



„Seit mehr als 25 Jahren beraten wir französische, schweizerische und belgische Unternehmen sowie deren Niederlassungen in Deutschland in allen Fragen des deutschen Unternehmensrechts. Führungskräften, Personal-, Rechts- und Finanzabteilungen sowie Vertriebsmitarbeitern stehen wir als Ansprechpartner und Wegweiser im Deutschlandgeschäft zur Seite. Gleichmaßen unterstützen wir deutsche Gesellschaften in Frankreich.“

News | Immobilienrecht | Steuerrecht | Frankreich

## Etappen des Immobilienerwerbs in Frankreich

28. Februar 2022

Wer in Frankreich eine Immobilie erwerben möchte, muss gleich zwei Verträge nacheinander abschließen:

- einen **Immobilienvorvertrag** („*Compromis de vente*“) und
- einen **notariell beurkundeten Kaufvertrag** („*Acte de vente*“).

In der Regel werden beide Verträge von einem Notar in Frankreich entworfen.

Ähnlich wie beim Erwerb einer Immobilie in Deutschland, ist der notariell beurkundete Kaufvertrag der **Hauptvertrag** zwischen den Parteien, der die Übertragung des Eigentums von dem Veräußerer auf den Erwerber regelt.

Entscheidender Unterschied zum deutschen Recht ist jedoch, dass in Frankreich der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages der Abschluss eines **Vorvertrages** (auch Immobilienvorvertrag – „*Compromis de vente*“ – genannt) vorausgeht.

Das französische Recht sieht ein **zweistufiges Erwerbsverfahren** vor.

### 1. Immobilienvorvertrag („*Compromis de vente*“)

#### Eigenschaften und Funktionen des Vorvertrages

Der Immobilienvorvertrag hat zum Zweck, den **Abschluss und die Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages vorzubereiten** und zu erleichtern. Er erfüllt folgende Eigenschaften und Funktionen:

- Er ist beidseitig **rechtlich verpflichtend**.
- Er regelt sämtliche **Einzelheiten** des notariellen Kaufvertrages.
- Er enthält die wesentlichen **Bestandteile** des notariellen Kaufvertrages. Dazu zählen auch die Höhe des Veräußerungsgewinns sowie die hierauf entfallenden Steuern und Abgaben.



**Anne-Lise Lamy** DICE  
Avocat

[lamy@rechtsanwalt.fr](mailto:lamy@rechtsanwalt.fr)  
T + 33 (0) 3 88 45 65 45



**Laura Rejano** DICE  
Rechtsanwältin & Avocat

[rejano@rechtsanwalt.fr](mailto:rejano@rechtsanwalt.fr)  
T + 49 (0) 7221 302 370

[www.rechtsanwalt.fr](http://www.rechtsanwalt.fr)

#### Strasbourg

16 rue de Reims  
F-67000 Strasbourg  
T + 33 (0) 3 88 45 65 45  
F + 33 (0) 3 88 60 07 76  
[strasbourg@rechtsanwalt.fr](mailto:strasbourg@rechtsanwalt.fr)

#### Paris

4 rue Paul Baudry  
F-75008 Paris  
T + 33 (0) 1 53 93 82 90  
F + 33 (0) 1 53 93 82 99  
[paris@rechtsanwalt.fr](mailto:paris@rechtsanwalt.fr)

#### Baden-Baden

Schützenstraße 7  
D-76530 Baden-Baden  
T + 49 (0) 7221 30 23 70  
F + 49 (0) 7221 30 23 725  
[baden@rechtsanwalt.fr](mailto:baden@rechtsanwalt.fr)

#### Bordeaux

48 cours d'Alsace et Lorraine  
F-33000 Bordeaux  
T + 33 (0) 5 56 28 38 07  
F + 33 (0) 3 88 60 07 76  
[bordeaux@rechtsanwalt.fr](mailto:bordeaux@rechtsanwalt.fr)

#### Sarreguemines

50 rue de Grosbliedertroff  
F-57200 Sarreguemines  
T + 33 (0) 3 87 02 99 87  
F + 33 (0) 3 87 28 08 13  
[sarreguemines@rechtsanwalt.fr](mailto:sarreguemines@rechtsanwalt.fr)

#### Epp Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Dieses Merkblatt dient ausschließlich der Information und kann ein individuelles Beratungsgespräch nicht ersetzen. Jegliche Haftung der Autoren ist ausgeschlossen. Für alle Inhalte dieses Merkblatts besteht urheberrechtlicher Schutz.

