

# KESTING & Partner

Hamburg ■ Berlin ■ Cannes

---

Informationen über das französische Immobilienrecht

Cannes, 31.07.2018

# Agenda

- 1 Vorstellung KESTING & Partner
- 2 Das Notariat in Frankreich
- 3 Treuhändische Verwaltung und Transaktion
- 4 Abwicklung Immobilienkauf in Frankreich
- 5 Das Grundbuch in Frankreich
- 6 Die SCPI
- 7 Fragen

- Gründung 2003 in Hamburg
  - Partnerschaftsgesellschaft mit Rechtsanwälten, Steuerberatern, Wirtschaftsprüfer
  - Internationale Ausrichtung, Fokus Frankreich und französischsprachige Länder
  - Schwerpunkt im Wirtschafts-, Immobilien und Steuerrecht
  
- Standorte
  - Hamburg (Hauptsitz)
  - Berlin
  - Cannes

- Unabhängiges Organ der Rechtspflege, untersteht aber Justizministerium
- Hat öffentliche Funktionen
- Kann Verkäufer und Käufer gleichzeitig vertreten
- Ist Einzugsstelle für das Finanzamt
- Prüft Eigentumsverhältnisse, Belastungen, Bedingungen, Baurecht
- Berät bei Vertragsverhandlungen
- Darf Makeln (national möglich aber regionale Gepflogenheiten)
- Ist für Gesamtfrankreich zugelassen

- Vergütung ist für Urkunden tarifiert (für Beratung frei verhandelbar)
- Übernimmt die öffentlichen Beglaubigungen und Grundbucheintragungen
- Sorgt für die Einhaltung rechtlich zwingender Bestimmungen
- Soll stets für eine gütliche Einigung zwischen den Parteien sorgen
- Unterhält eine individuelle und eine kollektive Berufshaftpflichtversicherung (haftungsunmaximiert)
- Fungiert als Treuhänder für Kaufpreis

- Zahlung des Kaufpreises erfolgt (prinzipiell) über Notaranderkonto
  - Ist Pfändungssicher (staatlich garantiert)
  - Garant für den Eigentumsübergang
- Fungiert als Sequester für Anzahlungen (unverzinslich)
  - Stellt Erfüllung der (aufschiebenden ) Bedingungen des Kaufvertrags sicher
  - Dient als Garant für die Zahlung von Vertragsstrafen und ähnlichen Entschädigungen
- Treuhand und Sequester außerhalb von Kaufverträgen
  - Spezielle vertragliche Vereinbarung notwendig (kann verzinst werden)
  - Wird wegen Geldwäschegesetz häufig von Notaren abgelehnt

## ➤ Vorverträge

### ➤ Compromis de Vente (üblichste Form)

- Synallagmatischer, privatschriftlicher und bindender zivilrechtlicher Kaufvertrag (Verpflichtungsgeschäft)

### ➤ Promesse de Vente

- Fristgebundener Kaufoptionsvertrag

### ➤ Offre d'achat

- Einseitiges, fristbedingtes Kaufangebot

## ➤ Hauptvertrag (acte de vente)

### ➤ Beurkundung (Wiederholung) des Vorvertrags

### ➤ Besitz- und Eigentumsübergang wird bei Unterschrift sofort vollzogen

- Notar stellt fest, dass Kaufpreis auf Anderkonto und Bedingungen erfüllt
- Notar „quittiert“ Erhalt des Kaufpreises für Verkäufer
- Stellt sofort Eigentumsbestätigung (attestation immobilière) für den Käufer aus

- Eintragung des Eigentumswechsels
  - Notar hat alle Formalitäten zur Grundbuchberichtigung-/Änderung zu erfüllen
  - Dauer der Veröffentlichung 6 Monate bis 2 Jahre – daher notarielle Eigentumsbestätigung
  
- Prinzipiell öffentlich einsehbar
  - Auf Antrag mit Bezeichnung Eigentümer, Parzellennummer etc. am zuständigen Ort
  - Schneller und einfacher über einen Notar, auch sofort elektronisch (verlangt Grund)
  - Belastungen, Veränderung nicht (immer) aktuell, erst bei Vollzug des Kaufs



## ➤ Definition der SCPI

- Im Handelsregister eingetragene Immobiliengesellschaft (juristische Person)
- Zweck ist Kauf und Verwaltung von Mietobjekten
- Mindestkapital EUR 760.000, Mindestnominalanteil EUR 150
- Verwaltung durch ein vom AMF – Autorité des marchés financiers (französische Finanzaufsicht) zugelassenes Unternehmen

## ➤ Funktionsweise der SCPI

- SCPI sucht nach Investoren
- Person beteiligt sich an Anteilen der Gesellschaft zum Kauf eines Objekts
- SCPI übernimmt die Verwaltung des Objekts
- Anteilseigner erhält direkte Einkünfte aus V&V

Keine Fragen?