

Der Hauskauf in Frankreich

1. Teil: Überblick über das französische Immobilienrecht I. Die Vorverträge

Der Vorvertrag ist ein Vertrag, der üblicherweise zwischen Verkäufer und Käufer geschlossen wird, um die Bedingungen des Kaufes vor Abschluß des notariellen Kaufvertrages zu regeln.

Grundsätzlich gibt es zwei Formen des Vorvertrages:

Das einseitige Verkaufsversprechen und den Compromis de Vente (privatschaftlicher Vertrag über die Einigung zwecks Kauf/Verkauf einer Immobilie).

Eine Sonderform des Vorvertrages ist das Kaufangebot.

Die Formulierung des Vorvertrages ist äußerst wichtig und sollte nur in Ausnahmefällen nicht von einem Notar oder Rechtsanwalt übernommen werden. Je nach Art des Vorvertrages gibt es verschiedenste Risiken.

1. Das einseitige Verkaufsversprechen

Das einseitige Verkaufsversprechen ist ein verkäuferseitiges abgegebenes Verkaufsangebot, in dem die Verkaufsbedingungen klar definiert sind und über eine eindeutige Frist gültig sind. Das Versprechen ist ein privatschaftlicher Vertrag, der auf einem Blankopapier geschrieben werden kann und vom Verkäufer und Käufer unterzeichnet wird. Er muß, um gültig zu sein, innerhalb von 10 Tagen in der Finanzverwaltung registriert werden und sollte, um etwaige Widersprüche zu vermeiden, auch beim Notar hinterlegt werden.

Seit dem 01.09.02 muß das Verkaufsversprechen für alle Gebäude mit einer Baugenehmigung vor dem 01.07.97 ein Bericht eines qualifizierten Technikers beigefügt sein, der über das Vorkommen oder Nichtvorkommen von Asbest Auskunft gibt. Ebenso verhält es sich für Gebäude, die vor dem 01.01.48 gebaut wurden und in einer Zone liegen, in der die Möglichkeit des Vorkommens von Blei besteht.

2. Compromis de Vente Der Compromis de Vente ist ein Vertrag, mit dem sich die Parteien über den Kaufgegen-

stand und den Preis geeinigt haben, aber den Verkauf auf ein späteres Datum legen.

Er ist also ein Vertrag, mit dem sich die Vertragsparteien grundsätzlich definitiv aneinander binden. Bevor ein solcher Vertrag geschlossen wird, sollte es 100% feststehen, daß die Immobilie diejenige ist, die den Kriterien des Käufers voll entspricht. Wird der Compromis de Vente gebrochen, ohne daß eine Widerrufsklausel oder auflösende Bedingung eintritt, macht sich der Käufer bzw. Verkäufer grundsätzlich schadensersatzpflichtig.

Entscheidender Unterschied zum deutschen Recht ist hier, daß ein wirksamer Kaufvertrag bereits ohne notariellen Vertrag zustande gekommen ist, da nicht zwischen der Verpflichtung zur Übereignung und der Übereignung selber unterschieden wird (Abstraktionsprinzip des deutschen Rechts).

Die Einigung über den Kaufgegenstand und den Preis, d.h. das Verpflichtungsgeschäft, hat bereits die Übereignung zur Folge. Einer Eintragung ins Grundbuch bedarf es hierfür nicht. Jedoch wirkt sich diese Übereignung nur zwischen den Vertragsbeteiligten aus, so daß es zur Sicherung der Eigentumsverhältnisse im Rechtsverkehr und insbesondere gegenüber Dritten der Eintragung der Übereignung in diverse Register bedarf.

Von entscheidender Bedeutung ist es also, in einen Compromis de Vente aufhebende Bedingungen aufzunehmen, wie z.B. die Kreditgewährung für den Hauskauf. Dabei sollten selbstverständlich der genaue Kreditbetrag, die Dauer, die Zinshöhe und das Kreditinstitut bezeichnet werden. Sollte innerhalb eines Monats nach Vertragsunterzeichnung eine der aufgezählten Bedingungen nicht erfüllt werden, so kann der Käufer ohne Konsequenzen vom Vertrag zurücktreten. Auch ist es möglich, eine Widerrufsklausel mit einer Frist aufzunehmen, innerhalb der der Käufer zurücktreten darf ohne sich haftbar zu machen.

