CASTON

www.caston.info
Die Datenbank im Internet.

Compact

# Immobilienerwerb in der Türkei

- No. 193 -

*Metin Demirkaya, Rechtsanwalt in Hannover*

Die türkische Riviera ist stark im Trend. Grund dafür sind vor allem noch recht günstige Grundstückspreise und relativ niedrige Lebenshaltungskosten. Sie locken immer mehr Ausländer, allen voran Deutsche, dort Immobilien zu erwerben.

Der Erwerb von Immobilien durch Ausländer ist in letzter Zeit erleichtert worden. Dank den jüngsten Reformen sind gewisse Restriktionen für Ausländer entfallen. Entfallen ist u.a. das Verbot für Ausländer, in Dorfbereichen Grundstücke zu erwerben. Die grundsätzliche Gleichstellung von in– und ausländischen juristischen und natürlichen Personen kennt Ausnahmen jetzt nur noch dahingehend, daß es für den Erwerb von Grundflächen von mehr als 30 ha. weiterhin einer Zustimmung des Ministerrats bedarf. Davon sind gesetzliche Erben des Ausländers ausgenommen. Für militärische Sperr- und Sicherheitszonen ist allerdings der Erwerb nach wie vor beschränkt.

## Grundlagen des türkischen Rechts

Die sachenrechtlichen Vorschriften des türkischen Zivilgesetzbuches bilden zunächst die Grundlage des türkischen Grundstücksrechts.
Für den Kauf von Ferienhäusern ist das Gesetz über das Stockwerkseigentum wichtig. Es enthält Vorschriften zum Zeiteigentum.
Praktische Bedeutung hat ferner das Gesetz über die Genossenschaften. Das hängt damit zusammen, daß in der Türkei manche Wohnungs- und Ferienhausprojekte üblicherweise unter der Regie einer Baugenossenschaft realisiert werden.
Zu beachten ist schließlich das Grundbuchgesetz, das die Grundlage für die Tätigkeit der Grundbuchverwaltung mit der Generaldirektion für das Grundbuch- und Katasterwesen (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlügü) in Ankara bildet.

## Erwerb durch Ausländer

Das türkische Grundbuchgesetz (Kanun Nr. 2644) vom 22.11.1934, das inzwischen mehrfach reformiert worden ist, ermöglicht Ausländern in der Türkei Immobilien zu erwerben.
In Übereinstimmung mit dieser Regelung können Staatsangehörige der Länder, die türkischen Staatsangehörigen auf der Grundlage des „Gegenseitigkeitsprinzips“ das Recht einräumen, in ihrem Land Immobilien zu kaufen, von inzwischen nur noch ganz wenigen Ausnahmen abgesehen, in der Türkei Immobilien zu erwerben. Im deutsch- türkischen Verhältnis ist das Gegenseitigkeitsprinzip verbürgt, so daß Bundesbürger in der Türkei und umgekehrt türkische Staatsbürger in Deutschland grundsätzlich Immobilien erwerben dürfen.
Ausländer, die sich in der Zeit vor den Reformen in Dorfbereichen mit Hilfskonstrukten wie beispielsweise einem langfristigen Mietvertrag beholfen haben, können sich nunmehr das betreffende Grundstück übertragen lassen. Voraussetzung dafür ist allerdings, daß es nicht in einer militärischen Sicherheitszone belegen ist.

## Eigentumserwerb an Grundstücken

Die Eigentumsübertragung mittels schuldrechtlicher Verpflichtungsverträge ist der klassische Fall des Erwerbs von Grundeigentum.
Der Eigentumserwerb an Grundstücken erfolgt im Wege der Eintragung des neuen Erwerbers als Eigentümer in das Grundbuch. Grundlage dieser Eintragung sind gegenseitige Verpflichtungserklärungen. Die Verpflichtungserklärungen, über die eine öffentliche Urkunde zu errichten ist, sind vor dem Grundbuchbeamten abzugeben. Diese Urkunde ist der eigentliche dem Rechtsgeschäft zugrundeliegende „Kaufvertrag“. Zuvor wird in der Regel das sog. Grundstückskaufversprechen

nach seiner notariellen Beurkundung abgegeben. Es sollte aber jedenfalls durch eine Vormerkung im Grundbuch dokumentiert werden. Unterbleibt diese Dokumentation, kann es dem gutgläubigen Erwerb durch Dritte nicht entgegengehalten werden.

