

D & P CONSULTING

Danışmanlık Hizmetleri Ltd.Şti.

IMMOBILIENERWERB IN DER TÜRKEI



www.d-p-consult.com

Koşuyolu Cad. Şahabettin Sok. No:2 – TR-34718 Kadıköy - İstanbul
Tel. +90 216 545 25 97 – Fax +90 216 545 25 98
info@d-p-consult.com

Rumpf Rechtsanwälte
Herdweg 24 – D-70174 Stuttgart
Tel. +49 711 997 977-0 – Fax +49 711 997 977-20

© Rumpf Juni 2008
Bearbeitet von Rechtsanwalt Prof. Dr. Christian Rumpf, Stuttgart © Juni 2008

Diese Broschüre ersetzt nicht die qualifizierte anwaltliche Beratung. Trotz der aufgewendeten Sorgfalt kann für die Richtigkeit der in dieser Broschüre gemachten Angaben keine Gewähr übernommen werden.

Einführung

Der Markt der Ferienimmobilien gehört zu den interessantesten Märkten, zumal er nicht nur Unternehmen als Investoren anspricht, sondern vor allem private Kunden – von jungen Leuten, die sich von der Sonne der türkischen Riviera verwöhnen lassen wollen, bis hin zu vielen Ruheständlern, die ihren Lebensabend in einer warmen und warmherzigen Umgebung verbringen wollen.

Der Markt der Ferienimmobilien birgt aber auch Gefahren. Sie lassen sich leicht bewältigen, wenn sie erkannt und ihnen mit den richtigen Mitteln begegnet wird. So sehr in der Türkei vieles anders ist, wenn die rechtliche und wirtschaftliche Sicherheit des Immobilienerwerbers nicht gewährleistet ist, kann es schnell zum Desaster kommen. In der Vergangenheit wurden zahlreiche Ferienhauskäufer zwar den Kaufpreis los, kamen aber weder zu ihrem Eigentum an dem betreffenden Grundstück noch wurden sie je Besitzer eines vollendeten Bauwerks. Dabei macht es oft keinen Unterschied, ob ausschließlich türkische Immobilienvermittler oder Bauträger am Werk waren, oder ob der Erstkontakt über ihre deutschen Partner erfolgte.

Diese Broschüre vermittelt Grundinformationen, ersetzt aber nicht die unabhängige und professionelle Beratung, etwa durch einen einschlägig erfahrenen Rechtsanwalt.

Grundlagen des türkischen Rechts

Für die Immobilienwirtschaft sind vor allem das *Obligationengesetzbuch (OGB)* für das Bauwerkvertragsrecht, das *Zivilgesetzbuch (ZGB)* für das Sachenrecht (z.B. Übertragung und Belastung von Grundstücken), das *Grundbuchgesetz* (Führung des Grundbuchs; Eintragungsverfahren), ja sogar das Verbraucherschutzgesetz, das auch für selbst bewohnte Immobilien gilt. Wohneigentum und Zeiteigentum sind im Gesetz über das Stockwerkseigentum geregelt. In vielen Fällen kann auch das Genossenschaftsgesetz wichtig werden.

Zu beachten ist, dass das türkische Recht Formvorschriften bereithält, die nicht immer ohne weiteres mit hierzulande bekannten Regelungen zu vergleichen sind. Das Denkmalschutzrecht kann über das Gesetz zum Schutz von

Kulturgütern Restriktionen mit sich führen, die gleichermaßen auch für Türken gelten.

Erwerben und Erben

Erworben werden Immobilien durch Eigentumsübertragung aufgrund schuldrechtlicher Verpflichtungsverträge (Kauf, Schenkung), ordentliche und außerordentliche Ersitzung, Verbindung und die Aneignung und schließlich aufgrund eines Erbfalls.

In allen Fällen ist wichtig zu wissen, dass sich der Erwerb immer nach türkischem Recht richtet. Es ist also nicht möglich, den Grundstückserwerb als solchen – zum Beispiel – dem deutschen Recht, zu unterwerfen. Dies gilt auch für die Erbschaft.

Der Erwerb von Eigentum an Grundstücken erfolgt durch Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch; die Eintragung wiederum erfolgt auf der Grundlage gegenseitiger Verpflichtungserklärungen, die vor dem Grundbuchbeamten abzugeben sind und über die eine öffentliche Urkunde (*resmî senet*) errichtet wird. Diese Urkunde bildet den eigentlichen „Kaufvertrag“.

