

# Volterra

Wie wir ein Haus in Volterra kaufen und es einrichten.

4. August 2023

## Inhaltsverzeichnis

<i>Ist es klug ein Haus in Italien zu kaufen?</i>	2
<i>Vorbereitung</i>	2
<i>Haus in Volterra - Vor-vorgeichte</i>	4
<i>Vorwort</i>	4
<i>Italien</i>	4
<i>Alassio 1953</i>	4
<i>Moneglia 1972</i>	5
<i>Pisa 1992</i>	5
<i>Elba 1994 - 2004</i>	5
<i>Südliches Italien 2012 ..</i>	5
<i>Was ich gelernt hatte:</i>	6
<i>Inflation: Anlagen in Sachwerten</i>	6
<i>Warum ein Haus in einem alten Stadtzentrum?</i>	6
<i>Warum in Italien?</i>	7
<i>Neujahrsvorsatz 2021: Ich kaufe ein Haus in Italien</i>	7
<i>Mein Bruder kauft ein Haus</i>	8
<i>Vorbereitung</i>	8
<i>Besichtigung</i>	8
<i>Wanderung</i>	9

<i>Ein Haus in Italien</i>	10
<i>Vorwort</i>	10
<i>Volterra</i>	10
<i>Risiko für eine Geldanlage</i>	11
<i>Details des Gebäudes</i>	11
<i>Auf der Terrasse</i>	12
<i>Nach der ersten Besichtigung</i>	12
<i>Wanderung</i>	13
<i>Die Entscheidung scheint gefallen</i>	13
<i>Der Kauf eines Hauses in Italien</i>	14
<i>Vorwort</i>	14
<i>Angebot</i>	14
<i>Zweite Besichtigung</i>	14
<i>Wanderung</i>	15
<i>Preliminario</i>	15
<i>Retardierende Momente</i>	15
<i>Unterschreiben Preliminario</i>	16
<i>Vorbereitung des Kaufvertrages</i>	16
<i>Zusammentragen des Kaufpreises</i>	17
<i>Aufteilen von Haus und Garten</i>	17
<i>Kauf des Hauses mit allem Inhalt</i>	18
<i>Notariatsakt</i>	18
<i>Vorbereitung</i>	18
<i>Beim Notar</i>	18
<i>Wanderung</i>	19
<i>Garage</i>	20
<i>Instruktionen für Umbau</i>	20
<i>Erstes Mal Einkaufen in Ferra Nord</i>	20
<i>Wie baut man um?</i>	21
<i>Was wollen wir mit dem Haus</i>	21
<i>Mieteinnahmen sind nicht das Ziel</i>	21
<i>Freunde beherbergen</i>	21
<i>Bibliothek</i>	22
<i>Wohnung für uns</i>	22

<i>Umbauen</i>	22	
<i>Wir nehmen Besitz von unserem Haus</i>	25	
<i>Der erste Plan</i>	25	
<i>Der grosse Plan</i>	25	
<i>Endlich können wir einziehen!</i>	27	
<i>Vorbereitung</i>	27	
<i>Mitbringen</i>	27	
<i>Auspacken und Einrichten</i>	27	
<i>Küche</i>	28	
<i>Eingang</i>	28	
<i>Bad</i>	28	
<i>Christines Studio</i>	29	
<i>Salon</i>	29	
<i>Schlafzimmer</i>	29	
<i>Oberes Bad</i>	29	
<i>Lebensgefühl</i>	30	
<i>Wetter</i>	30	
<i>Was wir noch nicht erreicht haben</i>	30	
<i>Wir kommen nach Hause!</i>	31	
<i>Ankommen</i>	31	
<i>Neu: die Spense (Abstellraum neben der Küche)</i>	31	
<i>Netz-Zugang</i>	31	
<i>Die kleine Wohnung gefällt uns, aber ...</i>	31	
<i>Nach der Pension ersetzen Arztbesuche die weggefallenen Sitzungen</i>	33	
<i>Erste Besucher</i>	34	
<i>Wohnung für Gäste im ersten Stock</i>	34	
<i>Organisation des Umbau</i>	34	
<i>Die ersten Gäste</i>	35	
<i>Thomas Frischer und Wolfgang</i>	35	

<i>Japanologin und Germanistin</i>	35
<i>Mayako Kubo (wiederholt)</i>	35
<i>Ingo und Gerlinde Hofbauer</i>	35
<i>Theo und seine Frau</i>	35
<i>Vaso</i>	35
<i>Wir sind kein Hotel</i>	35
<i>Die nächste Wohnung wird umgebaut</i>	36
<i>Was wollen wir mit der zweiten Wohnung im ersten Stock?</i>	36
<i>Ein konkreter Plan</i>	36
<i>Küche</i>	37
<i>Bad</i>	37
<i>Arbeitszimmer</i>	37
<i>Beginn der Arbeit</i>	37
<i>Stefanos Warnung</i>	37
<i>Arbeiten gehen langsam voran</i>	38
<i>Ausflüge</i>	39
<i>Ausflüge</i>	39
<i>Geothermie</i>	39
<i>Eisenbahn</i>	39
<i>Berignone - Zu den Wildschweinen</i>	39
<i>Berignone - Die grosse Tour</i>	39
<i>Monte Nero</i>	39
<i>Zum Narzissen-Feld</i>	39
<i>Zum Maulbeer-Baum</i>	39
<i>Zum Podere Fatigliano</i>	39

Am Neujahr 2021 hätte ich gesagt, dass dies das Jahr sei, indem ich ein Haus in Italien kaufen würde. Erstaunlicherweise haben wir das dann fast planmässig getan. Die bereits hohen Liegenschaftspreise in Österreich und die noch günstigen Preise in Italien liessen ein Hauskauf in Italien wirtschaftlich sinnvoll erscheinen. Die Erfahrung mit dem Leben in Trento<sup>1</sup> gab uns Hinweise, was wir gerne hätten:

- Kleinstadt, d.h. kleiner als Trento (100,000 Einwohner)

<sup>1</sup> wo wir seit zwei Jahren eine kleine Wohnung im Zentrum haben



- mit vielen Möglichkeiten zum Spazieren
- die Stadt muss Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kaffeehaus und Zeitungskiosk bieten.
- die Wohnung muss einen Platz im Freien haben, wo man in der Sonne oder im Schatten lesen kann.

Mein Bruder hat in dieser Zeit ein kleines Haus in Volterra günstig gekkauft. Ein angrenzender Garten war zu kaufen - aber nur mit einem andern Haus zusammen - also sind wir zur Besichtigung gefahren.

# *Ist es klug ein Haus in Italien zu kaufen?*

Kann man Geld in einem Haus klug anlegen?

## *Vorbereitung*

### Vorbereitung

Christine behauptet, dass ich am Neujahr 2021 gesagt haben soll, dass dies das Jahr sei, indem ich ein Haus in Italien kaufen würde. Wir hatten festgestellt, dass ich zu viel liquide Mittel auf der Bank liegen hätte und sie besser anlegen sollte - im Hinblick auf eine mögliche und von vielen erwartet Inflation nach der Pandemie möglichst in Sachwerten. Was tun?

- Liegenschaftspreise in Österreich sind bereits sehr hoch und es sind kaum noch gute Objekte (und nur solche sind wertbeständig) auf dem Markt. Objekte wie meine Wohnung an der Pressgasse sind kaum erhältlich und die Preise sind wohl etwas das doppelte dessen, was ich vor 10 Jahren bezahlt habe.
- ich habe bereits zu viel in Liegenschaftsfonds und wohl auch genug in Aktien in Österreich, Deutschland und USA investiert.

Irgendwann 2021 ist uns aufgefallen, dass Liegenschaftspreise in italienischen Kleinstädten sehr tief sind, sehr weit unter den Preisen, die vor einigen Jahren verlangt und bezahlt wurden. Italienische Altstädte, oder Altstadt allgemein, können kaum neu gebaut werden und deren spezifische, attraktive Atmosphäre wird gesucht bleiben, d.h. Liegenschaften dort behalten langfristig ihren Wert.

Die Erfahrung mit dem Leben in Trento, wo wir seit zwei Jahren eine kleine Wohnung im Zentrum haben, gab uns Hinweise, was wir suchen könnten:

- Kleinstadt, d.h. kleiner als Trento (100,000 Einwohner),
- möglichst nahe an Wien und mit Auto und Bahn zu erreichen,
- in einer bewegten Landschaft mit vielen Möglichkeiten zum Spazieren,
- in der Nähe des Meers wäre schön, aber Liegenschaften in meernähe sind kaum bezahlbar<sup>2</sup>,
- die Stadt muss Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kaffeehaus und Zeitungskiosk bieten,

<sup>2</sup> Ich habe das Angebot in Moneglia (Ligurien) im Sommer 2021 angeschaut, weil ich die Gegend gut kenne. Es wurden nur winzige Ein-Zimmer-Appartements angeboten, zu Preisen, die weit über 10,000 € pro Quadratmeter liegen. - Nachtrag Februar 2023: Preise in Moneglia in meernähe sind inzwischen etwas niedriger; zwischen 4000 und 9000 € pro Quadratmeter.

- gemütliche Wanderungen möglichst vor der Haustüre; die Dolomiten um Trento waren uns zu steil für kürzere Nachmittagswanderungen,
- die Wohnung muss einen Platz im Freien haben, wo man in der Sonne oder im Schatten lesen kann,
- wir suchen Ruhe; das Zentrum von Trento war häufig zu laut.

Wir haben dann im Frühjahr 2021 in verschiedenen Regionen auf [Immobilienplattformen](#) herum geschaut und gesehen, dass Objekte, die mehr oder weniger passen würden, angeboten werden. Besonders gefallen hat uns aber nichts und wir haben nichts unternommen.

Mein Bruder hat in dieser Zeit - einem ähnlichen Absicht folgend - ein sehr kleines Haus in Volterra zu einem günstigen Preis (weniger als 200,000 €) gekauft. Mir hat dabei nur der Garten-Zugang gefehlt, allenfalls hat auch die etwas grössere Distanz nach Wien (10 Stunden mit dem Auto, gegenüber 7 Stunden nach Trento) gestört.