**Der Kauf in der Praxis**

Für den Erwerb einer Immobilie ist ein Kaufvertrag (ta□ınmaz satı□ sözle□mesi) zwischen den Parteien, dem Eigentümer oder dessen bevollmächtigtem Vertreter als Verkäufer und dem Käufer erforderlich. Im Hinblick auf die hierbei zu beachtenden Formalitäten bestehen keine Unterschiede zu ausländischen Vertragspartnern.
Im Kaufvertrag ist vor allem der genaue Kaufpreis anzugeben. Dieser bildet die Bemessungsgrundlage für die Höhe der anfallenden Gebühren und Steuern, welche die Vertragspartner zu entrichten haben. Der Kaufpreis kann sowohl in türkischer Währung als auch in Devisen wie dem Euro oder US- Dollar angegeben werden.
Wie bereits oben erwähnt, genügt es nicht, einen Kaufvertrag beim Notar abzuschließen, wie es in Deutschland üblich ist. Ein Kaufvertrag, der lediglich vor einem türkischen Notar geschlossen worden ist, kann in ein Verkaufsversprechen und damit einen Vorvertrag umgewandelt werden.

Das Immobilien- Verkaufsversprechen kann den Kaufvertrag nicht ersetzten, was nicht selten irrtümlich angenommen wird. Er ist lediglich ein Vorvertrag. Ein Vertrag also, der vor dem Abschluß des eigentlichen Kaufvertrages abgeschlossen wird und bei dem sich die Parteien gegenseitig verpflichten, einen Immobilienkaufvertrag abzuschließen. Überflüssig wäre ein Vorvertrag in Fällen, in denen sich Käufer und Verkäufer über den Erwerb einig sind und es nur noch um die Abwicklungsmodalitäten gehen kann. Sinnvoll hingegen kann ein solcher Vorvertrag beim Erwerb von Stockwerkseigentum vor Erstellung des Bauwerkes sein. Denn er sichert den Anspruch des Käufers auf Abschluß des Kaufvertrages. Verweigert der Verkäufer trotz des Vorvertrages nach Fertigstellung den Verkauf der Immobilie, so ist der Käufer aufgrund des Vorvertrages berechtigt, vom Verkäufer den Abschluß des Kaufvertrages zu verlangen. Diesen Anspruch kann er notfalls gerichtlich geltend machen. Durch das dann ergehende Urteil erwirbt der Käufer Eigentum an der betreffenden Immobilie.

Das türkische Recht verlangt, daß der Kaufvertrag vor dem Grundbuchbeamten in Anwesenheit beider Vertragsparteien geschlossen wird.
Nicht zwingend ist, daß Verkäufer oder Käufer persönlich beim Vertragsschluß vor dem Grundbuchbeamten anwesend sind. Es ist durchaus möglich, daß sich beide Seiten durch Erteilung einer entsprechenden Vollmacht vertreten lassen. Die Vollmacht selbst sollte allerdings möglichst genau umschreiben, welche Tätigkeiten von ihr erfaßt sein sollen.

Ein Ausländer, der sich in der Türkei beim Erwerb eines Grundstücks vertreten lassen will, muß die Vollmacht bei türkischen Vertretungen im Herkunftsstaat des Ausländers (Konsulate, Botschaft) öffentlich beurkunden lassen (sog. Legalisierung). Wird die Vollmacht von einem ausländischen Notar beurkundet, muß sie in beglaubigt übersetzter Form vorgelegt werden.
Wird ein vor einem türkischen Notar geschlossener Kaufvertrag in ein Immobilien-Verkaufsversprechen umgewandelt, behält er als Vorvertrag seine Gültigkeit.

