



**IHRE FRANKREICH KANZLEI**

Alter Wall 22 · 20457 Hamburg  
Tel.: +49 (0)40 / 386 86 58 86  
Fax: +49 (0)40 / 386 86 58 88  
E-Mail: [info@kestinglegal.eu](mailto:info@kestinglegal.eu)  
Website: [www.kestinglegal.eu](http://www.kestinglegal.eu)

# Informationen über das französische Immobilienrecht

**Stefan Kesting** Rechtsanwalt  
Spezialist für französisches Recht  
Ermächtigter Übersetzer der frz. Sprache

Standort **Cannes**  
ép. Avocats Roux & Peuch-Lestrade  
38 Rue d'Antibes  
F-06400 Cannes

Standort **Berlin**  
Upper West  
Kurfürstendamm 11  
D-10719 Berlin

# Agenda



**IHRE FRANKREICH KANZLEI**

Alter Wall 22 · 20457 Hamburg  
Tel.: +49 (0)40 / 386 86 58 86  
Fax: +49 (0)40 / 386 86 58 88  
E-Mail: [info@kestinglegal.eu](mailto:info@kestinglegal.eu)  
Website: [www.kestinglegal.eu](http://www.kestinglegal.eu)

- 1 Das Notariat in Frankreich
- 2 Treuhändische Verwaltung und Transaktion
- 3 Abwicklung Immobilienkauf in Frankreich
- 4 Das Grundbuch in Frankreich
- 5 Die SCPI

# Der Notar in Frankreich -1-



IHRE FRANKREICH KANZLEI

Alter Wall 22 · 20457 Hamburg  
Tel.: +49 (0)40 / 386 86 58 86  
Fax: +49 (0)40 / 386 86 58 88  
E-Mail: [info@kestinglegal.eu](mailto:info@kestinglegal.eu)  
Website: [www.kestinglegal.eu](http://www.kestinglegal.eu)

- 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

Stefan Kesting Rechtsanwalt  
Spezialist für französisches Recht  
Ermächtigter Übersetzer der frz. Sprache

Standort Cannes  
ép. Avocats Roux & Peuch-Lestrade  
38 Rue d'Antibes  
F-06400 Cannes

Standort Berlin  
Upper West  
Kurfürstendamm 11  
D-10719 Berlin

# Der Notar in Frankreich -2-



IHRE FRANKREICH KANZLEI

Alter Wall 22 · 20457 Hamburg  
Tel.: +49 (0)40 / 386 86 58 86  
Fax: +49 (0)40 / 386 86 58 88  
E-Mail: [info@kestinglegal.eu](mailto:info@kestinglegal.eu)  
Website: [www.kestinglegal.eu](http://www.kestinglegal.eu)

- 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

Stefan Kesting Rechtsanwalt  
Spezialist für französisches Recht  
Ermächtigter Übersetzer der frz. Sprache

Standort Cannes  
ép. Avocats Roux & Peuch-Lestrade  
38 Rue d'Antibes  
F-06400 Cannes

Standort Berlin  
Upper West  
Kurfürstendamm 11  
D-10719 Berlin

# Treuhand und Sequester



IHRE FRANKREICH KANZLEI

Alter Wall 22 · 20457 Hamburg  
Tel.: +49 (0)40 / 386 86 58 86  
Fax: +49 (0)40 / 386 86 58 88  
E-Mail: [info@kestinglegal.eu](mailto:info@kestinglegal.eu)  
Website: [www.kestinglegal.eu](http://www.kestinglegal.eu)

- 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

# Immobilienabwicklung



IHRE FRANKREICH KANZLEI

Alter Wall 22 · 20457 Hamburg  
Tel.: +49 (0)40 / 386 86 58 86  
Fax: +49 (0)40 / 386 86 58 88  
E-Mail: [info@kestinglegal.eu](mailto:info@kestinglegal.eu)  
Website: [www.kestinglegal.eu](http://www.kestinglegal.eu)

## ➤ 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

**Stefan Kesting** Rechtsanwalt  
Spezialist für französisches Recht  
Ermächtigter Übersetzer der frz. Sprache

Standort **Cannes**  
ép. Avocats Roux & Peuch-Lestrade  
38 Rue d'Antibes  
F-06400 Cannes

Standort **Berlin**  
Upper West  
Kurfürstendamm 11  
D-10719 Berlin

## ➤ 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

# Société Civile de Placement Immobilier



IHRE FRANKREICH KANZLEI

Alter Wall 22 · 20457 Hamburg  
Tel.: +49 (0)40 / 386 86 58 86  
Fax: +49 (0)40 / 386 86 58 88  
E-Mail: [info@kestinglegal.eu](mailto:info@kestinglegal.eu)  
Website: [www.kestinglegal.eu](http://www.kestinglegal.eu)

## ➤ 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 eine 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

**Stefan Kesting** Rechtsanwalt  
Spezialist für französisches Recht  
Ermächtigter Übersetzer der frz. Sprache

Standort **Cannes**  
ép. Avocats Roux & Peuch-Lestrade  
38 Rue d'Antibes  
F-06400 Cannes

Standort **Berlin**  
Upper West  
Kurfürstendamm 11  
D-10719 Berlin