

RAPHAEL HARDENBERG

---

# CASA MIA

---

Dein Weg zur eigenen Immobilie in Italien



# CASA MIA

**Dein Weg zur eigenen Immobilie in Italien**

Der Immobilien-Ratgeber für Kauf, Recht &  
ein Leben unter südlicher Sonne

**Raphael Hardenberg**

*edizione cooper campoli*

## Über das Buch

Italien – das ist der Duft von Zitronenbäumen, das sanfte Rauschen des azurblauen Mittelmeeres und das Versprechen von Dolce Vita. Wer würde da nicht von einem eigenen Haus träumen? Aber Vorsicht: Zwischen Pizzaofen und Panoramablick verstecken sich Bausünden, Behörden und Baupläne, die mehr Wunschdenken als Wirklichkeit abbilden.

In *Casa Mia* führt dich der Autor und erfahrene Italienkenner Raphael Hardenberg Schritt für Schritt durch den italienischen Immobilienmarkt – von ersten Träumen bis zu den Stolpersteinen am Notartisch. Mit einem Blick für das Wesentliche, viel Gespür für Land und Leute – und einer ordentlichen Portion italienischem Flair – zeigt er dir, worauf du achten musst, wenn du deinen Traum vom Haus in Italien verwirklichen willst.

Egal, ob du ein *Rustico* in der Toskana suchst, ein Tiny House mit Meerblick oder eine Stadtwohnung in Rom: Dieses Buch gibt dir die nötigen Informationen, Tipps und Checklisten an die Hand – fundiert und praxisnah.

Aber keine Sorge: *Casa Mia* ist kein trockener Gesetzesratgeber, sondern ein lebendiger Wegbegleiter. Raphael Hardenberg nimmt dich mit in eine Welt voller Stolpersteine – und zeigt dir, wie man elegant drumherum tanzt.

Mit echten Geschichten, inspirierenden Anekdoten, Interviews mit italienischen Notaren und Maklern, wird *Casa Mia* zu deinem persönlichen Reiseführer durch das Abenteuer Immobilienkauf in Italien.

**Weil ein Zuhause in Italien mehr ist als nur ein Haus.**

## Über den Autor

Raphael Hardenberg ist weder Makler, noch Notar – und genau darin liegt seine Stärke. Vor über zwanzig Jahren ist er nach Italien ausgewandert und hat dort alle Fehler gemacht, die man als Neuankömmling nur machen kann. Er hat gelernt, wie es ist, sich durch italienische Bürokratie zu schlagen, mit charmant-chaotischen Handwerkern zu verhandeln und zwischen *Dolce Vita* und Bauplänen die Balance zu halten.

Als Autor verbindet er fundierte Recherche mit eigenen Erfahrungen und Gesprächen mit Fachleuten. Heraus kommt ein Ratgeber, der weder abgehoben noch trocken ist, sondern Lesern praxisnah erklärt, was sie wirklich wissen müssen, wenn sie in Italien eine Immobilie kaufen wollen – gewürzt mit einer Prise Humor und dem unverwechselbaren Flair des Bel Paese.

## **1. Auflage**

Printed in Germany

Dies ist eine Leseprobe. Nicht für den Weiterverkauf bestimmt.

© 2026 Raphael Hardenberg

Alle Rechte vorbehalten.

|              |                                                                                                                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lektorat:    | Nadine Otto-De Giovanni                                                                                                                                          |
| Coverdesign: | cooper campoli grafica                                                                                                                                           |
| Internet:    | <a href="http://www.rafael-hardenberg.com">www.rafael-hardenberg.com</a><br><a href="http://www.edizione-cooper-campoli.com">www.edizione-cooper-campoli.com</a> |
| Instagram:   | <a href="https://www.instagram.com/rafael.hardenberg">rafael.hardenberg</a>                                                                                      |
| Herausgeber: | edizione cooper campoli                                                                                                                                          |

ISBN Softcover: 978-3-912632-00-2

ISBN Hardcover: 978-3-912632-01-9

ISBN eBook: 978-3-912632-02-6

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort: Wie man zwischen Zitronenduft & Grundbuch sein Zuhause findet