# *Haus in Volterra - Vor-vorgechichte*

Warum ein Haus in Italien kaufen?

## *Vorwort*

Vorwort

Ich habe während der Corona-Virus-Katastrophe beobachtet und nachgedacht. Wir haben nicht sehr gelitten sondern sind in Geras im Wald spazieren gegangen und im Garten gesessen. Das Ergebnis des Nachdenkens war schließlich der Kauf des Hauses in Volterra.

Ich versuche hier, nach zu zeichnen, was wir gedacht haben, wie der Prozess bis zum Entscheid und Kauf des Hauses ablief und vor allem, was wir durch diesen Schritt erwarten.

## *Italien*

Italien

Seit der ersten Reise war Italien immer wieder Ziel von Reisen in verschiedensten Konstellationen; ich habe nie wirklich Italienisch gelernt aber die Erinnerung, dass ich es immer "gekonnt" habe.

## *Alassio 1953*

Mein Vater hat Italienisch sehr gut beherrscht; meine erste Reise nach Italien war im Sommer vor meine Kindergartenbesuch - also 1953 mit dem Auto nach Alassio für wahrscheinlich zwei Wochen am Meer.

Wir haben in einem kleinen Gartenhaus direkt am Strand gewohnt; eine stilles Meer, hinter einem Wellenbrecher aus grossen schwarzen Blöcken aufgeschichtet, in dem ich mich vergnügte. Schwimmen konnte ich noch nicht aber im Meer mit meinem Bruder (damals 3 jährig) spielen.

Ich erinnere mich an Spaziergänge mit meinen Eltern in den Bergen oberhalb der Stadt; mein Vater hat versucht, Kaktusfeigen zu pflücken und zu essen, und sich - trotz Lederhandschuhen - furchtbar viele Stacheln eingefangen. Das Häuschen war sehr einfach und ohne Keller; Mäuse haben unsere Servietten, die an einem Nagel an der Wand hingen, angeknappert.<sup>3</sup>

Ich erinnere mich aber auch and Kriegschäden, die wir entlang der Fahrt über den Grossen St. Bernhard gesehen hatten.

<sup>3</sup> Mit den Vermietern versuchte ich *hauchdeutsch* zu sprechen und habe dabei, nach mir scheinbar logischen Regeln, aus *Chüderchübel* ein nicht ganz richtiges deutsches *KüderKübel* mit aspiriertem "K" konstruiert.

*Moneglia 1972*

Etwa 1972 habe ich mit meiner damaligen Frau regelmässig Moneglia an der ligurischen Küste besucht. Wir fuhren mit dem Zug von Zürich nach Genua und ich habe auf der Karte Moneglia als erste Stadt entlang der Küste, bei der die Autobahn von der Küste in die Berge hinauf reicht, entdeckt.

Wir sind mit dem Zug angekommen, und sind in einem Restaurant, das *pesce al'cartoccio* auf der Karte hatte, eingekehrt. In dieses Restaurant *Vela*<sup>4</sup> sind wir dann über Jahre mehrfach im Jahr für eine Woche zurückgekommen. In langen Nächten und mit viel Grappa habe ich mit Paolo italienisch gelernt. Am Tag sind wir im Macchia herum gestrichen. Wir wren noch im Studium und haben Häuser angeschaut, aber keines gekauft. Grundbesitz in Italien schien zu unsicher, wäre aber damals für Schweizer billig gewesen.

<sup>4</sup> damals geführt von Paolo Compiano und seiner Frau Imelda, heute von seinem Sohn *Fabrizio*

*Pisa 1992*

Als ich aus den USA nach Europa zurück kam, war eine Konferenz in Capri Ziel einer meiner ersten Reisen. Dort habe ich Irene Campari wieder getroffen<sup>5</sup>, die mich dann zum CNUCE in Pisa geschleppt hat. Wir hatten ein Büro an der *Via S. Maria* in Pisa und mit Leonardo Leonardini eine Konferenz in Pisa auf die Beine gestellt<sup>6</sup>.

Im Sommer sind meine Kinder gekommen und wir waren zum Baden an der *Marina de Pisa* und dann vor allem in Elba. Dort habe ich auch mit Irene die erste COSIT 1993 organisiert.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Irene Campari hat am NATO workshop in Las Navas 1990 teilgenommen - zusammen mit ihrem Freund Roberto Scopigno. Sie hat mich damals mit einem Beitrag in einer Diskussion (in italienisch) beeindruckt, der später im Tagungsband abgedruckt wurde (**Campari1991**).

<sup>6</sup> Die *nullte* COSIT mit simultaner Übersetzung ins italienische finanziert durch versprochene Beiträge italienischer Firmen, die dann wegen Korruptions-Untersuchungen *mani puliti* nicht erhältlich waren (**cosito**)

<sup>7</sup> **frank1993spatial**.

*Elba 1994 - 2004*

Von Wien aus bin ich dann mit den Kindern Jahr für Jahr nach Elba gefahren. Wir hatten uns das Recht erobert, ein die [Casa Angelina](#) im Juli in Procchio zu mieten.

In diesen Jahren haben die Preise in Italien - wohl auch durch die EU und den Euro - massiv angezogen<sup>8</sup> und als ich dann das Haus in Geras gekauft hatte, wurde dieses das Domizil für unsere Sommerfrische.

<sup>8</sup> Die Miete für das Ferienhaus (d.d. dem ersten Stock des Hauses mit 5 Zimmer) hat schliesslich für den Monat mehr gekostet als meine Wohnung in Wien für das ganze Jahr.

*Südliches Italien 2012 ..*

In diesen Jahren war ich mit Christine öfters im Süden Italiens, mehrfach in Sizilien, aber auch Rom, Moneglia, Bari. Christine hatte ein Angebot für eine Professur in Trento, was zu einer Wohnung im Zentrum von Trento<sup>9</sup>, aber nicht zur Professur, geführt hat.

COVID hat uns dann für fast ein Jahr von unserer Wohnung in Trento und Italien insgesamt abgeschnitten.

<sup>9</sup> Piazza Adamo d'Aragno 9

*Was ich gelernt hatte:*

Was ich gelernt hatte:

Die Wohnung im Zentrum von Trento hat uns sehr gut gefallen - ein Schritt und man stand hinter dem Dom, mit allem, was eine italienische Altstadt zu bieten hat: Zeitungskiosk, Kaffeehaus, Laden mit frischer Pasta, Markt für Gemüse und Fisch und schliesslich ein *Gelati* Geschäft. Was in Trento gefehlt hat, war ein Garten, so dass man im Schatten ein Buch lesen kann, essen und trinken draussen. Spaziergänge in Trento sind etwas schwierig: die Stadt zieht sich weit dem Berg hinauf und die meisten Wege sind steil ansteigend und dann ebenso steil wieder herunter. Mit der Zeit haben vieles entdeckt, aber keine schönen Spaziergänge ohne zuerst mit dem Auto eine halbe Stunde zu fahren<sup>10</sup>.

In Trento habe ich beobachtet, dass ältere Menschen sich zum Kaffee am Morgen treffen, in der Sonne sitzen und plaudern. Das ergibt sich in Wien oder Geras nicht. Spontane treffen sind selten; nach COVID sind Kaffeehäuser am Strassenrand in Wien zwar zurückgekommen aber meine Freunde und Bekannten nicht.

<sup>10</sup> z.B. Montevaccino, Lago di Santa Colomba, Cadine

*Inflation: Anlagen in Sachwerten*

Inflation: Anlagen in Sachwerten

COVID hat nicht nur unsere Sozialkontakte behindert sondern die Finanzierung der Ausfälle von Unternehmen und die Hilfe für den *Wiederaufbau* in riesigem Umfang haben zu Verschuldung der Staaten geführt und damit auch Inflationsängste geweckt. Ende 2020 wurde über Inflation gesprochen, 2021 sind dann, nach jahrelangen "billigem Geld" durch die Zentralbanken, 4 % beobachtet worden.

Wohnungen guter Qualität in Wien ware bereits sehr teuer; weitere Anlagen in Immobilienfonds schienen nicht vernünftig, weil ich schon zu viel habe. Immobilienpreise in Italien schienen niedrig; nahe am mehrjährigen Minimum und deutlich unterhalb der Kosten des Neubauens.

Ein Haus am Meer hingegen war unerschwinglich in einer von Wien aus erreichbaren Distanz - weil auch von München, Zürich, Mailand aus für deutlich kapitalkräftiger Kreise erreichbar.

*Warum ein Haus in einem alten Stadtzentrum?*

Es hat mich überrascht, dass Häuser in Städten zahlbar waren. Alte Stadtzentren können nicht neu geschaffen werden und haben ein spezielles Flair, das gesucht ist. Sie sollten also ihren Wert erhalten, weil nur eine endliche Menge vorhanden und neue nicht auf den Markt kommen können.

Ich erwarte eigentlich deutliche Wertsteigerungen in alten europäischen Stadtzentren. Wenn ich viel Geld hätte, wäre es wohl lohnend, systematisch grössere Blöcke aufzukaufen und dann als ganzes effizient und attraktiv umzubauen - wie das in Wien in der

inneren Stadt ab- und zu geling (JP am Tiefen Graben) - Trento wäre z.B. ein attraktive Stadt, mit einer hohen Lebensqualität <sup>11</sup>.

Nachdem die Menschen in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts in die Städte, besonders in die Vorstädte gezogen sind, dann wegen COVID wieder aufs Land gezogen sind kommt, kommt nun wieder die Zeit der Städte, nicht wegen der Einkaufsmöglichkeiten, sondern weil sie wertvolle soziale Interaktionsmöglichkeiten bieten.

### *Warum in Italien?*

Die Immobilienpreise in Italien sind etwa die Hälfte von den höchstwerten vor der COVID Krise. In kleineren Städten sind Immobilien weit unter den Baukosten zu haben; in Volterra meist um die € 1000 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (bei Baukosten von mindestens € 2000 .. 3000).

