

# WOHNEN UND FIRMENGRÜNDUNG IN ITALIEN.

Informationsbroschüre der italienischen  
Notarkammer



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO



Wir danken der italienischen Bankvereinigung  
ABI für ihre Zusammenarbeit.

## DER NOTAR

Der Notar ist ein öffentlicher Amtsträger, dem vom Staat die hoheitliche Befugnis übertragen wurde, alle Rechtshandlungen unter Lebenden und wegen Todes sowie den letzten Willen entgegenzunehmen. Neben Familien- und Eheangelegenheiten - für die der Notar über den besten Sach- und Fachverstand verfügt - und Erb- und Nachlassregelung ist der Notar in vielen anderen Bereichen tätig, darunter im Immobilienverkehr (Kauf und Verkauf von Wohnimmobilien, Büroräumen und -gebäuden, Grundstücken, Gewerbehallen, Werkstätten, Schenkungen, Teilungen, Hypothekendarlehen usw.), sowie bei der Abtretung bzw. Übertragung von Einzel- oder Gesellschaftsunternehmen (Gründung und Auflösung, Satzungsänderungen von Gesellschaften, Überlassung, Abtretung und Verpachtung von Unternehmen usw.)

Die Amtsführung der Notare in Italien unterliegt einer strengen und regelmäßigen Kontrolle durch staatliche Aufsichtsbehörden mit dem Ziel, die Rechtssicherheit der von ihm betreuten Bürger zu erhöhen. Alle notariellen Urkunden werden periodisch von der „Agenzia delle Entrate“, der italienischen Steuerbehörde (alle 4 Monate) und vom italienischen Justizministerium (alle 2 Jahre) auf korrekte Erhebung der Steuern und Gebühren und ihre Gesetz- und Rechtmäßigkeit überprüft. Die Kontrolle des Verhaltens des Notars obliegt dagegen den italienischen Notarkammern. Im Falle des Verdachts auf Unregelmäßigkeiten können gegen den Notar ein Disziplinarverfahren eingeleitet und Disziplinarstrafen verhängt werden. Die Zuständigkeit liegt bei unabhängigen, für jede italienische Region (Land) eingerichteten Disziplinarkommissionen unter Vorsitz eines Berufsrichters, damit die absolute Unparteilichkeit der Entscheidungen gewährleistet bleibt.

Aufgabe des Notars in Italien ist auch die Beitreibung im Auftrag des Staates aller, an die ausgestellten Urkunden gebundenen Steuern und Gebühren (Eintragungs- und Hypothekensteuer, Katastergebühren usw.); dementsprechend überweisen die Notare jedes Jahr mittels des eigenen elektronischen Netzwerks Milliarden von Euro an indirekten Steuern, Wertzuwachs- und Veräußerungsgewinnsteuern ohne Beitreibungsaufschlag an den Staat, auch im Falle einer Nichtbeitreibung bei dem Klienten.

### Die öffentliche notarielle Beurkundung

Der Notar verleiht allen von ihm errichteten Urkunden öffentlichen Glauben, d.h. rechtlich bindende Beweiskraft. Deshalb haben alle Beteiligten, einschließlich der angerufenen Gerichte, die darin niedergelegten Beurkundungen als wahrheitsgemäß zu bewerten, es sei denn, sie beinhalten das Vergehen der Urkundenfälschung.

Aus diesem Grunde muss der Notar persönlich den Willen der Personen, die sich an ihn wenden, sowie den zu erreichenden Rechtszweck ermitteln, um danach die Urkunde, in der gesetz- und rechtmäßigen, am besten geeignetsten und günstigsten Form zu erstellen. Deshalb ist die Beratungstätigkeit des Notars vor Ausstellung der Urkunde unerlässlich.

### Gewährleistung der Rechtssicherheit der Urkunde

Der Notar ist per Gesetz verpflichtet, sein Amt unabhängig und unparteiisch auszuüben, d.h. er muss dementsprechend die Interessen aller Beteiligten schützen, unabhängig davon, wer ihm den Auftrag gegeben hat. Er muss sich deshalb immer dann, wenn er sich in einem Interessenskonflikt befindet (z.B. wenn an der Beurkundung eigene Verwandte beteiligt sind) auf seine Amtsausübung verzichten.



Dem Notar ist die Aufgabe der vorsorglichen Rechtspflege zugewiesen, d.h. er hat die Pflicht, die Beachtung der Gesetze zu gewährleisten und darf keine verbotenen Rechtshandlungen entgegennehmen. Vor der Entgegennahme einer Beurkundung, hat der Notar die Pflicht, sich zu vergewissern, wer seine Dienste in Anspruch genommen hat, und die persönliche Identität der Beteiligten festzustellen. Darüber hinaus hat der Notar die Pflicht, sich zu vergewissern, ob die beteiligten Parteien zu der Vollendung der in der Urkunde niedergelegten Rechtshandlung berechtigt sind. Unter besonderem Bezug auf rechtsunfähige und juristische Personen muss sich der Notar vergewissern, ob die vor ihm erschienene natürliche Person über eine rechtmäßige Vertretungsbefugnis verfügt und ob alle zur Vollendung der Rechtshandlung notwendigen Vollmachten bestehen. Der Notar hat die Pflicht sich zu vergewissern, ob die vor ihm abgegebenen Willenserklärungen mit den Grundsätzen nicht nur der italienischen, sondern auch der internationalen Rechtsordnungen vereinbar sind. Im Falle, dass der Sachverhalt einen Auslandsbezug enthält, muss der Notar das auf den konkreten Fall anwendbare Gesetz auf der Grundlage des internationalen Privatrechts ermitteln und beurteilen, ob die Willenserklärungen der Parteien mit der anzuwendenden Rechtsordnung vereinbar sind.

### **Maßnahmen zur Bekämpfung der Geldwäsche**

Gemäß der Bestimmungen zur Bekämpfung der Geldwäsche muss der Notar die Identität der vor ihm erschienenen Klienten und des tatsächlichen Eigentümers der Transaktion feststellen und verdächtige Transaktionen an die Abteilung Finanzmarktaufsicht der italienischen Bundesbank (UIF, Unità di Informazione Finanziaria presso Banca d'Italia) melden.

Laut der von der italienischen Finanzmarktaufsicht veröffentlichten Daten stammen ca. 90% der von Freiberuflern übermittelten Verdachtsmeldungen von Notaren. Auch unter diesem Aspekt wird deutlich, dass der Notar nicht nur dem Wohl der Bürger und Bürgerinnen dient, sondern auch die Institutionen bei der Kontrolle der Rechtsstaatlichkeit unterstützt.

### **Die Sprache der notariellen Beurkundung**

Das Gesetz schreibt vor, dass die Urkunden in italienischer Sprache ausgefertigt werden. Wenn die Parteien jedoch erklären, der italienischen Sprache nicht mächtig zu sein, kann die Urkunde auch in einer Fremdsprache ausgestellt werden, sofern der Notar selbst diese auch versteht.

Dem in einer Fremdsprache geschriebenen Text muss eine Übersetzung in die italienische Sprache beigelegt werden. Sollte der Notar die von den Parteien gewählte Sprache nicht verstehen, ist es möglich, die Beurkundung im Beisein eines von den Parteien bestellten Dolmetschers/Übersetzers zu vollenden.

Im letzteren Falle wird die Urkunde in der italienischen Sprache ausgefertigt, doch die vom Übersetzer vorgenommene Übersetzung in die jeweilige Fremdsprache beigelegt. Somit ist sichergestellt, dass auch ausländische Beteiligte die Vorteile eines durch die notarielle Urkunde gewährleisteten Vertragsabschlusses nutzen können. Der Notar muss daraufhin die Urkunde und deren eventuellen Übersetzungen, möglicherweise mithilfe des Übersetzers, den Beteiligten vorlesen. Damit können die beteiligten Parteien vor der eigenhändigen Unterschrift feststellen, ob der Notar ihren eigenen Willen korrekt in der öffentlichen Urkunde wiedergegeben hat.

### **Veröffentlichung und Verwahrung der notariellen Urkunden**

Nach der Unterzeichnung muss der Notar die Urkunde beim Grundbuchamt, Firmen- und Handelsregister, dem Personenstandsbuch der Standesämter

oder dem entsprechenden Register für juristische Personen hinterlegen. Die Veröffentlichung der notariellen Urkunde ist deshalb nicht die Pflicht der beteiligten Parteien, sondern eine genau festgelegte Verantwortlichkeit des Notars. Dank dieser per Gesetz dem Notar zugewiesenen Aufgabe, sind die öffentlichen Register des italienischen Staates immer glaubwürdig und in Echtzeit auf dem neuesten Stand. Dem Notar obliegt ebenfalls die Pflicht, die von ihm errichteten Urkunden zu verwahren, sodass keine Gefahr besteht, dass sie verloren gehen. Nur in bestimmten, vom Gesetz festgeschriebenen Fällen darf der Notar den beteiligten Parteien das Original aushändigen.

Darüber hinaus hat der Notar die Aufgabe, beglaubigte Abschriften der Urkunde an den, der sie verlangt, auszufertigen. Solchen Abschriften ist per Gesetz dieselbe Gültigkeit wie den Originalausfertigungen zuerkannt.

Die Verwahrung der notariellen Urkunden ist auch bei Erlöschen des Amtes des Notars, der sie entgegengenommen hat, gesichert. Die Urkunden werden dem beim italienischen Justizministerium eingerichteten staatlichen Archiv für notarielle Urkunden (Archivio Notarile) weitergeleitet, dem deren Verwahrung obliegt und welches zuständig für die Ausfertigung beglaubigter Abschriften ist.

