



Klaus Gebel

Immobilienenerwerb in Frankreich



www.tredition.de

Klaus Gebel

Immobilienwerb in Frankreich



www.tredition.de

© 2020 Klaus Gebel

6. Auflage

Verlag und Druck: tredition GmbH, Halenreihe 42, 22359 Hamburg

ISBN

Paperback: 978-3-347-04497-5

e-Book: 978-3-347-04498-2

Das Werk, einschließlich seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung ist ohne Zustimmung des Verlages und des Autors unzulässig. Dies gilt insbesondere für die elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Übersetzung, Verbreitung und öffentliche Zugänglichmachung.

Der Autor

Klaus Gebel, Jahrgang 1948, Diplom-Verwaltungsbetriebswirt, war neben anderen beruflichen Tätigkeiten über zwölf Jahre lang Verkaufstrainer, acht Jahre davon bei einer der größten deutschen Bausparkassen. Ab 1995 selbstständiger Unternehmer, war er für diese Bausparkasse bis 2000 beratend bei der Markterkundung und Marktvorbereitung in Frankreich tätig. Zusätzlich auch bereits als unabhängiger Berater, wie unten beschrieben, aber „mit gebremsten Schaum“.

Aufgrund der in dieser Zeit gewonnenen Erfahrungen arbeitet er seit 2001 professionell und in mehr als „Vollzeit“ als unabhängiger Berater für deutsche, österreichische und schweizerische Kunden, die in Frankreich bauen, kaufen und/oder finanzieren wollen.

Kontakt:

Klaus Gebel

France-Immoconsult

Beim Weisenstein 8

66125 Saarbrücken

Telefon: +49(0)6897/9528790

Telefax: +49(0)6897/9528791

E-Mail: kg@france-immoconsult.de

Website: <http://www.france-immoconsult.de>

Inhalt

Vorwort

Einleitung

Wer sucht, der findet

Was der Bürger(meister) noch weiß

Wenn der Bürgermeister etwas hat, das Sie wollen!

Wenn der Nachbar durch den Vorgarten fährt

Müllkippe mit Meerblick

Altlasten – das gibt's nur in Deutschland

Zum Baguette 4 km

Auto oder besser Boot?

Flirrende Hitze – auch Waldbrand genannt

Eigener Weinberg ist Goldes wert

Der Eine macht Heu – der Andere wird zum Unternehmer gemacht

Der Eine droht – Der Andere ist plötzlich Arbeitgeber

Eigentumswohnung auf Platt – das Lotissement

Baugenehmigung oder bereits fertiggestellt – der Verlockung widerstehen

Geht, geht nicht, nichts geht mehr - Baurecht in Frankreich

Bauen à la française

Die provençalische Mauer und die Folgen

Atelier de Construction

Bauträger international

Darf es etwas teurer sein?

Küche ohne Haus

Fosse septique I – wenn es zum Himmel stinkt

Fosse septique II – wenn man muss

Wenn die Heizungsanlage, Heizkörper, Toilette etc. fehlen

Wir kaufen der Oma ihr alt Häuschen

Reizvoll, sehr reizvoll – aber Achtung!

Renovierung ohne Ende

Wenn der Devis zur Falle wird

Wenn aus dem Devis und einer Rechnung eine Rechnung wird

Noch eine Nummer dreister? -bitteschön

Im Mittelalter stehen geblieben

Der nächste Winter kommt bestimmt

Piscine – der eigene Pool

Wie viel Grundstück haben wir denn nun?

Bebaubar oder nicht – kleiner oder größer? Teilung und Vermessung

Das Sahnehäubchen – zweimal verkauft

Landleben genießen und verdienen – wir kaufen eine „Gîte“

Erben ohne Ende

Wenn Dritte sich in Verträge eimischen

Alternative: Die Eigentumswohnung

Dick wie die Bibel – das Wohnungsgrundbuch

Kannitverstan eine französische Eigentümerversammlung

Versicherungen rund ums Haus? – Eine einzige genügt!

Versichern à la française – Quel ouvrage!

Eine Katastrophe – die zu keiner werden muss!

Wenn Gesetze Namen tragen

Gewusst wie – Versicherungen den Rücken kehren

Kündigung eines Vertrags gem. LOI CHATEL

Monsieur 10%

Deutsch oder Französisch?

Was der Makler wissen sollte

Und was passiert Ihnen eventuell, wenn der Makler Ihnen sein Wissen nicht preisgibt?

Luxusvillen – Auf Löchern gebaut

Wenn Sie das Grundstück mit der Lupe suchen

Hypotheken ohne Ende

Vorvertrag – Muster ohne Wert?

La loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU)

Noch mehr La LOI ALUR

Auf den Tisch des Hauses – 10 % Anzahlung

Mehr Inhalt – aber nicht teurer

Clauses suspensives – die letzten Rettungsanker

Fristen – Rechnen auf Französisch

Unter'm Tisch

Auf Nummer sicher

Am Puls der Immobilie – Diagnostics

1. Diagnostic Amiante – Détection et diagnostic de l'amiante – Asbest (Gruppe: Gesundheit)
2. Diagnostic Plomb (CREP) – Constat de risqué d'exposition au plomb – Blei (Gruppe: Gesundheit)
3. Etat relatif à la présence de termites – Recherche de termites et autres insectes à larves xylophages - Vorhandensein von Termiten etc. (Gruppe: Sicherheit von Gebäuden)
- 3a. Merules – Hausschwamm (kein eigenes Gutachten) nur im Compromis direkt
4. Etat des Risques Naturels , Miniers et Technologiques (ERNMT) Natürliche und technische Risiken (Gruppe: Sicherheit von Gebäuden)
4. Diagnostic gaz Gasinstallation (Gruppe: Sicherheit von Gebäuden)
5. Diagnostic électrique – Mise en conformité électrique Elektrische Hausinstallation (Gruppe: Sicherheit von Gebäuden)
6. Diagnostic de Performance Energetique (DPE) – Le DPE ou diagnostic de performance Energiebilanz der Immobilie (Gruppe: Energieeinsparung)
7. Diagnostic Assainissement – Abwassersituation der Immobilie und des Grundstücks (Gruppe: Umwelt)
8. Weitere Informationen im Compromis de vente

Der Maître

Der digitale « Maître »

Viele Köche verderben nicht den Brei

Speisen Sie doch mal bei Bocuse!

Eine saftige Rechnung

Üben, Üben, Üben

Callcenter

PLUS-VALUES - aus Mehr wird Weniger

Wucher oder rien ne va plus

Erbrecht - einmal anders

„Europa erbt“ – oder regelt alles!

Ungeliebt: Papierkram

Was ist das Erbe wert?

Steuern sparen – zweimal „heiraten“

Steuern sparen à la française

Ganz praktisch: Garage (offiziell!) zu Wohnraum
machen

Und niemand hat Schuld

Bar oder Kredit?

Besser vorher als nachher

Die Zelte werden abgebrochen

Nochmal: Deutsch oder Französisch?

10 Tage Nachdenken

Der Architekt in Frankreich (Stand April 2017)

Der Neubau eines Wohnhauses

Neubau oder Renovierung im Bereich des Denkmalschutzes

Und was kostet nun ein Architekt?

In Frankreich angekommen – ein Auto ummelden/anmelden

Steuern beim Erwerb einer Immobilie und beim Wohnen

Dinner for the family.... – der 50. Geburtstag (bretonische Variante)

Kleines Lexikon

Abkürzungen

Anhänge

Merkblatt: La Garantie décennale

Musterbrief „Catastrophe naturelle“

Typische Renovierungsarbeiten und die behördlichen Genehmigungen, die damit verbunden sind

Für meine Notizen

Vorwort

Der französische Gesetzgeber sorgt immer mehr mit neuen Gesetzen für eine immer (vermeintlich?) größere Sicherheit der Immobilienverkäufer. Die Folge ist, dass es für den frz. Immobilienerwerber und erst recht für den ausländischen Erwerber fast unmöglich ist sich in diese Materie so einzuarbeiten, dass er ohne Risiken bei einem französischen Notar die Verträge unterzeichnen kann.

Dafür bietet der Autor nicht nur „erste Hilfe“ mit diesem Buch an, sondern es ist auch die Einladung das Beratungsangebot des Autors anzunehmen, damit Sie in Zukunft beim Erwerb Ihrer Traumimmobilie viel Freude haben und vor Ungemach weitestgehend geschützt sind. Und was meinen Kunden am besten gefällt: Der „Service après vente“, die Betreuung über die Vertragsunterzeichnung hinaus.

Was hat ein Kunde gefragt, als ich ihm meine Beratungsmöglichkeiten und auch meinen Service nach dem Kauf aufzeigte: „Habe ich mich, wenn ich Sie beauftrage, quasi lebenslänglich an Sie gebunden?“ Sie wollen die Antwort wissen? Die gebe ich Ihnen gerne persönlich.

Und nun zur neuen, erweiterten 6. Auflage „Immobilienerwerb in Frankreich“.

Ihr

Klaus Gebel

Einleitung

Viele Menschen kehren aus ihrem Frankreichurlaub zurück und haben den Entschluss gefasst, sich eine Immobilie an ihrem Urlaubsort oder in der Region zu kaufen. Und sei es nur, um mehrere Wochen im Jahr oder auch den Lebensabend im sonnigen Süden bei Baguette und Vin-rouge zu verbringen. Andere, insbesondere in den Grenzgebieten zu Elsass und Lothringen, zieht es zum dauerhaften Leben und Wohnen über die Grenze – gearbeitet wird aber weiterhin in Deutschland.

Viele verschiedene Motivationen – aber allen, ganz gleich ob Bauen oder Kaufen, ist eines gemeinsam: Ohne sorgfältige Vorbereitung Ihrer Entscheidung wird Ihr Traum schnell zum Albtraum, Ihr mühsam verdientes Geld zerrinnt in südlicher Sonne zu nichts, und der Himmel in Deutschland bleibt weiterhin grau.

