RATGEBER

Immobilienkauf in Frankreich

Alle Informationen im Detail

Von der Immobiliensuche über Vor- und Hauptvertrag bis zum Erbfall

Centre Européen de la Consommation
Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e.V

INHALTSVERZEICHNIS

WISSENSWERTES VORAB **3**
- Eine Immobilie finden 4
- Immobilienvermittlungsbüro 5
- Makler 6
- Notar 8

IMMOBILIENKAUF **9**
- Vorvertrag 10
- Hauptvertrag 16
- Kosten, Steuern und Gebühren 21

IMMOBILIEN VERERBEN **24**

AUFBEWAHRUNGSFRISTEN FÜR UNTERLAGEN **27**

FACHBEGRIFFE UND GLOSSAR **28**

HILFREICHE ADRESSEN **31**
- Hilfreiche Links 32
- Artikel 15-2 des Gesetzes vom 6. Juli 1989 33

Stand der Informationen: Dezember 2019

WISSENSWERTES VORAB

Jeder EU-Bürger darf frei wählen, in welchem EU-Mitgliedstaat er wohnen möchte. Teil dieser Freiheit ist auch das Recht, eine Immobilie zu erwerben. Allerdings gelten in den Mitgliedstaaten der EU unterschiedliche rechtliche Regelungen beim Immobilienkauf.

Beim Kauf eines Objektes in Frankreich liegen folglich nicht nur sämtliche Dokumente in französischer Sprache vor, es gilt zudem zwingend französisches Recht. Und da sich dieses vom deutschen unterscheidet, ist es hilfreich, die Unterschiede zu kennen. Dieser juristische Ratgeber bietet Ihnen einen detaillierten Überblick. Die vorliegenden Informationen beziehen sich auf unmöblierte Objekte.

Kompakte Informationen finden Sie in unserer Broschüre „Immobilienkauf in Frankreich", die auch als Printversion verfügbar [1] ist.

Mehr lesen

Wir empfehlen Ihnen, sich von Anfang an von einem französischen Notar beraten zu lassen, der neben der französischen auch der deutschen Sprache mächtig ist. Entsprechende Listen finden Sie auf der Internetseite: www.allemagne.diplo.de [2].

Mehr lesen

Grundsätzlich gilt: Unterschreiben Sie nichts, was Sie nicht genau verstehen!

Gut zu wissen

Auf den Erwerb einer Immobilie ist stets das Recht des Landes anwendbar, in dem sich die Immobilie befindet.

!

(1) https://www.cec-zev.eu/de/themen/wohnen-in-frankreich/immobilie-in-frankreich-kaufen/immobilienkauf-in-frankreich-broschuere-und-ratgeber/

(2) https://allemagneenfrance.diplo.de/fr-de/service/-/1355232

Eine Immobilie finden

Bei der Suche nach einem Objekt haben Sie mehrere Möglichkeiten:

- Immobilienanzeigen in Tageszeitungen oder Notarzeitschriften. Hier finden Sie eine große Auswahl von Angeboten privater Anbieter und von Immobilienmaklern,
- Aushänge an Objekten, die zum Verkauf stehen. Laufen Sie durch den Ort oder das Viertel, in dem Sie gerne wohnen würden. Achten Sie auf Schilder in den Fenstern der Häuser, die darauf hinweisen, dass das Haus oder die Wohnung zum Verkauf steht (*„à vendre"*),
- mit Hilfe eines Immobilienmaklers (*„agent / mandataire immobilier"*),
- mit Hilfe eines Notars (*„notaire"*),
- mit Hilfe eines Immobilienvermittlungsbüros, (*„marchand de listes"*),
- mit Hilfe des Internets.

Immobilien-Angebote finden Sie im Internet z. B. unter folgenden Adressen:

- www.fnaim.fr
- www.paruvendu.fr
- www.topannonces.fr
- www.leboncoin.fr
- www.pap.fr
- www.explorimmo.com
- www.entreparticuliers.com
- www.lesiteimmo.com
- www.immobilier.fr

Immobilienvermittlungsbüro

In Frankreich gibt es immer häufiger sogenannte Immobilienvermittlungsbüros („marchands de listes“). Sollten Sie sich für die Dienste eines Immobilienvermittlungsbüros entscheiden, muss dieses einen Vertrag aufsetzen, in dem genau festgehalten wird, wonach Sie suchen. Zum Beispiel: Größe und Lage des Objektes, Ausstattungsmerkmale, Preisvorstellung usw. Sie erhalten daraufhin eine Liste mit Objekten, die Ihren Suchkriterien entsprechen. Im Gegenzug dazu verpflichten Sie sich zur Zahlung eines bestimmten Geldbetrages (bis ca. 150 Euro).

Der Vermittlungsvertrag sollte eine Klausel enthalten, die besagt, dass Sie die vereinbarte Geldsumme zurückerstattet bekommen, wenn:

- die Objekte tatsächlich nicht mehr frei sind,
- die Vorschläge, die das Vermittlungsbüro unterbreitet, nicht Ihren Suchkriterien entsprechen,
- die Objekte nicht exklusiv von Ihrem Vermittlungsbüro angeboten wurden, sondern auch noch von anderen Vermittlungsbüros.

Im Gegensatz zum Immobilienmakler beschränkt sich die Tätigkeit des Vermittlungsbüros darauf, Ihnen Listen mit Immobilien und den zugehörigen Kontaktdaten der Verkäufer zur Verfügung zu stellen. Das Immobilienvermittlungsbüro organisiert keine Besichtigungen und verfasst keine Verträge. Ebenso wenig übernimmt es eine Garantie für den erfolgreichen Abschluss des Kaufvertrages

Gut zu wissen

Gehen Sie niemals in Vorleistung. Das Vermittlungsbüro darf erst dann Zahlung verlangen, wenn Ihnen die vereinbarte Anzahl an Listen mit passenden Objekten vollständig übermittelt wurde.

!

Makler

Rolle des Maklers

Der Makler hat in Frankreich eine andere Rolle als in Deutschland. Er vermittelt nicht nur zwischen Käufer und Verkäufer und organisiert Besichtigungstermine, sondern prüft auch im Auftrag des Verkäufers, ob der Käufer seriös ist. Der Makler darf Sie infolgedessen nach Gehaltszetteln, Bescheinigungen über regelmäßige Mietzahlungen, Bürgschaften und Unterhaltsverpflichtungen fragen. Des Weiteren ist der Makler, genauso wie der Notar, berechtigt, den Vorvertrag aufzusetzen.

Seriosität des Maklers

Achten Sie bei der Wahl des Maklers darauf, dass dieser über einen Gewerbeschein (*„carte professionnelle“*) verfügt. Wer bestimmte Mindeststandards wünscht, sollte einen Makler beauftragen, der einer Vereinigung angehört wie beispielsweise der FNAIM (*„Fédération nationale de l'immobilier“*).

Maklervertrag und Provision

Sie können einen einzigen Makler (*„mandat exclusif“*) oder mehrere Makler gleichzeitig (*„mandat simple / non exclusif“*) beauftragen.

Gut zu wissen

Obwohl auch Sie einen Makler beauftragen können („mandat de recherche“), ist es in Frankreich eher üblich, dass der Verkäufer den Makler beauftragt („mandat de vente“).

!

Die Auftragserteilung bedarf grundsätzlich der Schriftform. Beachten Sie eventuell im Maklervertrag enthaltene unkündbare Laufzeiten, automatische Vertragsverlängerungen sowie Kündigungsfristen. Lesen Sie die Vertragsbedingungen genau durch, bevor Sie unterschreiben. Im Rahmen des Vertrages verpflichten Sie sich, dem Makler sämtliche Informationen zukommen zu lassen, die er zur Erfüllung seiner Aufgabe benötigt.

Ein Maklervertrag gilt aber auch dann als geschlossen, wenn es keinen schriftlichen Vertrag gibt, sondern Sie die Immobilie lediglich mit dem Makler zusammen besichtigt haben. Auch hier gilt: Sie dürfen den Kaufvertrag nicht „an Ihrem Makler vorbei" abschließen.

Wenn Sie den Maklervertrag kündigen möchten, muss die Kündigung per Einschreiben mit Rückschein („*lettre recommandée avec accusé de réception*") erfolgen.

Der Makler hat erst dann einen Anspruch auf Provision („*rémunération du mandataire*"), wenn es tatsächlich zur Vermittlung des Objektes gekommen ist. Die Provision wird gemäß des Bestellerprinzips getragen: Wer bestellt, der bezahlt. Beauftragt der Käufer den Makler, zahlt der Käufer die Provision. Beauftragt der Verkäufer den Makler, bezahlt der Verkäufer die Provision. Es ist jedoch möglich, vertraglich etwas anderes zu vereinbaren.

