

GASTBEITRAG



LOI und Vorvertrag nach italienischem Recht

Avvocati Mario Dusi und Gabriella Crosariol, Mailand, www.dusilaw.eu

Die Vorverhandlungsphase von komplexen Rechtsgeschäften, die oftmals lange Zeit benötigen, bevor die Parteien ein endgültige Regelung erreichen, wird häufig durch einen „Sondervertrag“ geregelt.

→ In der Praxis internationaler Rechtsgeschäfte werden überwiegend ausländische Konzepte und Vertragstypen übernommen, die oft aus dem anglo-amerikanischen Rechtskreis stammen. Der sogenannte LOI („Letter Of Intent“) oder MOU („Memorandum Of Understanding“) ist eine Vertragsform, die im italienischen Zivilgesetzbuch nicht explizit geregelt ist, deshalb wird diese nach italienischem Recht als „atypischer“ Vertrag betrachtet, der nach dem Prinzip der Vertragsfreiheit (Art. 1322 C.C. (i.e. Codice Civile = ital. Zivilgesetzbuch) allerdings grds. zulässig ist. Art. 1322 Ital. Zivil Gesetzbuch (Vertragsfreiheit) lautet: „Die Parteien können innerhalb der durch das Gesetz und durch die Ständischen Vorschriften gezogenen Grenzen den Inhalt des Vertrages frei bestimmen. Die Parteien können auch Verträge schließen, die nicht zu den besonders geregelten Vertragstypen gehören, sofern sie auf die Verwirklichung von nach der Rechtsordnung schützwürdige Interessen gerichtet sind.“

Im italienischen Recht bedient man sich in derartigen Konstellationen üblicherweise eines sogenannten „Vorvertrages“ (Contratto Preliminare), der nach italienischer Systematik als „typischer“ Vertrag angesehen wird.

Sowohl LOI als auch Vorvertrag beziehen sie sich also auf die erste Verhandlungsphase; beide Dokumente haben allerdings sehr unterschiedliche praktische Rechtsfolgen, wie im nachfolgenden aufzuzeigen sein wird.

LOI und nach italienischem Recht

Der Inhalt eines LOI kann sehr unterschiedlich sein, deshalb sind alle Klauseln immer sorgfältig zu überprüfen, auch bezüglich der für den LOI bindenden Rechtssprache, die bei nicht juristisch geprüften Übersetzungen zu unerwarteten Rechtsfolgen führen kann. Es sollte stets vermieden werden, sich

in einem LOI (unbewusst) ungeplanten Rechtsverpflichtungen und Risiken (einschließlich kommerziellen Verpflichtungen) auszusetzen.

Das Ziel eines LOI ist es üblicherweise, den Nachweis zu erbringen, dass bestimmte Verhandlungen zwischen den Parteien erfolgt sind und bislang nur einige wenige Vereinbarungen in Grundzügen getroffen worden sind. Hierdurch soll auch ein gewisser psychologischer (eher als ein rechtlicher) Druck zum Abschluss der Gesamtvereinbarung herbeigeführt werden bei der jeweils anderen Partei. Oft möchte eine Partei die andere Partei auch schon in irgendeiner Form verpflichten, ohne dies aber selbst schon tun zu müssen.

Normalerweise beinhaltet ein LOI Klauseln über:

- Absichtserklärung zur Fortführung der Verhandlungen;
- Vertraulichkeit der Verhandlungen;
- Mögliche Termine des jeweiligen Projektes;
- Frist für den Abschluss eines eventuellen endgültigen Vorvertrages bzw. Vertrages;
- Rechtsverbindlichkeit des Dokumentes;
- Eventuell erreichte Mindestvereinbarungen;
- Anwendbares Recht.

Es ist aber zu beachten, dass in der Praxis die meisten LOI in der Regel bereits eine Liste von Klauseln beinhalten, die rechtsverbindlich für die Parteien sind.

Vorvertrag nach italienischem Recht

Ein Vorvertrag nach italienischem Recht beinhaltet dagegen üblicherweise bereits im Vertragstext die Rechtsverpflichtung, einen endgültigen Vertrag zu einem späteren Zeitpunkt abzuschließen; ein Vorvertrag nach italienischem Recht hat somit stets rechtliche Bindungswirkung.

