



Ihr Bau- und Immobilienpartner
an der Türkischen Riviera

Die Immobilie

Die Immobilie

IN DER TÜRKEI

Mit wichtigen Rechtsausführungen
über Immobilienbesitz und
Immobilienwerb in
der Türkei

e-mail: info@realbau.net
www.realbau.net

Herausgeber:

REAL Bau + Immobilien

Atatürk Cad. Nr. 5, 07400 Alanya / Türkei,

Tel. 0242 – 519 3683 / Fax 0242 – 519 3689

Copyright by Realbau

Willkommen bei Freunden !

Willkommen an der türkischen Riviera, dort wo die Sonne lacht, wo die Orangen wachsen und wo das Leben lebenswert ist. Dort kommt die Gastfreundschaft aus dem Herzen; echte Freundlichkeit unter Freunden. Nirgendwo sonst im östlichen Mittelmeer finden Sie so weite Strände wie in diesem Gebiet. Nur mit geringen Unterbrechungen reihen sich über Kilometer hinweg kleine Buchten und endlose weite Strandabschnitte. Ganz im Osten liegt Alanya, der älteste Ferienort an der Türkischen Riviera. 7 „Blaue Flaggen“ die der Küstenregion **Alanya** verliehen wurden, bezeichnen eine gute Strand- und Meerwassersituation.

Wer zwischen Taurus Gebirge und dem weiten Mittelmeerstrand ein zweites Zuhause sucht, braucht auf nichts zu verzichten. Ob Sie eine elegante Stadtwohnung, ein Appartement am Meer oder eine komfortable Villa suchen, hier finden Sie auch Ihr Traumobjekt; und das zu Preisen, die auf der ganzen Welt praktisch einmalig sind

Investieren Sie in der Region Alanya, in der gerade erst begonnen hat, was in Spanien mehr als 10 Jahre zurück liegt. Der Erwerb als Feriendomizil, als Dauerresidenz oder auch als Altersruhesitz ist

eine Investition in die Zukunft. Der Erwerb oder die Erstellung von Immobilien sowie auch der Lebensunterhalt an der Türkischen Riviera ist um ein vielfaches preiswerter als in Deutschland, Spanien oder vergleichbaren Ländern.

Die Türkei ist Beitrittskandidat zur EU, in der Zollunion mit der EU, assoziiertes Mitglied der Europäischen Union und Gründungsmitglied der Nato. Alanya ist eine der beliebtesten Ferienregionen der Welt mit ständig steigendem Zuwachs und; was besonders wichtig ist und heute noch bezahlbar. Weiter verspricht eine Investition in dieser Region hohe Wertsteigerungen.

Wer schöne Landschaften mag, wird hier seine Freude haben. Immer wieder eröffnen sich Ausblicke über die Buchten und das eindrucksvolle Panorama grüner Berge. In Alanya verleiten kleine Basarstraßen, verwinkelte Gassen, der Hafen und der kurz vor der Fertigstellung stehende Yachthafen zu einem Bummel.

Lohnend sind auch Streifzüge durch die Altstadt von Alanya. Eine Vielzahl von Geschäften locken zum Einkauf und die unzähligen Bars und Restaurants laden zum gemütlichen Verweilen ein.

Erwerb von Grundbesitz an der türkischen Riviera im Kurzüberblick

Der Erwerb von Grundbesitz ist relativ einfach und im Gegensatz zur weitläufigen Meinung absolut sicher und risikolos.

Egal ob Sie ein Ferienappartement erwerben, eine Stadtwohnung oder eine Villa.

Jeder Erwerb wird bei einem seriösen Verkauf in das Grundbuch eingetragen. Dieses Grundbuch wird bei den Stadtverwaltungen geführt, daß „TAPU SENEDI“.

Sind sich Käufer und Verkäufer über den Kauf einig, kann ein notarieller Vertrag geschlossen werden. Kostengünstiger ist

es jedoch, wenn Käufer und Verkäufer direkt den Kauf zum Grundbuchamt melden. Hier müssen dann Käufer und Verkäufer unter Vorlage ihrer Ausweise und neuesten Passbildern den Kauf zu Protokoll erklären. Bei ausländischen Erwerbern wird immer ein vereidigter Dolmetscher hinzugezogen.

Durch das Grundbuchamt wird dann nach Zahlung des Kaufpreises das TAPU, die Grundbesitzurkunde, ausgestellt und der

Eigentumswechsel in das Grundbuch eingetragen. In unserer Broschüre gehen wir später ausführlich auf die Eigentumsübertragung ein.

Wenn Sie eine **Neubau-Villa** errichten möchten, wird ähnlich vorgegangen.

Zuerst erwerben Sie das Grundstück Ihrer Wahl, wobei Sie die Frage der Bebaubarkeit und die Art der Bebauung durch eine Fachfirma klären lassen sollten.