Die Preise sind niedrig weil

- die Konjunktur generell flau ist und Löhne ebenfalls in vielen Berufen niedrig sind;
- das Steuerrecht die Kosten, um Kapital in einer Liegenschaft zu parkieren, erhöht hat; für Immobilien, die nicht selber bewohnt werden, zahlt man IMU<sup>12</sup>, die etwa 1% des Wertes pro Jahr ausmacht (also im Vergleich mit den USA günstig aber innerhalb Europas hoch).

Es wird eine Aufschwung erwartet, besonders wenn die Investitionen aus den COVID Geldern<sup>13</sup> fließen werden. Die Politik ist im Moment mit dem parteilosen Premierminister Mario Draghi <sup>14</sup> ruhig und wirtschaftsfreundlich.

Viele Regionen in Italien haben - im europäischen Vergleich - ein angenehmes Klima. Es gibt noch viel schöne Landschaft und das soziale Klima ist meist auch gut, auch wenn die meisten Menschen nicht reich sind. Insgesamt drückt sich das in einer hohen Lebenserwartung aus <sup>15</sup>.

Einige schöne Regionen Italiens sind von Österreich aus leicht erreichbar. Von Wien aus erreicht man die Meeresküsten in Italien, Slowenien und Kroatien am schnellsten; in Slowenien und Kroatien haben die Preise bereits angezogen - und ich kenne weder Sprache noch Umwelt. Spanien, wo einige meiner Bekannten Wohnungen in Nähe des Meers erworben haben, ist ebenso teuer und nur mit einer Flugreise zu erreichen - was nach der Diskussion über Erderwärmung und CO<sub>2</sub> Reduktion nicht attraktiv scheint.

### *Neujahrsvorsatz 2021: Ich kaufe ein Haus in Italien*

Neujahrsvorsatz 2021: Ich kaufe ein Haus in Italien

Christine behauptet - ich kann mich nicht erinnern - dass ich am Neujahr angekündigt hätte, 2021 ein Haus in Italien zu kaufen.

Wir haben - manchmal systematischer und dann wieder weniger - mit Google Maps Kleinstädte in Norditalien (Udine, Colli Euganee, Appenin nahe Bologna, Marche) angeschaut und nach Immobilien

<sup>11</sup> Zweiter Platz in Italien laut *Corriere della Sera* von 14.11.2021.

<sup>12</sup> [Imposta Municipale Unica](#)

<sup>13</sup> Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza PNRR

<sup>14</sup> [https://it.wikipedia.org/wiki/Mario\\_Draghi](https://it.wikipedia.org/wiki/Mario_Draghi)

<sup>15</sup> Die Statistik weist für Italien für 2020 82.4 Jahre aus, während der europäische Durchschnitt nur 81.3 ist. Nur in Irland, Malta und Schweden erwartet einem ein längeres Leben.

gesucht aber nichts gesehen, dass uns genügend eingeleuchtet hat, dass wir hingefahren wären, um es uns anzusehen.

### *Mein Bruder kauft ein Haus*

Mein Bruder kauft ein Haus

Mein Bruder hat im Frühjahr in Volterra einen Freund besucht, der schon lange ein Haus dort besitzt. Das Haus des Freundes ist etwas ausserhalb und mein Bruder hat in der Stadt ein kleines Haus gesehen, dass für weniger als 200,000 € angeboten war.

Das Haus ist perfekt für einen älteren Schriftsteller: unten Küche, Esszimmer und Wohnzimmer. Oben zwei Schlafzimmer mit je einem Bad. Auf beiden Seiten an Nachbarhäuser angebaut, an einer städtischen Strasse<sup>16</sup>.

Mein Bruder hat mir Photos und Pläne geschickt: sein Haus hat eine schöne Aussicht. Hinter dem Haus ist ein grosser Garten und ich fragte sofort, wo und wie gross sein Essplatz im Freien sei. Keiner, antwortet er; zum Garten daneben habe er keinen Zugang.

Nach einigen Recherchen hat er herausgefunden, dass der Garten zu verkaufen wäre, er aber den Garten nicht ohne das zugehörige Haus (an der selben Strasse die Nummer 35) kaufen kann. Darauf hin schlug er vor, dass ich das Haus ansähe und vielleicht kaufen könnte. Er machte mir auch ein sehr grosszügiges Angebot, wie wir den Kaufpreis aufteilen könnten - ich würde ein Haus billig bekommen und er einen teuren Garten.

<sup>16</sup> Volterra hat strikte Regeln, wer in die Stadt hineinfahren darf: Lieferanten nur vor 10 Uhr morgens; Touristen dürfen mit Erlaubnis zu einem Hotel zufahren - was aber in den engen Strassen für grössere Autos nicht empfehlenswert ist; Anwohner mit Garage immer - aber die Garagen sind *sehr eng* und es ist nicht erlaubt, neue Garagen zu bauen. Parkplätze in der Stadt sind rar und für Anwohner reserviert.

### *Vorbereitung*

Vorbereitung

Wir bekamen vom Verkäufer eine rohe Beschreibung und die Unterlagen aus dem Gebäude-Kataster:

Haus mit

- 4 Wohnungen auf drei Stockwerken (zusammen 450 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Terrasse (100 m<sup>2</sup>) und
- Garten (4000 m<sup>2</sup>).

Die Wohnungen waren bis vor kurzem bewohnt aber jetzt frei. Das Haus hat einem Lehrerehepaar mit zwei Kindern gehört, die etwa 1950 die oberste Wohnung und danach die übrigen Stockwerke gekauft haben und dann in hohem Alter 2018 verstorben sind. Die Erben haben bereist eigene Häuser in andern Städten und wollen verkaufen.

### *Besichtigung*

Besichtigung

Am 4. Juli mussten Christine und ich nach Zürich wo Christine zu einem Vortrag eingeladen war; wir nahmen den Umweg über Trento



und Volterra. In Volterra wohnten wir im Hotel "Etruria", dessen Besitzer um das Haus, das wir ansehen wollten, wusste. Er hatte es besichtigt um abzuklären, ob es sich für ein Hotel eignen würde. Ihm schien es dafür zu klein und nicht erweiterbar. Das Haus war schon einige Jahre am Markt, aber das ganze Paket: Haus und Garten wollte niemand; es hätte aber wohl Interessenten für das eine oder das andere gegeben, was die Verkäufer, eine Erbengemeinschaft, nicht akzeptierten. Er sagte mir auch, dass das Dach erneuert werden müsste, was ungefähr € 60,000 kosten könnte, und dass zum Garten keine Zufahrt bestehen würde.

Am Nachmittag besichtigen wir Teile des Hauses; der mit dem Verkauf beauftragte Geometer hatte nicht alle Schlüssel. Ein leeres grosses Haus, im Obergeschoss auch Möbel. Gross, mit Potential; ein *palazzo borghese*, an einer Strasse beidseitig angebaut mit einem Eingang und einer Garagen-Einfahrt, der sich dann weitläufig gegen das Tal, den Garten erstreckt. Fassade lange nicht erneuert, im Innern Auffrischung nötig aber scheinbar alles - bei niedrigen Ansprüchen - nutzbar. Nichts negatives, aber kein Knüller.

Dann sind wir auf die grosse Terrasse getreten - 150 m<sup>2</sup> mehrere Meter über dem Garten, mit Ziehbrunnen und Resten von Gartenanlage, Rosmarin-Busch und vernachlässigten Rosen. Aber mit einer phänomenalen Aussicht<sup>17</sup>: Landschaft der Toskana, Hügel, Hügel und nichts störendes<sup>18</sup>.

In diesem Augenblick habe ich begriffen, dass hier ein Haus in der Stadt mit der Aussicht eines toskanischen Landhauses verbunden war. Das Stadthaus mit dem Cafe-Haus und dem Laden-Angebot einer italienischen Kleinstadt verbunden mit einem grossen Garten mit altem Baumbestand (Kirschen, Kaki, Pflaumen, Feigen, Nüsse).

## Wanderung

### Wanderung

An einem freien Nachmittag (wohl am 5.) fahren wir mit dem Auto in Richtung *Montecatini Val di Cecina* und finden einen schönen Spazierweg - fast auf Niveau, mit weiter Aussicht über die Hügel, meist im freien Feld, aber dann auch mit Büschen und Blumen<sup>19</sup>. In Erinnerung ist der blühende Ginster.



17

<sup>18</sup> Bei ganz genauer Inspektion war einzig eine Gipskarton-Fabrik am Horizont auszumachen, die den dort vorhandenen Gips abbaut und verarbeitet.



19

# Ein Haus in Italien

Wie wir zu einem Haus in Italien gekommen sind und wie wir es einrichten, nutzen und geniessen wollen.

## Vorwort

### Vorwort

Italien war immer wichtig in meinem Leben und ich habe mich wohl in keinem andern Land häufiger und regelmässig aufgehalten<sup>20</sup>. 2021 haben wir dann ein Haus in Volterra gekauft und begonnen, es für uns zurecht zumachen.

Als Befürchtungen von Inflation etwa 2020 dringender wurden und Preise für Immobilien in Italien noch niedrig in Wien aber ziemlich unerschwinglich geworden waren, fanden wir - durch Vermittlung meines Bruders - ein Haus in der Toskana, das den Aspekt Stadthaus mit dem Flair eines Landhauses verband: Terrasse mit weiter Aussicht und grosser Garten.

## Volterra

### Volterra

Die Stadt ist eine Gründung der Etrusker und für ihre Alabaster-Arbeiten berühmt und liegt zuoberst auf einem Hügel auf etwa 600 m über Meer. Das Meer ist etwa 30 km<sup>21</sup> entfernt.

Die Kleinstadt hat etwa 10,000 Einwohner und war lokales Zentrum mit einem Radius von etwa 50 km<sup>22</sup>. Entsprechend sind die meisten Dienstleistungen und Geschäfte vorhanden - wenn auch nicht mit der Auswahl und Qualität, wie wir sie von Trento kennen.

Die Stadt ist noch vollständig von einer mittelalterlichen Mauer umgeben; weiter draussen finden sich auch noch Reste der viel älteren Mauer der etruskischen Siedlung<sup>23</sup>, die scheinbar grösser war. Es sind auch verschiedene römische Ruinen ausgegraben worden - besonders ein schönes Theater<sup>24</sup>.