Unabhängig von der vertraglich zugesicherten Widerrufsfrist, kann man vom Compromis de Vente innerhalb einer Frist von 1 Woche ohne Konsequenzen zurücktreten, wenn der Vertrag zwischen Privatleuten geschlossen wurde. Die Frist beginnt einen Tag nachdem der Vertrag zugestellt wurde. Zustellung bedeutet hier jede Form der Übermittlung, mit der es möglich ist, nachzuweisen, daß dem Vertragspartner der Vertrag zugegangen ist. Z.B. persönliche Übergabe mit Empfangsbestätigung oder per Einschreiben-Rück.

Das Rücktrittsrecht vom Compromis de Vente darf nicht verwechselt werden mit der 1-wöchigen Überlegungsfrist, die vor der Zeichnung eines notariellen Kaufvertrages eingeräumt wird.

3. Das Kaufangebot Diese Sonderform des Vorvertrages wird vom Kaufinteressenten verwendet, wenn eine Immobilie noch nicht zum Verkauf steht, um den Eigentümer zum Verkauf zu bewegen.

Dieses Angebot hat folgende juristische Konsequenzen:

Neben dem Kaufpreis enthält es eine Gültigkeitsfrist von 1-2 Wochen, nach deren Ablauf das Angebot erlischt. Akzeptiert der Eigentümer das Angebot jedoch innerhalb der Gültigkeits-

frist, so kommt ein wirksamer Kaufvertrag zustande, der nicht mehr rückgängig gemacht werden kann, sofern im Angebot keine auflösenden Bedingungen enthalten waren.

II. Klauseln des Vorvertrages

Gemäß oben gesagtem sollten folgende Punkte in einem Vorvertrag (insbesondere dem Compromis de Vente) auf jeden Fall enthalten sein:

- vollständiger Personenstand mit Adresse von Käufer und Verkäufer
- Adresse/Lage der Immobilie und Größe/Wohnfläche
- Genaue Beschreibung des Wohngebäudes und seiner Anhänge
- Herkunft des Eigentums: Datum des vorherigen Kaufvertrages, Name der vorherigen Eigentümer, Anschrift und Name des Notars, bei dem der vorherige Kaufvertrag geschlossen/beglaubigt wurde
- Die hypothekarischen und steuerlichen Belastungen sowie alle anderen Grunddienstbarkeiten

Zudem sollten folgende Angaben nicht fehlen:

- Preis und Zahlungsmodalitäten
- Hinweis, ob der Preis direkt bezahlt wird oder nicht, auch wenn es nur Teile sind, mit einem oder mehreren Darlehen mit Nennung des genauen Kreditbetrags, die Laufzeit, die Zinshöhe und das Kreditinstitut
- Das Datum, an dem spätestens der definitive (notarielle) Kaufvertrag geschlossen werden muß. Wenn die Kaufentscheidung an gewisse Bedingungen geknüpft ist, besteht äußerste Notwendigkeit, in den Vorvertrag auch auflösende oder heilende Klauseln aufzunehmen. Wenn sich die zugrundegelegten Bedingungen erfüllen, ist der Vertrag geschlossen. Scheitert die Erfüllung, kommen die Klauseln zum Tragen und der Vertrag kommt nicht zustande. Letztlich sollten selbstverständlich Angaben über geleistete oder zu leistende Zahlungen aufgenommen werden.

Es ist zu empfehlen, festzuhalten, was bei Vertragsunterzeichnung gezahlt wird (Verhandlungssache – normalerweise 10% des Kaufpreises). Auch die weiteren Zahlungsschritte sollten festgehalten werden und unter welchen Bedingungen diese zurückgezahlt werden können/müssen, wenn der notarielle Vertrag nicht geschlossen wird.

Werden im Vorvertrag die gezahlten oder zu zahlenden Summen als arrhes („Kaufversprechen-Garanziezahlung“) bezeichnet, erhält man sein Geld nicht zurück, wenn der Vertrag nicht zustande kommt. Tritt jedoch der Verkäufer zurück, muß er das Doppelte der geleisteten Zahlung an den Käufer erstatten.

Wird die Zahlung als acompte (Anzahlung) bezeichnet, dann ist der Vertrag nicht mehr rückgängig zu machen – es sei denn, eine Bedingung im Vertrag macht diese wieder möglich.

Es sei darauf hingewiesen, daß obige Aufzählung nicht abschließend ist und eine eingehende individuelle Beratung nicht ersetzen kann.