Bei der Erbschaft ist ein gültiger Erbschein vorzulegen.

Oft sind bestimmte tatsächliche oder rechtliche Umstände, die die unbeschränkte Ausübung der Eigentumsrechte begrenzen, im Grundbuch in einer eigenen Spalte vermerkt (z.B. die Geltung denkmalschützender Bestimmungen).

Der Vertragsschluss

Die nachfolgenden Vertragsarten, die beim Hauskauf auftreten können, werden in der Praxis oft miteinander in einer Weise vermengt, die erheblich zum Entstehen von Problemen beitragen kann.

Grundstückskaufversprechen

Viele Verträge, die von türkischen Bauträgern mit ausländischen Käufern abgeschlossen werden, stellen eine Mischung aus Bauvertrag und Grundstücksverkaufsversprechen dar. Ein gültiger Kauf ist dies jedoch nicht. Denn das eigentliche Grundstücksverkaufsversprechen (*gayrimenkul satış*

vaadi) ist nur ein Vorvertrag, der notariell beurkundet wird und die Verpflichtung beinhaltet, sich gemeinsam (oder mit Vertretern) zum Grundbuchamt zu begeben, um dann dort den eigentlichen Kaufvertrag abzuschließen. Aber davon merkt der Kunde oft nichts, weil sich der Bauträger meist auch gleich zum Bevollmächtigten bestellen lässt, der das dann erledigt.

Vor allem bildet das Verkaufsversprechen noch kein absolutes Hindernis für den Verkäufer, das Grundstück anderweitig zu verkaufen. Die verbreitete Praxis, schon jetzt 50% des Kaufpreises zu verlangen, stellt daher eine erhebliche Gefahr für den Käufer dar.

Ein gewisse Sicherheit bietet die Vormerkung im Grundbuch (*şerh*); dieses Verfahren kann auch schon ein wichtiger Prüfstein für die Frage sein, ob der Ausländer überhaupt Eigentum erwerben kann oder irgendwelche Hindernisse entgegenstehen. Die Vormerkung verhindert zwar nicht den Erwerb durch einen Dritten, führt aber dazu, dass sich der Übertragungsanspruch gegen diesen richtet.

Grundstückskaufvertrag

Der Grundstückskaufvertrag (*gayrimenkul satış sözleşmesi*) selbst wird nicht vor dem Notar, sondern vor dem Grundbuchamt durch Errichtung einer öffentlichen Urkunde (*resmi senet*) geschlossen. Dies bedeutet, dass vor einem deutschen Notar abgeschlossene Grundstückskaufverträge keine Wirksamkeit entfalten, sondern allenfalls als Verkaufsversprechen interpretiert werden können. Mögliche Eintragungshindernisse werden durch das Grundbuchamt bereits vor Errichtung der Kaufurkunde geprüft.

Bauwerkvertrag

Vor allem im Ferienhausbereich gehört, falls das Haus bei Verkauf nicht bereits schlüsselfertig dasteht, in die Vertragskonstruktion auch ein Vertrag über die Bauleistungen (*inşaat sözleşmesi*), die der Bauträger bzw. Verkäufer zu erbringen hat; dieser Vertrag bedarf keiner besonderen Form. Er kann neben Fristen für die einzelnen Bauschritte auch Vertragsstrafen enthalten; die Konkretisierung der Bauleistungen wird in der Regel durch ein Bauleistungsverzeichnis erfolgen, das in der Praxis oft unzureichend spezifiziert ist mit der Folge, dass der Käufer häufig vor überraschende Nachforderungen für „Sonderleistungen“ gestellt wird.

Ausländer als Käufer

In den letzten drei Jahren haben sich die Bestimmungen zum Erwerb von Immobilien durch Ausländer mehrfach geändert. Dies ist eine Folge davon, dass Versuche der türkischen Regierung, eine optimale Mischung aus Beschränkung und Freiheit herzustellen, zwei Mal durch das Verfassungsgericht „gestört“ worden ist.

