

KOSTENLOSER DOWNLOAD

Ein Haus auf Sizilien kaufen: die Checkliste

Die praktische Checkliste von jemandem, der auf Sizilien eine verlassene Villa gekauft hat

Die Villa bei Mazara del Vallo, als ich sie fand

Ich habe im Westen Siziliens eine verlassene Villa für 21.500 € gekauft, und das meiste hier habe ich auf die harte Tour gelernt. Das ist die Checkliste, die ich mir vor meiner ersten Besichtigung gewünscht hätte: jede Etappe vom Budget bis zur Schlüsselübergabe, mit den Fragen, die Sie stellen sollten, und den Unterlagen, die Sie verlangen sollten.

Von Jonathan Smith, Operation Sicily®

SO NUTZEN SIE SIE

Haken Sie jeden Punkt ab. Drucken Sie für jedes Haus, das Sie besichtigen, ein Exemplar aus, und füllen Sie die Kostenübersicht aus, bevor Sie ein Angebot machen.

1 Bevor Sie mit der Suche beginnen

Der Kaufpreis ist nur eine Zeile im Budget. Wer den Plan zuerst klärt, spart sich Monate mit den falschen Häusern.

- [ ] Legen Sie ein Gesamtbudget fest: Kaufpreis, Kaufnebenkosten, Bauarbeiten, Reisen und laufende Kosten, nicht nur den Angebotspreis.
- [ ] Rechnen Sie die Kaufnebenkosten dazu: Sie liegen meist 10 bis 15 % über dem Preis.
- [ ] Schlagen Sie auf jedes Renovierungsbudget 10 bis 20 % Reserve auf, dazu eine Unterkunft für die Bauzeit.
- [ ] Entscheiden Sie, was Sie wollen: ein Projekt oder ein bezugsfertiges Haus, abgelegen oder nah an einem Ort, zum Selbstnutzen oder zum Vermieten.
- [ ] Beantragen Sie früh Ihren Codice fiscale und bewahren Sie die offizielle Bescheinigung beim Reisepass auf. Verlassen Sie sich nicht auf Online-Generatoren.
- [ ] Wenn Ihr Geld nicht in Euro ist, planen Sie den Umtausch: 5 % Kursbewegung auf 150.000 € sind 7.500 €.
- [ ] Ein Haus zu besitzen und in Italien leben zu dürfen sind zwei verschiedene Fragen. Klären Sie das Aufenthaltsrecht, wenn Sie lange bleiben wollen.

AUS MEINEM EIGENEN KAUF

Der Kauf war der Anfang von Operation Sicily, nicht das ganze Budget. Werkzeugtransport, Mietwagen und Materialtransporte haben Tausende gekostet, mit denen ich nicht gerechnet hatte.

2 Die Suche und der Makler

Dasselbe Haus wird oft von mehreren Maklern gleichzeitig angeboten, manchmal zu unterschiedlichen Preisen.

- [ ] Suchen Sie auf Idealista und Immobiliare.it und sprechen Sie mit Maklern vor Ort: Manche Häuser erscheinen nie auf den Portalen.
- [ ] Fragen Sie jeden Makler nach seiner Eintragungsnummer bei der Camera di Commercio, bevor Sie mit ihm arbeiten.
- [ ] Vereinbaren Sie die Provision schriftlich vor der Besichtigung. In Italien zahlt meist auch der Käufer den Makler.
- [ ] Druck, schnell zu entscheiden, ist ein Warnzeichen, ebenso ein Makler, der von unabhängigen Prüfungen abrät.
- [ ] Bewahren Sie den italienischen Originaltext jeder Anzeige und Nachricht neben der Übersetzung auf.



Der Tag, an dem ich das Tor zum ersten Mal öffnete



Das Esszimmer, genau so, wie es verlassen wurde

3 Bei der Besichtigung

Besichtigen Sie vor jeder Zusage, am besten in mehr als einer Jahreszeit. Schauen Sie über das Haus hinaus auf Zufahrt, Versorgung und Winter.

- [ ] Wie lange steht das Haus leer, und wer genau verkauft? Gibt es mehrere Eigentümer oder Erben?
- [ ] Ist die Zufahrt eine öffentliche Straße oder ein eingetragenes Wegerecht? Ein Weg über Nachbarland ohne Wegerecht ist ein ernstes Problem.
- [ ] Sind Wasser und Strom angeschlossen, und zwar legal? Wie ist der Status eines Brunnens oder einer Zisterne?
- [ ] Wurden Räume oder Nebengebäude später angebaut? Wann, und mit Genehmigung oder über eine Bauamnestie?
- [ ] Wo verlaufen die Grenzen, und folgen die Zäune ihnen?
- [ ] Sehen Sie sich Dach, Feuchtigkeit, Risse und Stürze genau an und fotografieren Sie alles.
- [ ] Prüfen Sie die Wege zu Geschäften, Krankenhaus und Flughafen, das Handynetz und das Internet.
- [ ] Nehmen Sie die ausgedruckte Checkliste mit und notieren Sie darauf alles zu jedem Haus.

4 Unterlagen vor jedem Angebot

Ein eingetragener Makler sollte sie liefern oder beschaffen können. Fehlende Papiere sind ein Grund für weitere Fragen.

- [ ] Den Katasterplan (planimetria catastale) und den Grundbuchauszug (visura).
- [ ] Den Energieausweis (APE).
- [ ] Die Bescheinigung über die Bauamnestie (condono), falls zutreffend.
- [ ] Die Baugeschichte beim Comune.
- [ ] Aktuelle Versorgerrechnungen und die Grundsteuerbescheide.
- [ ] Den Eigentumsnachweis und die Namen aller Miteigentümer.