## **RECHTLICHE HAFTUNG DES NOTARS**

Im Rahmen seiner ihm verliehenen öffentlichen Amtsführung muss sich der Notar an bestimmte, von der Standesvertretung und dem Gesetz festgeschriebene berufsständische Regeln halten, u.a. zur Gewährleistung folgender Normen, d.h. dass

- die notarielle Urkunde dem Willen der beteiligten Parteien entspricht;
- die notariellen Urkunde rechtsgültig ist und deshalb den Gesetzen entspricht;
- die Rechtswirksamkeit der Urkunde nicht durch Verpflichtungen bzw. Belastungen oder Rechte Dritter (zum Beispiel Hypotheken, Pfändungen, Dienstbarkeiten, Vorrechte usw.), von denen der Notar die Parteien nicht unterrichtet hat, beeinträchtigt ist.

Bei Verletzung seiner Amts-, Berufs- und Standespflichten muss der Notar per Gesetz einstehen und kann in folgenden Haftungstatbeständen belangt werden:

- zivilrechtliche Haftung, wenn durch Nichterfüllung seiner Amtspflichten den Parteien ein Schaden entstanden ist;
- strafrechtliche Haftung, wenn er eine strafbare Handlung begangen hat;
- disziplinarrechtliche Haftung, wenn der Notar die berufs- und standesrechtlichen Prinzipien seines Berufsstands verletzt, wird ihm entweder ein Bußgeld auferlegt, oder aber es wird die Maßnahme der Amtseinstellung für eine bestimmte Zeit bzw. in schwerwiegenden Fällen die Amtsenthebung verhängt.

In Anbetracht dieser Haftbarkeiten waren die Notare die erste freiberuflich tätige Berufsgruppe in Italien, die sich seit 1999 zu einer Berufshaftpflichtversicherung verpflichtet haben, die per Gesetz jeden Notar im Falle von Haftungstatbeständen aufgrund beruflicher Fehler abdecken. Darüber hinaus besteht ebenfalls ein Haftungsfond für durch strafrechtlich relevante Vergehen entstandene Schäden.

Die italienischen oder ausländischen Bürger/innen, die eine Notarkanzlei betreten, wissen also, dass sie sowohl im Falle von beruflichen Fehlern als auch im Falle von vorsätzlicher Täuschung ohne Ausnahme auf rechtlichen Schutz zählen können.



## RECHTE UND PFLICHTEN DES KLIENTEN

### Welche Rechte hat der Klient?

- 1) Veranschlagung der anfallenden Kosten der notariellen Urkunde mit der Bezeichnung der einzelnen Ausgabeposten (Steuern und Gebühren, Honorar und Entgelte, Mehrwertsteuer);
- 2) vor Ausstellung der Urkunde persönlich von dem Notar empfangen und angehört zu werden, um besondere Bedürfnisse darzulegen und jedwede Aufklärung zu erfragen.
- 3) Vorlesen der gesamten Urkunde und darauf bezogene Rechtsbelehrungen;
- 4) Aufklärung in einfacher und verständlicher Sprache über alle, auch zukünftigen steuerrechtlichen Folgen der Urkunde;
- 5) absolute Schweigepflicht des Notars und der Kanzleiangestellten in Bezug auf die abgeschlossenen Rechtsgeschäfte und die gegebenen Auskünfte.

### Gibt es auch Pflichten des Klienten?

Hierbei handelt es sich weniger um Pflichten als eher um eine "Benutzeranleitung":

- 1) keine Beurkundungen fordern, die den Gesetzen widersprechen oder dazu dienen, die Gesetze zu umgehen;
- 2) alle in dem Sachverhalt auftretenden Probleme anzusprechen, ohne etwas zu verschweigen. Gerade mithilfe eines Notars zu lösende Ehesachen beruhen auf persönlichen und familiären Verhältnissen, die dem Notar zur Kenntnis gegeben werden sollten, um zu vermeiden, dass die Beurkundung das vorher festgelegte Ziel verfehlt. Man sollte keine Angst haben, alle für den Fall bedeutenden Aspekte offenzulegen;
- 3) höchste Aufmerksamkeit während des Vorlesens und der Erläuterungen zu der Urkunde, dies erleichtert es dem Notar, alle Aspekte zu verdeutlichen und eventuelle Ungenauigkeiten zu korrigieren, auch wenn es sich lediglich um die persönlichen Daten handelt.

### Die Wahl des Notars

Der Notar ist ein wenig so wie der Arzt: der eine schützt das Eigentum, der andere die Gesundheit.

Der Notar sollte von den Parteien einvernehmlich gewählt werden, oder bei Fehlen des Einverständnisses von der zur Zahlung der Kosten verpflichteten Partei. Die Wahl des Notars ist persönlich und darf nicht von anderen beruflich Beteiligten aufgezwungen werden.

Über die offizielle Webseite der italienischen Notarkammer ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)) findet man einen Notar in der Nähe des eigenen Wohnsitzes. Grundlage bei der Wahl des Notars sollte ein Vertrauensverhältnis sein, dazu gehört u.a. die Zeit, die der Notar dem Klienten persönlich widmet, sowie die Fähigkeit, Sachverhalte zu erklären und Lösungen vorzuschlagen, die am besten die Interessen der Parteien schützen und verwirklichen; aber auch die Art und Weise seiner Amtsausübung und in welchem Maße er die gesetzlichen und standesrechtlichen Vorschriften beachtet, seine Korrektheit und sein Fach- und Sachverstand, abgesehen von der Effizienz der organisatorischen Abläufe seiner Kanzlei.

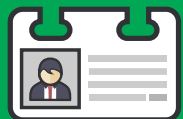
## DIE RECHTSSTELLUNG VON AUSLÄNDER IN ITALIEN

Wenn der Notar zu seiner Amtsausübung in Bezug auf die Erstellung öffentlicher Urkunden oder Beglaubigungen privatschriftlicher Urkunden aufgesucht wird, muss er im Falle der Beteiligung nicht-italienischer Staatsbürger/innen bei einer oder mehreren Parteien die unter der Disziplin **Rechtsstellung des Ausländers in Italien** festgeschriebenen Bestimmungen beachten, die die mittlerweile erweiterten Grenzen für Rechtshandlungen von ausländischen Staatsbürger/innen in Italien festlegen. Der Rechtsstatus von Ausländern in Italien ist an erster und grundsätzlicher Stelle in der italienischen **Verfassung** geregelt, die festlegt, dass der Rechtsstatus von Ausländern per Gesetz und in Übereinstimmung mit den bestehenden internationalen Richtlinien und Abkommen geregelt wird.

Unter besonderer Berücksichtigung internationaler Rechtsquellen führt die Mitgliedschaft Italiens in der **Europäischen Union** dazu, dass Staatsbürger/innen aus Mitgliedsstaaten der EU auch in Italien die fundamentalen Grundrechte der europäischen Rechtsordnung genießen. Das heißt, dass die Gemeinschaftsprinzipien des freien Kapital-, Waren- und Personenverkehrs, sowie die Niederlassungsfreiheit in Italien, d.h. die Erlaubnis zur Aufnahme und Ausübung selbstständiger Erwerbstätigkeit garantiert ist. Auf der o.g. Rechtsgrundlage und die durch die europäische Staatsbürgerschaft garantierten Freiheiten ist es allen EU-Staatsbürger/innen erlaubt, unter denselben auch für italienische Staatsbürger/innen geltenden Bedingungen alle Rechtshandlungen vorzunehmen, zum Beispiel den Kauf einer Immobilie oder eines Unternehmens, den Abschluss eines Finanzierungsvertrages oder die Gründung einer Handelsgesellschaft.

Staatsbürger/innen aus nicht zur Europäischen Union gehörenden Staaten – vorbehaltlich der weiter unten dargelegten Bestimmungen für im italienischen Staatsgebiet aufenthaltsberechtigter Drittstaatsangehöriger – können wirksame und gültige Rechtshandlungen in Italien nur bei Bestehen der Vorbedingung der **Wechselseitigkeit** vornehmen, d.h. nur dann, wenn es auch italienischen Staatsbürgern/innen erlaubt ist, in dem Herkunftsland der beteiligten Drittstaatsangehörigen, die in Italien tätig werden wollen, dieselben entsprechenden Rechtshandlungen vorzunehmen. Die Bedingung der Wechselseitigkeit kann auch erfüllt werden mittels der zahlreichen, von Italien mit vielen Staaten abgeschlossenen internationalen Abkommen zum wechselseitigen Schutz der Investitionen von Staatsbürgern/innen der vertragschließenden Staaten. Die Feststellung der Erfüllung, bzw. des Bestehens der Bedingung der Wechselseitigkeit in Bezug auf Rechtshandlungen, die die Hinzuziehung eines Notars erfordern, obliegt ebenfalls dem handelnden Notar selbst und bedarf einer auf den konkreten Sachverhalt zugeschnittenen Fallanalyse – eventuell mithilfe des italienischen Auswärtigen Amtes - da deren Ergebnis sowohl von der konkreten Typologie der beabsichtigten, durchzuführenden Rechtshandlung abhängt, als auch von der nationalen Gesetzgebung der Person, die sie verwirklichen will.

Abgesehen von der Erfüllung, bzw. des Bestehens der Bedingung der Wechselseitigkeit ist es in Italien aufenthaltsberechtigten Drittstaatsangehörigen erlaubt, Rechtshandlungen vorzunehmen, wenn ihr Aufenthalt auf italienischem Staatsgebiet rechtmäßig ist. Diese Bedingung ist erfüllt durch den Besitz einer gültigen, nicht abgelaufenen **Aufenthaltsgenehmigung** oder durch eine **langfristige Aufenthaltsgenehmigung**, und diese müssen dem Notar vor Vollendung der von ihm ausgestellten Urkunde vorgelegt werden.