Im Grundsatz gilt: Der Erwerb von Grundeigentum durch Ausländer ist möglich, wenn das Recht des Heimatlandes des Ausländers den Türken ebenfalls ein solches Recht gewährt (Gegenseitigkeitsprinzip); diese Voraussetzung ist im Verhältnis zu Deutschland gegeben. Frei ist der Erwerb nur bis zu einer Gesamtfläche von 2,5 Hektar (Stand vor März 2008). Darüber hinausgehende Flächen, die nach oben mit 30 Hektar begrenzt sind, können nur dann erworben werden, wenn der Ministerrat einen entsprechenden Beschluss gefasst hat. Dabei ist das Gesetz so formuliert, als handle es sich um eine allgemeine Ermächtigung und nicht um eine Genehmigung nach entsprechendem Antrag. Das Gesetz hat als weitere Begrenzung bestimmt, dass der Grunderwerb durch Ausländer grundsätzlich nur auf Flächen möglich ist, die zur Bebauung bestimmt sind. Sie müssen also in einem Plan als Bauland ausgewiesen sein.

Achtung: Nach einem Urteil des Verfassungsgerichts vom März 2008 soll die Befugnis des Ministerrats, die erlaubte Fläche auf 30 Hektar zu erweitern, verfassungswidrig sein. Das Verfassungsgericht hat zwar grundsätzlich Recht, aber die Generaldirektion für das Grundbuch- und Katasterwesen hat unglücklicherweise im April erst einmal den Erwerb durch Ausländer vollständig gestoppt. Bei Aktualisierung dieser Broschüre galt der Stopp noch, wurde aber auch erwartet, dass der Gesetzgeber möglichst zügig wieder Abhilfe schafft.

Im Übrigen gelten noch Sondervorschriften, die zur Versagung des Erwerbs führen und auch durch aufwändige Konstruktionen nicht wirksam umgangen werden können. Nicht möglich ist der Erwerb durch Ausländer in militärischen Sicherheitszonen, der langfristige Mietvertrag ist ebenfalls unwirksam. Hier hilft allenfalls die Gründung einer Kapitalgesellschaft in der Türkei, die das Grundstück dann übernimmt. Der vorübergehende Aufenthalt – etwa in den Ferien – stellt dann kein Problem dar.

Der Erwerb von Stockwerkseigentum

Im Ferienhausbereich die wohl häufigste Form des Eigentumserwerbs durch Ausländer ist diejenige auf der Grundlage des Gesetzes über das Stockwerkseigentum.

Allgemeines

Diese Eigentumsform ähnelt dem Wohnungseigentum in Deutschland. Man erwirbt einen aufgrund vorher festgelegter Maßstäbe festgelegten Miteigentumsanteil am Gesamtgebäude – dies kann auch eine Ferienhausanlage sein –, wobei dem Käufer eine bestimmte Wohneinheit zugewiesen und im Grundbuch eingetragen wird. So entsteht eine Eigentümergemeinschaft mit Rechten und Pflichten der einzelnen Mitglieder, die der Käufer kennen sollte.

Kauf vor Fertigstellung des Bauwerks

Stockwerkseigentum entsteht nach Fertigstellung des Bauwerks. Davor gibt es nur eine Art Anwartschaft (*kat irtifaki*). Die Größe des Anteils richtet sich nach verschiedenen Faktoren wie Wohnfläche und Umfang sonstiger Nutzungen. Dem sollte auch die Berechnung des Kaufpreises folgen. Allerdings hängt die Höhe des Kaufpreises auch ein wenig davon ab, welche Kaufkraft der Kunde mitbringt. Da der Anteil abstrakt mit seiner Bemessung im Grundbuch fixiert ist, kann er sich nur dann ändern, wenn etwa später infolge weiterer Baumaßnahmen erfolgen Wohneinheiten hinzukommen.

Kat irtifaki entsteht mit einer grundbuchrechtlichen Teilungserklärung, die vom Grundstückseigentümer erwirkt wird. Dieser Vorgang ist in der Praxis meist schon abgeschlossen, wenn solche Grundstücke bzw. Grundstücksanteile zum Verkauf angeboten werden. Die Anteile werden wie echte Grundstücke übertragen. Denn am Ende, nach Fertigstellung des Bauwerks, entsteht – wieder auf entsprechenden Antrag – echtes Miteigentum (*kat mülkiyeti*). Schon des *kat irtifaki* kann hypothekarisch belastet werden.