Die Stadt ist ziemlich touristisch, vor allem Tagestourismus; es gibt wenige kleine Hotels. Die Touristen konzentrieren sich auf zwei Hauptstrassen, zwei Aussichtspunkte und den Hauptplatz. Der Tourismus hat einige einschlägige, billige Touristenläden gebracht, die angestammten, altmodische Geschäfte - z.B. Eisenwarenhandlung - vertrieben haben, uns viel zu viele Pizzerien, aber die notwendige

<sup>20</sup> siehe [Vor-vorgeschichte](#)

<sup>21</sup> aber 50 Minuten Autofahrt

<sup>22</sup> die nächsten grösseren Städte sind Florenz, Pisa, Livorno, Cecina, Piombino; das nahe San Gimignano ist etwas kleiner

<sup>23</sup> erbaut wohl 1000 .. 500 v.Chr.

<sup>24</sup> Eine der vielen touristischen [Beschreibungen](#)

Infrastruktur (Alimentari, Spital, Cafe für Einheimische) gibt es noch und die *internationalen Ketten* (Guggi, Zara, Starbucks etc.) fehlen.

Dank der Seehöhe sind Nächte auch im Hochsommer kühl (unter 20° C). Es scheint auch genug zu regnen, so dass die Bäume im Garten üppig wachsen.

Vor allem aber, versichert ein Freund meines Bruders, der seit mehreren Dekaden ein Haus in der Nähe der Stadt besitzt, sind die Leute zuverlässig, es gibt keine Kriminalität... Wohl auch weil in der Stadt mit Carabinieri, Polizia, Polizia Penitenziaria, Guarda di Finanza und Vigili Urbani wohl gegen 100 Polizisten vorhanden sind<sup>25</sup>. Von diesem Freund hat mein Bruder auch die Kontakte zu einem lokalen Treuhänder und Handwerker übernommen, die ihm beim Kauf, der Administration und Umbau seines kleinen Hauses geholfen haben.

Die ganze Stadt innerhalb der Mauern ist für den Autoverkehr zwischen 10 und 19 Uhr gesperrt (ausser für Anwohner). Zum Parkieren steht eine grosse, kostenpflichtige Garage auf der Südseite - wo alle Touristen hin geleitet werden - und ein freier Parkplatz auf der Nordseite bereit. Der freie Parkplatz ist eine Stiege mit 200 Stufen vom Haus entfernt. Autofahren innerhalb der Mauern ist nicht attraktiv, weil die Strassen sehr eng sind und ein striktes Einbahnstrassen-Regime herrscht.

### *Risiko für eine Geldanlage*

Risiko für eine Geldanlage

Der Preis war - für die ganze Anlage, d.h. Haus und Garten, - vernünftig und deutlich unter den Baukosten (weniger als 1000 € m<sup>2</sup>). Mit dem Partner meines Bruders, der als Architekt schon viele Häuser gekauft, verkauft und umgebaut hat, kamen wir zum Schluss, dass sich die 4 Wohnungen mit einem Aufwand von vielleicht 500 €/m<sup>2</sup> zu-rechtmachen liessen. Dazu Dach und Fassade mit je 60,000 €. Würde man 3 Wohnungen mit 300 m<sup>2</sup> zu 3000 € verkaufen, wären die Kosten gedeckt.

Uns scheint das Risiko gering, dass ich hier massiv Geld verlieren würde.

### *Details des Gebäudes*

Details des Gebäudes

Wir haben bei der ersten Besichtigung nicht allzu viel im Detail gesehen aber einen allgemeinen Eindruck gewonnen.

- Eingang: Breiter, gerader Eingang, auf ein quadratisches Treppenhaus um einen Lichtschacht angeordnet.
- Garage: eine tiefe und recht grosse Garage, mit einem 2m 10 breiten Rolltor - etwas verrostet...
- erster Stock: 2 Wohnungen mit je Bad, Küche (ohne Installation) und drei Zimmer. Die eine Wohnung mit Küche und einem Zimmer auf die Strasse, die andern nach Süden. Die andere

<sup>25</sup> Wir haben im Sommer schöne Häuser in Sizilien näher am Meer gesehen, wissen aber um die Schwierigkeiten, mit den lokalen Administrationen und der Kriminalität umzugehen. Eine Stadt mit etruskischen Wurzeln scheint lebbarer als Sizilien mit einer jahrhundealten Tradition von Ausbeutung durch Fremde.

Wohnung alle Zimmer nach Süden oder Südosten, mit einem Zugang zu einer kleinen Terrasse; diese Wohnung hat ein sehr kleines und altes Badezimmer.

- zweiter Stock: 1 grosse Wohnung mit 7 Zimmer.
- Mezzanin: eine Wohnung mit Zugang von der Seite (*Via della Fonte 9*); Eingang und Küche auf der Ebene der grossen Terrasse, darüber im Mezzanin drei Zimmer.

Eine weitere Wohnung mit Zugang von der *Via della Fonte* (Nummer 8) hat einen andern Besitzer und ist nicht angeboten; sie wäre allenfalls separat zu kaufen.

### *Auf der Terrasse*

Auf der Terrasse

Zum Haus gehört eine grosse Terrasse von der eine Treppe den Garten führt. Von der Terrasse hat man eine grossartige Aussicht<sup>26</sup>. In dem Augenblick habe ich begriffen, dass wir hier die Verbindung von Haus in der Stadt mit den kurzen Wegen und die Aussicht eines toskanischen Landhauses finden.

Der Garten ist gross und mit verschiedenen Fruchtbäumen bepflanzt

### *Nach der ersten Besichtigung*

Nach der ersten Besichtigung

Mir hat das Haus eingeleuchtet: *Landhaus in der Toskana in der Stadt*. Die Stadt gefällt uns, die Leute sind nett und sagen z.B. *die Volterani sind wenige, wir müssen zusammenhalten*. Der Treuhänder und die Geometer sind vertrauenswürdig.

Ich habe den Eindruck, dass ich meinen Anteil mit dem Geld, das von meiner Erbschaft und von meiner amerikanischen Pension angesammelt ist, bezahlen kann und noch genug übrig bleibt für die Dachreparatur, die mein Bruder als weniger teuer als geschätzt annimmt.

Nachteilig ist

- die Distanz von Wien. Wir brauchen 10 Stunden mit dem Auto, gegenüber Trento 7. Nach Trento kommt man in einem halben Tag, allenfalls auch mit dem Zug. Nach Volterra braucht man einen ganzen für Zug und Bus.
- Einkaufsmöglichkeiten sind weniger reichhaltig als in Trento.
- Das Haus braucht Arbeit, wie viel ist unklar; jedenfalls das Dach und die Fassade muss erneuert werden, die Bäder sind nicht zeitgemäss.

Vorteile sind

- die Landschaft ist zum Wandern wohl angenehmer, vor allem weniger steil als das Trentino.



26

- die Stadt ist kleiner; es dürfte einfacher sein Kontakt zu finden;
- von Volterra ist Florenz, Siena, Pisa, Livorno in etwa einer Stunde zu erreichen,
- wir haben einen Garten (wie in Geras)
- eine Garage und einen öffentlichen Parkplatz in der Nähe und
- Aussicht.

### *Wanderung*

#### Wanderung

Diesmal wandern wir direkt aus der Stadt durch die Porta San Francesco zur Badia Camaldolese und sehen die Abstürze der Balze<sup>27</sup>. Da die Tore zur Badia offen standen, sind wir bis zur Kirche hinaufgestiegen und haben die Aussicht bewundert. Plötzlich tauchte ein älterer Herr auf. Ich entschuldigte mich wegen des Eindringens und erwartete eine Wegweisung. Er hingegen bot uns an, das Kloster auf zu sperren und uns das innere zu zeigen. Besonders fasziniert hatte ihn eine Sonnenuhr mit einer ungewöhnlichen Konstruktion, die er in Kleinarbeit rekonstruiert hatte.



27

### *Die Entscheidung scheint gefallen*

#### Die Entscheidung scheint gefallen

Christine hatte den Eindruck gewonnen, dass ich mich eigentlich für den Kauf entschieden hatte und nur noch überlegte, ob ich mir den Kauf leisten könnte, ohne finanzielle Engpässe in der nächsten Zeit. Ich erinnerte mich an ein Guthaben bei einer Schweizer Bank, das ich vergessen hatte - und damit war für mich auch die Finanzierung gelöst. Nun ging es an detaillierte Abklärungen.

# *Der Kauf eines Hauses in Italien*

Wie kauft man ein Haus in Italien?

## *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 Des<sup>28</sup>, 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.

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.

<sup>28</sup> Stella ist meine Tochter, Desmond Elliot ihr Partner; sie leben in Kopenhagen

## *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 hat<sup>29</sup>. Das Bild wird oft photographiert 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.

29

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 nachge-sucht 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 Lokalkbank 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 Haus<sup>30</sup> 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 Dociola* 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 hatten<sup>31</sup>.

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

<sup>30</sup> 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.

<sup>31</sup> Kaninchen und Hühner hat die Signora Biancoti berichtet; sie hätten auch Wein angebaut, der aber nicht besonders gut geworden sei

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 mitzunehmen<sup>32</sup>

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

<sup>32</sup> 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 Vollmacht<sup>33</sup> für dieses Geschäft an Tancredi gemacht. Tancredi hat auch die Bankschecks vorbereitet - aufgeteilt auf die drei Erben.

<sup>33</sup> 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

Schlüsselketten 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, auf<sup>34</sup>. 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 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.

<sup>34</sup> Die zu dem Nachweis gehörende Kopie der Lizenz des Geometers fehlte. Kein Problem dachten wir, 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.

## 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 Stefano<sup>35</sup> 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.

<sup>35</sup> 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.

## Wie baut man um?

Bevor man ein Haus umbaut sollte man wissen, was man damit will. Was sind unsere Ziele? Wir möchten eine Weile im Haus leben können um es tatsächlich zu erfahren und danach entscheiden. Wir werden darum zuerst eine kleine Wohnung, nahe der Terrasse für uns vorbereiten.