Der Erwerb oder Bau einer Immobilie in Frankreich unterscheidet sich erheblich von den deutschen Gewohnheiten. Vielen Immobilienerwerbern ist schon das Procedere in Deutschland ein Buch mit sieben Siegeln. Der deutsche

Notar spricht für viele bereits eine Sprache wie aus einer anderen Welt. Und nun das Ganze in einer fremden Sprache! Vergessen Sie niemals: Wenn Sie die Sprache nicht beherrschen – Sie werden ruck, zuck zum „Spielball“ von Maklern, Verkäufern, Finanzierern und sogar von Notaren.

Sie sprechen Französisch? Wunderbar, dann wissen Sie auf Anhieb was *Sous seing privé* bedeutet – oder doch nicht? Hand aufs Herz: Kennen Sie wirklich alle fachspezifischen und juristischen Ausdrücke, die Ihnen beim Kauf oder Bau in Frankreich begegnen?

Dieses Buch hilft Ihnen, Ihren Traum Realität werden zu lassen – Wohnen und Leben im L'Hexagone. So nennen die Franzosen Ihre Heimat, weil sie in

etwa die Form eines Sechsecks hat. Und damit ist auch gleichzeitig nur das kontinentale Frankreich gemeint.

Oder träumen Sie etwa von den DOM-ROM (alt: DOM) – Départements et régions d'outre mer:

1. Französisch Guyana
2. Guadeloupe
3. Martinique
4. Mayotte
5. Réunion

oder sogar von den

COM (alt: TOM)– Collectivité d'outre-mer :

6. Saint Martin
7. Saint Barthélemy
8. Saint Pierre et Miquélon
9. Wallis et Futuna
10. Französisch-Polynesien

Kalkulieren Sie allerdings für diese Traumregionen ein etwas größeres Budget ein.

Nutzen Sie dieses Buch als Vorbereitung Ihres Traums – es ersetzt aber keineswegs den unabhängigen Fachmann!

Sie haben bereits Ihren Entschluss gefasst? Lesen Sie das Buch trotzdem. Und dann lassen Sie sich durch einen unabhängigen Fachmann beraten.

Allerdings gibt es schwarze Schafe unter den Fachleuten, die sich z. B. unter dem Deckmantel „Schutzvereinigung“ an Ihren Geldbeutel heranmachen.

Das (angemessene) Honorar für einen Fachmann ist die beste Investition für einen gelungenen Start Ihres Traums: Erwerb einer (Traum-)Immobilie in Frankreich.

Wer sucht, der findet

Ob Sie in Eigenregie bauen wollen oder durch einen Bauträger bauen lassen: Ein Grundstück brauchen Sie, so oder so. Woher nehmen? Auch in Frankreich ist Bauland rar und manchmal teuer, sehr, sehr teuer oder auch einfach unerschwinglich – für den normalen Geldbeutel. Ach ja: Monaco gehört (noch) nicht zu Frankreich!

Ehemals doppelt so groß wie die alte BRD, verfügt Frankreich über sehr viel Land. Das ist Ihnen mit Sicherheit sofort aufgefallen, wenn Sie schon mal rechts und links der französischen Autobahnen gefahren sind. Land soweit das Auge reicht – manchmal unterbrochen durch riesige Agrarflächen und Weinanbaugebiete, Gebirge und Gebirgszüge – aber auch begrenzt durch Mittelmeer, Atlantik und Ärmelkanal. Und trotzdem, in allen Regionen finden sich Bauplätze. Vergessen Sie die Enge von Deutschland!

Ein Bauplatz ist in Frankreich kein Bauplatz, wenn er nicht mindestens 1.000 m² groß (klein?) ist. Zersiedelung wird erst nach und nach ein Thema in Frankreich. Sie können in bestimmten Gegenden immer noch ein Haus mitten im Pinienwald bauen – weitab von jeder Zivilisation. Je größer, desto lieber, das Schwimmbad oder die Cuisine d'été beanspruchen schon ihren Platz. Achtung: In manchen Kommunen gibt es immer noch Mindestgrößen für Bauplätze! Das sprengt schnell das Budget.

Wie also finden Sie Ihr Grundstück? Sie haben Ihre Provinz, Ihr Département, Ihr Village gefunden? Halten Sie Ausschau nach Schildern mit der Aufschrift A VENDRE. Meistens steht eine Telefonnummer dabei – jetzt sind Ihre Sprachkenntnisse gefragt!

Beim Flanieren entdecken Sie immer wieder das Büro eines Agent Immobilier oder einer Agence Immobilière. Ob die, z. B. im bretonischen KERITY, Deutsch sprechen? Seien Sie sicher: Verkaufen beherrschen die Makler auch ohne deutsche Sprachkenntnisse.

Und nicht vergessen: Deutsche Immobilienmakler, vom Profi bis zum Freizeitmakler, finden Sie in Hülle und Fülle in allen Regionen Frankreichs. Der eine bietet nur Mühlen an, der andere Châteaux und wieder ein Anderer verfallene Bauernhöfe in noch verlassenere Dörfern.

Alle wollen nur Ihr „Bestes“ – Ihr Geld. Aber vielleicht kennt sich der deutsche Makler, der selbst schon viele Jahre in Frankreich lebt, besonders gut am Markt aus. Finden Sie es heraus und denken Sie immer daran: Ein

Makler will verkaufen, ausschließlich verkaufen! Er ist in den seltensten Fällen Ihr persönlicher und unabhängiger Berater.

