türe in der Gartenmauer, wozu er aber eine Bewilligung von der *Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio* in Pisa brauchen wird.

⁴ Kaninchen und Hühner hat die Signora Biancoti berichtet; sie hätten auch Wein angebaut, der aber nicht besonders gut geworden sei

⁵ effektiv nehmen sie dann einen Sekretär, der hätte verbleiben sollen, mit und lassen den Esstisch mit Stühlen uns. Der Grund ist leicht zu verstehen: der Esstisch ist sehr gross und **sehr** schwer.

Notariatsakt

Notariatsakt

Der Vorvertrag verpflichtet die Parteien und muss durch einen Kaufvertrag von einem Notar erfüllt werden, was dann zum Eintrag im Grundbuch führt; damit wird das Eigentum gegen jedermann gültig. Ein Termin beim Notar hat unser Treuhänder Tancredi für den 29. Oktober angemeldet.

Vorbereitung

Der Notar in Volterra ist sehr genau (*pingelig*) und deshalb hat mein Bruder auf ihn insistiert; das sollte zukünftige Probleme durch Unklarheiten und Fehler im Notariatsakt verhindern.

Der Notar hat die eingereichten Unterlagen geprüft und, leider erst kurz vor dem Termin, nachfragen nach verschiedenen Details gemacht:

Für mich wollte er Dokumente zu meiner Heirat und Scheidung. Auf einem Disk, den ich zufällig dabei hatte, fand ich eine Kopie des Scheidungsurteils und irgendwo anders das Datum meiner Heirat - alles längst vergangenes.

Mein Bruder war nicht sicher, ob er zum Termin anwesend sein könnte und hat deshalb eine Vollmacht⁶ für dieses Geschäft an Tancredi gemacht. Tancredi hat auch die Bankschecks vorbereitet - aufgeteilt auf die drei Erben.

⁶ Procura; auch das nicht einfach und wenn bei einem Notar im Ausland gemacht muss sie mit einer *Apostille* der Botschaft versehen sein!

Beim Notar

Der Termin war für 17:30 angesetzt, vorher hatte die Tochter der Verstorbenen mir angeboten, mit mir durch das Haus zu gehen und mir die Schlüssel zu zeigen. Natürlich hat ein Haus dieser Grösse und Alter viele einzelne Schlüssel, die meisten waren mit kleinen Etiketten beschriftet... Am Nachmittag habe ich eine grosse Zahl Schlüsseletiketten gekauft, so dass ich die Schlüssel richtig beschriften kann.

Der Notar ist zum Ende des Monats stark gefordert und wir durften zuerst fast eine Stunde. Dann tauchte eine Schwierigkeit mit dem Nachweis der Energieklasse des Gebäudes, den der Geometer erstellt hatte, auf⁷. Irgendwie, wie ist mir entgangen, wurde das Problem gelöst.

Dann hat der Notar begonnen den Vertrag - alle 23 Seiten mit vielen Zahlen, Paragraphen Nummern und Gesetzestexte mit Datum - in einem affigen Tempo vorzulesen, was Stunden in Anspruch nahm. Um 9 hat Christine mich angerufen. Christine hatte angenommen, wir seien ohne sie zum Essen gegangen und konnte sich nicht vorstellen, dass wir noch immer beim Vertragsabschluss sassen.

Endlich war die Vorlesung des Vertragstextes fertig - wenige haben zugehört und vieles ist sicher auch für Muttersprachler unverständlich geblieben. Nun ging es an das Unterschreiben - mit einer *lesbaren* vollständigen Unterschrift auf jeder Seite und allen

⁷ Die zu dem Nachweis gehörende Kopie der Lizenz des Geometers fehlte. Kein Problem dachten wird, der Geometer war ja anwesend, aber seine Lizenz war neu ausgestellt worden und gefordert war die Kopie der Lizenz zum Zeitpunkt der Ausstellung des Nachweises. Grosse Aufregung; wienerisches *nachreichen* geht nicht, denn alle Dokumente müssen von den Parteien unterschrieben werden.

Anhängen. Um halb zehn waren wir dann ungefähr fertig - ich hatte unendlich oft mit meinem ganzen Namen in einer lesbaren Form (Frank, Ulrich Andreas Heinrich) unterschrieben, auf jedem Blatt und allen Anhängen.

Dann bekamen die Verkäufer die Schecks und ich die Schlüssel. Ich ging mit einem grossen Plastik-Sack mit mehreren Kilo Schlüssel hinaus - wobei sich in der Woche danach herausgestellt hat, dass der Geometer der Verkäufer auch noch einen ganzen Satz hatte, den er Tancredi gebracht hat.

Um halb zehn war es Zeit zum Nachtessen - die Verkäufer haben sich entschuldigt, da sie nach Hause fahren mussten. Signora Biancotti hat darauf hingewiesen, dass die Wohnung warm sei und wir ja schon dort schlafen könnten... Ich habe meinen Bruder, Tancredi und Christine zum Nachtessen eingeladen (*Ombra di Sera*); wir haben (ausser mein Bruder) Wildschwein gegessen, guten Wein getrunken und auf unser Haus angestossen.

Wanderung

Wanderung

Wir gehen wieder am Fluss entlang wandern. Es ist zwar etwa 20 Minuten mit dem Auto aber die Landschaft ist schön, es ist wärmer als oben auf den Hügeln und weniger windig. Wir überraschen eine Rotte Wildschweine, die sich an den Mengen von Eicheln in den Wäldern gütlich tun. Zuerst hören wir sie, dann riechen wir sie und schliesslich sehen wir sie auch durch die Zweige. Sie lassen sich nicht stören.

Garage

Garage

Nachdem wir Schlüssel haben können wir das Garagentor öffnen und probieren, ob das Auto hineinpasst. Das Tor ist breit genug für das Auto, aber doch 8 cm schmaler als die Einfahrt in Wien und die Strasse ist etwas weniger breit. Mit etwas Schwierigkeiten bringe ich das Auto heil hinein und wieder heraus! Ein erster Erfolg!

Instruktionen für Umbau

Instruktionen für Umbau

Am Samstag nach dem Notariatsakt habe ich dann mit Stefano⁸ die ersten Schritte für den Umbau der kleinen Wohnung *Via de Fonte 9* besprochen und er hat Schlüssel bekommen. Wir sind noch einmal Spazieren gegangen und haben dann am Sonntag (31. Oktober) Martin zum Bahnhof Florenz gebracht.

⁸ Stefano Biagini, ein Schreiner, der sein *laboratorio* neben dem Haus von Martins Freund David hat und schon Arbeiten für David und Martin gut erledigt hat.

Erstes Mal Einkaufen in Ferra Nord

Erstes Mal Einkaufen in Ferra Nord

Eingekauft haben wir in einem überraschenden Supermarkt bei der Autobahn-Abfahrt Ferrara-Nord und sind dann nach Padua zu Massimo und Evelina gefahren und haben dort alles besprochen. Irgendwann nach Mitternacht sind wir schliesslich in Wien angekommen.