Die Provision beträgt üblicherweise zwischen 3 und 8 % des Kaufpreises. Eine niedrigere oder höhere Summe ist allerdings rechtlich zulässig und kann im Maklervertrag individuell vereinbart werden. Die Höhe der üblichen Provision sollte gut sichtbar in den Geschäftsräumen des Maklers aushängen. So können Sie diese vor Abschluss des Vertrages zur Kenntnis nehmen. Klären Sie im Vorfeld, ob die Provision bereits die Mehrwertsteuer in Höhe von 20 % (seit 1. Januar 2014) enthält („*TTC - toutes taxes comprises*") oder ob diese noch zur Provision hinzu kommt („*hors taxes*").

Haben Sie sowohl einen deutschen als auch einen französischen Makler beauftragt, wird die Provision für jeden der beiden fällig, auch wenn lediglich der Vorvertrag unterschrieben wurde.

Gut zu wissen

Sie dürfen den Kaufvertrag (Hauptvertrag) nicht „an Ihrem Makler vorbei", also direkt mit dem Verkäufer abschließen. Sonst wird eine Strafzahlung, mindestens in Höhe der vereinbarten Provision, fällig.

!

Notar

Rolle des Notars

Der Notar („*notaire*") hat in Frankreich eine andere Rolle als in Deutschland. Er hat nicht nur beurkundende Funktion, sondern darf auch Immobilien vermitteln. Dies tut er in der Praxis auch sehr oft. Dabei wird er in der Regel auf der Verkäuferseite aktiv, weil er im Rahmen von Scheidungs- oder Erbschaftsverfahren von verfügbaren Objekten erfährt.

Dem Notar obliegt die Aufgabe, Sie bei den Vertragsverhandlungen umfassend zu beraten, Ihre Interessen zu vertreten sowie Informationen bei den Behörden einzuholen und die notwendigen Formalien in Bezug auf den Kaufvertrag zu erledigen. Überdies darf er, genau wie der Makler, den Vorvertrag aufsetzen.

Beauftragung eines Notars

Bei der Beauftragung sind Sie nicht an einen Notar in der Nähe der Immobilie gebunden, die Sie kaufen möchten, denn jeder französische Notar darf frankreichweit tätig werden. Daher können Sie auch einen Notar Ihrer Wahl beauftragen, der sowohl Deutsch als auch Französisch spricht. Entsprechende Kontaktlisten werden von den deutschen Generalkonsulaten veröffentlicht. Die zugehörigen Internetadressen finden Sie am Ende dieses Ratgebers.

Mehr lesen

In Frankreich ist es, im Gegensatz zu Deutschland, üblich und zulässig, dass sowohl Käufer als auch Verkäufer jeweils einen eigenen Notar beauftragen. Diese Möglichkeit kollidiert nicht mit der Pflicht der französischen Notare zur Unparteilichkeit, sondern dient dazu, das Zustandekommen des Vertrages zu erleichtern und dafür zu sorgen, dass Käufer und Verkäufer auf Augenhöhe verhandeln.

Durch die Beauftragung zweier Notare entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten, denn die Höhe der Notargebühren ist in Frankreich gesetzlich festgelegt. Werden zwei Notare beauftragt, erhält jeder der beiden die Hälfte der festgelegten Gebühr.

IMMOBILIENKAUF

Vor dem Kauf einer Immobilie kann es ratsam sein, einen Architekten, Bauunternehmer oder Sachverständigen hinzuzuziehen, um sichtbare und versteckte Mängel des Objektes begutachten zu lassen.

Kommt es dann zum Kauf der Immobilie, werden zwei Verträge geschlossen: Der Vorvertrag und der notariell beurkundete Hauptvertrag.

Vorvertrag

Das Wichtigste zum Vorvertrag vorab:

- Der Vorvertrag muss zwingend bestimmte Angaben enthalten.
- Der Vorvertrag enthält meist auflösende Bedingungen, bei deren Eintritt der Vertrag nichtig ist.
- Vor Unterzeichnung des Vorvertrages muss der Verkäufer dem Käufer bestimmte Gutachten vorlegen.
- Der Vorvertrag hat keine gesetzlich festgelegte Laufzeit. In der Praxis dauert es meist 3 Monate bis der Hauptvertrag abgeschlossen wird.
- Der Käufer muss eine Anzahlung von maximal 10 % des Kaufpreises leisten.
- Dem Käufer steht nach Unterzeichnung des Vertrages ein 10-tägiges Widerrufsrecht zu.

Ziel des Vorvertrages ist es, dass sich Käufer und Verkäufer ihre Rechte in Sachen Kauf und Verkauf sichern.

Grundsätzlich gibt es zwei Arten von Vorverträgen. Die *„promesse unilatérale de vente"* und den *„compromis de vente"*, auch *„promesse synallagmatique de vente"* genannt.
Die *„promesse unilatérale de vente"* beinhaltet die einseitige Verpflichtung des Verkäufers, die Immobilie zu einem vereinbarten Preis zu verkaufen. Eine Art des Vorvertrages, die in der Praxis nur selten vorkommt.

Häufiger ist der *„compromis de vente"*. Dieser beinhaltet eine beiderseitige Verpflichtung. Der Verkäufer verpflichtet sich, zu einem bestimmten Preis zu verkaufen. Der Käufer verpflichtet sich, zu diesem Preis zu kaufen.

Der Vorvertrag erlaubt sowohl dem Käufer als auch dem Verkäufer das Rechtsgeschäft noch einmal zu überdenken, bevor die Parteien sich endgültig binden. Ferner erlaubt der Vorvertrag dem Notar, die für den endgültigen Abschluss des Hauptvertrages notwendigen Unterlagen und Informationen einzuholen.

Obwohl es grundsätzlich zulässig ist, dass die Parteien den Vorvertrag selbst formulieren oder einen Mustervertrag im Buchhandel erwerben, raten wir davon ab.

Gut zu wissen

Wir empfehlen Ihnen, den Vorvertrag durch einen Makler oder Notar aufsetzen zu lassen. In der Praxis wird der Vorvertrag meist vom Notar des Verkäufers formuliert. Eine notarielle Beurkundung des Vorvertrages ist nicht nötig.

!

Kommt es zur Unterschrift, ist es nicht notwendig, dass Käufer und Verkäufer zeitgleich und am selben Ort unterschreiben. Es ist möglich, dass eine Partei der anderen den bereits von ihr unterschriebenen Vertrag per Einschreiben mit Rückschein zukommen lässt.

Bitte beachten Sie, dass in Frankreich eine einzige Unterschrift der jeweiligen Partei am Ende des Vertrags nicht ausreicht. Vielmehr ist es zwingend notwendig, dass Käufer und Verkäufer jede Seite des Vertrages zumindest mit den Anfangsbuchstaben ihres Vor- und Nachnamens („*Paraphe*") versehen. So soll verhindert werden, dass einzelne Seiten des Vertrages unbemerkt ausgetauscht werden können.

Zwingende Angaben im Vorvertrag

Der Vorvertrag muss folgende Angaben enthalten:

- Kontaktdaten des Käufers und Verkäufers,
- Adresse des Objektes,
- detaillierte Beschreibung des Objektes, einschließlich Nebengebäuden und Ausstattungsmerkmalen,
- im Falle einer Eigentumswohnung: Größe der Wohnung in Quadratmetern,
- ggf. vorhandene Grunddienstbarkeiten wie beispielsweise ein Wegerecht,
- Frist bis zu deren Ablauf der Hauptvertrag unterzeichnet sein muss,
- Datum, an dem die Schlüsselübergabe erfolgen soll,
- Höhe der Provision des Vermittlers (Immobilienmakler oder Notar) und wer die Vermittlerprovision zu tragen hat,
- aufschiebende Bedingungen („*conditions suspensives*"), z. B. der Abschluss eines Immobilienkredits.

- Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten, vor allem welche Anteile des Kaufpreises zu welchem Zeitpunkt bereits vollständig bezahlt sein müssen. Üblich ist eine Anzahlung, die 10 % des Kaufpreises nicht übersteigt.