Weitere Quellen stehen Ihnen über die Immobilienanzeigen der großen deutschen Tageszeitungen zur Verfügung. Auch hier werden Grundstücke und Häuser in allen Regionen Frankreichs angeboten. Sehr französisch und sehr umfangreich sind die beiden großen Immobilienzeitschriften L'IMMOBILIER EN FRANCE (www.lesiteimmobilier.com) und PAP – DE PARTICULIER A PARTICULIER (www.ap.com) und leboncoin.com (www.leboncoin.com). Erstere enthält Grundstücke und Immobilien in ganz Frankreich, die von Maklern angeboten werden. Die beiden anderen Zeitschriften dagegen enthalten ausschließlich Angebote von Privatpersonen (Makler dürfen darin aber werben). Hier sind die Preise häufig überhöht, da Privatpersonen Ihre Immobilie oft überschätzen. Allerdings lassen sich diese Objekte besser verhandeln.

Eine weitere Quelle sind die auch inzwischen in Frankreich beliebten Wochenzeitungen. Hier finden Sie natürlich sehr stark regionalisierte Angebote. Diese französischen Publikationen helfen Ihnen jedoch nur bei guten bis sehr guten Kenntnissen der französischen Sprache weiter. Die Anzeigen wimmeln nur so von Abkürzungen. Franzosen sind übrigens vernarrt in Abkürzungen – eine Katastrophe!

Was der Bürger(meister) noch weiß

Wenn Sie ein Grundstück, eine Immobilie suchen und die französische Sprache ausreichend beherrschen – sprechen Sie mit den Menschen vor Ort! Dem Autor wurden noch niemals Auskünfte, gleich in welcher Region, verweigert. Je älter und ortsansässiger die Ansprechpartner, umso auskunftsfreudiger. Hören Sie gut zu: Dabei erfahren Sie noch weitere Quellen, die Sie anzapfen können.

Scheuen Sie sich nicht, gerade in kleineren Orten beim Bürgermeister, Maire, zu klingeln – er kennt seinen Ort. Häufig ist er seit Jahrzehnten Maire.

Gute Auskunftsquellen sind die Kaufleute vor Ort (Bäcker, Metzger usw.). Sie können Ihnen häufig auch etwas über die Bonität der Grundstückseigentümer, die Anzahl der Eigentümer oder den Geldbedarf des jeweiligen Eigentümers verraten. Natürlich nur ganz, ganz vertraulich, confidentiel.

Das ist übrigens eine der ganz herausragenden Tugenden in Frankreich – der Autor hat es bei seiner langjährigen beruflichen Tätigkeit häufig erfahren: Frankreich ist ein einziges (gallisches?) Dorf!

Wenn der Bürgermeister etwas hat, das Sie wollen!

Welch ein Glücksfall – Sie sind meinem vorstehenden Rat gefolgt und haben sich beim Bürgermeister schlau gemacht. Und siehe da, der „Maire“ hat genau das, was Sie suchen – aus seinem „eigenen Bestand“. Dem, der Gemeinde natürlich.

Ein Paar wollte Deutschland den Rücken kehren und sich in Frankreich selbstständig machen. Mit „Chambres d’hôtes“ und „Tables d’hôtes“ Und das in Ihrer Wunschregion inmitten der besten Weinlagen der Welt – im Bordelais. Und umgeben von AOC-Lagen, inmitten der Weinreben, hat die Gemeinde ein Manoir zu Eigentum, das ihr aus Gründen der Unterhaltung zur finanziellen Last geworden ist. Das Manoir steht leer und verursacht nur Kosten. Und das will die Gemeinde loswerden. Allerdings sollte es nur an jemanden verkauft werden, der das Manoir so nutzen sollte, dass es zur touristischen Aufwertung der kleinen Gemeinde beiträgt. Dazu verlangte die Gemeinde von den Kaufinteressenten ein nachhaltiges Konzept (Businessplan) das dem Wunsch nach touristischer Aufwertung entsprechen sollte.

Meine Kunden legten der Gemeinde, neben anderen Bewerbern, Ihren Businessplan vor und wurden die Auserwählten. Tolle Konstellation - und schon bat mich der Interessent um meine unterstützende Beratung. Besichtigt war das Objekt einmal gemeinsam mit einem von der Gemeinde beauftragten Makler, mit dem ich bereits sehr unangenehme Erfahrungen gemacht hatte. Aber meine Kunden hatten das Traumobjekt für die Realisierung ihres Vorhabens gefunden. Nach der ersten Auswertung der mir überlassenen Unterlagen kristallisierten sich zwei wesentliche Punkte heraus:

1. Der von der Gemeinde verlangte Kaufpreis ist zu hoch.
2. Mein Kunde sollte den Makler mit einer unangemessen hohen Courtage honorieren, obwohl der Makler sein Geschäft zwischenzeitlich aufgegeben

hatte und nun plötzlich ein ehemaliger Mitarbeiter auftrat, der sich als Nachfolger (nicht Rechtsnachfolger!) ausgab. Ein Mandat konnte der aber nicht vorweisen.