- 1 Einleitung
- 2 Planung des Kaufs - Der Weg zum eigenen Haus beginnt auf Papier
- 3 Berater, Planer, Möglichmacher – Wer dein Projekt möglich macht
- 4 Besonderheiten & Alternativen – Zwischen Ruine & Schnäppchen
- 5 Vom Wunsch zur Wirklichkeit – Der Weg zur passenden Immobilie
- 6 Die wichtigsten Dokumente beim Immobilienkauf
- 7 Ablauf des Kaufs – Zwischen Handschlag & Notar
- 8 Formalitäten & Fürsorge – Was nach dem Kauf wichtig wird
- 9 Vom Eigentümer zum Verkäufer – Deine Immobilie im Verkauf
- 10 Auswandern nach Italien – Ein Schritt, der alles verändert
- 11 CASA MIA-Checklisten – Praktische Begleiter bei deinem Immobilienkauf

Schlusswort – Ein Zuhause zwischen Zitronenduft und Papierkram

Nachklang

# Vorwort: Wie man zwischen Zitronenduft & Grundbuch sein Zuhause findet

*»Va bene, andrà tutto bene! - Ach was, das wird schon!«*

Es begann mit einem Satz, den ich mir selbst zuflüsterte – irgendwo zwischen einem überquellenden Aktenordner, einem italienischen Notar, der unermüdlich auf den *Codice Fiscale* (Steuernummer) beharrte, und einer orange-rot-getigerten Katze, die den Schreibtisch zu ihrem roten Teppich erklärte. Mit der Gelassenheit einer Königin ließ sie sich auch durch das wiederholte *»Giù dal tavolo! – Runter vom Tisch!«* des Notars nicht beirren. Schließlich rollte sie sich schnurrend auf dem vom Druck noch warmen Vertrag zusammen, als gehöre das Dokument einzig und allein ihr.

*»Va bene, andrà tutto bene!«* Ein Satz, der weder Heldenmut noch Naivität in sich trägt, sondern etwas viel Wertvolleres: Vertrauen. In das Leben, in die Menschen, in das Abenteuer.

Der Kauf einer Immobilie in Italien ist mehr als ein Akt mit Stempel und Unterschrift. Es ist eine Reise durch fremde Begriffe, neue Denkweisen, unerwartete Hürden – und durch genau die Momente, in denen du plötzlich spürst: Hier will ich bleiben.

Vielleicht bist du gerade noch im Planungsmodus, mit Excel-Tabelle und Fragenkatalog. Vielleicht hast du dich schon verliebt – in ein Haus, ein Dorf, ein Gefühl.

Was auch immer dich hergeführt hat – dieses Buch begleitet dich.

Mit Tipps, mit echten Geschichten, mit einem Augenzwinkern. Und mit der nötigen Gelassenheit, wenn mal etwas schief läuft. Denn du weißt ja:

***»Va bene, andrà tutto bene!«***

*Die Schönheiten der italienischen Natur  
wollen weilend genossen sein,  
nicht im Wandel,  
sondern aus dem Rahmen  
von Palästen und Kunstgärten,  
träumend und erschöpfend.*

*Carl Spitteler (1845-1924)  
Schweizer Dichter & Romanautor*



# 1 Einleitung

Stell dir vor, du sitzt auf einer sonnenverwöhnten Piazza, irgendwo in den Hügeln Umbriens. Vor dir steht ein Glas kühler Weißwein, vielleicht ein Grechetto, dieser typisch umbrische Tropfen, der mit seiner Frische an grüne Äpfel und Kräuter erinnert. In der Luft liegt der Duft von Rosmarin, Holzofenpizza und blühendem Jasmin. Am Nachbartisch unterhält sich ein älteres Ehepaar mit dem Kellner. Der Mann, mit grauem Bart und wettergegerbter Haut, malt mit ausladenden Gesten die hohen Fensterbögen ihres frisch gekauften Rustico in die Luft, als wolle er sie direkt vor die Augen des Kellners zaubern. Die Frau nickt eifrig, ihre Hände umklammern das Glas und ein seliges Lächeln breitet sich auf ihrem Gesicht aus. Der Kellner hört lächelnd zu, wirft hier und da ein »*Che bello!*« ein und wischt sich verstohlen die Hände an der Schürze, als hätte er selbst Anteil an ihrem Glück ... Doch zwischen den Zeilen wird klar: Der Weg dorthin war alles andere als gradlinig. Bürokratie, Sprachbarrieren, unvorhergesehene Hürden – und mittendrin die italienische Gelassenheit, die manchmal fast ein bisschen provozieren kann.