Vor Abschluss des Vorvertrages vorzulegende Dokumente

Vor Abschluss des Vorvertrages muss der Verkäufer dem Käufer folgende Dokumente vorlegen:

- Gutachten über Blei im Baumaterial („*constat de risque d'exposition au plomb*" - *CREP*), wenn die Immobilie vor dem 1. Januar 1949 errichtet worden ist. Gültigkeit des Gutachtens: 1 Jahr, sofern Blei vorliegt. Liegt kein Blei vor: unbegrenzt gültig.
- Gutachten über Asbest im Baumaterial („état d'amiante"). Dieses Gutachten muss für alle Immobilien erstellt werden, die vor Juli 1997 gebaut wurden. Wurde Asbest gefunden, zeigt Ihnen das Gutachten auf, welche Maßnahmen ergriffen werden müssen. Liegt kein Asbest vor, ist das Gutachten unbegrenzt gültig, soweit es nach 2013 angefertigt wurde. Ansonsten ist ein neues Gutachten für den Verkauf notwendig.
- Gutachten über bestehende Elektroinstallationen („état de l'installation intérieure d'électricité"), die älter als 15 Jahre sind. Gültigkeit des Gutachtens: 3 Jahre.
- Gutachten über bestehende Gasinstallationen („état de l'installation intérieure de gaz"), die älter als 15 Jahre sind. Gültigkeit des Gutachtens: 3 Jahre.
- In Regionen, in denen dies ein Problem darstellen könnte: Gutachten zum Schädlingsbefall durch Termiten („*état parasitaire relatif aux termites*"). Das Gutachten darf nicht älter als 6 Monate sein.
- Gutachten über Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen), denen die Immobilie ausgesetzt sein könnte („état des risques et pollutions"). Das Gutachten darf nicht älter als 6 Monate sein.
- Bescheinigung über die Energiebilanz der Immobilie („*diagnostic de performance énergétique*" - *D.P.E.*). Gültigkeit des Gutachtens: 10 Jahre.
- Gutachten über den Zustand der Sickergrube, falls vorhanden („état de l'installation d'assainissement non collectif"). Das Gutachten darf nicht älter als 3 Jahre sein.
- In Regionen, in denen dies ein Problem darstellen könnte: Gutachten über Befall durch den echten Hausschwamm („diagnostic mérule")

Handelt es sich um den Erwerb von Miteigentum („*acquisition de copropriété*"), z. B. einer Wohnung als Teil eines Hauses, so müssen vorgelegt werden:

- die Teilungserklärung, die definiert, wem was gehört („*règlement de copropriété*" und „*état descriptif de division*"),
- die Information oder ein Gutachten über die Größe der Wohnfläche des erworbenen Miteigentums („diagnostic métrage loi Carrez"),
- die Protokolle der Eigentümerversammlungen der vergangenen drei Jahre („*procès-verbaux des assemblées générales*"),
- die Unterlagen der Hausverwaltung bezüglich der Instandhaltung des Gebäudes („*carnet d'entretien*"),
- die Hausordnung.

Gut zu wissen

Wird eines dieser Gutachten nicht angefertigt, und stellt sich im Nachhinein heraus, dass ein entsprechender Mangel besteht, kann das schwerwiegende Folgen für den Verkäufer haben: von Schadensersatz bis hin zur Vertragsauflösung, je nach Situation.

!

Aufschiebende Bedingungen des Vorvertrages

Vorverträge enthalten in der Regel aufschiebende Bedingungen. Nur wenn alle Bedingungen eintreten, kommt der Vorvertrag zustande. Beispiele:

- der Käufer erhält seinen Immobilienkredit,
- die Gemeinde übt ihr bestehendes Vorkaufsrecht nicht aus,
- die notwendige Baugenehmigung wird erteilt,
- die Auflagen des Denkmalschutzes werden eingehalten.

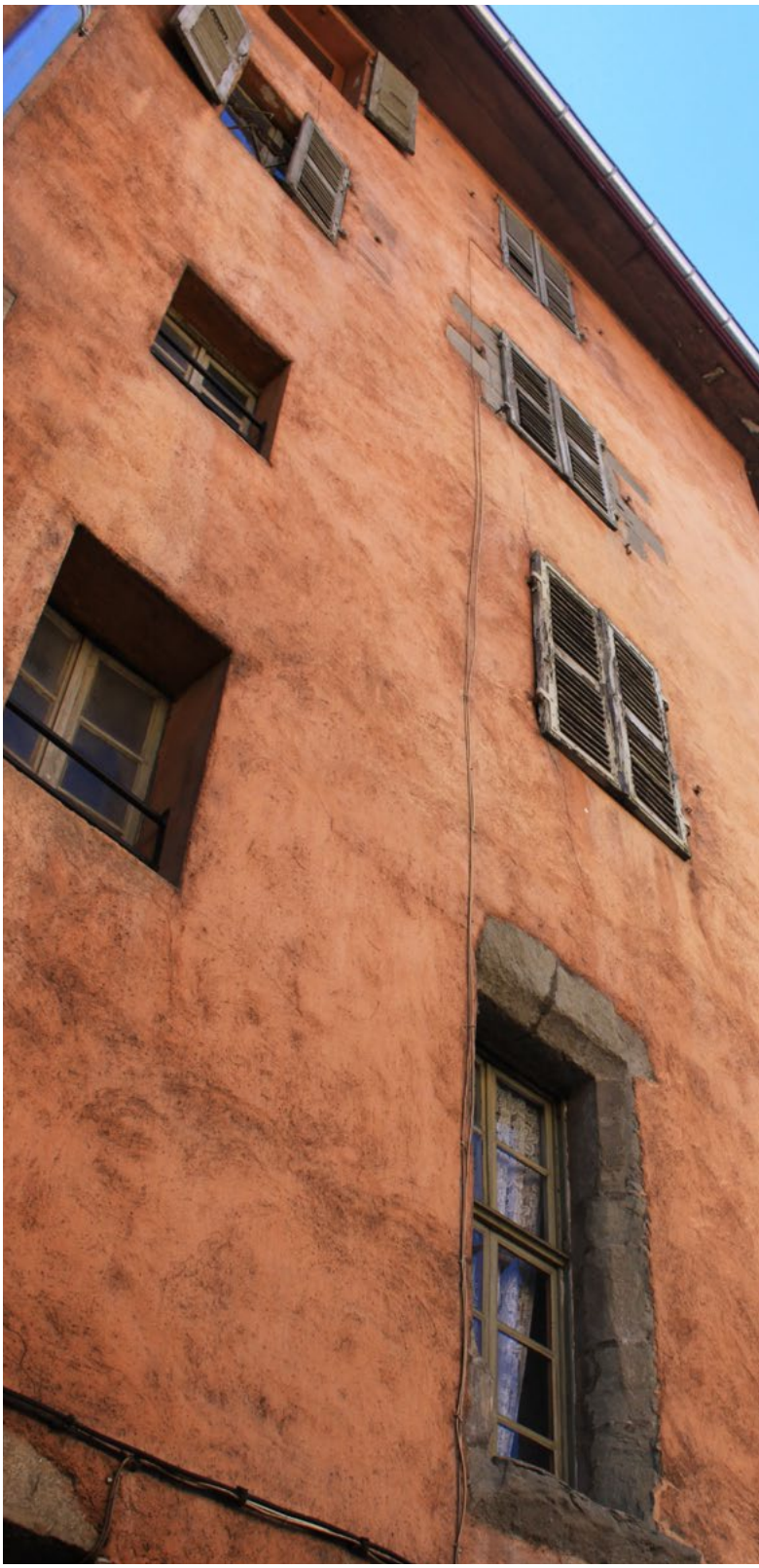
10-tägiges Widerrufsrecht des Käufers

Als Käufer steht Ihnen ein 10-tägiges Widerrufsrecht zu. Dieses ermöglicht Ihnen, den Kauf nochmals zu überdenken. Während dieser Frist haben Sie die Möglichkeit, vom Kauf zurückzutreten. Sie sind dann rechtlich nicht mehr an den Vertrag gebunden.

Der Vorvertrag wird somit erst nach Ablauf einer 10-tägigen Frist für Sie und den Verkäufer bindend. Diese Frist beginnt nach der Unterzeichnung des Vertrages durch beide Parteien .

Treffen sich beide Parteien zur Unterzeichnung des Vorvertrages, gilt das Datum der Unterschrift als Beginn der Widerrufsfrist. Wird der Vertrag per Einschreiben mit Rückschein versendet oder durch Verkäufer, Immobilienmakler, Notar oder Gerichtsvollzieher persönlich zugestellt, gilt das Datum der Übergabe.

Im Falle einer persönlichen Übergabe muss der Käufer den Erhalt des Vorvertrages per Unterschrift bestätigen. Ort und Tag sind daher ausdrücklich zu vermerken.



Achtung!

Das 10-tägige Widerrufsrecht steht Ihnen nicht zu, wenn Sie ein unbebautes Grundstück außerhalb eines Wohngebietes („hors lotissement") gekauft haben.

!

Pflicht des Käufers zur Leistung einer Anzahlung

Wird der Vorvertrag unterzeichnet, verpflichten Sie sich zur Leistung einer Anzahlung, die maximal 10 % des Kaufpreises beträgt.