Nach der Prüfung der Möglichkeit von Drittstaatsangehörigen, unter den o.g. Bedingungen bestimmte Rechtshandlungen vorzunehmen, muss der Notar darauf hinweisen, dass die besagte Rechtshandlung, auch wenn sie von einem italienischen Notar beurkundet und beglaubigt wurde, nicht notwendigerweise von der italienischen Gesetzgebung geregelt wird. Das italienische internationale Privatrecht – also das System von Rechtsvorschriften, das die Anwendbarkeit von Rechtsprechung und Gesetzen auf bestimmte rechtliche Sachverhalte mit Auslandsberührung regelt – ist in der Tat stark in Richtung einer Öffnung gegenüber den ausländischen nationalen Rechtsordnungen orientiert, mit denen die Sachverhalte in Verbindung stehen. Die italienischen Gesetze und einige europäische Vorschriften, die spezifische Sachverhalte des internationalen Privatrechts einheitlich regeln, benennen je nach Rechtsfall eine Reihe von Kollisionsnormen, sodass von Fall zu Fall die italienischen Gesetze oder die Rechtsnormen des anderen Staates anwendbar sind, entscheidend ist die anzuwendende Kollisionsnorm, oder in einigen Fällen die freie Wahl der an der Rechtshandlung beteiligten Parteien.

Für die wichtigsten Rechtsangelegenheiten ist beispielhaft festzustellen, dass das italienische Recht folgendes festlegt:

- Für die personenrechtlichen Beziehungen zwischen Eheleuten mit gemeinsamer Nationalität gilt das nationale Recht des Landes, dem beide Eheleute angehören; anderenfalls gilt das Recht des Landes, in dem die Eheleute ihren gewöhnlichen Aufenthaltsort bzw. Lebensmittelpunkt haben;

- Für die vermögensrechtlichen Beziehungen zwischen Eheleuten sind die Gesetze anzuwenden, die auch ihre personenrechtlichen Beziehungen regeln (Es sei denn, die Eheleute vereinbaren schriftlich, ihre vermögensrechtlichen Beziehungen nach dem Gesetz des Landes, dessen Staatsangehöriger zumindest einer der Ehepartner ist, oder in dem zumindest ein Ehepartner seinen Wohnsitz hat, zu regeln);

- Die vertraglichen Verpflichtungen sind in jedem Fall in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Übereinkommens von Rom von 1980 geregelt. Neben einigen hier vorgesehenen Kollisionsnormen auf der Grundlage verschiedener, von Fall zu Fall vorliegender Sachverhalte erlaubt das Abkommen – vorbehaltlich einiger eingeschränkter Fälle – den Vertragsparteien, in freier Wahl ein anwendbares Gesetz zu bestimmen, auch wenn keine Verbindung zu dem Vertrag selbst besteht;

- Gesellschaften, eingetragene Vereine, Stiftungen sowie alle anderen Körperschaften des öffentlichen oder privaten Rechts, auch nicht vereinsrechtlicher Natur, unterstehen - in der Regel - den Rechtsnormen des Staates, in dessen Staatsgebiet das Gründungsverfahren abgeschlossen wurde.

Ausländischen Ehepartnern, eventuell mit unterschiedlicher Staatsangehörigkeit, wird empfohlen, im konkreten Fall gemeinsam mit dem Notar die für beide Eheleute am meisten befriedigende Lösung zu finden, auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen Nachlassregelung im Todesfall oder in Bezug auf die Ansprüche der Kinder.

## ANFORDERUNGEN AN AUS DEM AUSLAND STAMMENDER UND FÜR DAS AUSLAND BESTIMMTER URKUNDEN

Generell sind in einem ausländischen Staat erstellte Urkunden in Italien nur dann gültig, wenn - in Übereinstimmung mit in den meisten Rechtsordnungen üblichen Verfahren – diese einem Anerkennungs- und Beglaubigungsverfahren durch die italienischen diplomatischen und konsularischen Vertretungen im Ausland unterzogen werden. Mit dieser sog. **Legalisation** bestätigen die o.g. Behörden die rechtmäßige Erstellung der betreffenden Urkunde im Herkunftsland und deren Echtheit.

In Anbetracht des hohen, mit der Legalisation verbundenen Zeit- und Arbeitsaufwands, der den Erfordernissen des modernen Handelsverkehrs nicht mehr entspricht, hat die Mehrzahl der Staaten weltweit – darunter auch Italien – das **Haager Übereinkommen** vom 5. Oktober 1961 zur Befreiung ausländischer öffentlicher Urkunden von der Beglaubigung unterzeichnet. Mit diesem Übereinkommen erlauben die Vertragsstaaten, dass das Legalisationsverfahren für aus einem anderen Vertragsland stammende Urkunden durch Anbringung einer **Apostille** auf der in einem anderen Staat zu legalisierenden Urkunde selbst ersetzt wird. Die Apostille bestätigt auf einem standardisierten, durch das Haager Übereinkommen vorgegebenen Formblatt die rechtmäßige Eigenschaft des öffentlichen Amtsträgers (oder Beamten), der die Urkunde unterzeichnet hat, sowie die Echtheit seines Siegels oder Stempels. Die Besonderheit dieses Verfahrens besteht darin, dass sich der ausländische Staatsbürger, der die in Italien zu legalisierende Urkunde besitzt, direkt an die nationalen Behörden des Staates wenden kann, in dem die Urkunde ausgestellt wurde. Jeder Vertragsstaat bestimmt, welche Behörde in seinem Staatsgebiet die Haager Apostille erteilen kann und legt das im Beitrittsakt des Übereinkommens nieder.

In Italien sind folgende staatlichen Stellen zur Erteilung einer Apostille für im Ausland zu legalisierende italienischer Urkunden zuständig: die Staatsanwaltschaft (Procura) für notarielle, gerichtliche und den Personenstand betreffende Urkunden, während für Urkunden der Verwaltungsbehörden die Zuständigkeit bei der Bezirksregierung (Prefettura, Ufficio Territoriale del Governo) des Ausstellungsortes der betreffenden Urkunde liegt.

## ERWERB EINER IMMOBILIE IN ITALIEN

Der Erwerb oder Verkauf einer Immobilie (Haus, Wohnung, Büro, Gewerbe- oder Geschäftsräume, Grundstücke usw.) stellen wohl einen der bedeutendsten Momente im Leben eines Menschen dar, unabhängig davon, ob dies zu Investitionszwecken geschieht, oder aber vor allem, wenn es sich bei der Immobilie um den Lebensmittelpunkt der eigenen Familie handelt.

**Zum besseren Schutz der italienischen sowie der ausländischen Staatsbürger/innen fordert der italienische Staat, dass ein unparteiischer und fachlich kompetenter öffentlicher Amtsträger den Vertrag abschließt, also der Notar.**

Der Notar handelt per Gesetz gegenüber dem Verkäufer und Käufer als unabhängige Drittperson und gewährleistet, dass der Erwerb der Immobilie unter Beachtung sowohl aller gesetzlichen Bestimmungen als auch der gemeinsamen

Interessen der Parteien, in besonderem Maße des Käufers erfolgt.

In diesem Rechtsgeschäft ist die Rolle des Notars von besonderer Bedeutung, sei es aufgrund der Komplexität der Rechtshandlung, sei es wegen des vom Beginn der Verhandlungen an bis zum Abschluss der Kaufvereinbarung geforderten Parteienschutzes. Aus diesen Gründen **wird dem Käufer (nahezu immer die schwächere Partei beim Kaufvertrag) empfohlen, sich an einen Notar des Vertrauens zu wenden, und zwar von Beginn der Verhandlungen an**, und auch schon vor der Unterzeichnung von Kaufangeboten oder Vorverkaufsverträgen, da auch diese verpflichtend und rechtsverbindlich sind, um so gemeinsam mit dem Notar jeden Aspekt des Rechtsgeschäfts zu klären. Deshalb - bitte - keine Angst vor der Kontaktaufnahme mit einem Notar.

**Die Wahl des Notars ist absolut frei** (und kann weder von dem Immobilienmakler noch von der Bank, bei der ein Darlehen beantragt wurde, oder dem Verkäufer aufgezwungen werden) und sie **steht allein dem Käufer zu**, da dieser die Kosten und Entgelte zu tragen hat, vorbehaltlich anderer Vereinbarungen mit dem Verkäufer.

Die Wahl des Notars sollte zur Gewährleistung eines sicheren Kaufs dementsprechend auf der Grundlage des Vertrauensverhältnisses zwischen Klient und Notar getroffen werden, auch auf der Grundlage der dem Klienten gewidmeten Zeit, der Qualität der Beratung durch den Notar, sowie dessen Sachverstand. Sollte kein Notar des Vertrauens bekannt sein, so kann man sich an einen in der Nähe niedergelassenen Notar wenden.

Es ist von äußerster Wichtigkeit, sich vor der Unterzeichnung irgendeines verpflichtenden Dokuments zu vergewissern, dass alle Vereinbarungen rechtmäßig und rechtsgültig sind, und die Beratungstätigkeit des Notars, auch vor Abschluss des Kaufvertrages, führt nicht zu zusätzlichen Kosten. Die Parteien haben das Recht auf persönliche Beratung und vollständige Aufklärung über die Rechtsfolgen und -wirkungen der Urkunde durch den Notar.

Zahlreiche Schritte sind zu unternehmen vor der Erstellung der für die Rechtshandlung notwendigen Unterlagen. Zuerst ermittelt der Notar den Willen der Parteien, um dann unter Beachtung der Gesetze die Inhalte der Urkunde zu erstellen, die am besten geeignet sind, den von den Klienten gewollten Zweck zu erreichen. Deshalb muss der Notar von den Parteien alle Informationen erfragen, um ausnahmslos zu verstehen, welche Ziele die Parteien erreichen wollen. Häufig führt die Beratung mit dem Notar dazu, dass die ursprünglich verfolgten Ziele verändert werden, zum Beispiel weil eine besser geeignete oder steuerrechtlich vorteilhaftere Lösung gefunden wurde.

Hier sei nur auf den Fall verwiesen, dass der Kaufpreis im Moment der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages nicht vollständig beglichen und ein Teil befristet gestundet wurde. In diesem Fall ist es wichtig, den Notar über die dem Verkäufer gegenüber geleisteten Garantieförmlichkeiten und die damit verbundenen Kosten zu befragen. Es bestehen in der Tat verschiedene Formen des Gläubigerschutzes, z.B. von der Bestellung durch Hypotheken gesicherter Wechsel bis zum Verkauf unter Eigentumsvorbehalt, d.h. dass die Eigentumsübertragung der Immobilie erst nach der letzten Ratenzahlung für den vereinbarten Kaufpreis erfolgt. Aufgrund der aktuellen Wirtschaftskrise wurden zusätzliche Vertragsformen geschaffen, so z.B. das sog. rent to buy oder Leasingverfahren, bei dem die Immobilie vor dem endgültigen Verkauf unter Zahlung eines Mietbetrages genutzt wird, der zum Teil auf den Kaufpreis angerechnet wird.