> **AUS MEINEM EIGENEN KAUF**
>
> Ohne Prüfung durch einen eigenen Techniker vor dem Kauf zu kaufen, ist einer der teuersten Fehler überhaupt. Ein Verkäufer, der wirklich verkaufen will, wartet dafür eine Woche.

5 Die fachliche Prüfung

Notar und Techniker haben verschiedene Aufgaben. Keiner ersetzt den anderen.

- [ ] Beauftragen Sie Ihren eigenen Techniker (einen Geometra, bei Bedarf auch Architekt oder Ingenieur) und lassen Sie sich die Ergebnisse schriftlich geben.
- [ ] Lassen Sie das Gebäude mit den Kataster- und Gemeindeakten abgleichen, einschließlich Anbauten und Grenzen.
- [ ] Klären Sie die Amnestie-Lage: Die landesweiten Bauamnestien gab es 1985, 1994 und 2003, derzeit gibt es keine.
- [ ] Prüfen Sie vor dem Kauf, ob die geplanten Arbeiten überhaupt möglich sind, nicht danach.
- [ ] Wählen Sie den Notar früh und selbst, und prüfen Sie seine Eintragung beim Consiglio Nazionale del Notariato.
- [ ] Fragen Sie den Notar nach Eigentum, Verkaufsbefugnis, Hypotheken und anderen Belastungen.
- [ ] Ziehen Sie bei Erbfällen, ungewöhnlicher Vorgeschichte oder großen Summen zusätzlich einen eigenen Anwalt hinzu: Der Notar ist neutral.

6 Das Angebot und der Compromesso

Schon ein angenommenes schriftliches Angebot kann bindend sein. Lassen Sie sich beraten, bevor Sie unterschreiben oder zahlen.

- [ ] Machen Sie jede noch offene Prüfung, Finanzierung oder Genehmigung zur schriftlichen Bedingung des Angebots, mit Frist.
- [ ] Der Compromesso ist rechtlich bindend: Wer ohne vertraglichen Grund zurücktritt, verliert die Anzahlung, meist 10 bis 20 % des Preises.
- [ ] Lesen Sie den ganzen Vertrag mit Ihrem eigenen Berater und einer richtigen Übersetzung, keiner maschinellen.
- [ ] Prüfen Sie Objektbeschreibung, Termin der Beurkundung, die Art der Anzahlung und was jede Seite noch tun muss.
- [ ] Wird lange vor der Beurkundung Geld gezahlt, fragen Sie nach Beglaubigung und Eintragung des Vertrags im Grundbuch.
- [ ] Bewahren Sie eine unterschriebene Kopie und einen Nachweis jeder Zahlung auf.

7 Die Beurkundung beim Notar (Rogito)

Ein unkomplizierter Kauf dauert vom Angebot bis zur Beurkundung meist zwei bis vier Monate; Erb- oder Bauprobleme können daraus ein Jahr machen.

- [ ] Sagen Sie dem Notar früh, wenn Sie juristischem Italienisch nicht folgen können, und vereinbaren Sie eine zweisprachige Urkunde oder einen Dolmetscher, bevor der Termin steht.
- [ ] Lassen Sie sich vom Notar die vollständige Berechnung der Steuern und Gebühren geben und klären Sie, wie der Preis gezahlt wird.
- [ ] Klären Sie, wann Besitz und Schlüssel übergehen.
- [ ] Gehen Sie mit der eingetragenen Kopie der Urkunde und Belegen für alle Zahlungen.

8 Nach dem Kauf

Bei einem Projekt zählt die Reihenfolge der Arbeiten so viel wie das Budget.

- [ ] Melden Sie die Versorger um oder an und melden Sie sich für die Müllgebühr (TARI) an.
- [ ] Notieren Sie die jährliche Gemeindesteuer (IMU), wenn das Haus ein Zweitwohnsitz ist.
- [ ] Besprechen Sie die Arbeiten mit Ihrem Techniker und beginnen Sie früh mit den Genehmigungen.
- [ ] Arbeiten Sie in der richtigen Reihenfolge: Papiere und Genehmigungen, dann Statik und Dichtheit, dann Leitungen, dann der Ausbau.
- [ ] Bewahren Sie alle Unterlagen, Genehmigungen und Belege an einem Ort auf.

AUS MEINEM EIGENEN KAUF

Schauen Sie über das Haus hinaus. Die Zufahrt, der Winter und der Weg zu Geschäften und Fachleuten prägen den Alltag viel mehr als der Blick von der Terrasse.

Was kostet es wirklich?

Kaufpreis	€
Kaufnebenkosten (meist 10 bis 15 % zusätzlich)	€
Maklerprovision	€
Gutachten und Berichte des Technikers	€
Übersetzung und Dolmetscher	€
Renovierung	€
Reserve (10 bis 20 % der Arbeiten)	€
Reisen und Unterkunft während der Arbeiten	€
Laufende Kosten im ersten Jahr	€
Summe für das ganze Projekt	**€**

Sehen Sie, wie es weitergeht

Jede Woche filme ich die Renovierung, wie sie wirklich läuft, Rückschläge inklusive. Über 73.000 Menschen schauen zu.

▶ youtube.com/@OperationSicily

Allgemeine Informationen aus meinem eigenen Kauf und meinen Ratgebern, keine Rechts- oder Finanzberatung. Prüfen Sie jeden Punkt für Ihre Immobilie mit Ihrem Notar, Techniker und Anwalt. Mehr Ratgeber, kostenlose Tools und die wöchentlichen Renovierungsvideos: operationsicily.com/de

© 2026 Operation Sicily®. Alle Rechte vorbehalten. Operation Sicily® ist eine eingetragene Marke von Jonathan Smith.