### *Was wollen wir mit dem Haus*

Was wollen wir mit dem Haus

Christine und ich haben ein grosses Haus gekauft; 4 Wohnungen mit zusammen etwa 450 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Was wollen wir damit anstellen? wie kann man diese Fläche nutzen.

### *Mieteinnahmen sind nicht das Ziel*

Beim Nachdenken über die Wohnung an der Pressgasse ist mir aufgefallen, dass ich wohl die 10 Jahre *gratis* gewohnt habe: die theoretische Miete von 2'000 € pro Monat sind weniger als die Wertsteigerung über die Jahre. In dieser Lage in Wien werden Wohnungen heute für 10,000 € pro m<sup>2</sup> verkauft, ich habe aber nur knapp 5,000 bezahlt. Bei einer guten Immobilie ist heute wohl die Wertsteigerung wichtiger als die Mieteinnahmen<sup>36</sup>; Mieteinnahmen spielen für mich also bei der Planung eine geringe Rolle; ich kaufe das Haus nicht um mit Vermietung Geld zu verdienen.

### *Freunde beherbergen*

Was uns aber wichtig ist und uns zunehmend fehlt, ist Zeit mit Freunden. Wir freuen uns, mit Freunden zu essen und tun das in Wien und Geras auch - aber viele unserer Freunde leben zu weit weg, als dass man sich für ein Nachtessen einladen könnte. Manche kommen gerne nach Wien für eine paar Tage - bringen wir sie in einem Hotel unter, so sind sie unabhängig - aber das hin- und her braucht Zeit, von den Hotelkosten ganz abgesehen. Andere, engere Freunde, können bei uns übernachten - aber viel mehr als Bett und Bad können wir nicht anbieten. Nach zwei, drei Tagen wird es für die Gäste und uns eng.

Wenn wir ein oder zwei Wohnungen Airbnb-artig ausrüsten, so dass 2 bis 4 Personen darin wohnen können, können wir Freunde

<sup>36</sup> Anmerkung Februar 2023: zwar erleben wir eine Inflation, die um die 10% pro Jahr ausmacht, aber der Markt ist weniger flüssig und sowohl Angebot als auch Nachfrage sind zurückgegangen. Im Moment steigen Preise nur noch in den allerbesten Lagen, z.B. Wien im Zentrum.

auch für eine oder zwei Wochen einladen, sie sind unabhängig und wir können soviel Zeit gemeinsam verbringen, wie es angemessen scheint und für alle passt. Da die meisten unserer Freunde in Pension sind oder nahe daran, haben sie wohl Zeit und eher das Problem, diese Zeit sinnvoll auszufüllen. Dann könnte die Aussicht auf eine Woche Volterra (sprich *Toskana*) reichen.

Wir werden jedenfalls die Wohnung im ersten Stock, die auf die Strasse geht und ein brauchbares Bad hat, bald für Gäste herrichten und möblieren. Aufwendig ist nur die Küche. Wie viel braucht es? Es sind zwei Schlafzimmer - jedes braucht ein Doppelbett, Tisch, Stuhl, Kommode und Schrank. Zum Teil können wir die alten Möbel aus dem zweiten Stock verwenden.

### *Bibliothek*

Wir, besonders Christine und auch Martin, haben viele Bücher, die wir gerne geordnet aufstellen möchten. Wir können ein Zimmer, das zur Strasse geht und deshalb etwas weniger ruhig ist (lärmig ist die *Via de Sotto* keinesfalls!) als Bibliothek mit Sitzgruppe und gutem Licht zur Bibliothek umfunktionieren. Überall Büchergestelle bis zur Decke und ein kleiner Schreibtisch.

Das wird nicht reichen - wir haben zu viele Bücher - aber ist ein Start. Allenfalls können die zwei Zimmer darüber im 2. Stock auch noch Bibliothek werden.

### *Wohnung für uns*

Am einfachsten schien uns, die Wohnung neben der Terrasse, die die Adresse *Via della Fonte 9* hat, herzurichten. Die Wohnung ist leer und war bis vor einem Jahr (?) vermietet und bewohnt. Ziel ist, möglichst rasch in Volterra wohnen zu können und zu erleben, wie das Haus *funktioniert*: wie ist das Klima, wie viel Sonne gibt es wann und wo? Wann weht der Wind? Wie warm sind Wohnungen in einem massiven Steinhaus in Volterra - auf dem Hügel etwas kühler als unten in der Nähe des Meers.

### *Umbauen*

#### Umbauen

Die ersten Schritte des Umbaus standen nach dem Kauf schon fest; wir haben also Stefano am 30. Oktober informieren können und ihm die notwendigen Schlüssel ausgehändigt. Was sollte er tun um die Wohnung *Via della Fonte 9*, d.h. die Wohnung neben der Terrasse, für uns bewohnbar zu machen?

- Türe vom Kellergang in die Küche ausbrechen - es hat dort früher schon eine schmale Türe gegeben, die mit einer dünnen Ziegelwand zugemauert war; eine neues Loch durch die dort 60 cm dicken Mauern zu brechen wäre hingegen ein grösseres Unternehmen.

- Die Speisekammer neben der Küche ausräumen und Decke, Wand und Boden sauber machen. Es fehlt vor allem ein Verputz für die Wand und Fliesen am Boden.
- Alle Zimmer neu weissen,
- Türen- und Fensterrahmen ausbessern,
- Waschbecken, WC Schüsseln, Duschen etc. ersetzen, soweit nötig
- Garten, besonders die Terrasse aufräumen und Abfall weg transportieren,
- Spüle, Kochherd und Kühlschrank vom 2. Stock herunterbringen und installieren.
- Elektrische Installationen überarbeiten, besonders die fliegenden Leitungen für TV herausnehmen und zusätzliche Steckdosen an vielen Orten.

Die Arbeiten konnten im Haus erst beginnen, nachdem der elektrische Strom angemeldet war<sup>37</sup>.

Als wir am 26. November wieder nach Volterra kamen, waren die Arbeiten in vollem Schwung und vieles bereits gemacht und es gab Hoffnung, dass bis Weihnachten die Wohnung bewohnbar sein würde. Schwierig sind - was nicht so offensichtlich ist - die Zertifizierung der Gas-Therme<sup>38</sup>

Am 20. Dez. hat Stefano ein Photo von der Küche mit Kochherd und Spüle geschickt. Die Heizung funktioniert auch. Er sagt, es fehle noch etwas, aber bis zum 28. Dez. sollte fast alles da sein.

Am 2. Januar 2022 - nach der Neujahrsfeier bei Thomas und Brigitte Frischer - sind wir in einem *Rutsch* nach Volterra gefahren. Das erste Mal ohne Stop, weil die Restaurants in Udine, wo wir sonst Halt gemacht haben, alle für den Feiertag geschlossen waren. Ein Pizza-Stück in einem völlig überfüllten Raststätte war alles, was wir rasch bekommen konnten. Die Strecke ist lang aber durchaus zu schaffen.

Die Wohnung war warm und wir haben angefangen uns einzurichten. Dennoch gingen wir ins Restaurant für ein Nachtessen. Die Besitzerin hat uns wiedererkannt und sich sehr gefreut. Ein deutsches Pärchen, das das *Appartamento della Fonte* gemietet hatte, hat schon gewusst, wem die Wohnung *Via de Fonte 9* gehört (steht am Briefkasten); dass wir ein Schloss am Gartentor haben, ist eine gute Idee von Tancredi.

Wir haben gut geschlafen, frisches Brot zum Frühstück gegessen und dann weiter eingeräumt. Tisch für Christine gebaut, Teppiche ausgelegt. Der hohe (Bar-)Tisch, den wir uns ausgedacht haben, damit man am Tisch sitzen kann und dennoch zum Fenster hinaus schauen kann, war ein herausforderndes Puzzle; er steht zur Probe im Salon neben dem Fenster. Netz funktioniert nach einigem Probieren<sup>39</sup>.

Von den alten Möbeln im zweiten Stock haben wir Stühle, den ovalen Esstisch und ein Nachttischchen - zum Ablegen von Schlüssel etc. im Gang - herunter geholt.

Am Dienstag sind wir dann nochmals zu IKEA Florenz gefahren, weil nur dort die Sitzpolster für die Rattan-Gartenstühle noch erhält-

<sup>37</sup> und zwar für diese Wohnung und die Wohnung im 2. Stock, weil die die Stiegenhaus-Beleuchtung liefert

<sup>38</sup> wofür die Heizung zusammengebaut sein muss, wofür vorher die Heizkörper gemalt und wieder eingehängt sein müssen...

<sup>39</sup> ausser am Abend zwischen 18 und 23 Uhr, wenn alle andern Volterani Filme schauen; der Raspi4 funktionierte auf Anhieb - mit zwei Bildschirmen.

lich sind und die später nicht mehr erhältlich sein werden. Dort haben wir den Rest von Klumpatsch gekauft, was wir schon identifiziert haben.

Der Umbau ist soweit erfolgreich: wir haben eine Türe in den Gang und in den Garten. Alle Zimmer sind frisch weiss, die Heizung funktioniert, auch wenn die Temperatur zum am Schreibtisch sitzen noch nicht ganz ausreicht (18 statt 21 Grad).

Ich habe wohl, weil ich mich von Nachrichten über Probleme mit Lieferungen habe beeindruckt lassen, keine neue IKEA Küche installiert, sondern aus den alten Sachen von oben zusammengesetzt. Wenn ich die Rechnung ansehe, war das wohl nicht billiger und der Kochherd funktioniert zwar, aber er leckt ganz leicht Gas, d.h. man muss nach dem Kochen immer den Gashahn zudrehen. Ich erwarte, dass wir das alles ersetzen, wenn wir wissen, was wir brauchen.



# Wir nehmen Besitz von unserem Haus

Die ersten Monate im Haus in Italien.

## Der erste Plan

### Der erste Plan

Schon vor Vertragsabschluss haben wir überlegt, was wir mit dem Haus tun wollen. Ich habe in der Vergangenheit gelernt, dass man ein neues Haus besser zuerst *lernt* und erst danach mit dem Umbauen und Umgestalten anfängt. Man muss über Klima, Sonnenstand, Geräusche, Räume und Fenster viel wissen, damit man das, was man hat, optimal nutzen kann.