Nach der endgültigen Version der auszustellenden Urkunde muss der Notar

diverse Überprüfungen vornehmen, um die Rechtsgültigkeit langfristig und unangreifbar zu gewährleisten.

Die Immobilie kann von einer Privatperson, einer Handelsgesellschaft oder einem Bauunternehmen erworben werden.

In jedem Fall muss der Notar sicherstellen, dass

- **der Verkäufer der wahre Eigentümer der Immobilie ist und über die Inhaberschaft zum Verkauf verfügt.**

Der Notar vergewissert sich der persönlichen Identität der an dem Rechtsgeschäft beteiligten Parteien und deren Rechtsfähigkeit, durch Feststellung der vermögensrechtlichen Beziehungen der Eheleute, der Sachlegitimation zu dem Rechtsgeschäft. Die Überprüfung der Identität der beteiligten Parteien dient dazu, der Gefahr von Identitätsdiebstahl vorzubeugen, der in den Rechtsordnungen, in denen das Amtsnotariat nicht vorgesehen ist, sehr verbreitet ist.

- **die Immobilie nicht durch Hypotheken belastet ist:**

Der Notar vergewissert sich des Vorhandenseins von vor dem Verkauf bestellten Hypotheken, oder Verpflichtungen bzw. Pfändungen durch Einsichtnahme bei den zuständigen bezirklichen Grundbuch- und Katasterämtern, die der italienischen Finanz- und Steuerbehörde unterstellt sind.

Darüber hinaus muss der Notar überprüfen, ob die zum Verkauf stehende Immobilie besonderen Regelungen unterworfen ist, z.B. in Bezug auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau (Vorhandensein subjektiver Vorgaben an den Käufer oder Kaufpreisbindungen), oder ob Vorkaufsrechte gegenüber bestimmten Personen bestehen, bzw. ob es sich um Liegenschaften von besonderem historischen, künstlerischen oder archäologischem Interesse handelt (Denkmalschutz).

- **der Vorbesitzer alle Kosten der Eigentumsgemeinschaft beglichen hat:**

Im Moment der Übergabe wird auf alle Fälle empfohlen, von der Hausverwaltung eine Erklärung anzufordern, ob der Verkäufer keine Außenstände bei der Eigentumsgemeinschaft hat, da der Käufer zur Zahlung dieser für das Jahr vor dem Verkauf geschuldeten Außenstände verpflichtet ist.

- **der im Gebäudekataster niedergelegte Grundriss, die Zweckbestimmung und Kategorie der Immobilie mit dem realen Zustand derselben übereinstimmt:**

Der Notar muss sich vergewissern, dass Grundriss und Zweckbestimmung im Katasteramt niedergelegt sind und dieselben den Parteien unterbreiten; der Verkäufer muss erklären und gewährleisten, dass die Katasterdaten und der Grundriss mit dem realen Zustand der Immobilie übereinstimmen.

- **eine angemessene Prüfung zur Feststellung der Übereinstimmung des Zustands der Immobilie mit den Bauvorschriften und den Bebauungsplänen stattgefunden hat.**

- **die Parteien sich der steuerrechtlichen Aspekte bewusst sind:**

Der Notar ermittelt die im konkreten Fall geltenden steuerrechtlichen Vorschriften und unterbreitet diese den Parteien, einschließlich – gemäß dem Willen der Parteien – eventuell bestehende Steuervorteile (zum Beispiel Steuererleichterungen für den Erwerb einer Erstwohnung, oder andere Steuerguthaben (für den Verkäufer bei Erwerb einer Erstwohnung innerhalb eines Jahres nach dem Verkauf), bzw. Steuerlass oder -befreiung im Falle der Eigentumsübertragung im Rahmen des Vollzugs von Trennungs- oder Scheidungsvereinbarungen). Dank seiner spezifischen Kenntnisse des Steuerrechts ist der Notar in der Lage, Lösungen vorzuschlagen, die unter Beachtung der Gesetze Steuerersparnisse erlauben.

Der Notar ist verpflichtet beim Käufer den Betrag der zu erhebenden Steuern und Gebühren beizutreiben und im Zuge der Eintragung der Urkunde an die

Steuerbehörde zu überweisen.

- die spezifischen Vorschriften zum Schutz des Käufers einer sich noch im Bau befindlichen Immobilie eingehalten werden (z.B. Stellung von Bürgschaften der geleisteten Anzahlungen)
- die Energieeffizienz des Gebäudes gemäß der diesbezüglichen nationalen und regionalen Vorschriften zertifiziert wurde.

Für den Verkauf von Gebäuden mit Heizungsanlagen ist der sog. Energieausweis oder -pass (APE), häufig auch der Urkunde als Anlage beigelegt, verpflichtend. Dieser wird von einem registrierten und anerkannten Zertifizierungsbüro ausgestellt und benennt den Kennwert für den Energieverbrauch der Immobilie in Bezug auf die Heizungs- und Warmwasseranlagen.

- die Vorschriften der Anti-Geldwäschegesetze eingehalten werden, in Bezug auf Rückverfolgbarkeit von Geldtransfers und die Provisionen für eventuelle Vermittlungsdienste von Immobilienmaklern.

Nach all diesen Überprüfungen des Notars wird die notarielle Urkunde aufgesetzt.

In der Regel erfolgt im Moment der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags auch die Übergabe der Immobilie.

Es ist aber auch möglich, dass die Parteien andere Vorgehensweisen vereinbaren:

- eine vorgezogene Übergabe, unter der Vorgabe, dass der Verkäufer weiterhin Eigentümer der Immobilie bleibt und in der Folge mit voller rechtlicher Wirkung dafür verantwortlich zu machen ist;
- eine zeitversetzte Übertragung aufgrund spezifischer Bedürfnisse des Verkäufers, hier wird in den Vertragsvereinbarungen eine Frist festgesetzt, innerhalb derer die Übergabe zu erfolgen hat, sowie eine eventuelle Vertragsstrafe im Fall der Nichteinhaltung der Frist vorgesehen.

Zum Rechtsschutz der Bürger/innen sind per Gesetz präzise Regeln für die Erstellung eines notariellen Kaufvertrages vorgegeben, unter anderem:

- a) Der Notar ist verpflichtet, die Parteien über die Inhalte der Urkunde ausführlich aufzuklären, aber auch die in bestimmten vom Gesetz vorgeschriebenen Fällen hinzugezogenen Zeugen (z.B. wenn eine der Parteien nicht zur Unterzeichnung in der Lage ist bzw. unter Seh- oder Hörbehinderungen leidet), um sicherzustellen, dass diese die Inhalte der Urkunde und deren Rechtswirkungen verstanden haben. Sollte der Notar diesen Verpflichtungen nicht nachkommen, macht er sich des strafrechtlichen Vergehens der Urkundenfälschung schuldig.
- b) Ist die Urkunde den Parteien vorgelesen und von denselben bestätigt, muss sie von den Parteien und den eventuell anwesenden Zeugen vor dem Notar und danach von dem Notar selbst unterzeichnet werden.
- c) Die Sachinhalte, die der Notar in der notariellen Urkunde beglaubigt, haben volle, rechtswirksame Beweiskraft, – auch vor den Gerichten-, außer wenn das Vergehen der Urkundenfälschung vorliegt.

Die diversen Abläufe eines Verkaufs sind vielfältig und in der Regel sehr komplex und in keiner Weise nach der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages beendet, da der Notar nach der Unterzeichnung eine Vielzahl von Leistungen erfüllen muss, v.a. die Übertragung des Eigentums und deren Eintragung in die öffentlichen Register.

### Der Vorvertrag (compromesso)

Das ist der erste Vertrag, den Verkäufer und Käufer unterzeichnen. Manchmal geht dem Vorvertrag ein sog. Kaufangebot voran. Mit dem Vorvertrag verpflichtet man sich zum Verkauf/Kauf, legt einen Gesamtpreis für die Immobilie und die

Zahlungsbedingungen fest, setzt die Fristen für den endgültigen Verkaufsabschluss und bestimmt den als Vorauszahlung (caparra) zu leistenden Betrag, der im Zuge des Vorvertrags an den Verkäufer zu zahlen ist.

Schon aus dem Vorvertrag (auch wenn als Privatvertrag abgeschlossen) entstehen rechtswirksame Verpflichtungen sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer: Sollte der Käufer nach Zahlung der Vorauszahlung entscheiden, sich vom Kauf der Immobilie zurückzuziehen, hat der Verkäufer das Recht, den Betrag einzubehalten; wenn sich jedoch der Verkäufer vom Verkauf zurückzieht, hat der Käufer das Recht, den doppelten Betrag der geleisteten Vorauszahlung einzufordern.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass es, wenn der Vorvertrag mit einer notariellen Urkunde abgeschlossen wird, möglich ist, schon den Vorvertrag selbst bei den entsprechenden Registerbehörden einzutragen. Damit schützt sich der Käufer vor allen Problemen, die in der Zeit zwischen Vorvertrag und notariellem Kaufvertrag auftreten könnten, z.B. Hypotheken, Pfändungen oder Konkurs des Verkäufers. Im Falle des Konkurses des Verkäufers, zum Beispiel, besteht durch die Eintragung des Vorvertrags die Möglichkeit, den Gesamt- oder zumindest einen Teilbetrag der geleisteten Zahlungen zurückzuerlangen. Ein solches Vorgehen wird zum besseren Schutz des Käufers empfohlen.