Gemeinsam mit meinen Kunden entwickelte ich ein schriftliches Kaufangebot mit einem angemessenen Preis für die Immobilie und den dazugehörigen Grundstücken. Wichtig dabei ist, dass ich das Kaufangebot so formulierte, dass in dem angebotenen Preis die Maklercourtage inbegriffen ist. Das nennt man dann „Frais d'Agence Inclus“ – abgekürzt F.A.I. Also musste man dann dem Kaufpreis nur noch die üblichen Notarkosten zurechnen und der Kunde war mit der Kalkulation seiner Erwerbskosten auf der sicheren Seite. Vorbehaltlich, der Maire würde das Angebot akzeptieren.

Und tatsächlich – der akzeptierte das Angebot und sagte uns zu, das Kaufangebot nach den Sommerferien, da meinte er allerdings Oktober, in den Gemeinderat zur Abstimmung einzubringen. Nun wurde bei der „Domaine“, das ist eine Behörde, die die öffentlichen Immobilien verwaltet, eine Schätzung des Manoirs verlangt. Die erste Schätzung lag jenseits von Gut und Böse, womit sich die Gemeinde auch nicht abfand und eine neue Schätzung verlangte. Die zweite Schätzung war plötzlich um mehr als 100.000 Euro niedriger als die Erste.

Da die Gemeinde nicht zwingend an diese Schätzungen gebunden ist (verschleudern darf sie natürlich auch nichts), wurde diese zweite Schätzung durch die Gemeinde um rund 50.000 Euro nach unten angepasst – und schon stimmte der Preis mit unserem Kaufangebot überein. Auch in Frankreich kann der Maire keine der gemeindeeigenen Immobilien ohne Gemeinderatsbeschluss (Délibération) verkaufen. Und tatsächlich, Ende Oktober erhielten wir den Gemeinderatsbeschluss, nach dem mein Kunde zu den uns angebotenen Konditionen den Zuschlag erhalten hatte. Er wurde aufgefordert sich mit dem Notar der Gemeinde zur Abwicklung der Kaufformalitäten in Verbindung zu setzen. Allerdings wies die Gemeinde daraufhin, dass erst nach Ablauf der Einspruchsfrist von 2 Monaten nach der

Beschlussfassung des Gemeinderates ein „Compromis de vente“ unterzeichnet werden könne.

Ich besprach mich mit meinem deutschsprachigen Notar über die weitere Vorgehensweise und wies ihn aber daraufhin, dass der Gemeinderat bei seinem Beschluss übersehen hatte, dass der Kaufpreis aber auch die Maklercourtage enthält. Unser Notar übermittelte die Daten der Käufer an seinen „Confrère“ der Gemeinde und schon ging das Theater los. Kein Wort vom Notar der Gemeinde zu dem Hinweis, dass der vom Gemeinderat beschlossene Kaufpreis die Maklercourtage enthält. Vielmehr meldete sich die Gemeinde, der Adlatus des Bürgermeisters, ob denn meine Interessenten sich mit dem Makler-Nachfolger geeinigt hätten? Wie bitte – wer hat denn ein Mandat erteilt? Die Gemeinde oder meine Kunden?

Und zwischenzeitlich ging vom Rechtsanwalt des nicht mehr „existenten“ Maklers ein Schreiben bei meinen Kunden und bei unserem Notar ein, dass meine Kunden mit einem Betrag bezogen auf die Kaufsumme von 11,30 % (also Maklercourtage!!!) in Verzug gesetzt wurden! Und im Januar leiteten mir meine Kunden 3 Schriftstücke des entsprechenden Gerichts weiter – 3 Einsprüche gegen den Gemeinderatsbeschluss. Eine Bürgerin, ehemalige Lehrerin der Gemeinde und Gemeinderatsmitglied, beklagt den Ausverkauf des „Patrimoine“ (der staatlichen Kulturgüter). Die beiden Anderen das Verschleudern von Immobilien zum Spottpreis (an Ausländer?).

Kurz und bündig: Geschätzte Verfahrensdauer bis zu einer endgültigen (mit Berufungen) Entscheidung: ca. 3 – 5 Jahre. Und jetzt raten Sie einmal, wie die Entscheidung meiner Kunden aussieht? Soviel zu dem Thema: Wenn der Bürgermeister etwas hat, was Sie wollen!

Aber der Bürgermeister hat manchmal auch noch andere Schnäppchen parat – „Propriété sans Maître“. Was ist denn das also? Hier handelt es sich in den meisten Fällen um unbebaute Grundstücke und auch schon mal um ein Grundstück mit Haus oder sonstigen Gebäuden. Der/die Besitzer sind aber unbekannt.