2. Teil: Erb-, Schenkungs- und Steuerrechtliche Konsequenzen des Immobilienkaufs in Frankreich

Im Erb- und Schenkungsfalle einer in Frankreich belegenden Immobilie findet unweigerlich französisches Recht Anwendung, unabhängig von Staatsangehörigkeit, Wohnsitz oder letzten gewöhnlichen Aufenthalt des Erblassers.

Eine Rechtswahl ist bei unbeweglichem Vermögen nur in einem Ausnahmefall möglich: Ein Deutscher mit Wohnsitz im Ausland und Immobilien im Inland kann für den Erbfall bestimmen, daß auf seine deutschen Immobilien deutsches Erbrecht angewendet werden soll, für den Fall, daß das ausländische Recht diese in die Nachlaßberechnung mit einbeziehen würde. Im Verhältnis zu Frankreich ist dies jedoch nicht möglich: Eine in Deutschland belegende Immobilie bestimmt sich immer nach deutschem Recht; eine Immobilie in Frankreich nach französischem.

Aus diesem Grunde ist bei deutsch-französischen Erbfällen, bei denen Immobilien im Spiel sind, immer reifliche Überlegung geboten.

Der auf den ersten Blick zunächst wesentliche Unterschied im Verhältnis zum deutschen Recht sind die wesentlich geringeren Freibeträge in Frankreich: 80.000,00 € für Ehegatten zu 307.000,00 € in Deutschland und 50.000,00 € für Kinder zu 205.000,00 €.

Diese grundlegende Problematik ist schwer zu umgehen.

Jedoch ist dies nur ein wesentlicher Aspekt, den man beim Immobilienkauf in Frankreich beachten sollte.

Es ist insbesondere festzustellen, daß das Ehegattenerbrecht in Frankreich im Verhältnis zum deutschen Recht entscheidend ungünstiger ist.

Die Besteuerung in Frankreich knüpft im wesentlichen an den Wohnsitz des Erben an.

Wohnt dieser in Deutschland, so spielt das französische Recht prinzipiell keine Rolle. Jedoch werden die französischen Steuervorschriften immer dann angewandt, wenn der Erblasser in Frankreich wohnt, bzw. wenn es sich, wie oben festgestellt, um eine in Frankreich belegende Immobilie handelt.

Zwischen Deutschland und Frankreich besteht zudem in Bezug auf die Erbschaftssteuer kein Doppelbesteuerungsabkommen. Deshalb gilt § 21 ErbStG, nach dem im Ausland erhobene Erbschaftssteuer auf die inländische Steuer nur angerechnet werden, wobei sie in Frankreich voll gezahlt werden muß. Zudem wird aus deutscher Sicht der Auslandsgrundbesitz nur nach dem gemeinen Wert und nicht nach dem Verkehrswert berechnet, also gegenüber inländischem Grundbesitz schlechter gestellt.

Wesentlich ist die Stellung des Ehegatten im französischen Erbrecht, wenn es um Immobilien geht. Der überlebende Ehegatte erhält nur ein Noterbrecht (droit réseratoire) von ¼ der Erbmasse und ein Optionsrecht auf Nießbrauch zu 100% oder zu ¼ auf Eigentum und Anspruch auf unentgeltliche Nutzung der Ehewohnung für die Dauer eines Jahres. Mithin kann er also nur die Hälfte des Eigentums erhalten. Die andere Hälfte steht den Blutsverwandten des Erblassers zu, so daß der überlebende Ehegatte in seiner Dispositionsfreiheit wesentlich eingeschränkt ist. So ist ein durch die Kinder forcierter Zwangsverkauf der ehelichen Immobilie alles andere als undenkbar.

Dieser grundsätzlich schlechteren Stellung des überlebenden Ehegatten kann teilweise mit vertraglichen und/oder testamentarischen Verfügungen entgegnet werden.

Grundlage aller Bestimmungen in Frankreich, die Einfluß auf ehe-, erb- und testamentarische Regelungen haben, sind die sog. Libéralités, also die Freiheiten, in denen Verfügungen möglich sind.

So ist die Testierfreiheit erheblich zugunsten der Blutsverwandtschaft eingeschränkt.

Deutsche Testament können hier meist nicht abhelfen, da sie in Frankreich nicht anerkannt werden, sobald Pflichtteilsrechte der Verwandtschaft betroffen sind. So ist das in Deutschland häufig verwendete Berliner-Testament in Frankreich gänzlich unbekannt und kann nur durch zwei gleichlautende, eigenhändige, beim Notar hinterlegte Testamente nachgeahmt werden.

Dennoch können damit nicht alle Nachteile umgangen werden.