Gleichzeitig sollten Sie Ihre Villa mit einem erfahrenen Architekten vor Ort planen. Auch bei diesen Aufgaben sollten Sie eine

seriöse und fachlich kompetente Firma zu Rate ziehen. Von dort wird dann auch Ihre Baugenehmigung beantragt und die notwendigen Statikunterlagen und die Projektzeichnungen werden gefertigt.

Sodann schließen Sie mit einer fachlich versierten Firma einen Bauvertrag unter Zugrundelegung einer klar und eindeutig definierten Bau- und Leistungsbeschreibung und den Planungszeichnungen ab. Wichtig ist hierbei, einen „**Schlüsselfertigpreis**“ in dem Vertrag festzulegen. In der Bau- und Leistungsbeschreibung sollte exakt festgelegt, welche Leistungen der Bauunternehmer zu erbringen hat.

Die Objektverwaltung

Nach Erwerb einer Immobilie an der türkischen Riviera raten wir allen Kaufinteressenten, die Verwaltung des Objekts in sachkundige Hände zu legen, so dass diese sorglos und unbeschwert die Freuden und Annehmlichkeiten, die ihnen ihrer Immobilie bietet, nutzen können.

Mit der Übertragung des Grundbuch, des Tapu, sind noch nicht alle Formalitäten rund um die Immobilie abgeschlossen. Ihr Objekt muss bei der Gemeindeverwaltung angemeldet werden, dort werden geringe Grundbesitzabgaben und die Kosten für die Müllentsorgung fällig. Sodann benötigen Sie einen Wasser- und Stromanschluss. Selbst wenn Ihre erworbene Immobilie bei Übergabe über Strom und Wasser verfügt, müssen Sie diese Versorgungsanschlüsse bei den entsprechenden Energieversorgern anmelden.

Derartige Anmeldungen können aber erst vorgenommen werden, wenn durch die Gemeindeverwaltung eine Wohn- Nutzungsbescheinigung erteilt wurde. Diese wird auf Ihren Namen ausgestellt. Bemerkenswert möchten wir, dass diese Formalitäten nur einmalig vorgenommen werden müssen. Dieses ist aber mit sehr viel Lauferei verbunden, die Sie nur sehr schwer al-

lein erledigen können. Darum ziehen Sie lieber einen erfahrenen Verwalter zu Rate.

Der Verwalter übernimmt auch die Einzahlung der laufenden Rechnungen für den Eigentümer, wie Wasser, Strom, Telefon (soweit vorhanden) und Grundsteuern. Die Einzahlung der Rechnungen erfolgt ohne Verspätung.

Etwaige Instandsetzungen, Reparaturen oder Renovierungen werden über den Verwalter auf Bestellung veranlasst und dem Eigentümer später in Rechnung gestellt. Vorab wird dem Eigentümer ein Angebot unterbreitet, so dass er über die Kosten informiert ist.

Der Verwalter leistet dem Eigentümer Hilfestellung bei sämtlichen Behörden- und Rechtsangelegenheiten und vertritt diesen in Eigentümerversammlungen.

Im Versicherungsfall erledigt der Verwalter sämtliche Formalitäten mit der Versicherungsgesellschaft, führt die Instandsetzung durch und erledigt die Abrechnung mit der Versicherungsgesellschaft.

Der Verwalter führt für den Eigentümer oder seine Gäste auf Bestellung einen preisermäßigten Flughafentransfer durch.

Der Verwalter veranlasst auf Bestellung die Reinigung des Objekts sowie den Waschservice zu ermäßigten Preisen.

Der Verwalter übernimmt auf Bestellung die Betreuung und Einweisung von Gästen in die Wohnung des Eigentümers.

Der Verwalter übernimmt auf Wunsch die Vermietung des Objekts an Feriengäste zu interessanten Mieten und weist die Gäste mit Übergabeprotokoll in die Wohnung ein. Er überwacht weiter die sachgerechte und pflegliche Behandlung des Objekts.

Sicherheit von Anfang an

Wenn Sie von Anfang an unsere kleinen Sicherheitsratschläge befolgen, steht einer unge-
trübten Nutzung Ihrer Immobilie nichts entgegen

Bei der Auswahl Ihrer Immobilie sollten Sie möglichst eine versierte Fachfirma hinzuziehen, die mit den Gegebenheiten vor Ort vertraut ist. Hier sollten Sie auch nicht die 3 % Provision, die Sie dieser Firma bei einem Erwerb zahlen müssen, scheuen. Vorkommnisse in der Vergangenheit haben gezeigt, **dass unter dem Strich von allen Immobilienkäufern weit überhöhte Kaufpreise gezahlt wurden**, wenn Sie mit Hilfe eines Privatvermittlers eine Immobilie erworben haben. Hinzu kommen die Unannehmlichkeiten nach dem Kauf.