Wie aber kommt es zu dieser Situation? Grundstücke sind ja in der Regel im Kataster erfasst und die Eigentümer im Grundbuch ebenfalls? Fallen diese Teile etwa vom Himmel? Nein, natürlich nicht. Wie es zu diesen „Propriété sans Maître“ kommt, kann verschiedene Ursachen haben. Die 2 häufigsten Ursachen sind:

1. Das Erbe wurde nie geregelt und nun sind alle tot
2. Seit mindestens 2 Jahren wurde die Taxe foncière (Grundsteuer) nicht mehr bezahlt oder der Steuerbescheid kam mindestens zweimal als unzustellbar zurück

Die Gemeinde kann sich diese Grundstücke nach einer vorherigen, umfangreichen und exakt festgelegten Prozedur, einverleiben. Die vorhergehende Prozedur dauert durchaus mehrere Jahre.

Wie aber erfahre ich nun, ob es solche Grundstücke bebaut oder unbebaut (und bebaubar) gibt?

1. Kommen Sie an der Mairie vorbei, schauen Sie in den Aushang der der Gemeinde. Wenn Sie Aushänge mit dem Stichwort „Propriété sans Maître“ finden – Bingo.
2. Oder sprechen Sie bei der Gemeinde (Service d'Urbanisme) vor und fragen Sie gezielt nach diesen Grundstücken – dazu sollten Sie aber sehr gute Sprachkenntnisse mitbringen. Und noch eine gute Möglichkeit, ohne vor Ort zu sein: Suchen Sie im Internet die Webseite der gewünschten Gemeinde und suchen Sie dort unter „Vie Municipal“ nach den Informationen des Gemeindeamtes.

Achtung: Da der Erwerb einer solchen Immobilie völlig anders als üblich verläuft, sollten Sie das nur über einen erfahrenen Fachmann abwickeln. Der Autor steht Ihnen gerne dabei mit Rat und Tat zur Seite.

Wenn der Nachbar durch den Vorgarten fährt

Zugegeben, wo Licht ist, ist auch Schatten – selbst in der Provence. An heißen Tagen aber durchaus erwünscht. Schon ein bisschen ungewohnt – nach der mehr oder weniger ausgebauten Dorfstraße sind es noch 1,5 km bis zum Grundstück über einen ausgefahrenen Feldweg. Manchmal kratzen das Gras oder die Steine an der Ölwanne der Luxuskarosse. Na ja, die Lage ist einmalig, am Horizont kann man das Mittelmeer erahnen – wunderschön!

Hier bauen wir unser Häuschen, unsere Traumvilla in Rosé und mit diesen tollen mediterranen Ziegeln – wie heißen die nochmal auf Französisch? Denn die hätten wir ja gerne auf unserem Dach. Aber der Dachdecker wird schon wissen, was wir wollen. Stop! Liegen vor oder hinter Ihrem Grundstück noch andere Grundstücke? Können die vielleicht auch noch verkauft/bebaut werden? Wie kommen denn deren Eigentümer dann zu ihrem Haus?

Ganz einfach: Über den Feldweg, der mitten durch Ihren „Vorgarten“ geht. Das nennt man dann Wegerecht. Als der Autor wieder einmal einen Freund in der Provence besuchte, staunte er nicht schlecht, als sich auf der Zufahrt zum Grundstück plötzlich ein neues Haus mit Garten befand. Die Zufahrt führte akkurat durch den Vorgarten. Und das ist auch heute noch so.

Müllkippe mit Meerblick

Es war einmal – da wurde der Müll überall, wirklich überall, hinter jedem Strauch, in jeder Vertiefung und Mulde, jedem aufgelassenen Steinbruch abgekippt. Hauptsache in ein klein bisschen Entfernung von der eigenen Gemeinde. Hier hilft nur eines: Fragen stellen! Was der Bürger(meister) noch weiß ...

Altlasten – das gibt's nur in Deutschland

Environnement – ein Begriff, der in Frankreich plötzlich so schick ist wie die Grünen seit langem in Deutschland. Frankreich hat die „Umwelt“ entdeckt. Endlich. Leider wurde vergessen, wer „Frankreich“ ist.

Der Deutsche vielleicht, der auf den Champs Elysées die Zigarettenskippe wegwirft, die Japanerin, die glaubt, die Verpackung vom weltberühmten Hamburger sei umweltfreundliches Reispapier? Nein, nach und nach, ganz langsam erstellt das Gouvernement – das ist die Zentralregierung in Paris – ein Kataster, das auch umweltfeindliche/umweltschädliche Aktivitäten in der Vergangenheit auflistet. Pardon – die heutigen Kataster sind noch nicht so aktuell – so weit sind wir leider noch nicht. Wir bemühen uns – wir, die Regierung natürlich, das Gouvernement. Die Einleitung von mehr Tritium, Abfallprodukt von vielen Atomkraftwerken, schadet vielleicht nicht – oder doch vielleicht später? L'Etat c'est moi – wir arbeiten zuerst einmal die Vergangenheit auf – die Zukunft liegt erst vor uns.

Man, wer immer das ist, spricht gern von der Mentalité française – von der „Leichtigkeit des Seins“. Oder salopp ausgedrückt: à la provençale. Welcher Makler oder Grundstückseigentümer sagt Ihnen, welche Altlasten, Kontaminationen vorhanden sind? Das Grundstück soll verkauft werden. Basta! Le plus vite possible!