*Grundbucheintragung*

Das Grundbuch in der Türkei genießt öffentlichen Glauben. Was im Grundbuch nicht eingetragen ist, braucht der Käufer nicht gegen sich gelten zu lassen.
Der Eintragung in das Grundbuch, die Voraussetzung für die Übertragung des Eigentums ist, geht in der Regel eine schriftlich zu erfolgende Anmeldung voraus. Diese ist von dem Noch- Eigentümer zu veranlassen. Zuständig ist das Grundbuchamt, bei dem das Grundstück registriert ist. In der Praxis wird zunehmend bereits in der öffentlichen Vertragsurkunde die Anmeldung beantragt, um auf diese Weise Zeit zu sparen und das Prozedere abzukürzen. Die Anmeldung ist schriftlich, mit einem Datum versehen und unterschrieben bei dem Grundbuchamt einzureichen. Das zuständige Grundbuchamt, bei dem die Registrierung erfolgt, überprüft über die zentrale Behörde, ob das entsprechende Objekt an einen Ausländer übertragen werden darf. Nach der Eintragung erhält der neue Eigentümer einen Grundbuchauszug (Tapu Senedi) als Eigentumsnachweis.
Über zwei Dinge sollte sich der Käufer vor dem Kauf sich bei dem Grundbuchamt erkundigen: ob das Grundstück mit Rechten Dritter belastet ist und ob das zu erwerbende Objekt mit Baugenehmigung errichtet wurde.

**Besondere Erwerbsformen**

Als besondere Erwerbsformen von Immobilien sind der Erwerb von Stockwerkseigentum (Kat Mülkiyeti) und Zeiteigentum (Devre Mülk) zu nennen.
Das Stockwerkseigentum ist mit dem deutschen Wohnungseigentum vergleichbar. Es umfaßt das Sondereigentum an einem Grundstücksteil, z. B. einer Etage, verbunden mit dem Miteigentum am Gesamtgrundstück, an den Gemeinschaftsanlagen und Räumen.
Der Erwerb von Stockwerkseigentum ist im Anschluß an eine Teilungsanordnung durch das Grundbuch möglich und vollzieht sich in zwei Stufen. Der Käufer erwirbt vor Fertigstellung und Abnahme der Wohneinheiten einen ideellen Anteil an der Anlage und wird Miteigentümer am gesamten Grundstück zu einem bestimmten Anteil. Nach der Fertigstellung schließen Käufer und Verkäufer einen Grundstückskaufvertrag, der den Grundstücksanteil (Arsa Payi) in der dinglichen Form des Stockwerkeigentums umfaßt. Dies jedoch erst, wenn das Grundstück als Stockwerkseigentum eingetragen worden ist. Nach Abschluß des Kaufvertrages wird das Stockwerkseigentum im Grundbuch eingetragen.
Nach der den genehmigten Plänen entsprechenden späteren Fertigstellung des Gesamtbauwerks kann die Eintragung als Stockwerkseigentum erfolgen.

Beim Zeiteigentum sind die Wohn- und Nutzungsrechte zeitlich begrenzt. Im übrigen gelten die Bestimmungen über das Stockwerkseigentum entsprechend. Hier erwirbt der ausländische Käufer einen Zeitanteil an einem Gebäude oder einer Wohnung, bemessen in der Regel nach Wochen oder Monaten. Der Käufer kann einen Mindestzeitanteil von zwei Wochen erwerben, die darüber hinaus liegende Zeit unterliegt der Vereinbarung zwischen Verkäufer und Käufer. Der dem Käufer übertragene Zeitanteil wird wie jedes Eigentum in das Grundbuch eingetragen und kann mit Dienstbarkeiten und Hypotheken belastet werden.