Unser erster Plan ist eine Wohnung möglichst rasch und mit wenig Aufwand für uns bewohnbar zu machen. Wir haben uns für die Wohnung *Via della Fonte 9* neben der Terrasse entschieden, weil diese (1) leer ist, und (2) am nächsten zur Terrasse und dem Garten.

## Der grosse Plan

### Der grosse Plan

Über den ersten Plan hinaus haben wir langsam eine Idee entwickelt, was wir mit dem riesigen Haus anfangen wollen. Ideen, die wir im Moment nicht weiter verfolgen:

- Wohnungen vermieten, wobei allenfalls eine Wohnung an lokale Dauermieter, die das Haus ständig bewohnen, eine gute Idee sein kann.
- Wohnungen sofort an Kinder aufteilen, wobei es durchaus sein kann, dass Stella und Des eine Wohnung für sich einrichten und primär nutzen.
- ein Galerie oder ähnliches: dazu eignen sich die Räume eines *palazzo borghese* nicht, die Zimmer sind zu klein und es gibt in Volterra schon einiges dieser Art - um die Ecke gibt es drei Museen!.

Was Christine und mir vorschwebt, ist eine Kolonie mit Freunden. Wir richten ein paar kleine Wohnungen minimal ein, so dass Freunde sie für ein paar Tage oder Wochen bewohnen können - man kann zusammen essen aber es ist nicht wie ein Besuch, den man ständig

unterhalten, füttern und pflegen muss. Man kommt zusammen aber klebt nicht ständig aneinander.

Volterra ist als Destination attraktiv und das Wetter ist für einen guten Teil des Jahres angenehm, so dass Besucher gerne kommen sollten. Wird das funktionieren?

# *Endlich können wir einziehen!*

Nach zwei Monaten ist eine kleine Wohnung bereit, so dass wir im neuen Jahr für eine Woche nach Volterra fahren.

## *Vorbereitung*

### Vorbereitung

Damit wir eine Woche in Volterra im eigenen Haus leben können, muss zumindest die Heizung und die Küche funktionieren. An Möbeln haben wir Betten vorbereitet, als wir im November mit Martin in seinem Haus wohnten.

Im letzten Augenblick hat die Gas-Therme für die Heizung nicht wieder anspringen wollen; das hat Stefano aber mit Hilfe des *Hidraulico* hingekriegt und am 2. Januar sind wir hingefahren, mit einem schwer beladenen Auto.

## *Mitbringen*

### Mitbringen

Im Auto haben wir mitgebracht:

- der alte Schreibtisch, den Christine benutzt hat, bevor sie nach Japan zog, und der nun etwa 20 Jahre gelagert wurde;
- eine grosse Menge Regalbretter für IVAR Regale von IKEA, die in Italien ausverkauft waren aber in Wien erhältlich;
- drei Teppiche: ein grosser grauer, ein antiker Gabbeh und ein kleiner roter und kurz-floriger Gabbeh;
- Küchenutensilien in IKEA Wien gekauft und anderes, was in Wien oder Geras doppelt vorhanden;
- Ausrüstung für eine Installation eines Arbeitsplatzes mit Raspberry 4 Rechnern und zwei Bildschirme (die auch schon vorher transportiert worden sind).

## *Auspacken und Einrichten*

### Auspacken und Einrichten

Wir planten zum Nachessen ins Restaurant essen zu gehen; das *traditionelle* Restaurant<sup>40</sup>, das Martin bevorzugt mit einer sehr freundlichen Chefin aber leider mit einem nicht ebenso guten Koch. Bis zum

<sup>40</sup> Saccogoloso, Piazza XX Settembre

Essen war das Auto leer und schon einiges zusammengebaut, Betten gemacht und Möbel vom 2. Stock herunter getragen.

Von IKEA Florenz war nochmals eine Lieferung gekommen, für Gestelle (IVAR und Billy), ein grosser, hoher (Bar-)Tisch.

### *Küche*

Ein vorläufiges Gestell in der Küche für das Geschirr, das wir täglich brauchen. Der Rest blieb in zwei grossen Plastikboxen neben dem Herd und auf dem Fenstersims. Vom 2. Stock hat uns Stefano den ovalen Küchen-Esstisch heruntergeholt und 4 Stühle dazu.

Es fehlt noch das *Stanzino*, die Spense, bei der noch die Decke, die Wände und der Boden gemacht werden müssen; der Maurer Lele (Emanuele) hat noch nicht alles erledigen können. Dort kommt auch der Kühlschrank und die Gestelle. Der alte Küchentisch aus dem 2. Stock steht schon bereit.

Es fehlt auch noch eine Abstellplatte zwischen Spüle und Herd.

Es hat sich auch herausgestellt, dass der Gasherd scheinbar ein wenig Gas verliert - was als Gestank wahrgenommen wird - und nach jeder Benutzung der Haupthahn geschlossen werden muss. Der Herd war aber ursprünglich<sup>41</sup> ein *Top*-Modell, mit elektrischem Ofen, mit Bratspiess und Schaltuhr. Der Fisch im Ofen gebacken ist jedenfalls gelungen.

<sup>41</sup> Wohl 1980, als das Lehrerehepaar ihn gekauft hatte

Vielleicht wäre es klüger gewesen, eine neue Kücheneinrichtung von IKEA zu kaufen; das Bauen der Küche hat, unter Verwendung aller alten Geräte, dennoch 500..1000 € gekostet.

Die Küchentüre in den Gang ist sehr eng (< 70 cm) und kann auch noch nicht mit dem Schlüssel geschlossen werden.

### *Eingang*

Der Raum bei der Eingangstüre haben wir mit den vier Korb-Gartenstühlen und dem eisernen Gartentisch (unter einem Tischdecke versteckt) eingerichtet. Es ist unser bevorzugter Platz für Frühstück und Kaffee geworden - wohl weil er am meisten Tageslicht hat.

Leider sind die grossen Glasfenster in der Aussentüre innen (unputzbar) verschleiert. Das werden wir wohl im Sommer auswechseln lassen.

### *Bad*

Ziemlich brauchbar, wenn auch wenig Wasserdruck; nach dem Spülen des WC ist der Wasserstrahl fürs Hände waschen dünn.

Wir finden im Boden täglich Ameisen - wohl aufgeweckt, weil wir heizen.

### *Christines Studio*

Das ist das schönste Zimmer mit zwei Fenstern. Der Tisch liess sich rasch aufstellen und die Couch (2 Betten aufeinander, die sich nebeneinander stellen lassen) hat Christine mit einem grünen Tuch zugedeckt. Es fehlen noch Kissen.

### *Salon*

Der grosse graue Teppich - ein teures Designer-Stück das wir für 60 € in Meidling bekommen haben - liegt unter den zwei roten IKEA Ledersesseln (mit Hocker - nachdem Stefano die Lehnen neu lakiert hat).

Im andern Ecke steht der ziemlich grosse Arbeitstisch - auf ca. 1 Meter Tischhöhe und zwei dazu passende Barhocker. Wir wollen damit erreichen, dass man am Tisch sitzen kann und dennoch durch die, hoch in der Wand sitzenden, Fenster hinaus schauen kann.

Fürs erste steht dort auch ein Kleiderständer, der dann in Gang unten einen Platz findet, wenn das Räumchen neben dem Gang fertig geweiht ist.

### *Schlafzimmer*

Das Zimmer ist schmall und sehr tief: neben dem Bett sind auf jeder Seite nur 20..30 cm frei - grad genug um heraus zu kriechen.

Am Bett haben wir auf jeder Seite eine Leselampe angeklammert. Die 160 cm breite Matratze ist sehr angenehm, die Decke ist sehr gross, aber dennoch hat Christine in den ersten Nächten kalt gehabt.

Für die Kleider haben wir eine alte Kommode mit 4 Schubladen vom 2. Stock heruntergeholt (ohne den Spiegel-Aufsatz); leider fehlen die Abdeckungen bei den Schlüssel-Löcher aber Stefano weiss ein Geschäft, das solche alten Sachen möglicherweise verkauft.

Dann gibt es noch zwei IVAR Gestelle, für meine Sachen - Papiere, Bücher und vor allem Elektronik. Ein kleiner Schreibtisch aus dem 2. Stock und ein Bürostuhl mit Armlehnen stehen auf dem kleinen roten Teppich.

Christine macht Witze und bezeichnet das Schlafzimmer als Katafalk. Man könnte auch noch eine Kerze links und rechts aufstellen...

### *Oberes Bad*

Ein langer Schlauch, mit zwei niedrigen Türen, an denen ich mir den Kopf anschlage: zuhinterst das WC, davor die Dusche mit Ablauf im Boden, davor ein Handwaschbecken und eine Ablage daneben. Zuvorderst ein Gestell für die Frottiertücher.

*Lebensgefühl*

## Lebensgefühl

Es ist sehr ruhig draussen; man hört kaum etwas. Geräusche in der Wohnung fallen auf. Die Wohnung ist warm - wobei die Fenster und Türen nach aussen noch besser abgedichtet werden können.

Die Räume sind angenehm proportioniert; es fehlt allenfalls der weite Blick nach draussen. Die Fenster sind klein und hoch in der Wand.

Eigenartig sind die runden Decken; es gibt keine oberen Ecken in den Wänden, an denen sich unser Auge orientiert.<sup>42</sup>

*Wetter*

## Wetter

Die erste Woche Januar war kühl, manchmal mit einem scharfen, kalten Wind. Geregnet hat es einige male, manchmal stark - was ein lustiges Geräusch von Regentropfen auf den kleinen Dächlein über den Fenster im Mezzanin erzeugt - aber meist nur leicht oder ab und zu.

*Was wir noch nicht erreicht haben*

## Was wir noch nicht erreicht haben

Wir haben noch keinen einen Weg zum Spazieren gefunden, wie wir drei oder vier Wege in Geras haben: je etwa eine Stunde, im Grünen, ohne Auto von der Wohnungstüre raus.

