

Immobilienverträge: Beglaubigung der Privaturkunden in Österreich

Stand

11/2016

In den italienischen Provinzen mit Grundbuchsystem, wie z.B. Bozen, Trient, Cortina und Teilen von Friaul-Julisch-Venetien kann eine Privaturkunde auch durch einen österreichischen Notar beglaubigt werden (vgl. Urteil Berufungsgericht Trient, Sektion Bozen, vom 26.05.2004).

Es können unter anderem folgende Verträge beglaubigt werden: Kaufverträge, Teilungen, Tauschverträge, Hypothekendarlehensverträge, usw. Diese Privaturkunden können dann für die Eintragung ins Grundbuch verwendet werden. Die Kosten für die Beglaubigung durch den österreichischen Notar betragen ca. 70 bis 200 Euro pro Unterschrift, je nach Wert, der im Vertrag selbst angegeben ist.

Wer sich an einen österreichischen Notar wendet, spart das Honorar für den Notar zur Gänze ein; dieses wäre geschuldet, falls ein italienischer Notar den Vertrag für einen Kauf oder bezüglich eines anderen realen Rechts abfassen und beglaubigen würde.

Der österreichische Notar beglaubigt lediglich die Unterschriften der Vertragsparteien, ohne den Inhalt des Vertrags zu kontrollieren: er ist daher absolut nicht für den Inhalt des Vertrags verantwortlich, und ebenso wenig für Folgen (z.B. steuerlicher Art) von Fehlern im Dokument. **Es ist daher ratsam die Privaturkunde durch einen Freiberufler Ihres Vertrauens** (z.B. Anwalt, Steuerberater, Immobilienagent, ...) **abfassen zu lassen**. Bevor man diese Aufgabe in Auftrag gibt, empfiehlt es sich, einen Kostenvoranschlag einzuholen und dabei sicherzustellen, dass der verlangte Betrag (deutlich) geringer ist als das vom italienischen Notar verlangte Honorar.

Wie gesagt gilt in Südtirol das Grundbuch-System, und daher muss man, um Inhaber eines Realrechts zum sein (wie z.B. Immobilienbesitz), den Erwerb desselben über Kauf, Tausch, Teilung usw. im Grundbuch vermerken.

Der beurkundende Notar in Italien kümmert sich normalerweise auch um die Obliegenheiten beim Grundbuchsamt, sowie um die steuerlichen Aspekte in Bezug auf die Registrierung des Vertrags bei der Agentur für Einnahmen.

Wer sich hingegen an einen österreichischen wenden möchte, muss sich nach der Beglaubigung der Unterschriften selbst um alle Verpflichtungen gemäß italienischem Gesetz kümmern (Registrierung bei der Agentur für Einnahmen, Eintragung ins Grundbuch).

Erst wenn durch entsprechendes Grundbuchdekret das Ansuchen auf Eintragung ins Grundbuch angenommen wurde, ist man Inhaber des realen Rechts.