Kauf nach Fertigstellung des Bauwerks

Ist das Gebäude fertiggestellt, wird der Käufer in der Regel bereits in *kat mülkiyeti* umgewandeltes Stockwerkseigentum vorfinden und dieses erwerben.

Der Erwerb von Zeiteigentum

Wer sein Domizil nur einmal im Jahr für einen bestimmten Zeitraum nutzt, kann sich der Konstruktion des Zeiteigentums bedienen. Erwerbsbedingungen und Verfahren ähneln den Regeln für das Stockwerkseigentum. Aus diesem Grunde ist diese eigentumsrechtliche Sonderform auch in demselben Gesetz geregelt. Allerdings beziehen sich die Eigentumsrechte auf den im Grundbuch einzutragenden bestimmten Zeitraum, der zwei Wochen nicht unterschreiten darf. Diese Eigentumsform kann veräußert, gepfändet oder mit Hypotheken belastet werden.

Das Zeiteigentum ist nicht mit dem time-sharing zu verwechseln, bei dem keine vergleichbaren Eigentumsrechte entstehen, sondern schuldrechtliche Nutzungsansprüche, die zumeist nicht an eine bestimmte Immobilie gebunden sind.

Steuern und Abgaben

Eine Grunderwerbsteuer gibt es in der Türkei nicht, dafür aber eine „Grundbuchgebühr“, die immerhin 3% des eingetragenen Kaufpreises beträgt und hälftig von Käufer und Verkäufer einverlangt wird. Es ist zu beachten, dass Steuern und Abgaben einem Wechsel unterliegen können. Beim Erwerb von Eigentümern, die umsatzsteuerpflichtig sind, fällt auch für den Verkauf von Immobilien Umsatzsteuer an, die bei Kleinimmobilien 1%, ansonsten 18% beträgt.

Anstelle einer einheitlichen Grundsteuer kann man in der Türkei nur von einer „Immobiliensteuer“ (*emlak vergisi* sprechen), die nach Nutzungsart variiert. Für unbebaute Grundstücke wird eine Grundstückssteuer, ansonsten eine Gebäudesteuer erhoben. Der Steuersatz beträgt für Wohngebäude 0,1%, für andere Gebäude 0,2%, im Großstadtbereich jeweils das Doppelte; die Grundsteuer beträgt 0,3%, im Großstadtbereich wieder das Doppelte; im landwirtschaftlichen Bereich 0,1%. Während der ersten fünf Jahre werden nur drei Viertel der Steuer erhoben.

Vorsicht: Auch das deutsche Finanzamt könnte sich für die Immobilie in der Türkei interessieren. Denn es möchte wissen, wie die Immobilie finanziert worden ist. In der Praxis gibt es jedoch noch keinen automatischen

Informationsaustausch zwischen deutschen und türkischen Finanzbehörden, sondern allenfalls eine einzelfallbezogene Information der einen Finanzbehörde an die andere. Mieteinkünfte sind dort zu versteuern, wo sie anfallen. Hier sollte der Steuerberater zu Rate gezogen werden.

Öffentliches Recht

Häufig unbeachtet bleibt bei Immobilienkäufen die Planungssituation rund um das konkrete Grundstück. Nicht immer lassen sich Gefahren für die Bebaubarkeit unmittelbar aus dem Grundstück sehen.

Waldgebiete etwa dürfen von Rechts wegen nicht angetastet werden. Soweit ein Waldgebiet nicht als solches im Grundbuch ausgewiesen ist, hat das Forstministerium einen Anspruch auf entsprechende Berichtigung des Grundbuchs mit der für den Käufer unter Umständen unangenehmen Folge, dass er mit dem Grundstück praktisch nichts mehr anfangen kann. Allenfalls kommt eine Rückabwicklung des Kaufvertrages in Betracht, wobei es aber wiederum ganz wesentlich darauf ankommt, wie und unter welchen Umständen der Kaufvertrag zustande gekommen ist.

Andere Beschränkungen ergeben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen über den Küstenschutz. Und ist im Grundbuch das Grundstück als Olivenhain ausgewiesen, so darf es – wenn überhaupt – allenfalls zu 10% bebaut werden.

