



Immobilienkauf Italien – Rechte bei TV-Antennen nach dem Kauf

TV-Antenne in der Wohnungseigentumsanlage:

Regeln, Zuständigkeiten und Kosten nach italienischem Immobilienrecht

Rechtsgrundlagen und Informationen

Was Käufer:innen nach dem Immobilienkauf in Italien zu TV-Antennen wissen müssen

In italienischen Wohnungseigentumsanlagen (condominio) kann der Fernsehempfang über eine gemeinschaftliche, zentralisierte Anlage oder über private Antennen erfolgen. Für Käufer:innen ist wichtig zu wissen, dass Neubauten in der Regel mit einer Zentralanlage ausgestattet sein müssen: Das ergibt sich aus Gesetz 249/1997, konkretisiert durch Gesetz 66/2001, die einen einheitlichen Zugang zu TV- und Radiosignalen vorsehen und die Zahl individueller Installationen aus Gründen des Fassadenschutzes reduzieren wollen. In Bestandsgebäuden ohne Zentralanlage kann die Eigentümerversammlung deren Errichtung als „Innovation“ beschließen; erforderlich sind dabei die in Art. 1136 Codice Civile festgelegten Mehrheiten. Greift der Beschluss in das vertragliche Reglement ein, ist meist Einstimmigkeit nötig. Erfolgt ohnehin eine umfassende Sanierung, müssen Anlagen an den Stand der Technik angepasst werden, wie es der Ministerialerlass vom 22. Januar 2013 verlangt.

Recht auf Antenne

Neben Zentralanlagen bleibt das individuelle „Recht auf Antenne“ gewahrt. Nach dem gesetzvertretenden Dekret 259/2003 darf jede/r Wohnungseigentümer:in eine private Antenne installieren – etwa zur Lösung spezieller Empfangsprobleme oder für Satellitenempfang. Grenzen setzt das Gemeinschaftsrecht jedoch dort, wo Stabilität, Sicherheit oder das architektonische Dekor beeinträchtigt würden. Werden Gemeinschaftsteile in ihrer Substanz genutzt, greift Art. 1102 Codice Civile: Die Nutzung ist zulässig, solange der Zweck nicht geändert und anderen die gleichrangige Nutzung nicht verwehrt wird. Sind bauliche Eingriffe an Gemeinschaftsteilen erforderlich, bedarf es eines Versammlungsbeschlusses nach den in Art. 1136 vorgesehenen Mehrheiten.

Abkoppeln von der zentralisierten Antenne

Wer sich von der zentralisierten Antenne abkoppeln möchte – etwa, weil Fernsehen zunehmend auch über Internet empfangen wird –, sollte den Verwalter schriftlich informieren und die komplette technische Trennung einschließlich der Wohnungsdosen von einer Fachfirma dokumentieren lassen. Ist die Abkopplung vollständig und beeinträchtigt sie die Funktionsfähigkeit der Gemeinschaftsanlage nicht, entfällt in der Regel die Pflicht zu künftigen Wartungskosten; offene Rückstände bleiben jedoch zu zahlen. Lässt sich eine vollständige Trennung technisch nicht herstellen, kann eine Kostenbeteiligung auch weiterhin verlangt werden, selbst wenn eine private Antenne genutzt wird.



08

Kostenverteilung nach Codice Civile geregelt

Die Kostenverteilung folgt grundsätzlich Art. 1123 Codice Civile: Installation, Reparaturen und Wartung der Zentralanlage werden nach Tausendsteln auf alle Miteigentümer umgelegt. Bei besonders kostspieligen, luxuriösen oder getrennt nutzbaren Innovationen kann nach Art. 1121 eine Befreiung der Nichtnutzenden möglich sein, vorausgesetzt, sämtliche Verbindungen zur Anlage werden entfernt; ein späterer „Wiedereintritt“ ist dann gegen Zahlung des anteiligen Betrags möglich. In der Praxis bewegen sich die einmaligen Kosten einer gemeinschaftlichen TV-Anlage – abhängig von Gebäudekomplexität und Anzahl der Einheiten – häufig im Bereich von etwa 500 bis 2.000 Euro; die laufende Wartung kann je Einheit zwischen rund 50 und 300 Euro jährlich liegen. Private Antennen trägt die/der jeweilige Eigentümer:in vollständig selbst; bleibt die Wohnung weiterhin technisch an die Zentralanlage angeschlossen, können gemeinschaftliche Wartungskosten trotz Nichtnutzung anfallen.

Ein Blick auf das italienisches Immobilienrecht

Für Käufer:innen nach dem Immobilienkauf Italien empfiehlt sich daher ein strukturierter Blick auf das italienische Immobilienrecht: Zunächst das Regolamento (Hausordnung/vertragliches Reglement) zu Antennenstandorten, Optik und eventuellen Verboten prüfen; den technischen Zustand der bestehenden Anlage oder den Beschlussstand zur Nachrüstung klären; anstehende Sonderumlagen, Mehrheiten und Protokolle einsehen; bei geplanter Privatantenne frühzeitig bauliche Anforderungen und Genehmigungen abstimmen; bei Abkopplung die vollständige Trennung fachgerecht und nachvollziehbar dokumentieren. So lassen sich Empfangsqualität, Gebäudearchitektur und eine faire Kostenverteilung in Einklang bringen – und spätere Auseinandersetzungen im Condominio vermeiden.

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