Der Abschluss eines Vorvertrages beinhaltet für die Parteien das Recht,

ein Gerichtsurteil mit den gleichen konstitutiven Rechtsfolgen zu erlangen, wie ein Urteil in einem Verfahren über den endgültigen Vertrag, zusätzlich aber ggf. auch noch den weiteren Rechten gemäß dem Vorvertrag (Art. 2932 C.C.) Art. 2932 Ital. Zivilgesetzbuch (Besondere Vollstreckung zur Erwirkung eines Vertragsabschlusses) lautet: „Wenn derjenige, der einen Vertrag abzuschließen verpflichtet ist, diese Verpflichtung nicht erfüllt, kann die andere Partei, sofern dies möglich und im Titel nicht ausgeschlossen worden ist, ein Urteil erlangen, dass die Wirkungen des nicht abgeschlossenen Vertrages erzeugt.“

Wenn es sich um Verträge handelt, die die Übertragung des Eigentums an einer bestimmten Sache oder Begründung oder Übertragung eines sonstigen Rechts zum Gegenstand haben, kann der Klage nicht stattgegeben werden, wenn die Partei, die sie erhoben hat, die eigene Leistung nicht erbringt oder diese nicht in der vom Gesetz verlangten Art und Weise anbietet, außer die Leistung ist noch nicht fällig“.

Dieses Urteil hat unmittelbare rechtliche Folgen (z.B. Übertragung des Eigentumsrechts) ab seiner Verkündung. Voraussetzung für ein solches Urteil ist, dass die obsiegende Partei ihre jeweiligen Verpflichtungen aus dem Vorvertrag entweder erfüllt oder der anderen Partei zumindest angeboten hat.

Ein Vorvertrag nach italienischem Recht muss in der gleichen Form abgeschlossen werden wie der „endgültige“

Vertrag (Art. 1351 C.C.); dies auf jeden Fall dann, wenn das Gesetz Schriftform verlangt. Art. 1351 Ital. Zivilgesetzbuch (Vorvertrag) lautet: „Ein Vorvertrag ist nichtig, wenn er nicht in derselben Form errichtet wird, die das Gesetz für den endgültigen Vertrag vorschreibt“.

Der Vorvertrag muss weiterhin alle wesentlichen Elemente des jeweiligen (endgültigen) Rechtsgeschäftes beinhalten, damit der Sachverhalt eindeutig bestimmt werden kann. Die Nebenbedingungen können auch erst im endgültigen Vertrag geregelt werden, da dieser den Vorvertrag gänzlich ersetzt, dies gilt selbst dann, wenn die betreffenden Regelungen ganz andere als die im Vorvertrag sind (Vertragsfreiheit, „autonomia delle parti“, siehe hierzu den Beschluss des italienischen Obersten Gerichts in Rom, „Cass. Civ. Sez. II“, 25 Februar 2003, N. 2824).

In der Praxis haben sich Vorverträge vor allem beim Kauf von Immobilien, M&A und Übertragung von Gesellschaftsanteilen etabliert.

Seit Inkrafttreten des Gesetzes Nr. 296/2006 (Finanzgesetz 2007) müssen Vorverträge über einen Immobilienkauf innerhalb von 20 Tagen ab Unterschrift beim Finanzamt registriert werden. Es ist hierbei zu beachten, dass fehlende Registrierungen mit einem Bußgeld bestraft werden, selbst wenn nur die o.g. 20-Tages-Frist versäumt wird. ○

Der Beitrag wird im Internet fortgeführt unter: www.advoselect.com/gastbeitrag

AUTORIN



Gabriella Crosariol, ist Rechtsanwältin in Mailand. Die vielsprachige Juristin ist hauptsächlich im Bereich nationaler und internationaler Verträge, Handels- und Gesellschaftsrecht und im Gewerblichen Rechtsschutz tätig.

AUTOR



Mario Dusi, ist Rechtsanwalt in Mailand und München. Er ist seit 2004 zugelassen beim Italienischen obersten Gerichtshof in Rom und beschäftigt sich vornehmlich mit internationalen handels- und wirtschaftsrechtlichen Mandaten.