**Verkaufsversprechen und Bauwerkvertrag**

Vom Kaufvertrag sind das Immobilien-Verkaufsversprechen (Taşınmaz satış vaadı) und der Bauwerkvertrag (İnşaat Sözleşmesı) zu unterscheiden.
Das Immobilien-Verkaufsversprechen ist kein Kaufvertrag im üblichen Sinn, wofür er irrtümlich oft gehalten wird, sondern lediglich ein Vorvertrag. Der Vorvertrag wird in der Regel vor dem Abschluß des zugrundeliegenden Kaufvertrages geschlossen. Darin verpflichten sich die Vertragsparteien gegenseitig, einen Immobilienkaufvertrag zu schließen.
Das Immobilien-Verkaufsversprechen sollte bereits Angaben zu dem zu erwerbenden Grundstück und gegebenenfalls zu dessen baurechtlicher Lage enthalten. Der Vorvertrag ist dann überflüssig, wenn die Vertragsparteien sich soweit einig sind und sofort auf der Grundlage dieser Einigung den Kaufvertrag schließen wollen.
Beim Stockwerkseigentumserwerb sichert der Vorvertrag bereits vor der Erstellung des Bauwerks den Anspruch des Käufers auf Abschluß eines Kaufvertrages. In Fällen, in denen der Verkäufer plötzlich den Verkauf seiner Immobilie verweigert, kann der Käufer auf der Grundlage des Vorvertrages den Verkauf gerichtlich erzwingen lassen.
Die im Grundbuch eingetragene Vormerkung verhindert zwar nicht die Weiterveräußerung der Immobilie an Dritte, gibt aber dem Käufer das Recht, auch von Dritten die Übertragung der erworbenen Immobilie zu verlangen.
Der Bauwerkvertrag hingegen, der die Bauleistung zum Gegenstand hat, ist vor allem dann Bestandteil beim Kauf einer Immobilie, wenn der Bauträger bzw. der Verkäufer seinerseits Bauleistungen zu erbringen haben. In diesem Vertrag sollten keine kaufvertraglichen Regelungen bezüglich des Grundstückes enthalten sein, sondern lediglich Angaben über das Grundstück und seine Lage, auf dem das Bauwerk errichtet werden soll. Wenn der Kaufpreis in irgendeiner Weise erwähnt ist, sollte differenziert werden zwischen dem Kaufpreis für das Grundstück und der Vergütung für die Bauleistung. In den Bauwerksvertragsteil sollten lediglich die Vereinbarungen aufgenommen werden, die ausschließlich die Bauleistung betreffen.

**Formerfordernisse**

Die im türkischen Recht geltenden Formvorschriften, die beim Erwerb von Immobilien zu beachten sind, unterscheiden sich zum Teil grundlegend von den Formerfordernissen in Deutschland.
Der Vorvertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der notariellen Beurkundung. Sind alle Formalitäten abgeschlossen, wird nur noch die abschließende Übertragung vorgenommen.
Öffentlich vor dem Grundbuchamt (Tapu Dairesi) zu beurkunden ist auch ein Vertrag, der sowohl Verpflichtungen zur Übertragung von Eigentum

und Zahlung eines auf das Grundstück bezogenen Kaufpreises als auch bauvertragliche Bestimmungen enthält. Dabei sollte beachtet werden, daß die Personalien und vor allem Unterschriften der Vertragsparteien in dem Vorvertrag enthalten sind.
Erfolgt der Abschluß von Kaufverträgen auf der Grundlage von Vollmachten, was in der Praxis durchaus vorkommt, sollte der Umfang - um den Käufer nicht dem Belieben des Vermittlers oder des Verkäufers auszuliefern - möglichst genau umschrieben werden.