### Aufgaben des Notars nach dem Vertragsabschluss

Auch nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages muss der Notar in kurzer Zeit mehrere Aufgaben erfüllen, einerseits um die Zahlung der Steuern und Gebühren an den Staat zu gewährleisten, andererseits die Offenlegung und Sicherheit des Rechtsgeschäfts gegenüber Dritten und zum Vorteil der Allgemeinheit garantieren.

- a) Eintragung der Urkunde bei der italienischen Steuerbehörde und die Zahlung aller Steuern und Gebühren im Auftrag des Klienten;
- b) Niederlegung der Urkunde – zum Schutz des Käufers selbst und der Allgemeinheit – in den öffentlichen Registern, damit diese allen Drittpersonen gegenüber öffentlich ist und Rechtswirksamkeit erlangt. Die Niederlegung der Urkunde im zuständigen Grundbuchamt ist per Gesetz vorgeschrieben, damit sich alle Bürger/innen informieren können, wer der Eigentümer der Immobilie ist und ob dieselbe durch Hypotheken oder andere Verbindlichkeiten belastet ist.
- c) Grundbuchumschreibung, um die neue Eigentumslage auf den neuesten Stand zu bringen.

### Was kostet der Notar?

Hier gibt es keine festgelegte oder vorbestimmte Gebührenliste. Das Entgelt ist der freien Vereinbarung zwischen Käufer und Notar überlassen. Der Notar ist verpflichtet, auf Nachfrage einen schriftlichen Kostenvoranschlag mit einer detaillierten Aufstellung aller Posten sowie der zu zahlenden Steuern und Gebühren zu erstellen. **Rein informationshalber betragen die beim Kauf einer Immobilie im Wert von 200.000,00 Euro erhobenen Entgelte nicht mehr als 1%.**

Welche anderen Kosten entstehen beim Erwerb einer Immobilie?

Sollte ein Immobilienmakler als Vermittler hinzugezogen werden, muss der Käufer die entsprechende Provision zahlen. **Rein informationshalber beträgt diese beim Kauf einer Immobilie im oben genannten Wert in der Regel 3%.**

### Erwerb einer Immobilie: steuerrechtliche Aspekte

#### A) Erwerb von einem Bau- oder Sanierungsunternehmen

Der An- und Verkauf von Immobilien durch Bau- oder Instandsetzungsunternehmen unterliegt der Zahlung von Mehrwertsteuern (ital. IVA), die direkt an das ver-

kaufende Unternehmen zu zahlen sind.

Der auf den Kaufpreis zu erhebende MWST-Satz beträgt

- 10 % in Abwesenheit von Steuererleichterungen für die Erstwohnung;
- 4 % wenn Steuererleichterungen für die Erstwohnung beantragt werden.

Dieselbe Steuerbehandlung gilt bei Vergabe von Immobilien an die Mitglieder von Wohnungsbaugenossenschaften.

Im Falle eines der MWST unterliegenden Erwerbs sind auch an den Notar, der diese dann an die italienische Steuerbehörde abführt, folgende Abgaben zu zahlen

- Registergebühr: Euro 200
- Hypothekensteuer: Euro 200
- Katastergebühr: Euro 200

Diese Gebührensätze werden auf den im Kaufvertrag festgeschriebenen Kaufpreis erhoben.

### B) Erwerb von Privatpersonen

Bei An- und Verkauf einer Immobilie unter Privatpersonen fallen Register-, Hypotheken- und Katastergebühren an, die vom Käufer an den Notar zu zahlen sind, der diese seinerseits im Moment der Eintragung an die italienische Steuerbehörde abführt.

1) Ohne Steuernachlässe

- Registergebühr: 9%
- Hypothekensteuer: Euro 50
- Katastergebühr: Euro 50

2) Steuererleichterungen beim Erwerb einer Erstwohnung

- Registergebühr: 2%
- Hypothekensteuer: Euro 50
- Katastergebühr: Euro 50

Im Falle der Übertragung von Wohnimmobilien zwischen natürlichen Personen kann die kaufende Partei beantragen, die Registergebühren **nach dem „Katasterwert“ (Formel Kaufpreis – Katasterwert)** der Immobilie zu regeln (mit anderen Worten nach dem Wert, der sich aus der Multiplikation des Katasterertrages mit dem gesetzlich festgelegten Koeffizienten von 115,5 ergibt), d.h. unabhängig von dem tatsächlichen Kaufpreis, auch wenn dieser den o.g. Wert übersteigt.

Der Mindestbetrag der Besteuerung liegt immer bei 1.000 Euro

## EIN DARLEHEN IN ITALIEN AUFNEHMEN

Das sog. Hypothekendarlehen ist der typische vom italienischen Rechtssystem vorgesehene Finanzierungsvertrag, und deshalb ist eine der Vertragsparteien quasi immer ein Bankinstitut.

Zur Aufnahme eines Darlehens ist es ausreichend, sich an ein Bankinstitut zu wenden und die von demselben geforderten Unterlagen bereitzustellen.

Derjenige, der ein Hypothekendarlehen beantragen und darüber beraten werden will, kann sich, abgesehen von der Bank, an einen der Verbraucherverbände oder an einen Notar des Vertrauens wenden, der über alle für dieses Vorhaben notwendigen Ratschläge und Informationen Auskunft geben und beraten kann.

Dagegen ist es nicht notwendig, sich an einen gewerblichen Kreditvermittler oder -makler zu wenden; sollte das jedoch in Anspruch genommen werden, wird das aufgrund der Provisionsansprüche des Maklers, die manchmal auf einen Prozent-

satz der Darlehenssumme festgelegt sind, zu einer deutlichen Kostenerhöhung führen. **Gesunder Menschenverstand** und **Vorsicht** sind bei der Beantragung eines Darlehens oder einer Finanzierung im Allgemeinen geboten.

Der Rückgriff auf ein Darlehen ist mittlerweile auch für den Kauf von Kraftfahrzeugen und Verbrauchsgütern und sogar Genussmitteln häufig geworden. Auch die Nutzung elektronischer Zahlungsarten hilft nicht, ein gefährliches Schrumpfen der eigenen Ersparnisse rechtzeitig zu erkennen.

Deshalb sollte man sich bei Übernahme der Schuldverpflichtung fragen, ob die damit verbundenen Ratenzahlungen den eigenen Zahlungsfähigkeit entsprechen, da sonst die Gefahr besteht, dass man mit der geschuldeten Ratenzahlungen in Verzug gerät, wenn sie nicht dem **tatsächlichen Einkommen der Familie** entsprechen. Dies kann zu wirklichen Zahlungsschwierigkeiten mit unvorhersehbaren Folgen führen.

Manchmal ist es ratsam, auf einen Kauf zu verzichten, ihn zu begrenzen oder aber aufzuschieben. Eine gute Beratung, ein Meinungs austausch mit einem Fachmann kann dabei helfen, die eigene Zukunft nicht aufs Spiel zu setzen.

Bei der Aufnahme eines Hypothekendarlehens ist die Rolle des Notars von großer Wichtigkeit. Die Beteiligung eines Notars ist vom Gesetz vorgeschrieben, da die Hypothek in das Grundbuch eingetragen werden muss.

Der Notar überprüft die Rechtmäßigkeit und Gültigkeit des Vertrages und übernimmt gegenüber der Bank die Verantwortung für die rechtmäßigen Eigentumsverhältnisse und das Nicht-Vorhandensein einer Hypothekenbelastung der beliebigen Immobilie; aber auch das Vorhandensein eventueller besonders belastender Klauseln, die zu einem vertraglichen Missverhältnis führen könnten.

Man sollte sich rechtzeitig an einen Notar wenden, denn der Notar hat weniger Handlungsmöglichkeiten, wenn ihm die Probleme erst kurz vor Ablauf vertraglicher Verbindlichkeiten zur Kenntnis gegeben werden, so z.B. wenn für den Käufer der Immobilie zur Erfüllung der übernommenen Verbindlichkeiten die dringende Notwendigkeit einer Auszahlung des Finanzierungsbetrags ohne Verzögerungen und Vorbehalte besteht. An dieser Stelle sollte darauf hingewiesen werden, dass die vorsorgliche Tätigkeit des Notars bei Verträgen dieser Art die Möglichkeit bietet, eine fach- und sachgerechte Beratung und Unterstützung zu erhalten, die vollständig in den Kosten der notariellen Beurkundung inbegriffen ist.

In der Regel wird das Hypothekendarlehen gemeinsam mit dem Erwerb einer Immobilie beantragt (sog. Grund- oder Bodenkredit, wenn der Kreditbetrag 80% des Marktwerts der beliebigen Immobilie nicht übersteigt), sodass es recht häufig vorkommt, dass vor dem Notar sowohl der Kaufvertrag als auch der Darlehensvertrag verhandelt und abgeschlossen wird. Auch in diesem Fall ist es ratsam, den Notar rechtzeitig aufzusuchen, damit alle Informationen über die mit der Bank abzuwickelnden Verfahren erklärt werden, insbesondere in Bezug auf die Auszahlung des Geldes, die nicht immer zeitgleich mit dem Abschluss des Darlehensvertrags ist.

### Das Recht auf Information (Informationspflicht der Banken)

Die Verbraucher haben nach dem Verbraucherschutzgesetz (Rechtsverordnung 206/2005) ein verbrieftes Recht auf erschöpfende Aufklärung – **klar und verständlich** – über die Kreditbedingungen im Darlehensvertrag. Dieser Grundsatz, schon seit dem 1. Oktober 2003 durch den Beschluss des italienischen Interministeriellen Ausschusses für das Kredit- und Sparwesen (C.I.C.R.) in Kraft, ist in den neuesten nationalen Verordnungen über die Transparenz von Transaktionen und Dienstleistungen der Bankinstitute enthalten, die zusammen mit den von der italienischen Zentralbank erarbeiteten entsprechenden





Vorschriften erlassen wurden. Kraft dieser Vorschriften stellen die Banken den Kunden in den der Öffentlichkeit zugänglichen Räumen ein **Informationsblatt** zur Verfügung, welches u.a. die wirtschaftlichen Bedingungen der Transaktion und die grundlegenden, dieselbe regelnden Vertragsklauseln enthalten.