Wer also nicht spekulieren will, sollte ein Grundstück nur dann erwerben, wenn das öffentliche Baurecht klar und deutlich das betreffende Grundstück als „Baugrundstück“ ausweist. Alles andere ist Spekulation – das ist erlaubt, aber eben für denjenigen, der das Grundstück selbst nutzen will oder bereits konkrete Vorstellungen von Art und Größe seines Bauvorhabens hat, nicht ratsam. Und selbst dann: Bis zu 40% des Baugrundstücks darf die Gemeinde für öffentliche Anlagen und Straßen abzweigen, und danach ist noch das Baufenster zu beachten, das sich aus dem Bebauungsplan ergibt.

Tipps zur Vertragsgestaltung

Für die Vertragsgestaltung sollte in jedem Falle eine erfahrene Anwaltskanzlei hinzugezogen werden. Denn der Verkäufer ist Partei und könnte der Versuchung unterliegen, Gefahren in einer Vertragskonstruktion zu

verschweigen, ganz abgesehen davon, dass er sie unter Umständen nicht einmal selbst erkennt. Die Anwaltskosten dürften sich zumeist lohnen.

Beim Abschluss der Verträge muss darauf geachtet werden, ob Formerfordernisse vorliegen, die eingehalten werden müssen. Vor Vertragsschluss sollten das Grundbuch und die Verkaufsberechtigung des Verkäufers überprüft werden. Wird ein Bauwerkvertrag abgeschlossen, sollten zu umfangreiche Haftungsausschlüsse zumindest hinterfragt werden. Zu kurze Mängelgewährleistungsfristen sind zumeist schon deshalb nichtig, weil jedenfalls bei Hauskäufen durch einzelne Personen das Gesetz zum Schutz der Verbraucher Anwendung finden wird.

Zu achten ist auch auf die Zahlungskonditionen. Die häufige Praxis, gleich mit Vertragsschluss die Hälfte des Kaufpreises zu fordern, ist käuferfeindlich. Besser ist eine **Treuhandabwicklung mit Baufortschrittskontrolle**, die sich in der türkischen Praxis erst langsam durchsetzt.

Vollmachten

Der in Deutschland ansässige Käufer wird bei den eigentlichen Rechtshandlungen in der Türkei nicht immer dabei sein können, so dass sich die Frage nach der Bevollmächtigung von Hilfspersonen stellt.

Die Vollmacht für Grundstücksgeschäfte bedarf der notariellen Beurkundung in qualifizierter Form, nämlich mit Passfoto des Vollmachtgebers. Die Vollmacht muss präzise Angaben zu den Parteien und zum Grundstück (Katasterdaten) und schließlich zu den Geschäften beinhalten, für die die Vollmacht gelten soll. Die türkischen Generalkonsulate in Deutschland haben entsprechende Entwürfe in ihrer Datenverarbeitung. Die Bevollmächtigung kann unter Einhaltung der genannten Form auch durch einen deutschen Notar beurkundet werden; diese Urkunde ist dann durch eine *Apostille* des für den Sitz des Notars zuständigen Präsidenten des Landgerichts zu bescheinigen, von einem allgemein als Urkundenübersetzer beeidigten Übersetzer in die türkische Sprache zu übersetzen und das Ganze schließlich dem örtlich zuständigen türkischen Generalkonsulat zur Bestätigung vorzulegen.

Was können wir für Sie tun?

D&P Consulting in Istanbul oder die Anwaltskanzlei Rumpf Rechtsanwälte in Stuttgart stellt Ihnen auf Wunsch gerne weitere Informationen zur Verfügung, bis hin zur Suche und Bewertung geeigneter Grundstücke für den Bau von Anlagen, Produktionsstätten, Lagern und Geschäftshäusern.

Wir bieten eine ordentliche Überprüfung der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Situation des Grundstücks an (due diligence, einschließlich Bewertungsgutachten durch zertifizierte Gutachter).

Vor allem aber ist **D&P Consulting** in der Lage, für eine sichere Treuhandabwicklung Sorge zu tragen. Dies fördert das Vertrauen und die Sicherheit zwischen den Beteiligten.

Und schließlich nimmt **D&P Consulting** gerne für Sie die Abwicklung des Kaufs insgesamt vor, bis hin zur treuhänderischen Übernahme und Verwaltung der Immobilie.