### Steuern und Abgaben

Zusätzlich zu den zu entrichtenden Notarkosten entstehen als wichtigste von den Vertragsparteien jeweils zu tragende Nebenkosten die Grunderwerbssteuer und die Grundbuchgebühren. Bei einer Eigentumsübertragung fallen diese Gebühren auf beiden Seiten der Vertragspartner an. Die Grundsteuer beträgt 1 Promille pro Jahr und ist alle vier Jahre fällig. Verschiedene Ausnahmen und Befreiungen sind für die ersten Jahre und für touristische Gelände vorgesehen.

### Erbrechtliche Bestimmungen

Im Todesfall geht die Immobilie auf die Erben über. Die Erben des Ausländers erhalten von dem Nachlaßgericht ihres Landes einen Erbschein. Der Ausländer erhält durch Vorlage des Gerichtsbeschlusses beim türkischen Gericht eine Vollstreckungserklärung. Gestützt auf diese Vollstreckungserklärung geht der Nachlaß auf die Erben über. Die Erben, denen die Immobilie übertragen wurde, erklären ihre Erbschaft und sind damit verbunden erbschaftssteuerpflichtig.

15. Juni 2004

www.caston.info

Mehrere tausend Beiträge zu Recht & Wirtschaft International finden Sie kostenfrei im Internet bei caston.info. Dort können Sie nach Schlagwort und Sachgebieten recherchieren.

Unsere Titelliste erhalten Sie auch per Fax.

IMPRESSUM

*HERAUSGEBER*
HERFURTH & PARTNER, Rechtsanwälte GbR
Hannover · Göttingen · Brüssel; www.herfurth.de
Member of ALLIURIS GROUP, Brüssel; www.alliuris.org

*REDAKTION (Hannover)*
verantw.: Ulrich Herfurth, Rechtsanwalt (D) zugelassen in Hannover und Brüssel.
unter Mitarbeit von Kenneth S. Kilimnik, LL.M., M.IUR., Attorney at Law (USA); Angelika Herfurth, Rechtsanwältin (D); Jens-Uwe Heuer, Rechtsanwalt (D); Dr. jur. Konstadinos Massuras, Rechtsanwalt (D) und Dikigoros (GR); Thomas Gabriel, Rechtsanwalt (D); Daniela Rott, Rechtsanwältin (D); Carlota Simó del Cerro, LL.M., Abogada (ES); Belén Martínez Molina, Abogada (ES); Dr. jur. Véronique Demarne, Juriste (F); JUDr. Yvona Rampáková, Juristin (CR); Dr. jur. Xiaoqing Zheng, Legal Counsel (CN); Sibyll Hollunder-Reese, M.B.L., Rechtsanwältin (D); Ola Olusanya LL.M. Lawyer (UK); Dr. jur. Soendoro Soepringgo, S.H, Legal Counsel (RI); Egbert Dittmar, Rechtsanwalt; Isabelle Schmidt, B.Proc., Attorney (RSA); Jaroslaw Grycz, Rechtsanwalt (D); Metin Demirkaya, Rechtsanwalt (D).

*KORRESPONDENTEN (Ausland)*
in Amsterdam, Athen, Barcelona, Brüssel, Budapest, Bukarest, Helsinki, Istanbul, Kopenhagen, Lissabon, London, Luxemburg, Madrid, Mailand, Moskau, Oslo, Paris, Prag, Sofia, Stockholm, Warschau, Wien, Zagreb, Zug,New York, Washington, Toronto; Sao Paulo, Santiago, Dubai, Bombay, Bangkok, Peking, Hongkong, Singapur, Sydney, Tokio, Kairo, Johannesburg.

*VERLAG*
CASTON Wirtschaftsdienst GmbH,
Luisenstr. 5, D - 30159 Hannover,
Telefon 0511 - 30756-50, Telefax 0511 - 30756-60
eMail info@caston.info; Internet www.caston.info

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen; die Haftung ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Wiedergabe, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Herausgeber.