So ist der Bankkunde in der Lage, die von verschiedenen Banken angebotenen Darlehensbedingungen zu bewerten und vor allem zu vergleichen, um so das günstigste Angebot zu finden.

Kraft dieser Vorschriften hat der Bankkunde (Darlehensnehmer), nach der Wahl **der das Darlehen finanzierenden Bank**, das Recht, von derselben vor Vertragsabschluss eine übereinstimmende **Kopie des Vertrages** (oder aber ein Vertragsmuster) zu erhalten, damit er die Vertragsinhalte genauestens bewerten kann. Die Aushändigung einer solchen Kopie verpflichtet die Parteien nicht zu dem Abschluss des Vertrages.

Dem Verbraucher ist in jedem Fall zu empfehlen, dieses Recht auch tatsächlich und unverzüglich in Anspruch zu nehmen, damit der Bankkunde, nachdem er sich mit dem **Notar** seines Vertrauens oder den **Verbraucherschutzverbänden** beraten hat, eventuell seinem konkreten Fall angemessene Änderungen fordern kann.

Dem Vertrag wird ein **zusammenfassendes** Übersichtsblatt beigelegt, um dem Kunden die wichtigsten Vertragsbedingungen und -klauseln in synthetischer Form vorzulegen.

Sollten diesbezüglich Verständnisschwierigkeiten auftreten, geben die Bank und der Notar die nötigen Erklärungen.

### Der Zinssatz

Der Zinssatz ist sicherlich eine der grundlegenden Elemente bei der Bewertung eines Darlehensangebots.

Möglich ist die Festsetzung eines **festen Zinssatzes**, d.h. ein für die gesamte Laufzeit des Darlehens in gleicher Höhe festgesetzter Zins, oder aber ein **variabler Zinssatz**, d.h. ein sich ändernder Zins, der entsprechend der verwandten Bezugsparameter nach objektiven und überparteilichen Kriterien festgesetzt wird.

Die **Wahl zwischen einem festen oder variablen Zinssatz ist eine Sachentscheidung**, und liegt ausschließlich im Ermessen des Darlehensnehmers, der auch das damit verbundene **Risiko** übernimmt. Ein variabler Darlehenszins ist - normalerweise - niedriger als ein fester Darlehenszins, läuft aber die Gefahr, dass die Zinsbelastung im Laufe der Zeit steigt.

Abgesehen von der grundsätzlichen Unterscheidung zwischen festen und variablen Zinssätzen bei einem Darlehen gibt es **verschiedene Vertragstypen**, in denen sich die oben genannten Kriterien vereinigen oder abwechseln können. Genannt sei z.B. das Darlehen mit **gemischter Verzinsung**, bei dem die Verzinsung nach Wahl des Darlehensnehmers und nach den im Vertrag festgeschriebenen Modalitäten von einem festen zu einem variablen Zinssatz oder umgekehrt wechselt; oder das sogenannte **Cap-Darlehen**, d.h. mit einem variablen Zinssatz mit vertraglich geregelter Deckelung, also einer verbindlichen Obergrenze. Daneben existieren sog. **Volltilgungsdarlehen**, also Darlehen mit **variablem Zinssatz**, aber mit **fester monatlicher Rate** bis zur Schuldenfreiheit, bei denen eventuelle Schwankungen der Zinssätze die Laufzeit des Vertrages verlängern oder verkürzen.

Damit Klarheit über die zu erfüllenden Belastungen gewonnen werden kann, stellt die Bank einen **Tilgungsplan** zur Verfügung. Dieser besteht aus einer Tabelle, in der alle zu zahlenden Raten (unterschieden zwischen Kapitalquote und Zinszahlung) und die Zahlungsfristen aufgelistet sind. Ein solcher Tilgungsplan bringt auch Klarheit in die Planung des Familienbudgets.

Eine **tilgungsfreie Anlaufzeit** nennt man den - im Allgemeinen kurzen - Zeitraum, in dem der Darlehensnehmer verpflichtet ist, nur die Raten der Zinszahlung, nicht aber der Kapitaltilgung abzuführen.

### Sonstige mit dem Darlehen verbundene Kosten

Zu den Gesamtkosten eines Darlehens gehören neben den Zinszahlungen ebenfalls andere Kosten, die man vorzeitig einbeziehen sollte, z.B. die Kosten für Gutachten, Schätzkosten, Überprüfungen Anfragen, Bearbeitungs- und Bewilligungsverfahren, Erstellung der Dokumente, oder auch Versicherungskosten zur Risikoabsicherung bei der beliehene Immobilie betreffenden Bränden/Explosionen.

Diese Nebenkosten erhöhen die Gesamtkosten des Darlehens. Zur Gewährleistung der **Transparenzkriterien** klären die Banken den Kunden über den **effektiven Jahreszinssatz** auf und der Kunde hat das Recht, diesen auch vor Vertragsabschluss zu verlangen. Der effektive Jahreszinssatz berechnet, ausgedrückt in Prozent, die tatsächlichen Kosten des Darlehens, also einen Prozentsatz, der neben dem Nominalzinssatz auch die anderen Belastungen bei Inanspruchnahme des Kredits in Rechnung stellt. Mit diesem Index sollte der Kunde in der Lage sein, auf einheitlicher Grundlage die tatsächlichen Kosten der von verschiedenen Banken angebotenen Darlehen zu vergleichen.

Auch ist zu empfehlen, sich bei der Bank, dem Notar des Vertrauens oder Verbraucherverbänden über die auf dem **Darlehen lastenden Steuern und Gebühren** und die **Notarkosten** zu informieren. Die steuer- und abgaberechtliche Behandlung von Bankfinanzierungen wird von Artikel 15 und folgende der Rechtsverordnung des italienischen Staatspräsidenten, D.P.R. 601/1973 geregelt; im Rahmen der ordentlichen Steuern bei Darlehen mit einer Laufzeit von mindestens 18 Monaten wird gemäß des o.g. Dekrets eine Ersatzsteuer erhoben. Diese beläuft sich auf 0,25% des Darlehensbetrages, ausgenommen Darlehensverträge zum Kauf, den Bau oder die Sanierung von Wohnimmobilien die als Zweitwohnung verwendet werden, für die sich die Steuer auf 2% erhöht.

### Zeit zwischen Antragstellung und Auszahlung

Bei Erwerb einer Immobilie, bei der eine vertragliche Frist und die Zahlung einer Vertragsstrafe bei Verzug vereinbart wurde, sollte man sich der **Bearbeitungszeiten** bis zur Auszahlung des Darlehens sicher sein.

Normalerweise sollten 60 Tage für die Bewilligung und Auszahlung eines Hypothekendarlehens ausreichen, dennoch sollte man **vorsorglich und rechtzeitig vorgehen** und der Bank die eigenen Notwendigkeiten deutlich unterbreiten und auch verlangen, dass die vorgesehenen Fristen sicher eingehalten werden.

### Zahlungsverzug oder Nichtzahlung: Verzugszinsen und andere Risiken

Wenn man ein Darlehen beantragt, denkt man nicht daran, dass eine Situation eintreten könnte, in der man die Raten nicht mehr pünktlich zahlen kann. Wie schon gesagt, sollte man sich dieser Möglichkeit bewusst sein, um unangenehme und unvorhergesehene Überraschungen und damit verbundene Kettenreaktionen zu vermeiden.

**Die erste Folge eines Verzuges bei der Rückerstattung des Darlehens sind die automatisch zu zahlenden Verzugszinsen, deren Zinssätze generell höher als die normalen sind**; diese haben den Zweck, weiteren Zahlungsverzögerungen vorzubeugen und entgegenzuwirken. Doch auch Verzugszinsen dürfen bestimmte Grenzen nicht überschreiten und den Darlehensnehmer nicht in übertriebener Weise übervorteilen.

## Betrag der Hypothek

Die Hypothek ist eine Bürgschaft zur Sicherung des Darlehens, die die Bank auf eine Immobilie erwirbt, um die erzwungene Rückzahlung des bewilligten Kredits zu erleichtern, im Falle, dass der Schuldner nicht zahlt. Dieses nennt man Hypothek **ersten Grades**, wenn dieser keine anderen vorausgegangen sind.

Um den Hypothekenwert festzustellen, müssen dem geliehenen Darlehensbetrag (Kapital) die vereinbarten sowie die bei Zahlungsverzug vorgesehenen Zinsen und auch eventuelle Kosten usw. hinzugefügt werden. Aus diesem Grund wird die Hypothek, wie schon angemerkt, mit einem erheblich über dem des Darlehens liegenden **Betrag** eingetragen.

Im Falle eines Zahlungsverzuges des Darlehens hat die Bank das Recht, die beliehene Immobilie zur Zwangsversteigerung freizugeben.

## Zusätzliche von der Bank geforderte Sicherheiten

Bei der Bewilligung eines Darlehens, bewertet die Bank nicht nur den Wert der als Sicherheit gestellten Immobilie sondern auch **die wirtschaftliche Situation bzw. Rückzahlungsfähigkeit des Schuldners**, d.h. ob er in der Lage ist, die Darlehensraten auch tatsächlich zu zahlen (ein Bewertungskriterium ist die Einkommensteuererklärung). Aus diesem Grund wird manchmal auch eine Bürgschaft vonseiten einer Drittperson verlangt (z.B. von einem Elternteil für die Kinder), die die Verpflichtung übernimmt, bei Nichterfüllung durch den Darlehensnehmer das dem Gläubiger geschuldete Darlehen zurückzuzahlen. In der Bürgschaft müssen Betrag und Laufzeit der Bürgschaft festgelegt werden.

## Vorzeitige Löschung und Kapitalrückzahlung

In den Verträgen über Hypothekendarlehen ist per Gesetz die **Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens** durch den Darlehensnehmer vorgesehen. Dieser hat also das Recht, zu einem bestimmten Zeitpunkt der Tilgungszeit den Vertrag aufzuheben, vorbehaltlich der Rückzahlung des noch geschuldeten Kapitals, auf das er dann natürlich keine Zinsen mehr zahlen muss.