Ein Weg bis zum Diana Tor in der etrusischen Stadtmauer ist etwa eine Stunde, aber viel des Weges ist durch ein Borgo und die das Hinab und dann Hinauf ist mehr als es mir angenehm ist. Was wohl gehen wird, ist eine Strecke um die Stadtmauer herum, mit Aussicht, aber nicht so viel *Natur* wie in Geras.

<sup>42</sup> Ich habe mit einer Software (magicplan) versucht mit dem Mobiltelefon einen Wohnungsplan aufzunehmen. Das Handy hat Sensoren für Beschleunigung und Distanzen und am Bild sollten Ecken erkennbar sein. Aus diesen Punkten kann man einen Plan zusammensetzen - leider hat es mit Christines Handy (meines ist ein bisschen älter und darum ungeeignet) noch nicht wirklich geklappt; die Genauigkeit der Sensoren ist nur ausreichend, wenn Fehler immer wieder ausgeglichen werden können und die Räume *normal* sind, mit deutlichen Ecken.

## *Wir kommen nach Hause!*

Nach zwei Wochen kommen wir zurück. Alles ist da, auch die Spense, der Lagerraum neben der Küche, alles funktioniert und wir verbringen eine produktive Woche.

### *Ankommen*

#### Ankommen

Wir kommen zurück und alles ist noch da, funktioniert und wir können vor allem leben und arbeiten. Christine hat sich ein ziemliches Pensum vorgenommen und ich habe auch einen Plan - und wir können produktiv unsere Ziele abarbeiten.

### *Neu: die Spense (Abstellraum neben der Küche)*

#### Neu: die Spense (Abstellraum neben der Küche)

Endlich ist auch die Spense, ein kleiner Lagerraum neben der Küche fertig. Wir können die IKEA Ivar Regale aufstellen und das Geschirr, die Pfanne und Töpfe aus den Kisten herausnehmen. Auch der alte Kühlschrank aus der oberen Wohnung ist da und funktioniert.

### *Netz-Zugang*

#### Netz-Zugang

Das Netz gibt den Zugang zum Internet mit anständiger Geschwindigkeit (bis 30 Mbit/sec, aber ziemlicher Variabilität - auch häufig weit unter 10 Mbit/sec). Der Raspi 4<sup>43</sup> mit den zwei Bildschirmen startet auf anhieb und ein neuer Raspi 4, den ich als Syncserver in Wien eingerichtet hatte, findet sich sofort zurecht und synchronisiert.

Leider sind die Raspi 4 im Moment sehr schwer erhältlich, so dass ich keinen Syncserver hier lassen will, sondern nach Geras bringe. Ich habe insgesamt 4 RPi 4, wovon 2 fest für die Syncserver reserviert sind. Dann bleibt einer für Volterra und einer zum Basteln.

<sup>43</sup> Die RPi 4 sind für alles normale gut genug - höchstens dass im Moment Firefox etwas viel Leistung schluckt (im Leerlauf); ich experimentiere mit Midori, das aber bei der Darstellung von Web pages langsam scheint, dafür aber eine sehr gute Oberfläche zum Debuggen von Webseiten hat. Chromium lässt sich nicht starten.

### *Die kleine Wohnung gefällt uns, aber ...*

#### Die kleine Wohnung gefällt uns, aber ...

Die Wohnung nach der Renovation gefällt uns aber es bleibt ein altes Haus und der Komfort ist nicht, wie im *Neubau* an der Pressgasse.

Was mir auffällt:

- Das eine (obere) Bad ist eng und hat an zwei Stellen nicht genug Höhe für mich um aufrecht durch zu gehen. Der Platz reicht nicht aus; das WC ist im Eck der Dusche. Ich habe es kaum benützt.
- Das untere Bad ist etwa Jahrgang 1990: eine Duschkabine, die durch den Mischer noch enger wird; die Länge nutze ich dagegen nicht. Der Wasserdruck und damit die Temperatur des Wassers schwankt während man sich duscht; nach dem WC Spülen geht alles Wasser dorthin. Die WC Schüssel ist ein kleines Modell, es gibt auch praktischere.
- Schallisolation: Trittschall überträgt sich, Türen sind dünn und nicht dicht.
- Heizung: Regulation der Heizkörper ist mir nicht klar. Im Bad unten ist der Heizkörper zu klein, im oberen Bad hat es nur eine Handtuchheizung.

Vieles liesse sich vielleicht korrigieren, mit mehr oder weniger viel Aufwand. Sollten wir das ins Auge fassen, wenn wir die grosse Wohnung oben für uns umbauen? D.h. ersetzen der Wasserleitungen, Türen und Fenster - zu mindest.



## *Nach der Pension ersetzen Arztbesuche die weggefallenen Sitzungen*

Scheinbar tauchen Gebrechen mit der Pension auf, hilft Bewegung?

Passata la sissantina, un duluri ogni matina. (Andrea Camilleri, La concessione del telefono, p. 156)

Gilt nach der Pensionierung, dass die beruflichen Kontakte langsam weniger werden und dafür die Arzt-Termine zunehmen?

Ich bin erstaunt, wenn ich zufällig sehe, wieviele Pillen andere jeden Tag einnehmen: ein halbes Dutzend pro Tag scheint die Norm für viele. Mir hat man bisher nur einen Blutdrucksenker verschrieben, von dem ich nicht besonders überzeugt bin aber regelmässig nehme. Ein Freund erklärt mir die Häufung so: der Patient nimmt eine Pille, dann eine zweite, die die erste besser verträglich macht und eine dritte, die die Möglichkeit einer Schädigung des Magens durch die zweite mildert ...

In einem Brief habe ich kürzlich geschrieben, dass ich denke, dass eine Stunde Bewegung pro Tag in meinem Alter zwingend scheint. Die Alternative sei *den Arzt zu besuchen* - unfreiwillig, weil Beschwerden da zu zwingen. Ich erreiche das Ziel nicht jeden Tag, besonders nicht bei schlechtem Wetter und nicht in der Stadt; ein Grund mehr, zum Wohnen an einem Ort, der zum Spazieren einlädt.

# Erste Besucher

Als nächstes frischten wir eine Wohnung im ersten Stock für Gäste auf

## Wohnung für Gäste im ersten Stock

Wohnung für Gäste im ersten Stock

Wir folgen unserem [Plan](#) und richten die kleine Wohnung im ersten Stock<sup>44</sup> her. Das scheint einfach, weil dort ein ziemlich neues und brauchbares Bad mit Dusche existiert.

Es müssen alle Zimmer geweißelt werden und die Türen neu gestrichen werden. Die Fenster sollen später erneuert werden - wenn wir mehr über das Klima und die Heizung wissen.

Es braucht Möbel: Im 2. Stock hat es ein ziemlich schönes altes Schlafzimmer, mit zwei Kommoden mit Marmorplatten und Spiegel. Das zerlegt Stefano und wir tragen es nach unten und Bauen es wieder auf. Zerlegbare Möbel sind nicht erst seit IKEA üblich<sup>45</sup>.

Ins kleinere Zimmer kommen zwei Einzelbetten, die wir aus Trento herbringen liessen<sup>46</sup>. Von Sergio Biondi lassen wir uns eine kleine, einfache Küche aufstellen<sup>47</sup>. Dazu ein einfacher Tisch und Gestell von IKEA.

In den *Salon* kommen zwei Ledersofas, die wir vor einigen Monaten second-hand gekauft hatten<sup>48</sup> aber nicht durch die Türen in die kleine Wohnung<sup>49</sup> hinein gingen. Hier war es haarscharf möglich!

Dazu hat Christine eine lustigen Designer-Teppich gefunden und eine weitere Kommode mit Marmorplatte vom 2. Stock und Billy Regale von IKEA komplettieren das Zimmer. Es fehlt noch eine Möglichkeit, Filme zu projizieren<sup>50</sup>

Alles ist noch ziemlich unfertig - aber alles was der Gast braucht, scheint vorhanden und funktioniert.

## Organisation des Umbau

Organisation des Umbau

Dieser Umbau hat Stefano organisiert und mir zuvor einen Kostenvoranschlag geliefert. Die Arbeiten waren wie geplant fertiggestellt und die Kosten im Rahmen des erwarteten.

Auffällig sind die Bemühungen der Handwerker, besonders Stefano und Lele, möglichst nicht viel neues zu kaufen, sondern das

<sup>44</sup> als 1S, weil Fenster zu Strasse hat, oder "orange Wohnung", weil der Schlüssel mit oranger Farbe markiert ist, bezeichnet

<sup>45</sup> Ich bin ziemlich beeindruckt, wie sich der grosse Wandschrank in einen unteren Teil, ein Haupt, Wände und Türen zerlegen lässt. Unterteil und Haupt sind je etwa ein halber Meter hoch und so lang wie der Kasten - also leicht zu transportieren; die Wände werden in das Unterteil eingesteckt und mit dem Haupt fixiert. Elegant!

<sup>46</sup> Der Transport hat € 700 gekostet, aber wir mussten die Wohnung räumen und wollten die Betten und die Waschmaschine nicht verlieren, für die wir etwas über 1000 € bezahlt hatten, konnten sie aber nicht mit unserem Auto mitnehmen; unser Wagen war mit den vielen kleinen Dinge schon sehr voll!

<sup>47</sup> Gasher, Elektro-Backofen und ein einfacher Kühlschrank, zusammen mit dem Küchenmöbel etwa € 1500

<sup>48</sup> 1000 € für Designer-Möbel!

<sup>49</sup> Via della Fonte 9, abgekürzt F9

<sup>50</sup> Ist das besser mit einem Beamer oder mit einem grossen Flachbildschirm gelöst?

vorhandene weiterzunutzen, allenfalls zu flicken. Die Küche in der Wohnung F9 ist grösstenteils die Geräte, die noch das verstorbene Lehrerehepaar gekauft hatten (Gasherd, Spüle und Kühlschrank).

### *Die ersten Gäste*

Die ersten Gäste

*Thomas Frischer und Wolfgang*

*Japanologin und Germanistin*

Mitchiko und Christines Freundin aus Bamberg.