In Bezug auf die Fälligkeit der Anzahlung gilt folgendes:

Wird der Vorvertrag mit Hilfe eines Maklers oder eines Notars unterzeichnet, kann die Anzahlung bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist auf das Treuhandkonto („*compte séquestre*") des Maklers oder des Notars eingezahlt werden.

Schließen Käufer und Verkäufer den Vorvertrag unmittelbar miteinander ab, wird die Anzahlung nach Ablauf der 10-tägigen Widerrufsfrist fällig. Die Zahlung erfolgt direkt an den Verkäufer.

Rücktritt vom Vorvertrag nach Ablauf der Widerrufsfrist

Sowohl Käufer als auch Verkäufer können noch nach Ablauf der Widerrufsfrist vom Vorvertrag zurücktreten. Für diesen Fall sehen Vorverträge meist eine Klausel vor („*clause de dédit*"), die definiert, welche Entschädigungssumme an die andere Partei gezahlt werden muss.

Alternativ zur „*clause de dédit*" findet sich in Vorverträgen weitaus häufiger eine sogenannte Strafklausel („*clause pénale*") zugunsten des Verkäufers. Diese bewirkt, dass der Verkäufer die bereits getätigte Anzahlung behalten darf, wenn Sie als Käufer trotz unterschriebenem Vorvertrag den Hauptvertrag nicht unterzeichnen.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass Sie auf diese Weise unproblematisch und leicht vom Vorvertrag zurücktreten können, indem Sie den relativ geringen Verlust von 10 % in Kauf nehmen. Der Verkäufer kann nämlich trotz einbehaltener Anzahlung vor Gericht gehen, um die Erfüllung des Vertrages zu erwirken. In diesem Fall kann der Richter Sie entweder zur Vertragserfüllung zwingen (die Anzahlung wird dann als Teil des Kaufpreises verrechnet) oder Sie zur Zahlung eines Schadensersatzes an den Verkäufer verpflichten.

Vorsicht im Falle eines Kaufangebots („offre d'achat")

In bestimmten Fällen, insbesondere am Ende einer Besichtigung von einer Immobilie, kann es vorkommen, dass der Verkäufer Ihnen vorschlägt, ein Kaufangebot zu unterschreiben. Dokumente dieser Art sind vergleichsweise kurz und enthalten lediglich wesentliche Informationen, wie z. B. den vom Käufer angebotenen Kaufpreis, die Adresse der Immobilie oder eine Angabe in Bezug auf die Gültigkeitsdauer des Angebots.

Unterschreibt der Käufer dieses Kaufangebot, kann der Verkäufer zunächst entscheiden, ob er dieses annimmt, ablehnt oder ein Gegen-

angebot unterbreitet. Falls der Verkäufer das Kaufangebot innerhalb der Gültigkeitsdauer annimmt, sind Sie als Käufer dazu verpflichtet, einen Vorvertrag abzuschließen. Nach Abschluss des Vorvertrags, haben Sie als Käufer noch ein 10-tägiges Widerrufsrecht.

Falls das Kaufangebot jedoch sehr detailliert gestaltet ist, besteht das Risiko, dass es als einseitiges Kaufversprechen („promesse unilatérale d'achat") interpretiert wird. Mit diesem verpflichtet sich der Käufer, die Immobilie zu einem bestimmten Preis zu erwerben. Wird das Kaufversprechen vom Verkäufer angenommen, könnte der Verkauf der Immobilie bereits als beschlossen gelten.

Wichtig: Zu diesem Zeitpunkt darf von Ihnen keine Anzahlung verlangt werden. Andernfalls gilt das Angebot als nichtig. Achten Sie ebenfalls darauf, dass auf dem Kaufangebot vermerkt ist, dass noch ein Vorvertrag zwischen beiden Parteien abgeschlossen wird. Wie hier bereits erwähnt, verfügen Sie nach Abschluss des Vorvertrags noch über ein 10-tägiges Widerrufsrecht.

Hauptvertrag

Mit der Unterzeichnung des Hauptvertrages („*contrat de vente définitif*" oder „*acte authentique*") werden Sie Eigentümer der Immobilie. Die Eintragung ins Grundbuch ist, anders als in Deutschland, reine Formsache.

Im Vorvertrag wird üblicherweise eine Frist festgelegt, innerhalb derer der Hauptvertrag zustande kommen soll. In der Regel werden drei Monate vereinbart. Während dieser Frist bereitet der Notar den Hauptvertrag vor, holt die dafür notwendigen Informationen ein - wie beispielsweise den Grundbuchauszug. Obwohl es dafür keine gesetzliche Regelung gibt, wird in der Praxis der Hauptvertrag meist vom Notar des Käufers aufgesetzt.

Gut zu wissen

Der Hauptvertrag muss, im Gegensatz zum Vorvertrag, immer notariell beurkundet werden.

!

Sie können zur Beurkundung jeden Notar in Frankreich beauftragen und sind nicht an einen in der Nähe der Immobilie gebunden, die Sie kaufen möchten. Alle französischen Notare dürfen frankreichweit tätig werden.

Da sowohl Käufer als auch Verkäufer das Recht haben, jeweils einen eigenen Notar zu beauftragen, müssen die Parteien untereinander klären, wie die notarielle Beurkundung durchgeführt werden soll.

Zur Unterzeichnung bestehen folgende Möglichkeiten: Beide Parteien treffen sich beim Notar auf den sie sich geeinigt haben und unterschreiben den Vertrag gleichzeitig. Oder: Der Vertrag wird beim Notar der einen Partei unterschrieben und dem Notar der anderen Partei zugestellt, damit er dort von der zweiten Partei unterschrieben werden kann.

Bevor Sie als Käufer den Hauptvertrag unterschreiben können, muss der gesamte Kaufpreis auf dem Treuhandkonto des Notars auf den man sich geeinigt hat eingegangen sein. Ohne vollständigen Geldeingang ist ein Abschluss des Hauptvertrages nicht möglich.

Hat der Käufer im Rahmen des Vorvertrages bereits bis zu 10 % des Kaufpreises angezahlt, so wird diese Summe mit dem Gesamtkaufpreis verrechnet. Sollte die Anzahlung im Rahmen des Vorvertrages auf das Treuhandkonto eines Maklers überwiesen worden sein, sollten Sie mit dem Makler vereinbaren, dass dieser die Summe rechtzeitig vor Unterzeichnung des Hauptvertrages auf das Treuhandkonto des Notars überweist.

Meist werden bei der Unterzeichnung des Hauptvertrages auch die Schlüssel des Objektes übergeben. Die Parteien können aber auch im Vorvertrag einen anderen Zeitpunkt für die Schlüsselübergabe vereinbaren.

Der volle Kaufpreis wird dem Verkäufer erst dann vom Notar überwiesen, wenn der Eigentümerwechsel im Grundbuch eingetragen ist. Dies geschieht meist innerhalb eines Monats nach Unterzeichnung des Hauptvertrages.

Der Kauf eines vermieteten Objektes

Ein vermietetes Objekt zu kaufen kann zwar finanziell attraktiver sein als der Kauf eines nicht vermieteten. Denn meist sinkt der Kaufpreis eines solchen Objektes aufgrund der Tatsache, dass noch Mieter darin wohnen. Beachten Sie aber, dass Sie die Immobilie nicht zeitnah werden selbst bewohnen können.

In Frankreich ist es üblich, den Mietvertrag für eine unmöblierte Immobilie (Wohnung oder Haus) mit 3 Jahren Laufzeit abzuschließen. Wird der Mietvertrag weder vom Mieter noch vom Vermieter gekündigt, verlängert er sich stillschweigend, immer wieder um weitere 3 Jahre.

Bei einer Kündigung durch den Vermieter liegt die Kündigungsfrist bei 6 Monaten zum Vertragsende. Bei einer Kündigung durch den Mieter bei 3 Monaten bzw. bei 1 Monat. Eine 1-monatige Kündigungsfrist ist z. B. bei Verlust des Arbeitsplatzes, Versetzung durch den Arbeitgeber usw. möglich.

Es gibt nur drei Fälle, aufgrund derer **der Vermieter** Ihnen kündigen darf:

- Eigenbedarf,
- Nichtverlängerung des Vertrages aus wichtigem Grund (z. B. Untervermietung ohne vorherige Zustimmung des Vermieters),
- beabsichtigter Verkauf des Objektes („*congé pour vendre*"). Hierbei beabsichtigt der Vermieter (Eigentümer) die Immobilie zu verkaufen und rechnet damit, einen höheren Preis zu erzielen, wenn das Objekt nicht mehr bewohnt ist.