Dazu bedarf es weiterer Konstruktionen, wie Eheverträge mit Rechtswahlklauseln oder Vermögensumverteilungen, die jedoch aus deutscher Sicht nie eine 100%ig zufriedenstellende Lösung schaffen können, sondern nur dazu beitragen, individuell einige Sachverhalte den Bedürfnissen anzupassen.

Grundsatz der Regelungsschwierigkeiten ist die Tatsache, daß im französischen Erbrecht Vereinbarungen unter Lebenden über den Nachlaß ausgeschlossen sind.

Nachfolgend sollen einige Möglichkeiten genannt werden, mit denen es möglich ist, die schwierige Gesetzeslage etwas zu umgehen. Es sei jedoch darauf hingewiesen, daß es sich hierbei weder um eine abschließende Aufzählung handelt, noch daß diese Regelungen nachteilfrei wären.

Bei einem Neuerwerb einer Immobilie wird häufig auf das Konstrukt der tontine oder auch clauses d'accroissement zurückgegriffen, welche bestimmen, daß zwei Personen eine Grundstück je zur ideellen Hälfte erwerben und vereinbaren, daß dem Überlebenden das Eigentum an dem Grundstück insgesamt zufallen soll. Hier ist bei der Formulierung darauf zu achten, daß das Risiko eines Erbvertrages (pacte de succession) vermieden wird, was nach der französischen Rechtsprechung unzulässig ist. Nachteilig ebenfalls ist an dieser Variante, daß die Ehepartner „für immer und ewig“ an den Kauf gebunden sind.

Ansatzweise vergleichbar ist diese Regelung mit der deutschen Ehegatten-GbR bei der die Immobilie in das Gesellschaftsvermögen einfließt und per Gesellschaftsvertrag übertragen werden kann.

Im gesellschaftsrechtlichen Zusammenhang kann die Konstruktion der SCI (Société Civile Immobilière) genannt werden (bürgerliche Immobiliengesellschaft), die die Immobilie in Geschäftsanteile umwandelt, die nach französischem Recht zum mobilen Vermögen gehören und daher in das deutsche Erbrecht fallen könnten.

Wenn jedoch mit der SCI die Noterbenrechte der Verwandtschaft verdrängt werden, so kann dies die vollständige Nichtigkeit der Vereinbarung und deren kostspielige Rückabwicklung zur Folge haben. Dies kann z.B. auf Antrag eines Kindes des Erblasser geschehen, wenn ihm laut Gesellschaftsvertrag nichts vom Erbe zusteht und der Überlebende die Immobilie veräußern möchte.

Problematisch kann die Rückabwicklung insbesondere dann werden, wenn die Geschäftsanteile der SCI in eine ausländische Gesellschaft eingebracht wurden und dort aus finanziellen Sicherungsgründen nicht mehr hinweggedacht werden können!

Darüber hinaus verursacht die Gründung einer SCI einen Kostenaufwand, sowie nachfolgende Verwaltungstätigkeiten, die insbesondere von Privatleuten häufig falsch eingeschätzt werden.

Beim Neuerwerb und bei bereits existierenden Immobilien kommen auch folgende Möglichkeiten in Betracht: Ein Ehepartner verkauft die Immobilie an den anderen und vereinbart einen geringen Ratenkauf mit der Maßgabe, daß die Ratenzahlungen für den Fall seines Todes dem Käufer erlas-

sen werden. Hier ist jedoch die Einseitigkeit des „Geschäftes“ hinderlich, da nur ein Ehepartner von der Regelung profitieren könnte.

Denkbar und nahe risikofrei ist die Vereinbarung einer Gütergemeinschaft im Rahmen eines Ehevertrages, der sich auf die französische Immobilie bezieht und beinhaltet, daß das dort bezeichnete Vermögen voll auf den überlebenden Ehegatten übergehen soll. Eine solche Regelung ist im französischen Recht deshalb möglich, da durch die vertraglich (ehevertragliche) Vereinbarung kein Erbfall eintritt, sondern Vermögen nur vertraglich übertragen wird.

Die gemeinsamen Kinder können daher auch keinen Pflichtteil zu Lebzeiten des überlebenden Ehegatten verlangen, da das französische Recht davon ausgeht, daß im Falle des Ablebens des Zuletztversterbenden noch Vermögen vorhanden sein wird, so daß die Kinder in keinem Fall leer ausgehen, also letztendlich erben werden.

© Stefan Kesting, 2006