Solche Geschichten begegnen mir immer wieder. Und genau sie sind es, die den Kauf einer Immobilie in Italien so besonders machen: ein Wechselspiel aus Herausforderungen und Glücksmomenten, Stolpersteinen und unerwarteter Hilfe, Unsicherheit – und dann doch dem Gefühl, endlich angekommen zu sein.

**Italien ist ein Land der Gegensätze** – und das zeigt sich auch auf dem Immobilienmarkt. In Städten wie Florenz, Mailand oder Rom schnellen die Preise in schwindelerregende Höhen, während in ländlichen Regionen wie den Abruzzen, der Basilikata oder Teilen des Piemont charmante Landhäuser zum Preis eines Mittelklassewagens zu haben sind. Doch der Preis ist nur ein Teil der Geschichte. Wer sich auf dieses Abenteuer einlässt, sollte nicht nur Zahlen und Quadratmeter im Blick haben, sondern auch ein Gespür für die Kultur entwickeln – und für die Besonderheiten, die sich von Region zu Region teils drastisch unterscheiden.

»Viele Käufer unterschätzen, wie unterschiedlich die Prozesse zwischen Nord- und Süditalien sein können«, erzählt mir Marco Rossi, ein Makler aus Florenz, der seit über zwanzig Jahren Immobilien an internationale Kunden vermittelt. »In der Toskana sind historische Denkmalschutzauflagen fast

schon Standard, während in Sizilien oft unklare Grundbuchsituationen für Überraschungen sorgen.«

Vielleicht trägst auch du diesen Traum in dir: ein kleines Haus mit Blick aufs Meer, eine Wohnung in einer mittelalterlichen Stadt oder doch lieber ein Bauernhof mit Olivenbäumen. Dieses Buch soll dir dabei helfen, diesen Traum in greifbare Nähe zu rücken. Mit praktischen Tipps, ehrlichen Geschichten und dem Wissen aus vielen Jahren Erfahrung begleite ich dich auf deinem Weg.

Ich kenne diesen Traum nur zu gut – und auch die Fallen, die auf diesem Weg lauern können. Vor über zwanzig Jahren bin ich selbst nach Italien gegangen, habe dort gelebt und gearbeitet, habe Fehler gemacht und daraus sehr viel gelernt. Mit den Jahren habe ich mir ein tiefes Wissen angeeignet, gestützt auf Gespräche mit Notaren, Maklern und vielen, die den Schritt gewagt haben. Genau diese Mischung aus persönlichen Erlebnissen und fundierter Recherche ist die Grundlage dieses Buches – praxisnah, ehrlich und mit einem Augenzwinkern erzählt.

Mach es dir bequem. Stell dir ruhig vor, du sitzt bereits in deiner eigenen Küche mit Terracottaboden und einem Espresso in der Hand, der den Raum mit seinem kräftigen Aroma erfüllt. Dieses Buch ist der erste Schritt in Richtung deines Zuhauses in Italien.

## **1.1 Dein Leitfaden für den Immobilienkauf in Italien**

Der Kauf einer Immobilie in Italien ist kein gewöhnliches Vorhaben – es ist ein Projekt voller Emotionen, Überraschungen und Entscheidungen, die gut überlegt sein wollen. Dieses Buch ist für all jene gedacht, die nicht nur von Zitronenduft, dem Funkeln des Meeres und Abenden bei einem Glas Chianti träumen, sondern diesen Traum auch konkret umsetzen möchten.