*Mayako Kubo (wiederholt)*

*Ingo und Gerlinde Hofbauer*

*Theo und seine Frau*

*Vaso*

Vaso kommt aus den USA und wir holen ihn am Flughafen in Florenz ab. Er hatte vorsichtigerweise nur Handgepäck mitgenommen; für das kleine Flugzeug von State College war aber nicht genug Platz in der Kabine und er wurde gezwungen, das kleine Kofferchen aufzugeben. Natürlich ist es dann verlorengegangen... Wir haben aber lange gewartet und trotz Suche ist es nie mehr aufgetaucht.

Vaso braucht neue Kleider und Schuhe - was bei seiner Grösse nicht gerade einfach war.

### *Wir sind kein Hotel*

Wir sind kein Hotel

Gastgeber zu sein ist nicht so einfach: wie grenzt man sich ab und vermeidet, dass man sich ständig um die Gäste kümmert? Wie signalisieren die Gastgeber und die Gäste, wie viel Aufmerksamkeit sie wollen? Wieviel man zusammen unternehmen kann und was, aber auch wie viel zumutbar ist.

Wie oft lädt man zum Frühstück oder zum Abendessen ein? Sollen die Gäste Gelegenheit haben, zum Nachtessen in ein Restaurant einzuladen? Welche Ausflüge kann man vorschlagen?

Es fällt mir immer wieder auf, wie wenig körperliche Leistungsfähigkeit Menschen in meinem Alter haben. Christine und ich gehen problemlos 4-6 Stunden wandern. Meinem Bruder ist eine Stunde genug.

# Die nächste Wohnung wird umgebaut

Die Wohnung im ersten Stock mit Blick mit grosser Küche und Esszimmer wird erneuert.

*Was wollen wir mit der zweiten Wohnung im ersten Stock?*

Was wollen wir mit der zweiten Wohnung im ersten Stock?

Die Wohnung 1S - die "orange" - im ersten Stock ist bereit für Gäste und hat schon einige Besucher erlebt. Nun geht es an die Renovation der nächsten Wohnung, die "1T" oder die "grüne": sie hat eine kleine Terrasse, die erstaunlicherweise Abendsonne hat und Fenster ins Tal.

Diese Wohnung hat eine grosse Küche mit Fenster ins Tal und zum Platz<sup>51</sup>, was eigentlich für eine Küche eine Verschwendung ist. Neben der Küche hat es ein grosses Esszimmer, das Platz für Christines "Surfbrett" Esstisch für 8 bis 10 Personen bietet.

Ein weiteres grosses Zimmer mit Fenster ins Tal könnte mein Arbeitszimmer werden - vielleicht sogar mit einer Türe zur Terrasse<sup>52</sup>. Ich möchte gerne Platz mit einem grossen Tisch und ein Fenster mit Blick zum Tal, zum Kloster San Andrea und die Zypresse.

Das letzte Zimmer in der Wohnung könnte ein Schlafzimmer werden; es hat eine Balkon-Türe zur Terrasse, aber kein Fenster mit Aussicht.

Problematisch ist das winzige Badezimmer indem eine uralte Sitzbadewanne steht. Es lässt sich wohl eine Dusche, ein Handwaschbecken, ein WC und ein Bidet platzieren; aber alles eng und gedrängt.

Ungelöst ist die Trennung zwischen Christines Arbeitszimmer im Mezzanin (F9) und meinem neuen Arbeitszimmer (in 1T) - ein zu langer Weg dazwischen.

## *Ein konkreter Plan*

Ein konkreter Plan

Wir entscheiden uns, für das Esszimmer und eine *grosse* Küche, damit wir dort bis zu 10 Gäste bewirten können. Der Esstisch von Christine, das *Surfbrett*, ist gross genug und Christine hat dazu auch schon die Stühle gekauft und nach Volterra transportieren lassen.

<sup>51</sup> \_Piazza XX Settembre

<sup>52</sup> Was aber möglicherweise, um Reklamationen der Nachbarn, die Zimmerfenster auf die gleiche Terrasse haben, vorzubeugen, *offiziell* sein sollte und darum eine komplizierte Bewilligung der *Soprintendenza* in Pisa braucht

### *Küche*

Der Raum für die Küche - mit zwei Fenster ins Tal und auf den Platz - ist genügend gross für eine entsprechende Küche. Leider gibt es keine Spense wie wir die unten<sup>53</sup>.

Die Küche unten (F9) wird weiterhin nötig - dort haben wir im letzten Sommer Morgen, Mittags und Abends gekocht, wenn wir im Garten essen konnten - und muss dann auch etwas verbessert werden; aber wir werden dort nicht mehr wie bisher täglich kochen.

<sup>53</sup> in der Wohnung Via della Fonte 9, kurz F9

### *Bad*

Das Bad wird minimal, weil einfach nicht mehr Platz zur Verfügung steht. Ich sehe keine Möglichkeit, eine andern Raum als zusätzlichen Platz für ein grösseres Bad dazu zu schlagen; ein Verschieben von Mauern ist in diesem Haus mit den Tonnengewölben kaum zu bewerkstelligen und Türdurchbrüche brauchen umfangreiche Stützen, abgesehen davon, dass einige alte Mauern sehr dick sind!

Im Bad soll, in einer Reihe, Handwaschbecken, WC, Bidet und bodenebene Dusche angeordnet werden, wobei sich der Raum für Bidet und Dusche überlappen können. Entscheidend ist, dass Armhöhe genügend Raum für die Bewegung vorhanden ist.

### *Arbeitszimmer*

Im grossen Zimmer wird ein Arbeitsbereich für mich ausgeschieden und ein Platz zum Lesen. Ein Schlafzimmer mit Türe zur Terrasse könnte einen kleinen Arbeitstisch für Christine aufnehmen.

Möglicherweise wollen wir vom Arbeitszimmer einen Durchbruch und eine zweite Balkontüre erstellen; es hat dort früher schon eine Türe gegeben, die wiederhergestellt werden könnte.

### *Beginn der Arbeit*

Beginn der Arbeit

Im Sommer fangen wir an, räumen auf und fangen mit detailliertem Planen von Elektriker an.

Weil die Arbeiten grösstenteils Mauererarbeiten sind, nimmt Lele die führende Rolle und ich diskutiere die Pläne vor allem mit ihm.

Lele hat vorgeschlagen, dass die Elektro-Leitungen unter Putz verlegt werden sollten<sup>54</sup>. Unter-Putz ist wirklich viel schöner als die Leitungen, wie sie in der unteren Wohnung (F9) haben.

<sup>54</sup> Die Kosten der Plastik-Kanäle, die für die Aufputz-Verlegung notwendig sind, sind stark teurer geworden und so dass sich keine grössere Differenz zwischen Auf- und Unter-Putz Verlegung ergibt.

### *Stefanos Warnung*

Nach kurzer Zeit hat mich Stefano beiseite genommen und mich gefragt, wer hier die Leitung hätte: Lele oder er? Er hat mich auch gefragt, ob Lele mir einen Kostenvoranschlag vorgelegt hätte - wie er das bei den bisherigen zwei Umbauten gemacht hätte.

Ich habe die Warnung vor allem in ökonomischer Hinsicht verstanden, dass die Kosten aus dem Ruder laufen könnten; ich hatte aber nicht den Eindruck, dass die Gefahren auf der Kostenseite gross sein würden und ich Abrechnungen mit Lele schon kontrollieren könnte.

*Arbeiten gehen langsam voran*

Das Fräsen der Kanäle für die Leitungen braucht Zeit und die Mauere müssen aufpassen, dass nicht zu viel von den oft sehr dünnen Wänden weg gefräst wird und die Mauern stabil bleiben.

Lele macht im Sommer eine Monate Ferien und auch danach geht es langsam weiter. Wir haben die Kacheln, Sanitär-Installationen ausgewählt, wobei die Kacheln zum Schluss nicht die sind, die ich ausgewählt habe....

Lele produziert Abrechnungen für aufgelaufene Kosten - nicht besonders hoch, die ich im auch *a conto* bezahle.

Sorgen bereitet mir im Herbst, dass wenig Fortschritt sichtbar ist. Wir haben aber die Frischers und ihre Freunde, mit denen wir im Jahr davor Sylvester gefeiert haben, eingeladen - und bis zu diesem Termin muss das Esszimmer und die Küche fertig sein!

# Ausflüge

Ausflüge und Wanderungen, die uns gefallen

## Ausflüge

Ausflüge

### Geothermie

Das Auto wird in *Sasso Pisano* parkiert und man wandert durch Kastanienwälder nach *Monterotondo Maritimo* das nach knapp 2 Stunden erreicht wird. Dort kann man Mittagessen, z.B. im *Che c'è c'è*. Zurück zum Auto geht es durch die Geothermie Anlage, mit heissem Dampf<sup>55</sup> und Schwefel gestank.

<sup>55</sup> *Fumarole*

### Eisenbahn

Für diesen Ausflug stellt man das Auto an der Strasse von *Ponto Ginori* nach *Canneto* auf einen Parkplatz und folgt einem abwechslungsreichen Weg<sup>56</sup>. Eine Weile folgt der Weg einer alten Eisenbahn nach die etwa von 1880 bis 1930 für den Transport von Eisenerz benutzt wurde; die Geleise sind längst entfernt, aber die pittoresken, ziemlich zerfallenen Brücken stehen noch<sup>57</sup>. Nach etwa 4 Stunden erreicht man wieder den Parkplatz.

<sup>56</sup> Christine hat einmal lebendig Schildkröte auf dem Pfad gefunden!

### Berignone - Zu den Wildschweinen

### Berignone - Die grosse Tour

### Monte Nero

Eine gut ausgeschilderter Rundweg um die zwei Gipfel des Monte Nero. Die Wanderung braucht 2 bis 3 Stunden.

### Zum Narzissen-Feld

### Zum Maulbeer-Baum

### Zum Podere Fatigliano

Ein Weg von der Cecina auf einen Hügel<sup>58</sup> - mit Aussicht nach Süden und Norden.

<sup>58</sup> Ein Ruine eines alten Landgutes; ein Haus ist sehr schön restauriert. [Karte](#)

arguments booklet