Bezüglich der o. g. Kündigungsgründe stellt das Gesetz strenge Anforderungen. Grundsätzlich gilt: Der Mietvertrag hat erst einmal weiterhin Bestand. Durch den Verkauf einer Immobilie endet der Mietvertrag keinesfalls automatisch.

Sollte der Mieter Zweifel daran haben, ob das Objekt tatsächlich verkauft werden soll, oder ob der Eigentümer die Immobilie tatsächlich für sich selbst oder für nahe Angehörigen benötigt, kann er dies gerichtlich prüfen lassen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Mieter Anhaltspunkte hat, dass die Kündigung nicht rechtens sein könnte. Stellt sich tatsächlich heraus, dass der Kündigungsgrund nur als Vorwand genutzt wurde, droht dem Vermieter eine Geldstrafe von bis zu 6.000 Euro.

Vom Mieter zum Eigentümer: Vorkaufsrecht

Wenn Sie Mieter einer Immobilie (Wohnung oder Haus) in Frankreich sind und der Eigentümer beabsichtigt, die Immobilie zu verkaufen, kann er Ihnen kündigen. Allerdings muss er Ihnen dann ein Vorkaufsrecht gewähren, d. h. Ihnen die Möglichkeit geben, die Immobilie selbst zu kaufen.

Der Verkäufer muss Ihnen im Rahmen des Angebotes zur Ausübung des Vorkaufsrechts die genauen Bedingungen mitteilen, unter denen eine dritte Person das Objekt kaufen würde (Kaufpreis, Zahlungsbedingungen, Verkaufsbedingungen usw.). Ferner müssen die ersten 5 Zeilen des Gesetzes vom 6. Juli 1989 („*Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986*") **wortwörtlich** im Angebot zitiert werden. Die zu zitierenden Zeilen finden Sie am Ende dieses Ratgebers.

Fehlen die Bedingungen, unter denen ein Dritter die Immobilie kaufen würde, oder fehlt die genaue Wiedergabe des Gesetzestextes, kann das Angebot auf Ausübung des Vorkaufsrechts durch ein Gericht für ungültig erklärt werden. Die Kündigung ist dann ebenfalls unwirksam.

Üben Sie Ihr Vorkaufsrecht aus, erwerben Sie die Immobilie zu genau den Bedingungen, die der Dritte ausgehandelt hat. Nach Übermittlung des Vorkaufsangebots haben Sie 2 Monate Zeit, dieses anzunehmen. Äußern Sie sich nicht dazu, gilt dies als Nichtannahme.

Ab dem Zeitpunkt der Annahme des Angebotes haben Sie wiederum 2 Monate Zeit, den Hauptvertrag zu unterschreiben. In dieser Zeit läuft der Mietvertrag stillschweigend weiter.

Achtung!

Ihnen steht kein Vorkaufsrecht zu, wenn die Immobilie mit Ihnen als Mieter verkauft wird („vente du logement occupé") oder wenn der Vermieter Ihnen wegen Eigenbedarf vor der 6-monatigen Kündigungsfrist kündigt. Wird das Objekt an Verwandte verkauft (Verwandtschaftsbeziehungen bis zum 3. Grad fallen auch noch darunter) und verbleibt mindestens 2 Jahre in deren Eigentum, steht Ihnen ebenfalls kein Vorkaufsrecht zu.

Hat der Eigentümer Ihnen gekündigt, um das Objekt zu verkaufen und gelingt ihm der Verkauf nicht, so kann er die Immobilie erneut vermieten. Haben Sie jedoch das Gefühl, dass die Kündigung nicht rechtens war, können Sie dies gerichtlich prüfen lassen.

Kündigung des Mietvertrages wegen Eigenbedarf

Sie können Ihrem Mieter in nur 3 Fällen und unter Beachtung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Vertragsende kündigen. Eigenbedarf, wichtiger Grund (z. B. Untervermietung ohne vorherige Genehmigung Ihrerseits) und beabsichtigter Verkauf des Objektes.

Wollen Sie eine Immobilie erwerben, um selbst darin zu wohnen oder um diese nahen Angehörigen zum Wohnen zur Verfügung zu stellen, können Sie dem Mieter wegen Eigenbedarf („*congé pour reprise*") kündigen.

Als **nahe Angehörige** gelten der Ehegatte, der Lebensgefährte, mit dem der Eigentümer bereits mindestens ein Jahr zusammen ist oder mit dem er seit mindestens einem Jahr ein PACS geschlossen hat („*pacte civil de solidarité*"), eine anerkannte zivilrechtliche Lebenspartnerschaft sowie Verwandte des Eigentümers, des Ehegatten und des Lebensgefährten in auf- und absteigender Linie. Verwandtschaftsbeziehungen bis zum 3. Grad fallen auch darunter.

Das Kündigungsschreiben wegen Eigenbedarf muss die Person, die in die Wohnung einziehen soll genau benennen (einschließlich Kontaktdaten). Des Weiteren muss angegeben werden, in welchem Verwandtschaftsverhältnis die Person zum Eigentümer steht.

Gut zu wissen

Der Mieter hat einen Anspruch darauf, ab dem Abschluss des Kaufvertrages (Hauptvertrages) noch mindestens 2 weitere Jahre lang in der Immobilie bleiben zu können

Schutz älterer Mieter

Möchten Sie ein vermietetes Objekt erwerben und dem Mieter wegen Verkauf oder Eigenbedarf kündigen, beachten Sie bitte, dass ältere Mieter in Frankreich einen besonderen Schutz genießen. Entscheidend dafür ist das Lebensalter am Ende der Mietlaufzeit.

Ist der Mieter älter als 65 Jahre und liegt sein Einkommen unter einem gesetzlichen festgelegten Mindestbetrag, können Sie nur kündigen, wenn Sie dem Mieter eine andere, hinsichtlich Miethöhe und Ausstattungsmerkmale vergleichbare Unterkunft anbieten können.

Dies gilt auch für Mieter, die mit einer Person zusammenleben, die älter als 65 Jahre ist. Und zwar dann, wenn das Einkommen des Mieters addiert mit dem Einkommen der über 65-jährigen Person unter dem gesetzlich festgelegten Mindestbetrag liegt.

Der Schutz älterer Mieter entfällt, wenn Sie als Käufer selbst älter als 65 Jahre sind oder Ihr Einkommen unter dem gesetzlich festgelegten Mindestbetrag liegt.

Über die aktuelle Höhe des gesetzlich festgelegten Mindesteinkommens geben Ihnen die Finanzbehörden Auskunft.

Kosten, Steuern und Gebühren

Zuzüglich zum Kaufpreis werden beim Immobilienkauf folgende Gebühren und Steuern fällig:

Notargebühren

Für die reinen Notargebühren, also für den Betrag, den der Notar als Vergütung seiner Dienste in Rechnung stellt, bestehen Gebührentabellen. Diese richten sich nach dem Kaufpreis. Die Notargebühren betragen in der Regel circa 1 % des Kaufpreises. Erbringt der Notar neben der Beurkundung weitere Dienstleistungen, so ist er berechtigt, zusätzliche Gebühren zu verlangen.

Grunderwerbsteuer und Katastersteuer

Mit der Grunderwerbsteuer („*droits de mutation*") wird der Kauf einer Immobilie besteuert. Mit der Katastersteuer („*taxe de publicité foncière*") werden die Kosten der Grundbucheintragung gedeckt. Der Notar übernimmt die Berechnung dieser Steuern für Sie.

Gut zu wissen

Beim Kauf neuer Immobilien ist die Mehrwertsteuer („taxe sur la valeur ajoutée" - TVA) i.H.v. 20% fällig. Diese ist aber oftmals bereits im Kaufpreis enthalten.

Die Höhe der Gesamtkosten, bestehend aus Notargebühren, Grunderwerb- und Katastersteuer ist davon abhängig, ob es sich um ein neues oder gebrauchtes Objekt handelt. **Gebrauchte Objekte** sind Immobilien, die zum Zeitpunkt des Kaufes bereits bewohnt wurden. **Neubauten** sind Immobilien (Häuser und Wohnungen), die seit ihrer Erbauung noch nicht bewohnt wurden. Die Gesamtsumme der Steuern und Gebühren beläuft sich derzeit bei gebrauchten Objekten auf ca. 7 bis 8 % und bei neuen Objekten auf ca. 2 bis 3 % des Kaufpreises. Sie sind grundsätzlich von Ihnen zu tragen.

Sowohl die Notargebühren als auch die o. g. Steuern sind an den Notar zu entrichten und werden von diesem an die zuständigen Behörden und Stellen weitergeleitet. Die Zahlung muss spätestens am Tag der Beurkundung des Hauptvertrages auf dem Treuhandkonto des Notars eingegangen sein. Andernfalls darf der Notar die Beurkundung nicht vornehmen. Wurde das Geld im Zuge des Vorvertrages bereits auf das Konto des Maklers eingezahlt, muss dieser ebenfalls pünktlich an den Notar überweisen.