Inzwischen sind die Notare in der Lage eine Datenbank abzufragen, die Auskunft über solche Altlasten gibt. Über die Vollständigkeit der Daten schweigt man sich aus (siehe auch unter „Diagnostics“).

Wehe der Wind steht bei der Besichtigung Ihres Grundstücks/Ihrer Immobilie „verkehrt“! Sie glauben nicht, wie viel Gestank Ihnen eine Papierfabrik bei „richtiger“ Windrichtung permanent „zuhechelt“. Ob der nahe, kilometerlange Traumstrand dann noch traumhaft ist, das Barbecue im eigenen Garten noch wirklich schmeckt? Also nicht gleich zugreifen!

Aber der Staat kümmert sich immer mehr und mehr um die Sicherheit der Käufer – allerdings umfasst ein Kaufvertrag für eine Immobilie (Haus oder Eigentumswohnung) schnell 50 oder noch mehr Seiten – die Sie unterzeichnen und verstehen müssen.

Dem Kaufvertrag sind, vom Gesetzgeber vorgeschrieben, aktuell 9 „Diagnostics“ und noch weitere Unterlagen beizufügen. Gut, das vorher zu erfahren, nicht erst, wenn Sie beim Notar sitzen und den Vertrag unterschreiben sollen. Wussten Sie, dass es in Frankreich Gegenden gibt (auch in Paris), in denen Termiten auftreten? Gut Holz! Der Autor kennt die Möglichkeiten und Quellen, Sie auch vor solchen gravierenden, wertmindernden Mängeln zu schützen – bevor es zu spät ist.

Zum Baguette 4 km

Heute noch joggen Sie morgens zur Boulangerie, um Ihr Baguette und frische Croissants zu holen. Wie lange noch? Richtig, mit dem Auto geht es auch – wirklich immer? Und wenn Sie mal krank sind? Hoffentlich haben Sie einen guten Nachbarn! Manchmal ist der nächste Nachbar weit, weit weg.

Ein Ehepaar suchte die Natur und die wollten sie in den Pyrenäen finden.

Sie hatten im Internet ein, nach Ihrer Meinung, geeignetes Objekt gefunden und mich um Beratung gebeten. Ich erhielt den Link zum Haus und schon hatte ich das Haus auf meinem Bildschirm. Ein ansprechendes Objekt, von einem Makler angeboten und von der Optik her ansprechend, mit ganz viel Grün ums Haus. Die beigefügte Beschreibung warf direkt mehrere Fragen auf. Die wichtigste Frage war ganz einfach: „Wo genau liegt das Haus?“. Da lassen die Makler nicht gerne die Katze aus dem Sack.

Also rief ich den Makler an, stellte mich vor und signalisierte ihm das Interesse meiner Kunden. Bei der Frage nach der genauen Lage des Hauses, blockte der Makler, wie üblich, sofort. Die Lage würden die Interessenten ja bei der Besichtigung erfahren.

Da ich seit Jahrzehnten Erfahrungen mit diesen Spielchen habe, habe ich auch verschiedene Strategien entwickelt, damit ich die Kunden in diesem Fall nicht 1.600 km (einfacher Weg!) in die Pyrenäen hetze, damit sie feststellen, dass das Haus am Ende der Welt liegt. Also fuhr ich meine Strategie – und der Makler, wollte er seine Chance nutzen, rückte mit der genauen Lage des Hauses heraus. Dank Google Earth bin ich dann in die Pyrenäen zu diesem Haus „gereist“ und habe die Lage erkundet.

Ergebnis: Lage auf fast 1.000 m Höhe, Anfahrt vom/zum nächsten kleineren Ort mit minimalen Versorgungsmöglichkeiten rund 15 km, zur nächst größeren Stadt 20 km. Zu den Stränden des Mittelmeers Fahrzeit mindestens 1

1/2 Stunden (Annonce des Maklers: „Proche des plages de la Méditerranée“ – also: nahe den Stränden des Mittelmeers).

Aber: Die Anfahrt zum Haus vom nächsten Ort erfolgte nur etwa 2 km über eine kleine, ausgebaute Straße und dann, ab in die Wildnis. Ein nicht ausgebauter, schmaler Weg mit Serpentinaen, vorbei an tiefen Abgründen und gefährlichen Stellen mit Steinschlaggefahr und des Nachts, nach einem Restaurantbesuch, auch noch die Gefahr durch Wild, das dort nicht rar ist – und das mindestens 13 km lang!

Da dürfen Sie keine 2 Gläser Wein zum Abendessen trinken – oder vielleicht fahren sich die Serpentinaen dann leichter. Und von Winter habe ich da noch nicht gesprochen, oder wie es mit einem Krankenwagen bestellt ist, wenn ein Notfall eintritt etc. – dass Objekt war aus dem Rennen, bevor es richtig gestartet war. Und durch meine Recherche habe ich dem Kunden Zeit und Geld gespart.

Also: Vergewissern Sie sich bei der Auswahl Ihres Grundstücks, welche Versorgungseinrichtungen in welcher Entfernung angesiedelt sind. Wie weit ist es bis zu den nächsten Geschäften, die Ihnen die Dinge des alltäglichen Bedarfs sicherstellen? Wie weit ist es zum nächsten Allgemeinarzt, zum nächsten Krankenhaus? Die Ruhe und ländliche Stille hat natürlich ihren Reiz – aber: siehe oben.