Angesichts des damit verbundenen Gewinnverlustes kann die Bank **generell** und wenn im Darlehensvertrag vorgesehen, eine Ersatzzahlung geltend machen (auch **Kommission** oder manchmal **Vertragsstrafe** genannt).

Kommissionen oder andere Leistungen im Falle vorzeitiger Löschung oder vorgezogener anteiliger Rückzahlungen sind für vertraglich abgeschlossene (oder infolge von Darlehensteilungen bewilligten) Darlehen nicht vorgesehen bei „Erwerb oder Sanierung von Immobilieneinheiten, die von natürlichen Personen zu Wohnzwecken oder aber zur Ausübung der eigenen wirtschaftlichen oder beruflichen Tätigkeit genutzt werden“.

## Wieder- oder Neuverhandlung, Übertragbarkeit auf Dritte und Ersatzdarlehen

Aufgrund der Schwankungen des Geldpreises und neuer Produktangebote des Finanzmarktes kann in einigen Fällen in Bezug auf die Konditionen des Darlehens eine Änderung **während der Laufzeit** vorteilhaft sein, dazu dienen die folgenden Instrumente:

Die Neu- oder Widerverhandlung (besser vielleicht Vertragsänderung) ist an eine neue Übereinkunft zwischen beiden Parteien (Bank-Kunde) gebunden, und es ist schwierig, dass dies durch einseitiges Verlangen des Darlehensnehmers zustande kommt.

Art. 120 quater des italienischen einheitlichen Gesetzes über das Bankwesen

(TUB) sieht ein neues Verfahren vor, um dem Darlehensnehmer Einsparungen zu ermöglichen. Hierbei handelt es sich um die Übertragbarkeit. Der Darlehensnehmer kann mit einer anderen Bank übereinkommen, ein Darlehen in Höhe des ursprünglichen Kredits aufzunehmen, mit dem er dann das bei der vormaligen Bank aufgenommene Darlehen löschen kann. Die vormalige Bank kann sich diesem Verlangen nicht widersetzen. Zur Sicherung der neuen Anleihe wird keine neue Hypothek eingetragen und die Kosten dieser Umschreibung gehen zu Lasten der neuen Bank.

Um günstigere Finanzierungsbedingungen zu nutzen und vielleicht auch Geldmittel für andere finanzielle Notwendigkeiten zur Verfügung zu haben, ist es ebenfalls möglich, das alte Darlehen zu löschen und bei derselben Bank oder einer anderen Bank ein neues aufzunehmen (**Ersatzdarlehen**).

In diesem Fall sollten die aus dem neuen Darlehensvertrag entstehenden Kosten genauestens überprüft werden.

## GRÜNDUNG EINES UNTERNEHMENS IN ITALIEN

In Italien besonders in den letzten Jahren ist das Verfahren für eine Unternehmensgründung stark vereinfacht beschleunigt worden.

Dieses wurde möglich auch dank einfacherer, schnellerer und effizienterer Verfahren, die von einem Notar sozusagen als „one-stop-shop“ durchgeführt werden können, indem er alle per Gesetz bei der Gründung einer Handelsgesellschaft vorgeschriebenen Überprüfungen vornimmt und auch alle Eintragungsformalitäten einschließlich der Übermittlung der erforderlichen Unterlagen an das Handelsregister online erledigt.

Italien hat in letzter Zeit die Gründung eines Unternehmens noch mehr vereinfacht und beschleunigt, sei es durch die Herabsetzung der Mindestkapitalanforderungen, sei es durch die Beschleunigung der Registrierungsverfahren. Im Falle einer Kapitalgesellschaft benötigte man bis zum Jahr 2000 vom Moment ihrer Gründung vor einem Notar bis zur tatsächlichen Betriebsaufnahme schätzungsweise 150 Tage. Heute kann die Geschäftstätigkeit - in dringlichen Fällen - schon am Tag der Unterzeichnung der notariellen Urkunde aufgenommen werden und in Normalfällen innerhalb von 3 bis 4 Tagen.

Darüber hinaus erlaubt das komplexe Verfahren ein hohes Maß an Rechtssicherheit, dank der vorsorglichen notariellen Überprüfung der Rechts- und Gesetzmäßigkeit und der daraus folgenden Vertrauenswürdigkeit der Daten, die über eine höchst effiziente Infrastruktur auf höchstem technologischen Niveau verarbeitet werden. In Italien kann ein Wirtschaftsunternehmen als Einzelunternehmen oder aber bei größeren Unternehmen als Gesellschaft geführt werden.

Beide Unternehmensformen sind nach dem italienischen Zivilgesetzbuch geregelt.

### Der Einzelunternehmer

Das Einzelunternehmen ist die einfachste und wirtschaftlichste Rechtsform, unter der eine selbstständige gewerbliche oder landwirtschaftliche Tätigkeit aufgenommen werden kann.

Das Einzelunternehmen ist besonders geeignet, wenn es sich um landwirtschaftliche oder gewerbliche Tätigkeiten geringerer Dimension und eher niedrigem Geschäftsvolumen handelt.

Der Einzelunternehmer übernimmt persönlich die Geschäftsrisiken, einschließlich



der Konkursgefahr, hat jedoch die Freiheit, völlig unabhängig alle betrieblichen und verwaltungstechnischen Entscheidungen zu treffen und seine unternehmerischen Fähigkeiten maximal auszuschöpfen.

Der Einzelunternehmer hat die Möglichkeit, auf einfache Weise Geldbeträge aus dem Unternehmen für persönliche Zwecke zu nutzen.

Der Unternehmer übt seine Geschäftstätigkeit nicht nur gelegentlich durch den Einsatz von dazu notwendigen, eigenen oder fremden Produktionsfaktoren (Kapital, Arbeit) aus.

Das Betriebsvermögen besteht aus allen, vom Unternehmer für die Unternehmens-tätigkeit eingesetzten Güter. Der Betrieb kann nach seiner Gründung vom Unter-nehmer, der beabsichtigt, die Ausübung der Tätigkeit einzustellen und den Wert des Unternehmens in Geld umzuwandeln, verkauft werden.

Unter dem Aspekt der Haftungspflicht muss der Unternehmer für Schulden des Betriebes mit seinem gesamten persönlichen Vermögen aufkommen.

Der Einzelunternehmer kann keine „Gesellschafter“ haben, kann sich aber diver- ser, eine nicht selbstständige Erwerbstätigkeit ausübender Mitarbeiter bedienen. Handelt es hierbei um Familienangehörige des Unternehmers selbst, spricht man von einem Familienunternehmen, welches besonderen vorteilhafteren Regelun- gen unterworfen ist.

Die Gründung eines Einzelunternehmens ist unkompliziert und erfordert die Erle- digung nur weniger Formalitäten.

Es reicht also aus, eine Mehrwertsteuernummer zu beantragen und das Unter- nehmen bei der Handelskammer des Bezirks, in dem sich der Unternehmenssitz befindet, eintragen zu lassen.

Die Ausübung der Unternehmenstätigkeit erfordert darüber hinaus in Abhängig- keit von der Art der des ausgeübten Gewerbes die Ausstellung von Genehmigun- gen und verwaltungsrechtlichen Bewilligungen.

Zur Gründung eines Einzelunternehmens bedarf es keines Mindestkapitals. Das vom Unternehmer zur Durchführung der Tätigkeit eingesetzte Kapital wird auf ein Girokonto eingezahlt, das dem Betrieb als Geschäftskonto dient.

Eine andere Möglichkeit besteht im Erwerb eines schon bestehenden Betriebs. In diesem Fall kann das Kaufobjekt der Betrieb selbst oder eine seiner Zweigstellen sein, also eine Mehrzahl von Gütern (bewegliche oder unbewegliche Güter, Ma- schinen, Markenzeichen, Patente usw.), die funktional der Ausübung der Unter- nehmenstätigkeit dienen. Per Gesetz ist der Erwerb eines Betriebes ausschließlich von einem Notar durch eine öffentliche Urkunde oder eine beglaubigte Privat- urkunde abzuschließen.

### Gründung einer Gesellschaft

In Italien kann zur Gründung eines Unternehmens unter vielen Rechtsformen aus- gewählt werden.

Deshalb sollte man, auch mithilfe des Notars die am besten geeignete Rechtsform der zu gründenden Gesellschaft bestimmen, besonders unter organisatorischen Gesichtspunkten, aber auch in Bezug auf die zu verfolgenden Leistungen, auf das einzusetzende Kapital, die an die jeweilige Rechtsform gebundenen Haftungs- bedingungen, die verschiedenen steuerrechtlichen Folgewirkungen und schließ- lich die Komplexität der Buchführung und organisatorische Einhaltung aller Geset- zes- und Unternehmensanforderungen (Compliance).

Man unterscheidet zwischen Personen- und Kapitalgesellschaften

### Die Kapitalgesellschaft im Allgemeinen

Kapitalgesellschaften sind Vereinigungen von Personen und Vermögen und Mit- teln zum Zweck der gemeinsamen Teilnahme am Wirtschaftsleben und verfügen über völlige vermögensrechtliche Selbstständigkeit. Das bedeutet, dass für die Gesellschaftsverpflichtungen allein die Gesellschaft mit ihrem Vermögen haftet.

Kapitalgesellschaften sind juristische Personen, das heißt Träger der aus der wirt- schaftlichen Aktivität abgeleiteten Rechte und Pflichten, vermögensrechtlich völlig selbstständige Körperschaften, das heißt das Gesellschaftsvermögen ist bedin- gungslos von dem Vermögen der Gesellschafter unabhängig, und gegenüber den Gläubigern haftet nur die Gesellschaft selbst mit ihrem eigenen Vermögen.

Es gibt folgende Formen der Kapitalgesellschaft:

- die Aktiengesellschaft (AG);
- die Kommanditgesellschaft auf Aktien (KGaA);
- die ordentliche Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) (ital. S.r.l.)
- die vereinfachte Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Mini- bzw. 1-Euro-GmbH) (ital. S.r.l.s.).

### Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung GmbH (ital. S.r.l.)

Die GmbH ist die in Italien wohl am meisten verbreitete Gesellschaftsform. Der Hauptgrund liegt sicherlich in der hohen organisatorischen Flexibilität und der be- schränkten Haftung. Auch wenn diese Rechtsform in der Vergangenheit eher von kleinen und mittleren Unternehmen genutzt wurde, ist sie heutzutage auch bei großen Unternehmen sehr verbreitet, da sie sich in Bezug auf die Organisations- form durch eine höhere Flexibilität und auch durch die Möglichkeit der Personali- sierung ihres Profils auszeichnet.

Die Gesellschafter haften nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft, auch wenn sie im Namen und im Auftrag derselben gehandelt haben.

Zur besseren Ausnutzung der Flexibilität der Gesellschaften mit beschränkter Haf- tung und um den Gesellschaftern eine Abstimmung der Gesellschaftsorganisation mit den zu erreichenden eigenen spezifischen Zielen zu erlauben, sollte der For- mulierung der Gründungsurkunde und der Statuten unter ständiger Mithilfe des Notars höchste Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Bei der Gesellschaft mit beschränkter Haftung muss der Gründungsvertrag vom Notar öffentlich beurkundet werden. Der Notar hinterlegt die Gründungsurkunde bei dem Unternehmens- bzw. Handelsregister. Nur nach der Eintragung in das zu- ständige Register kann sich eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung als rechts- wirksam zustande gekommen betrachten.

Ein sehr hoher Grad an Flexibilität besteht auch bei der Bestellung der Gesell- schaftsorgane. So kann ein alleiniger Geschäftsführer ernannt werden, oder aber ein gemeinschaftliche Kollegialorgan aus mehreren Geschäftsführern (manchmal auch Verwaltungsrat), in dem die Mitglieder gemeinsam handeln, bzw. ein nicht- gemeinschaftliches Kollegialorgan (in dem jedes Mitglied allein und eigenständig handeln kann). Es können aber auch gemischte Formen der Geschäftsführung übernommen werden, so gemeinschaftliches Handeln für bestimmte einzelne und/oder Kategorien von Rechtshandlungen und nichtgemeinschaftliche Formen für die verbleibenden Rechtsgeschäfte (nach den für Personengesellschaften geltenden Regelungen).

Ein besonders nützliches Instrument ist die Zuweisung von Sonderrechten, mit denen einem einzelnen Gesellschafter besondere Rechte in der Geschäftsführung und bei der Gewinnverteilung verliehen werden.

Das Mindestkapital einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung beträgt 1 Euro.

Im Falle von GmbHs mit einem Stammkapital von 10.000 oder mehr Euro muss bei Unterzeichnung der Gründungsurkunde mindestens 25 % der Kapitaleinlage in Bargeld eingezahlt werden, (die Restzahlung kann später erfolgen). Sachwerteinlagen dagegen sind mit ihrem Gesamtwert einzubringen.

Wird das Gesellschaftskapital auf einen Betrag von weniger als 10.000, mindestens aber auf 1 Euro festgesetzt, ist die Kapitaleinlage ausschließlich als Bargeld und in voller Höhe bei Unterzeichnung der Gründungsurkunde aufzubringen.

Auch wenn die Gesellschaft aus nur einem Gesellschafter besteht, muss die Kapitaleinlage in voller Höhe bar eingebracht werden.

Für die vereinfachte Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist ein Stammkapital von weniger als 10.000 Euro festgesetzt, und der Gesellschaftsvertrag ist gesetzlich genauestens vorgeschrieben, d.h. auch geringste Abweichungen sind unzulässig. Es besteht hier also keinerlei Flexibilität bei der Gestaltung der Gesellschaftssatzung.

### **Die Aktiengesellschaft (AG) (ital. S.p.A.)**

Die Aktiengesellschaft ist zweifelslos der Prototyp der Kapitalgesellschaften und die am besten geeignete Gesellschaftsform für Unternehmen mit großem Kapitalbedarf.

Zwei grundsätzliche Eigenschaften sind die Beschränkung der Aktionärhaftung und die Zerlegung des Grundkapitals in Aktien.

Die Aktiengesellschaft untersteht der Kontrolle des Aufsichtsrats, dem die Aufgabe der Überwachung der Tätigkeit des Vorstands bzw. des Verwaltungsrats der Gesellschaft sowie der Einhaltung der Gesetze und der Gesellschaftssatzung obliegt. Die Aktiengesellschaft wird durch die öffentliche Beurkundung vor dem Notar gegründet, der die Gründungsurkunde registriert und in das zuständige (ausschlaggebend ist der Gesellschaftssitz) Unternehmensregister einträgt

Das Grundkapital ist in Aktien zerlegt, deren Mindestwert 1 Euro betragen muss (Nennwertaktie). Aktien sind frei handelbar und übertragbar. Zur Gründung einer Aktiengesellschaft ist ein Mindestkapital von 50.000 Euro gefordert, mindestens 25 % (fünfundzwanzig Prozent) des Gesellschaftskapitals, also 12.500 Euro sind dem Vorstand zu Händen zu geben, und dem ist im Gründungsvertrag Rechnung zu tragen. Im Falle der Gründung mit einem alleinigen Aktionär muss das Gesellschaftskapital in Gänze eingebracht werden.

### **Die Kommanditgesellschaft auf Aktien (KGaA) (ital. S.a.p.a)**

In einer Kommanditgesellschaft auf Aktien bestehen zwei unterschiedliche Gruppen von Aktionären nebeneinander: die Kommanditaktionäre sind von der Geschäftsführung ausgeschlossen und ihre Haftung beschränkt sich nur auf die Geschäftseinlage (Aktien); und die Komplementäre, die zur Geschäftsführung und Außenvertretung befugt und persönlich und uneingeschränkt haftbar sind.

Wie bei der Aktiengesellschaft sind die Gesellschaftsanteile in Aktien zerlegt, während zur Geschäftsführung – wie bei der einfachen Kommanditgesellschaft – nur die Gesellschafter mit unbeschränkter, auch nur mit subsidiärer Haftung für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft, berechtigt sind.

### **Die Personengesellschaften**

Die Personengesellschaft ist keine juristische Person, d.h. für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft haften auch die Gesellschafter selbst, die Gesellschaftsschulden müssen dementsprechend auch von den Gesellschaftern beglichen werden (mit einigen vom Gesetz vorgesehenen Ausnahmen). Es existieren folgende Rechtsformen:

### **• Die einfache Personengesellschaft (ital. S.s.)**

Die einfache Personengesellschaft hat als Gesellschaftsgegenstand ausschließlich nicht-handelsgewerbliche Tätigkeiten, also überwiegend die Ausübung landwirtschaftlicher Aktivitäten. Zur Gründung ist die schriftliche Form notwendig. Ein Mindestkapital ist nicht vorgesehen und die Gesellschafter sind unbeschränkt haftbar für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft, vorbehaltlich gegensätzlicher Vereinbarungen. Die einfachen Personengesellschaften sind nicht dem Konkurs unterworfen. Zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft sind generell alle Gesellschafter befugt, vorbehaltlich anderer Vereinbarungen zwischen den Gesellschaftern selbst.

### **• Die offene Handelsgesellschaft (OHG) (ital. S.n.c.)**

Der Gründungsvertrag einer offenen Handelsgesellschaft muss öffentlich beurkundet, bzw. im Falle einer Privaturkunde durch einen Notar beglaubigt und darauf folgend in das Handelsregister eingetragen werden. Der Name der Gesellschaft (bzw. Gesellschaftsgegenstand) muss den Namen zumindest eines der Gesellschafter enthalten sowie die Angabe, dass es sich um eine OHG handelt. Es ist kein Mindestkapital vorgesehen. Die Gesellschafter haften gemeinsam und unbeschränkt für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft und davon abweichende Vereinbarungen sind nicht zulässig. Die offene Handelsgesellschaft ist dem Konkurs unterworfen und bringt auch den Konkurs aller Gesellschafter mit sich. Zur Geschäftsführung und Vertretung sind allgemein unterschiedslos alle Gesellschafter befugt. Diesbezüglich sind abweichende Vereinbarungen zulässig, und es ist ebenfalls möglich, nur einige der Gesellschafter zur Geschäftsführung zuzulassen.

### **• Die einfache Kommanditgesellschaft (KG) (ital. S.a.s.)**

Die einfache Kommanditgesellschaft ist durch zwei verschiedene Kategorien der Gesellschafter charakterisiert:

- die Komplementäre oder Vollhafter), die zur Geschäftsführung und Verwaltung der Gesellschaft berechtigt sind und für die Verbindlichkeiten derselben gemeinschaftlich und unbeschränkt haften

- die Kommanditisten (Teilhafter), die nicht zur Geschäftsführung berechtigt sind und für die eine nur auf die Gesellschaftseinlage beschränkte Haftungspflicht besteht, vorbehaltlich einiger per Gesetz vorgesehener Ausnahmen.

Der Name der Gesellschaft (bzw. Gesellschaftsgegenstand) muss den Namen zumindest eines der vollhaftenden Komplementäre enthalten sowie die Angabe, dass es um eine KG handelt. Wenn der teilhaftende Kommanditist der Nennung seines Namens im Gesellschaftsgegenstand zustimmt, haftet er gegenüber Dritten unbeschränkt und gemeinschaftlich mit den Komplementären für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

Die Kommanditisten sind von der Führung der Geschäfte ausgeschlossen, sie dürfen im Namen der Gesellschaft weder Rechtsgeschäfte verhandeln noch abschließen. Der Kommanditist, der diesem Verbot zuwiderhandelt, übernimmt damit gegenüber Dritten unbeschränkte und gemeinschaftliche Haftung für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft und kann von der Gesellschaft ausgeschlossen werden.



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

Versione tedesco

