



Immobilienkauf Italien – Renovierungsschäden

Renovierungsschäden im italienischen Immobilienrecht: Wer im Condominio haftet

Urteil Nr. 9702/2025 des Gerichts Rom: Haftung bei Umbauten, was Eigentümer beachten und wie Käufer Ansprüche sichern.

Wenn in einem Mehrparteienhaus (Condominio) Umbauten in einer Wohnung Schäden in einer anderen Einheit verursachen, stellt sich schnell die Haftungsfrage. Ein aktuelles Urteil des Gerichts von Rom (Nr. 9702/2025) gibt hierfür klare Leitplanken – und liefert wertvolle Hinweise, worauf Käufer nach dem Immobilienkauf in Italien achten sollten.

Das Urteil aus Rom: Kernaussagen

Kausalität ist entscheidend. Damit ein Nachbar Ersatz bekommt, muss der ursächliche Zusammenhang zwischen den durchgeführten Arbeiten und dem eingetretenen Schaden bewiesen werden.

Primäre Haftung des renovierenden Eigentümers. Im entschiedenen Fall bejahten die Richter die Verantwortlichkeit des Eigentümers der oberen Wohnung; nicht hingegen die des Condominiums oder des Unternehmens, das die Fassadenarbeiten ausführte, weil dort kein entsprechender Nachweis gelang.

Rechtsgrundlage: Art. 2043 Codice Civile. „Wer einem anderen vorsätzlich oder fahrlässig einen rechtswidrigen Schaden zufügt, ist zum Ersatz verpflichtet.“ Dieses deliktische Haftungsprinzip trug die Entscheidung.

Umfang des Ersatzes. Bestätigt wurde, dass die Entschädigung die notwendigen Wiederherstellungskosten umfasst – zuzüglich Aufwertung und Zinsen.

Praxisfolgen für Eigentümer und Käufer

Für Eigentümer, die umbauen

1. Planung & Dokumentation: Maßnahmen fachgerecht planen; Baustand, Schutzmaßnahmen und den Bauablauf dokumentieren.
2. Unternehmerauswahl & Verträge: Qualifizierte Firmen wählen, Haftpflicht/Regress im Werkvertrag regeln und Versicherungsnachweise verlangen.
3. Kommunikation im Condominio: Verwalter und Nachbarn frühzeitig informieren, Zugänge und Schutz abstimmen.
4. Beweissicherung: Vorher/Nachher-Fotos, Protokolle und – bei heiklen Eingriffen – ein technisches Gutachten.

Für Käufer nach dem Immobilienkauf in Italien

5. Unterlagen-Check: Protokolle der Eigentümerversammlungen, anstehende Arbeiten und etwaige Schadensmeldungen prüfen.
6. Versicherungsschutz: Prüfen, ob Police (Privathaftpflicht/Bauherrenhaftpflicht) und ggf. Gebäudeversicherung Schäden an Dritten abdecken.



02

7. Renovieren mit System: Bei eigenen Maßnahmen Kausalitätsrisiken im Blick behalten – Sauberkeit, Abdichtungen, Leitungen, Statik.

8. Im Konfliktfall: Beweise sichern (Fotos, Zeugen, Rechnungen), Verwalter informieren und ggf. technischen Sachverständigen einschalten.

Kurz erklärt: Condominio, Unternehmer & Haftung

Renovierende Private haften, sobald sich der Kausalzusammenhang zwischen ihren Arbeiten und dem Schaden eines Nachbarn belegen lässt.

Condominium/Verwaltung haftet nicht automatisch für Schäden, die durch private Umbauten entstehen; es braucht eine zurechenbare Pflichtverletzung oder einen nachgewiesenen Kausalbeitrag.

Externe Firmen haften vertraglich gegenüber ihrem Auftraggeber und deliktisch gegenüber Dritten – im entschiedenen Fall fehlte der Nachweis, dass die Fassadenfirma den konkreten Schaden verursachte.

Checkliste: So gehen Sie strukturiert vor

1. Vor Baubeginn: Genehmigungen, Versicherungen, Nachbarschaftsinformation, Beweissicherung.
2. Während der Arbeiten: Sauberkeit/Schutz, Protokolle, Abnahmen von Abschnitten.
3. Bei Schäden: Sofortdokumentation, Meldung an Verwalter/Versicherung, technisches Kurzgutachten, außergerichtliche Lösung anstreben.
4. Bei Uneinigkeit: Rechtliche Beratung einholen; Art. 2043 c.c. und das Rom-Urteil bieten eine robuste Argumentationsbasis.

Fazit:

Im italienischen Immobilienrecht gilt bei Renovierungsschäden: Beweis der Kausalität ist der Schlüssel. Für Käufer nach dem Immobilienkauf in Italien lohnt sich ein wacher Blick auf Condominio-Unterlagen, Versicherungen und eine saubere Bauorganisation – so lassen sich Risiken reduzieren und Ansprüche konsequent durchsetzen.

Rechtlicher Hinweis: Dieser Beitrag ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen – Cordiali saluti

Bernd Oostenryck
Rechtsanwalt



lavvit.de/it

Bernd Oostenryck, Rechtsanwalt
Oskar-von-Miller-Ring 34
80333 München

Tel. +49 (0)89 25549597970
info@lavvit.de