Ich habe in über zwanzig Jahren einige Menschen begleitet, die sich diesen Traum erfüllt haben. Manche von ihnen haben sich Hals über Kopf verliebt – in ein halb verfallenes Steinhaus oder in einen Ausblick, den man nicht kaufen kann, der aber eben doch zum Angebot gehört. Andere sind mit klarer Excel-Tabelle, steuerlichen Berechnungen und Architektenliste angereist – und haben am Ende ganz andere Entscheidungen getroffen als geplant.

In diesem Buch findest du die ganze Palette: chaotische Begegnungen, schmerzhaftes Fehlen, überraschende Glücksmomente – und natürlich die Tipps, die ich mir damals selbst gewünscht hätte. Alles so aufbereitet, dass

du den Weg vom ersten Traum bis zum Notartermin mit Klarheit und Gelassenheit gehen kannst.

Wir werfen einen kritischen Blick auf Immobilienanzeigen, sprechen über versteckte Mängel und sagen dir, wann ein scheinbares Schnäppchen zum Fass ohne Boden werden kann. Du erfährst, welche Fachleute du brauchst – und wann du sie brauchst. Vor allem aber lernst du, wie du mit der italienischen Bürokratie tanzt, statt mit ihr zu kämpfen.

## **1.2 Warum eine Immobilie in Italien?**

Italien ist nicht nur ein wunderschönes Reiseziel – es ist ein Lebensgefühl. Für viele beginnt es mit einem Sommerurlaub, einer kleinen Piazza in der Abendsonne, einem Glas Wein unter Feigenbäumen. Und irgendwann stellt sich die Frage: »Was wäre, wenn ich einfach bliebe?«

Wenn du mit dem Gedanken spielst, eine Immobilie in Italien zu kaufen, dann findest du hier ein ganzes Sammelsurium guter Gründe – emotional, praktisch und kulinarisch. Vielleicht ist genau der eine dabei, der deinen Entschluss besiegelt.

### **1.2.1 Kultur & Lebensart**

Ob Renaissancekunst oder Cappuccino am Tresen: In Italien ist Kultur kein Luxus, sondern Alltag. Was das Leben hier wirklich besonders macht, ist die Art, wie Menschen miteinander umgehen. Das Herz Italiens schlägt warm. Gastfreundschaft ist keine Floskel, sondern gelebte Praxis. Wer sich auf das italienische Miteinander einlässt, wird nicht lange fremd bleiben – sondern irgendwann zum *amico di casa*, einem Freund des Hauses.

### **1.2.2 Kulinarik: Ein Paradies für Genießer**

Pizza, Pasta und ein Gläschen Vino, das kennt jeder. Aber Italien bietet so viel mehr. Die Märkte duften nach Rosmarin, Fenchelsalami und frisch gebackener Focaccia. Wer hier lebt, isst saisonal, lokal und mit Genuss. Und das Beste: Man hat Zeit dafür. Essen ist hier keine Notwendigkeit, sondern ein Ritual.

### **1.2.3 Wetter & Natur**

Italien ist landschaftlich ein kleines Wunder. Vom ewigen Schnee der Alpen bis zu den Zitronenhainen Siziliens bietet das Land für jeden Geschmack die

passende Kulisse. Ob Wanderschuhe oder Espadrilles – du wirst beides brauchen. Auch das Klima bietet für jeden Geschmack etwas: Wärme für Sonnenliebhaber und erfrischende Brisen für jene, die es milder mögen.

### **1.2.4 Lebenshaltungskosten & Lebensqualität**

Natürlich, nicht alles ist günstiger in Italien. Aber vieles ist es eben doch. Vor allem, wenn du bereit bist, die Großstädte zu meiden und dich auf das Landleben einzulassen. Dort bekommst du für dein Geld nicht nur mehr Quadratmeter, sondern auch mehr Lebensqualität, in Form von Ruhe, Raum und Rhythmus. Ein gutes Leben zum fairen Preis.