Allerdings ist es üblich, dass der Käufer auf die o. g. Kosten einen Vorschuss an den Notar zahlt. Steht einige Zeit nach der Unterzeichnung des Hauptvertrages die exakte Höhe der Gebühren und Steuern fest, erhalten Sie den zu viel gezahlten Betrag zurück. Oder Sie müssen eine Nachzahlung leisten.

Gebühren und Steuern, wenn Sie die Immobilie selbst bewohnen möchten

Der Vollständigkeit halber möchten wir Sie auch über diejenigen Gebühren und Steuern informieren, die nicht unmittelbar mit dem Kauf zusammenhängen, die aber auf Sie zukommen, sobald Sie die Immobilie selbst bewohnen. Ausführliche Informationen dazu finden Sie auf unserer Internetseite.

Mehr lesen

Rundfunkgebühr

In Frankreich werden, zusammen mit der Wohnsteuer, öffentliche Rundfunkgebühren („*contribution à l'audiovisuel public / redevance audiovisuelle*") eingezogen. In der Regel gelten Geräte als gebührenpflichtig, die zum Empfang von Fernsehsendungen geeignet sind. Jeder Haushalt mit mindestens einem solchen Gerät hat eine pauschale Gebühr zu bezahlen. Anders als in Deutschland sind Computer, Smartphones oder Tablets gebührenfrei.

Wohnsteuer

Die Wohnsteuer („*taxe d'habitation*") ist eine je nach Département unterschiedlich hohe, d. h. lokale Steuer. Sie ist jährlich von demjenigen zu bezahlen, der die Immobilie am 1. Januar eines Kalenderjahres bewohnt. Wechselt die Immobilie z. B. am 31. Januar 2019 den Eigentümer, so ist die Wohnsteuer für 2019 bereits bezahlt. Neu-Eigentümer brauchen für dieses Jahr keine Wohnsteuer mehr zu bezahlen.

Ab 2020 möchte die französische Regierung die Wohnsteuer bereits für 80 % der Haushalte abschaffen. Das französische Wirtschaftsministerium hat online einen Kaufkraftsimulator (Link auf Französisch) eingerichtet. Er berechnet, wer betroffen ist, und gibt einen Richtwert über die Höhe der Einsparung an.

Ab 2023 soll die Wohnsteuer wegfallen (Link auf Französisch), und zwar für alle Hauptwohnsitze (résidence principale).

Weitere Infomationen hierzu finden Sie auf unserer Internetseite: www.cec-zev.eu

Grundsteuer

Die Grundsteuer („*taxe foncière sur les propriétés bâties*") ist eine je nach Département unterschiedlich hohe Steuer, also ebenfalls eine lokale Steuer. Sie ist jährlich von demjenigen zu bezahlen, der am 1. Januar des jeweiligen Jahres Eigentümer, Erbpachtberechtigter oder Nießbrauchsberechtigter der Immobilie ist.

Gut zu wissen

Erbpachtberechtige

sind Personen, die das alleinige Nutzungs- und Entscheidungsrecht über ein Grundstück für einen bestimmten Zeitraum ausüben. Sie dürfen beispielsweise in dieser Zeit ein Haus darauf bauen.

Nießbrauchtsberechtigte

sind Personen, die Nutzen oder „Frucht" aus einer Sache ziehen. Sie haben z. B. lebenslanges Wohnrecht in einer Immobilie oder vermieten die Immobilie und erhalten dafür Mieteinnahmen.

Wird die Immobilie nach dem 1. Januar verkauft, ist die Grundsteuer für dieses Jahr bereits bezahlt. Sie müssen theoretisch für dieses Jahr keine Grundsteuer mehr bezahlen. Gängige Praxis ist aber, dass im Vorvertrag vereinbart wird, dass Sie einen Teil der Grundsteuer tragen.

Die Höhe der Grundsteuer berechnet sich auf der Grundlage des Mietwertes der Immobilie („*valeur locative*") und variiert je nach geographischer Lage, Art, Fläche und Ausstattung des Objekts. Der Mietwert einer jeden Immobilie wird Jahr für Jahr gemäß eines im Steuergesetz festgelegten Koeffizienten berechnet.

Handelt es sich bei Ihrer Immobilie um einen Neubau, Wiederaufbau oder Anbau an Ihren Haupt- oder Zweitwohnsitz oder um die Umwandlung eines landwirtschaftlichen Betriebes in Wohnraum, können Sie je nach Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen zwei Jahre lang teilweise von der Grundsteuer befreit werden. Diese Befreiung erfolgt nicht automatisch. Sie müssen Ihrem Finanzamt („*centre des impôts fonciers*") innerhalb einer bestimmten Frist eine entsprechende Erklärung zukommen lassen.

Handelt es sich z. B. um einen Neubau, muss die Erklärung spätestens 90 Tage nach Datum der Fertigstellung bei Ihrem Finanzamt vorgelegt werden. Erfolgt der Kauf der Immobilie erst nach deren Fertigstellung und hat der Voreigentümer noch keine Erklärung ausgefüllt, so haben Sie als Käufer ab Datum des Eigentumserwerbs 90 Tage Zeit, die Erklärung vorzulegen. Allerdings wird auch in diesem Fall die Steuerbefreiung rückwirkend vom Tag der Fertigstellung an berechnet.

Beispiel:

Wurde die Immobilie am 3. Februar 2019 fertiggestellt und die Erklärung fristgerecht eingereicht, so ist die Immobilie bis 31. Dezember 2019 von der Grundsteuer befreit.

Weitere Informationen zur Grundsteuer, insbesondere zu deren Berechnung und Höhe erhalten Sie bei der Gemeinde oder dem zuständigen französischen Finanzamt.

IMMOBILIEN VERERBEN

Neue europäische Regeln zum Erbrecht

Wenn Sie Ihre Immobilie später einmal vererben möchten, ist es hilfreich, die neuen europäischen Regeln zum Erbrecht zu kennen.

Gut zu wissen

Seit dem 17. August 2015 gilt: Die gesamte Rechtsnachfolge von Todes wegen unterliegt dem Recht des Staates, in dem der Erblasser zum Zeitpunkt seines Todes seinen letzten gewöhnlichen Aufenthalt hatte. Es sei denn, der Erblasser hat in seinem Testament ausdrücklich etwas anderes festgelegt.

Basis dafür ist die EU-Verordnung Nr. 650/2012 (Europäische Erbrechtsverordnung).

Diese regelt grenzüberschreitende Erbfälle und ist für Sie daher nur relevant, falls Sie sich auch einmal längere Zeit in einem anderen EU-Mitgliedstaat aufhalten und in diesem bewegliches Vermögen (z. B. Geld, Wertpapiere, Schmuck) oder unbewegliches Vermögen (z. B. Grundstück, Immobilie) haben.

Mehr lesen

Ergänzende informationen zur Verordnung nr. 650/2012

Diese Verordnung bedarf keiner Umsetzung in nationales Recht, um gültig zu sein. Das französische Recht muss allerdings teilweise an die Verordnung angepasst werden.

Und da EU-Mitgliedstaaten auch das Recht haben, Verordnungen abzulehnen, haben Großbritannien, Irland und Dänemark diese Verordnung nicht übernommen.

Die Europäische Erbrechtsverordnung beansprucht universelle Geltung. Das heißt, sie ist auch dann anwendbar, wenn es sich um ein Recht eines Nicht-EU-Landes handelt.

Die neue Verordnung regelt lediglich, welches Erbrecht auf einen internationalen Erbfall anzuwenden ist. Steuer-, Zoll- und verwaltungsrechtliche Angelegenheiten unterliegen weiterhin dem nationalen Recht.

Ort des gewöhnlichen Aufenthalts

Kernbegriff der Verordnung ist der **„Ort des gewöhnlichen Aufenthaltes“**.

Seinen „gewöhnlichen Aufenthalt“ hat jemand dort, wo er sich erkennbar und nicht nur vorübergehend aufhält. Dies muss allerdings anhand der tatsächlichen Gegebenheiten festgestellt werden. Indizien sind: Schwerpunkt der sozialen Kontakte (insbesondere familiärer und beruflicher Art), Ort des Arbeitsplatzes, Häufigkeit des Aufenthalts in einem Staat, Ort an dem sich die Vermögensgegenstände befinden, Kenntnisse der Landessprache usw.

