

PUBLIKATION

**Untersuchungsberichte für den Kauf einer
französischen Immobilie**

Lukas Fässler, Rechtsanwalt & Informatikexperte

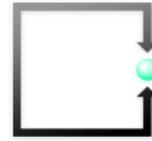
9. Januar 2025

Der Verkäufer einer Immobilie in Frankreich ist gesetzlich verpflichtet, vor dem Verkauf eine Reihe von Untersuchungen durchführen zu lassen und dem Käufer ein entsprechendes Dossier darüber auszuhändigen. Der Sammelbegriff für all diese verschiedenen Untersuchungen ist das sogenannte **Dossier de Diagnostic Technique (DDT)**.

Der Verkäufer muss das **Dossier de Diagnostic Technique** dem Notar übergeben, der den Verkauf abwickelt. Das **Dossier de Diagnostic Technique** wird als Anhang sowohl dem vorläufigen (compromis de vente) als auch dem endgültigen Kaufvertrag beigelegt. Wenn der Verkäufer kein vollständiges Dossier vorlegt, müssen die fehlenden Untersuchungen nachträglich durchgeführt werden, bevor der endgültige Kaufvertrag unterzeichnet wird.

Die französische Regierung plant laufend, die Anzahl der verpflichtenden Untersuchungen zu erweitern. Der Druck auf den Verkäufer nimmt also zu, sowohl hinsichtlich der Menge an Informationen, die er bereitzustellen hat, als auch der damit verbundenen Kosten. Es handelt sich jedoch um eine **gesetzliche Verpflichtung**, und der **Verkäufer ist rechtlich haftbar**, sodass er dieser nicht entgehen kann. Enthält das **Dossier de Diagnostic Technique** falsche Informationen, kann der Verkäufer haftbar gemacht werden, um die „versteckten Mängel“ zu beheben. Der Käufer kann auch beschließen, vom Kauf zurückzutreten, wenn das **Dossier de Diagnostic Technique** fehlt oder unvollständig ist. In diesem Fall kann der Käufer auch verhandeln, um einen niedrigeren Verkaufspreis zu erzielen.

Obwohl der Notar verpflichtet ist, darauf zu achten, dass alle gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind, kann es natürlich vorkommen, dass er es versäumt, den Käufer darauf hinzuweisen, dass das **Dossier de Diagnostic Technique** fehlt oder unvollständig ist. Sollte dies der Fall sein, muss insbesondere der Käufer den Notar darauf aufmerksam machen und an der Uebergabe des DDT unbedingt festhalten. Es ist auch wichtig

**Lukas Fässler**lic.iur.Rechtsanwalt^{1,2}, Informatikexperte
faessler@fsdz.ch**Carmen de la Cruz**lic.jur.Rechtsanwältin und Notarin^{1,2}
eidg. dipl. Wirtschaftsinformatikerin
sekretariat@fsdz.ch**Argonita Ameti**MLaw Juristische Mitarbeiterin
ameti@fsdz.chZugerstrasse 76b
CH-6340 Baar
Tel.: +41 41 727 60 80
www.fsdz.ch
sekretariat@fsdz.ch
UID: CHE-349.787.199 MWST

¹ Mitglied des Schweizerischen Anwaltsverbandes
² Eingetragen im Anwaltsregister des Kantons Zug

zu überprüfen, ob **alle Einzelberichte noch gültig** sind. Es kann nämlich sein, dass das Gültigkeitsdatum einzelner Untersuchungen abgelaufen ist und erneuert werden muss. Es können Zweifel an der fachlichen Kompetenz der Personen, die die Untersuchungen durchführen und an der Unabhängigkeit der Gutachter bestehen. Daher hat die französische Regierung die Vorschriften für die Personen, die diese Untersuchungen durchführen, verschärft. Sie dürfen **keine Verbindungen zum Notar** und **zum verkaufenden Makler** haben.

Personen, die Untersuchungen durchführen dürfen, müssen ein **Zertifikat des Comité d'accréditation français (COFRAC; <https://www.cofrac.fr>)** besitzen. Es gibt auch eine Berufsorganisation von Unternehmen, die solche Untersuchungen anbieten, die **Chambre Syndicale des Experts Immobiliers de France (CSEIF; <https://www.cseif.fr>)**. Sie können selbst überprüfen, ob die Berichte des DDT von zertifizierten Personen erstellt wurden und ob die Unternehmen, die die Untersuchungen durchgeführt haben, Mitglied der Berufsorganisation sind. Um ganz sicher zu gehen, können Sie auch selbst ein unabhängiges Gutachterbüro beauftragen.

Hierunter finden Sie eine Übersicht über die verschiedenen Arten von Untersuchungen:

- Asbest
- Blei
- Termiten
- Energieeffizienz
- Natürliche oder industrielle Risiken
- Gasinstallationen
- Elektrische Verkabelung
- Klärgruben

Über uns

Wir sind die Spezial-Anwaltskanzlei für digitale Rechtsfragen mit den Schwerpunktgebieten Informatikrecht, IP-Recht (insbesondere Marken-, Lizenz- Urheber- und Patentrecht), Cyberkriminalität, Europäisches und Schweizerisches Datenschutzrecht, Datensicherheit sowie Submissionsrecht im Informatiktechnologiebereich. Ferner sind wir spezialisiert in den Bereichen E-Commerce-Recht Europa für Onlineshops und ICT-Security und Riskmanagement.

Zu unseren Spezialgebieten gehören ebenfalls das Erb- und Immobilienrecht für Schweizer mit Wohnsitz Frankreich oder für Schweizer, die Immobilien in Frankreich besitzen.

Was tun wir anders

Durch klare Spezialisierung erbringen wir qualitativ hochstehende Dienstleistungen ausschliesslich in unseren Schwerpunktbereichen mit persönlicher Betreuung und nachhaltigem Engagement.