### **1.2.5 Bildung: Chancen für Familien**

Du möchtest mit Kindern nach Italien? Gut zu wissen: Das Bildungssystem ist breit aufgestellt und bietet – neben klassischen Schulen – auch viele spezialisierte Einrichtungen, von Musikgymnasien bis zu Designhochschulen. Und ja, es gibt auch öffentliche Kindertagesstätten mit Garten und Sonnenhüten. Gleichzeitig solltest du dir bewusst machen: Im internationalen Vergleich steht die Schulbildung in Italien nicht immer glänzend da – hohe Abbrecherquoten und regionale Unterschiede sind Realität. Die Vielfalt ist groß, aber auch die Qualität schwankt von Ort zu Ort.

► **Mein Tipp!** Schau dir genau die Angebote in der Region an, in die es dich zieht. Denn die Schule kann am Ende genauso entscheidend sein wie das Haus mit den Terrakottadächern.

► Siehe Kapitel 11: Bonus-Checkliste: Mit Kindern nach Italien auswandern

### **1.2.6 Das Gesundheitssystem: überraschend solide**

Italien hat ein staatliches Gesundheitssystem, das sich im internationalen Vergleich wirklich sehen lassen kann. Hausarztbesuche sind kostenlos, vieles wird zentral geregelt und in den meisten Regionen ist die medizinische Versorgung auf einem sehr guten Stand. Wer privat vorsorgen will, findet zudem bezahlbare Zusatzversicherungen.

### 1.2.7 Inspiration und Lebensgefühl

Vielleicht ist es der Duft von Zitronenblüten. Oder das Gefühl, wenn man morgens den Rollladen hochzieht und das Meer glitzert. Italien hat diese Momente, in denen man weiß: *Hier will ich sein*. Nicht nur wohnen, sondern leben.

Es spielt keine Rolle, ob dein Herz für die Weite der Landschaft schlägt, für die pulsierende Energie der Stadt oder für die Ruhe am Wasser – Italien hat Platz für deine Sehnsucht. Und vielleicht beginnt genau hier die schönste Entscheidung deines Lebens.

### 1.3 Wusstest du schon, dass ...?

- ✓ der italienische Staat in manchen Regionen finanzielle Zuschüsse bietet, wenn du dich dort dauerhaft niederlässt? Vor allem in kleinen Dörfern des Südens wollen Gemeinden neue Bewohner gewinnen, inklusive Begrüßung durch den Bürgermeister.
- ✓ Italiener im Schnitt doppelt so viel Zeit beim Essen verbringen wie Deutsche? Kein Wunder, dass Mahlzeiten hier das soziale Highlight des Tages sind.
- ✓ du als EU-Bürger jederzeit in Italien eine Immobilie kaufen darfst – ohne gesonderte Genehmigung?
- ✓ viele Italiener ihre Häuser mit Spitznamen versehen? Vom »*Casa del Sole - Haus der Sonne*« bis zum »*Vecchio Mulino – Alte Mühle*« – jedes Haus hat eine Seele.



# Grazie mille, dass Du in *Casa Mia* hineingelesen hast.

Wenn Du den Traum einer eigenen Immobilie in Italien weiterverfolgen möchtest, begleitet Dich das vollständige Buch Schritt für Schritt – von der ersten Orientierung bis zum Notartermin, mit vielen Praxisbeispielen, Interviews und klaren Checklisten.



## Das vollständige Buch erhältst Du hier:

- ✓ im deutschsprachigen Buchhandel
- ✓ online bei allen gängigen Anbietern
- ✓ als Hard- & Softcover sowie E-Book erhältlich

**Titel:** Casa Mia – Dein Weg zur Immobilie in Italien

**Autor:** Raphael Hardenberg

ISBN Softcover: 978-3-912632-00-2

ISBN Hardcover: 978-3-912632-01-9

ISBN eBook: 978-3-912632-02-6

Weitere Informationen, Hintergründe und Bonusmaterial findest Du unter:

[www.rafael-hardenberg.com/casa-mia](http://www.rafael-hardenberg.com/casa-mia)