Beispiel: Ein Deutscher ist Eigentümer eines Hauses in Frankreich und verschiedener Vermögensgegenstände in Deutschland (z. B. Kunst). Die meiste Zeit des Jahres verbringt er in Italien. Verstirbt er dort, wird italienisches Erbrecht angewendet, denn der Ort des gewöhnlichen Aufenthaltes war in Italien. Würde er die meiste Zeit des Jahres in Frankreich verbringen, hätte also dort den Ort des gewöhnlichen Aufenthaltes, würde französisches Erbrecht Anwendung finden.

Des Weiteren darf der Aufenthalt an diesem Ort nicht nur vorübergehend sein. Als nicht nur vorübergehen wird in der Regel ein Aufenthalt angesehen, der von Beginn an beabsichtigt war und zeitlich mehr als 6 zusammenhängende Monate dauert. Kurzfristige Unterbrechungen werden dabei nicht berücksichtigt. – Allerdings gibt es keine Definition wie lange „nicht nur vorübergehend“ dauert. Dies wird im Einzelfall entschieden.

Der „Ort des gewöhnlichen Aufenthaltes“ ist nicht zwingend identisch mit dem Wohnort. Er kann jedoch mit diesem zusammenfallen. Dies gilt z. B. für dauerhaft ins Ausland ziehende Personen, aber auch für solche, die sich für eine bestimmte Zeit ins Ausland begeben. Allerdings nur, wenn der Aufenthalt auf mehr als 6 Monate ausgelegt und der tatsächliche Lebensmittelpunkt verlagert wird.

Gemäß Art. 21 Abs. 2 der Verordnung sind aber auch Konstellationen denkbar, in denen sich aus der Gesamtheit der Umstände ergibt, dass der Erblasser im Zeitpunkt seines Todes eine offensichtlich engere Verbindung zu einem anderen als dem „Ort des gewöhnlichen Aufenthaltes“ hatte. Liegt eine solche Verbindung vor, ist - ohne Rechtswahl - das Recht des Staates anwendbar, zu dem die engere Verbindung steht.

Da die Verordnung keine Definition des „Ortes des gewöhnlichen Aufenthaltes“ enthält, kann sich dessen Ermittlung im Einzelfall als schwierig erweisen. Daher wird das mit der Erbsache befasste Gericht eine Gesamtbeurteilung der Lebensumstände des Erblassers in den Jahren vor seinem Tod und im Zeitpunkt seines Todes vornehmen und dabei alle relevanten Tatsachen berücksichtigen.

Erbrecht eines anderen Landes anwenden

Möchte der Erblasser, dass im Falle seines Todes das Recht eines anderen Landes zur Anwendung kommt als das seines gewöhnlichen Aufenthaltes, muss er in seinem Testament ausdrücklich die entsprechende Rechtswahl treffen.

Tipp

Wir empfehlen, die Wahl des Landes, dessen Erbrecht gelten soll, mit Hilfe eines notariell beglaubigten Testaments zu treffen.

Dabei kann nur die **gesamte Rechtsordnung** eines Landes gewählt werden. Es ist nicht möglich, verschiedene Regelungen aus verschiedenen Ländern auszuwählen; sogenanntes „Verbot des Rosinenpickens".
Zudem gilt die Rechtswahl für **alle Teilbereiche** wie: das anwendbare gesetzliche Erbrecht, die erbberechtigten Personen, die Höhe des Erbes, die Höhe der Erbanteile (Erbquote), mögliche Enterbungen, Vermächtnisse, Annahme und Ausschlagung der Erbschaft sowie Pflichtteile oder diesbezügliche Not-Erbrechte. **Einzelne Teilbereiche** können nicht ausgeschlossen werden.

Erbschaftsteuer

Zu Lebzeiten des Eigentümers, werden Immobilien nach dem Recht des Staates besteuert, in dem sie stehen. Nach dem Tod des Eigentümers gilt das Recht des Staates, in dem der Eigentümer seinen gewöhnlichen Aufenthalt hatte. Staatsangehörigkeit des Erblassers sowie der Immobilienstandort spielen keine Rolle.

Beispiel:

Ein Deutscher ist Eigentümer eines Hauses in Frankreich. Das Haus wird zu Lebzeiten nach französischem Recht besteuert. Die Steuer wird nach Frankreich bezahlt. Verstirbt der Eigentümer, der seinen gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland hatte, gilt deutsches Erbrecht. Die Erben zahlen folglich die nach deutschem Recht geregelte Erbschaftssteuer (Freibeträge beachten!) an das deutsche Finanzamt. Hatte der Eigentümer aber den Ort seines gewöhnlichen Aufenthaltes in Frankreich, gilt französisches Erbrecht. Die Erbschaftssteuer wird nach französischem Recht an die Behörden in Frankreich bezahlt. Wünscht der Erblasser hingegen die Anwendung des deutschen Erbrechts, ist dies entsprechend zu regeln.

Europäisches Nachlasszeugnis

Durch die Verordnung Nr. 650/2012 wurde das europäische Nachlasszeugnis neu eingeführt. Dies ist eine europaweit gültige Urkunde. Sie ist vergleichbar mit dem in Deutschland verwendeten Erbschein. Das europäische Nachlasszeugnis ersetzt den Erbschein nicht, sondern ergänzt diesen, z. B. wenn der Erbe seine Erbenstellung, also seine Berechtigung zu erben, im europäischen Ausland nachweisen muss.

AUFBEWAHRUNGSFRISTEN FÜR UNTERLAGEN

Bewahren Sie alle Unterlagen Ihre Immobilie betreffend noch eine Weile auf. Folgende Aufbewahrungsfristen sind nicht zwingend, aber ratsam:

Strom-, Wasser und Gasrechnungen	5 Jahre
Telefon- und Internetrechnungen	1 Jahr
Rechnungen von Handwerkern	Während der gesamten Dauer, die die Immobilie Ihr Eigentum ist und mindestens bis zu einem Jahr nach deren Verkauf.
Bescheinigung des Schornsteinfegers	Während der gesamten Dauer, die die Immobilie Ihr Eigentum ist und mindestens bis zu einem Jahr nach deren Verkauf.
Bescheinigung über die Wartung der Heizungsanlage	Während der gesamten Dauer, die die Immobilie Ihr Eigentum ist und mindestens bis zu einem Jahr nach deren Verkauf.
Rechnungen über Aufwendungen für Bau- und Sanierungsarbeiten	Während der gesamten Dauer, die die Immobilie Ihr Eigentum ist und mindestens bis zu einem Jahr nach deren Verkauf. Bewahren Sie die Belege aber 30 Jahre lang auf, sofern die Arbeiten durch ein Unternehmen ausgeführt wurden und Sie auf Ihren Namen ausgestellte Rechnungen bzw. Zahlungsbelege haben. Sie können damit beim Verkauf der Immobilie die dann anfallende Wertzuwachsteuer („*imposition des plus-values immobilières*“) mindern.

FACHBEGRIFFE UND GLOSSAR

acquisition de copropriété	Erwerb von Miteigentum
acte de vente	Hauptvertrag
agent / mandataire immobilier	Immobilienmakler
assurance garantie décennale	Zehnjahres-Bauleistungs-Versicherungsvertrag
avis d'imposition	Steuerbescheid
carnet d´entretien	Unterlagen der Hausverwaltung bezüglich der Instandhaltung des Gebäudes
carte professionnelle	Gewerbeschein
centre des impôts fonciers	Finanzamt
clause de dédit	Entschädigungsklausel
clause pénale	Strafklausel
compromis de vente	Vorvertrag
compte séquestre	Treuhandkonto
conditions suspensives	aufschiebende Bedingungen
congé pour reprise	Kündigung aufgrund von Eigenbedarf
congé pour vendre	Kündigung wegen geplantem Verkauf
constat de risque d'exposition au plomb	Gutachten über Blei im Baumaterial
contrat de vente définitif	Hauptvertrag
contribution à l'audiovisuel public	öffentliche Rundfunkgebühr
état de l'installation intérieure d'électricité	Gutachten über die bestehenden Elektroinstallationen
diagnostic de performance énergétique	Energieausweis

droits de mutation	Grunderwerbssteuer
émoluments de formalités	Gebühren für Formalitäten
émoluments de négociation	Notargebühren für das Führen der Vorverhandlungen
état de l'installation d'assainissement non collectif	Gutachten über den Zustand der Sickergrube
état de l'installation intérieure de gaz	Gutachten über die bestehenden Gasinstallationen
état d'amiante	Gutachten über Asbest im Baumaterial
état des risques et pollutions	Gutachten über die Naturgefahren
état descriptif de division	Teilungserklärung
état parasitaire relatif aux termites	Gutachten zum Schädlingsbefall durch Termiten
garantie de parfait achèvement	Vollendungsgarantie
garantie des vices cachés	Garantie für versteckte Mängel
hors taxes – H. T.	ohne Mehrwertsteuer
imposition des plus-values immobilières	Wertzuwachssteuer
lettre recommandée avec accusé de réception	Einschreiben mit Rückschein
marchand de listes	Immobilienvermittlungsbüro
mise en vente	zum Verkauf stehen
Notaire	Notar
pacte civil de solidarité – PACS	anerkannte zivilrechtliche Lebenspartnerschaft
pro rata temporis	Zeitanteilig
procès-verbal de l´assemblée générale	Protokoll der Eigentümerversammlung
promesse unilatérale de vente	Vorvertrag
redevance audiovisuelle	öffentliche Rundfunkgebühren
règlement de copropriété	Teilungserklärung
rémunération du mandataire	Provision
taxe d'habitation	Wohnsteuer
taxe de publicité foncière	Katastersteuer

taxe foncière sur les propriétés bâties	Grundsteuer
taxe sur la valeur ajoutée – TVA	Mehrwertsteuer
titulaire du bail emphytéotique	Erbpachtberechtigter
toutes taxes comprises – TTC	inklusive Steuern
usufruitier	Nießbrauchsberechtigter
valeur locative	Mietwert

HILFREICHE ADRESSEN

Ihr Ansprechpartner für Immobilienrecht in Frankreich

ZENTRUM FÜR EUROPÄISCHEN VERBRAUCHERSCHUTZ E.V.