## Erstellung und Beibringung technischer Berichte für die Immobilie („*Diagnostics techniques*“)

Der Verkäufer hat vor Unterzeichnung des Vorvertrages einen Sachverständigen mit der Erstellung sogenannter „**technischer Berichte**“ („*Diagnostics techniques*“) für die Immobilie zu beauftragen.

Darunter ist die Erstattung eines technischen Gutachtens über den Zustand der Immobilie zu verstehen. Es werden u.a. folgende Punkte untersucht: Termitenbefall, Gasinstallationen, Elektroinstallationen, Energieeffizienz, Abwasseranlagen.

Die Kosten für die Erstellung und Beibringung der technischen Berichte **trägt der Verkäufer**. Der Umfang des Gutachtens hängt vom Standort und der Art der Immobilie ab.

## Abhängigkeit des Immobilienerwerbs von der Erfüllung aufschiebender Bedingungen

Im Vorvertrag sind alle **aufschiebenden Bedingungen** zu benennen, die im konkreten Fall erfüllt werden müssen, damit der Immobilienerwerb erfolgreich vollzogen werden kann. Darunter zählen zum Beispiel:

- die Finanzierung des Immobilienerwerbs,
- der Verzicht auf etwaige Vorkaufsrechte und/oder
- die Löschung bestehender Hypothekenverbindlichkeiten zum Zeitpunkt des Abschlusses des endgültigen Kaufvertrages.

## Anzahlung auf den Kaufpreis mit Unterzeichnung des Vorvertrages

Der Käufer hat mit Unterzeichnung des Vorvertrages in der Regel eine **Anzahlung** auf den später fällig werdenden Kaufpreis zu leisten. Die Höhe der Anzahlung beträgt **5 % bis 10 % des vereinbarten Kaufpreises**.

## 2. Notariell beurkundeter Kaufvertrag und Vollzug des Immobiliengeschäfts („*Acte de vente*“)

Der Abschluss des **notariellen Kaufvertrages** dokumentiert die Erfüllung der im Vorvertrag genannten aufschiebenden **Bedingungen**.

Er bestätigt die Vereinbarungen des Vorvertrages und vollzieht das Immobiliengeschäft in Form einer notariellen Urkunde. Der Käufer wird am Tag der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages **Eigentümer der Immobilie** in Frankreich.

### Beachten Sie:

Der Rückgriff auf einen Notar in Frankreich ist eine rein formale Verpflichtung. Sie führt nicht zu einer persönlichen Beratung im Rahmen der Eigentumsübertragung.

Daher ist es wichtig, **im Vorfeld des Erwerbs eine Strukturierung Ihres Immobilienvermögens** vorzunehmen, um Ihren **Erwartungen** bestmöglich gerecht werden zu können (Familienbesitz, Vermietung, Übertragung auf die Kinder...) und um die **Steuerlast** zu reduzieren (Immobilienvermögenssteuer, Grunderwerbssteuer, Erbschafts- oder Schenkungssteuer, Möglichkeit einer Finanzierung ...).



Unser deutschsprachiges Team berät Sie zur **Strukturierung des Kaufs**, überprüft die **Bedingungen der Eigentumsübertragung** sowie erklärt Ihnen ganz genau die zu unterzeichnenden **Vertragsdokumente**.

Wir bieten Ihnen eine umfassende Betreuung an, damit Sie in völliger Ruhe Ihre Immobilie in Frankreich erwerben oder verkaufen können.

Zögern Sie nicht, sich mit uns in Verbindung zu setzen, um diese Themen gemeinsam zu vertiefen.

[welcome@rechtsanwalt.fr](mailto:welcome@rechtsanwalt.fr)