Mancher war entsetzt über die Ruhe, die im Winter herrschte, und war plötzlich gar nicht mehr begeistert, dass er seine Zelte in Deutschland komplett abgebrochen hatte. Also: Schauen Sie sich Ihr zukünftiges Umfeld auch zu anderen Jahreszeiten an.

Auto oder besser Boot?

Was soll diese Frage, werden Sie vielleicht denken. Erinnern Sie sich noch an die Bilder des Herbstes 2003? Avignon, Montpellier, Arles und große Landstriche rechts und links der Rhône unter Wasser. Wer denkt denn schon daran, wenn er die Autoroute du Soleil nach Süden fährt?

Hochwasser in der Altstadt von Avignon – da haben wir doch im Sommer noch gegessen, unseren Rotwein getrunken und gut gegessen... Immer wieder in der Vergangenheit haben solche Katastrophen vor allem den Süden und auch sehr häufig den Westen Frankreichs heimgesucht.

Da ist die Frage nach dem Boot ist schon berechtigt. Ganz hilfreich, wenn Sie dann ein Schlauchboot zur Verfügung haben. Die Vorsorge für solche Naturkatastrophen beruht in Frankreich auf dem sog. Plan de Prévention des Risques Naturels – PPRN. Noch nicht alle Kommunen in Frankreich sind mit einem solchen Plan ausgestattet. Ist er bereits vorhanden, finden Sie ihn als Anhang im Plan d'Occupation des Sols – POS. Das ist in Frankreich der Bebauungsplan, häufig aber bereits den Plan Local d'Urbanisme – PLU genannt (siehe auch Kapitel: „Geht, geht nicht, nichts geht mehr – POS/PLU)

Dort können Sie nachlesen, ob unbebaubare Zonen oder Zonen mit bestimmten Auflagen ausgewiesen sind.

Viel besser: Erkundigen Sie sich dort, wo Sie sich niederlassen wollen, nach solchen Ereignissen. Lassen Sie sich nicht von Rinnsalen im Sommer täuschen. Häufig werden diese Rinnsale im Herbst und im Frühjahr zu ausgewachsenen, manchmal gefährlichen Flüssen. Rechnen Sie nicht damit, dass ein Immobilienmakler Sie darüber aufklärt. Halten Sie die Augen offen! Achten Sie auf Hochwassermarken an Gebäuden, besuchen Sie einmal das kleine Heimatmuseum, stellen Sie Fragen. Wenn Sie sich ein Haus kaufen, achten Sie auf Wasserränder im Keller. Häufig wird der Keller, sofern überhaupt vorhanden, nach einem Wassereinbruch nicht großartig renoviert. Ist eine

Zeitungsredaktion im Ort angesiedelt? Eine hervorragende Informationsquelle. Aber auch der Autor hat die Möglichkeit, Ihnen Auskünfte über Naturkatastrophen in der Vergangenheit zu geben.

Und noch ein guter Tipp: In gefährdeten Überschwemmungszonen werden häufig in den entsprechenden Plänen (PPRN), Baumaßnahmen angeordnet, um die Sicherheit der Bewohner bei einem solchen Ereignis zu erhöhen und evtl. Hilfskräfte auch bei Ihren Rettungseinsätzen zu schützen.

Ein Beispiel: Zum Haus gehört ein ins Erdreich eingelassenes Schwimmbad. Wird das Grundstück so überflutet, dass das Schwimmbad nicht mehr sichtbar ist, wäre das u. U. eine große Gefahr für Rettungskräfte, die ins Schwimmbad stürzen könnten. Also muss der Eigentümer rund um das Schwimmbad Halterungen anbringen, in die lange Stangen gesteckt werden, die bei Überschwemmung dann die Lage eines Schwimmbads kennzeichnen. Sehen Sie rund ums Schwimmbad solche Vorrichtungen, dann wissen Sie, dass Sie sich in der sog. „Zone Rouge“ befinden – der Zone mit dem allerhöchsten Überschwemmungsrisiko!

In Frankreich wurden in den letzten Jahrzehnten im Bereich der Hochwasservorsorge große Sünden begangen. Zu nahe am Fluss gebaut, Baugebiete zu nahe am Fluss erschlossen, kein Hochwasserschutz usw. Aber nachher ist alles zu spät.

Am einfachsten haben Sie es, wenn Sie eine Baugenehmigung beantragen. Aber Sie sind ja erst auf der Suche nach einem Grundstück. Im Falle der Baugenehmigung muss die Baubehörde Sie über solche Risiken informieren, sprich: über den hoffentlich vorhandenen PPRN. Bei einer bestehenden Immobilie könnte es Ihnen passieren, dass Sie bald enteignet werden. So wurden 1996 im Département Isère die Eigentümer von 90 Häusern aufgrund des PPRN enteignet und umgesiedelt bzw. entschädigt.

Ein guter Makler wird Ihnen auch zu diesem Thema Antworten geben können. Sie können sich auch vorab im Internet unter www.prim.net informieren.