Bahnhofsplatz 3

D - 77694 Kehl

0049 7851 991 48 0

0049 7851 991 48 11

info@cec-zev.eu

www.cec-zev.eu

Weitere Adressen

CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

(Kammervorstand der Notare)

60, Boulevard de la Tour - Maubourg

F - 75007 Paris

0033 1 44 90 30 00

www.notaires.fr

CHAMBRE DES NOTAIRES DU BAS-RHIN

(Notarkammer in Straßburg)

2, rue des Juifs

F - 67000 Strasbourg

0033 3 88 32 10 55

0033 3 88 23 40 39

chambre-bas-rhin@notaires.fr

www.notaires.fr/fr/chambre-departementale-notaire-bas-rhin-67

GENERALKONSULAT STRASSBURG

6, Quai Mullenheim

F - 67000 Strasbourg

0033 3 88 24 67 00

0033 3 88 75 79 82

https://allemagneen-france.diplo.de/fr-de

GENERALKONSULAT BORDEAUX

Consulat Général de la République fédérale d'Allemagne

35 Cours de Verdun

F - 33000 Bordeaux

0033 5 56 17 12 22

0033 5 56 42 32 65

www.allemagneen-france.diplo.de/fr-de

GENERALKONSULAT LYON

Consulat Général de la République fédérale d'Allemagne

33, boulevard des Belges

F - 69006 Lyon

0033 4 72 69 98 98

0033 4 72 43 06 94

www.allemagneen-france.diplo.de/fr-de

GENERALKONSULAT MARSEILLE

Consulat Général d'Allemagne

10 Place de la Joliette, Les Docks, Hôtel de Direction, 1er Etage

F - 13002 Marseille

0033 4 91 16 75 20

00 33 4 91 16 75 28

www.allemagneen-france.diplo.de/fr-de

AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT (ADIL) DU BAS-RHIN

5, rue Hannong

F - 67000 Strasbourg

0033 3 88 21 07 06

www.adil67.org

DEUTSCHE SCHUTZVEREINIGUNG AUSLANDSIMMOBILIEN E. V.

Zähringerstrasse 373

D - 79108 Freiburg

0761 55012

0761 55013

info@dsa-ev.de

www.dsa-ev.de

CONSEIL DES NOTARIATS DE L'UNION EUROPÉENNE (NOTARIES OF EUROPE, EUROPÄISCHE NOTARKAMMER)

Avenue de Cortenbergh, 120

B - 1000 Brüssel

0032 2 513 95 29

0032 2 513 93 82

info@cnue.be

www.notaries-of-europe.eu

Hilfreiche Links

Um Sie bei der Suche nach einem deutschsprachigen Rechtsanwalt, Notar oder Steuerberater zu unterstützen, haben die deutschen Generalkonsulate, gegliedert nach Amtsbezirken, Kontaktlisten erstellt. Diese stehen unter folgenden Links zum Download bereit:

- Liste deutschsprachiger Rechtsanwälte und Notare im Amtsbezirk des Generalkonsulats Straßburg [1]

  Mehr lesen

- Liste deutschsprachiger Rechtsanwälte und Notare im Amtsbezirk des Generalkonsulats Lyon[2]

  Mehr lesen

- Liste deutschsprachiger Rechtsanwälte und Notare im Amtsbezirk des Generalkonsulats Paris[3]

  Mehr lesen

- Liste deutschsprachiger Rechtsanwälte und Notare im Amtsbezirk des Generalkonsulats Marseille [4]

  Mehr lesen

- Liste deutschsprachiger Rechtsanwälte im Amtsbezirk des Generalkonsulats Bordeaux [5]

  Mehr lesen

(1) www.allemagneenfrance.diplo.de/fr-de/service/00-arzt-anwalt-uebersetzer-seite/1399832
(2) www.allemagneenfrance.diplo.de/fr-de/service/00-arzt-anwalt-uebersetzer-seite/1411792
(3) www.allemagneenfrance.diplo.de/fr-de/service/00-liste-avocat-traduc-notaire-ecoles-seite/1382846
(4) www.allemagneenfrance.diplo.de/fr-de/service/00-arzt-anwalt-uebersetzer-seite/1392490
(5) www.allemagneenfrance.diplo.de/fr-de/service/00-arzt-anwalt-uebersetzer-seite/1377888

Auszug aus dem Gesetzestext: Artikel 15-2 des Gesetzes vom 6. Juli 1989

Diese Zeilen sind zwingend wörtlich im Angebot zur Ausübung des Vorkaufsrechtes zu zitieren. Fehlt das Zitat, kann das Angebot durch ein Gericht für ungültig erklärt werden.

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986:

«Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire: l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit».

Centre Européen de la Consommation
Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e.V.

Unsere kostenlose Immobiliensprechstunde

Sie hätten gerne persönliche Beratung? Seit über zehn Jahren bietet das Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e.V. für Verbraucher aus frankreichnahen Regionen, also Baden-Württemberg, Saarland und Rheinland-Pfalz, **jeden Monat kostenlos grenzüberschreitende Immobiliensprechstunden an**. Hier beantworten deutsche und französische Notare und Steuerberater im persönlichen Gespräch alle Fragen rund um Immobilien im Nachbarland.

Die Sprechstunden finden im Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e.V. in Kehl am zweiten Dienstag eines Monats statt.

Bitte melden Sie sich vorher telefonisch an unter der Nummer 07851/99148-0.

Die Termine und weitere Informationen finden Sie auf

www.cec-zev.eu/de/themen/wohnen/kaufen/immobiliensprechstunde

Centre Européen de la Consommation
Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e.V.

Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e. V.

Bahnhofsplatz 3
77694 Kehl

0049 (0) 7851 991 48 0

0 820 200 999 Service 0,12 € / min + prix appel

info@cec-zev.eu

*Sie erreichen uns **Dienstag bis Donnerstag**, von **9 bis 12 Uhr** und von **13 bis 17 Uhr**.*

www.cec-zev.eu

Impressum

Herausgeber: Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz / Bahnhofsplatz 3 | 77694 Kehl • Tel.: + 49 (0) 78 51 / 991 480 • Fax: + 49 (0) 78 51 / 99 14 811 • E-Mail: info@cec-zev.eu • Web: www.cec-zev.eu • Stand: Dezember 2019
Diese Broschüre erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern gibt einen Überblick über wesentliche Problem- und Themenfelder. Für die Richtigkeit der in dieser Broschüre enthaltenen Angaben können wir trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernehmen.

© Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e. V.

Vereinsregister des Amtsgerichts Freiburg unter VR 370391; Vorstand: Dr. Martine Mérigeau

Bildrechte:
Seite 3: Schlüssel by ©Pexels / **Seite 4:** Leiter by ©Pexels / **Seite 6:** Handy by ©Pexels / **Seite 8:** Sitzung by ©Pexels / **Seite 9:** Sofa by ©Pexels / **Seite 15:** Wohnzimmer by ©Pexels / **Seite 17:** Dekoration by ©Pexels / **Seite 20:** Hand by ©Pexels / **Seite 34:** Passerelle Kehl Am Rhein, © Morris Hund - www.derflamograf.de

Finanzpartner des Zentrums für Europäischen Verbraucherschutz e. V.: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Ministerium für Familie, Jugend, Integration une Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz, Région Grand Est, Eurométropole de Strasbourg, Conseils départementaux du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, Ortenaukreis, Städte Achern, Kehl, Lahr, Oberkirch und Offenburg.