Lassen Sie sich vor irgendwelchen Objektbesichtigungen den Kaufpreis nennen und sich nicht mit dem Argument vertrösten, nach der Besichtigung könne man über den Kaufpreis verhandeln.

Meidен Sie Verkäufer, die Ihnen versichern, es sei alles kein Problem und es sei alles an Immobilien vorhanden. Ein seriöser Anbieter wird erst einmal Ihre Wünsche ermitteln, sei es nach Art des Objekts, Lage, Größe, Ausstattung und letztendlich Ihrem absoluten Preislimit.

Lassen Sie sich von keinem Verkäufer einreden, dass mit der Grundbuchübertragung alles abgeschlossen sei. Dieses ist unrichtig. Wie vorstehend beschrieben, sind noch eine Vielzahl von Formalitäten zu erledigen.

Lassen Sie sich von keinem Verkäufer einreden, er werde innerhalb der nächsten Jahre nach dem Kauf alle Formalitäten sowie den Flughafentransfer für Sie kostenfrei erledigen. Derartiges gibt es auf der ganzen Welt nicht, auch nicht in der Türkei. Keine Firma oder Person leistet ohne Bezahlung über derartige Zeiträume erhebliche Dienstleistungen. Meistens zahlen Sie solche verlockenden Versprechungen mit drastisch überhöhten Kaufpreis.

Lassen Sie bei allen Kaufbemühungen Ihren Verstand ebenso arbeiten, wie in Ihrem Heimatland bei gleichartigen Käufen und denken Sie vor allen Dingen daran, dass „Straßenverkäufer“ nicht umsonst und dazu noch illegal arbeiten. Die Zeche zahlen immer Sie.

Wenn Sie diese Ratschläge zielstrebig befolgen, erwerben Sie in der Türkei eine hochwertige Immobilie zu einem traumhaft günstigen Preis. Nach dem Kauf verspricht Ihnen Ihr Objekt nicht nur sehr viel Freunde, sondern auch noch eine gute Kapitalanlage mit erheblichen Wertsteigerungen in den nächsten Jahren.

Eigentumsrecht – Steuerrecht – Erbrecht

Auf den nachfolgenden Seiten gehen wir intensiv auf die Fragen der Eigentumsübertragung, der steuerrechtlichen Behandlung Ihres Objekts und des Erbrech-

tes ein. Zu diesem Zweck haben wir eine Studie ausarbeiten lassen.

Diesen Seiten sollte Sie Ihre gezielte Aufmerksamkeit widmen.

Einleitung

Für den deutschen oder sonstigen mitteleuropäischen Immobilien - Interessenten ist die Türkei auch interessant wegen,

der noch sehr günstigen Preise im Immobilienbereich,

der niedrigen Lebenshaltungskosten
(in der Türkei ist ein Euro etwa 1,50 € wert),

der wettersicheren Lage am Mittelmeer, viel Wärme und möglicherweise

ein Ersatz für die überteuerten Ferienregionen von Spanien, Italien und Griechenland

Sozusagen ein Land noch im Aufbruch, deutsch- europafreundlich und durchaus zu empfehlen für Immobilieninvestitionen oder auch als Altersruhesitz in den eigenen vier Wänden. An den schönsten Küsten des Mittelmeers wurde schon von vielen ausländischen Immobilienerwerbern kräftig gekauft, es entstanden Hotels,

Bungalow-Parks und Ferienanlagen, hauptsächlich für europäische Touristen. Die private Nachfrage nach Türkei Immobilien ist zwischenzeitlich schon sehr hoch. So besitzen allein in der Region Alanya ca. 13.000 Europäer schon Immobilieneigentum.

1. Einreise und Aufenthalt

Deutsche benötigen nur einen Pass, oder bei einreise mit dem Flugzeug nur einen

Personalausweis. ein Visum ist nicht erforderlich. Die Bürger einiger Länder benö

tigen zur Einreise ein Visum, das jedoch problemlos bei der einreise erteilt wird. Ein touristischer Aufenthalt von drei Monaten ist völlig genehmigungsfrei. Für Immobilienbesitzer ist die Verlängerung jedoch vollkommen problemlos. Die Türkei hat das europäische Übereinkommen über die Regelung des Personenverkehrs zwischen den Mitgliedstaaten des Europarats vom

13.12.1957 im Jahr 1960 unterzeichnet. Angehörige der Unterzeichnerstaaten können grundsätzlich für drei Monate ohne Einreise- und Aufenthaltsgenehmigung in die Türkei einreisen. Allerdings nicht zu Zwecken der Arbeitsaufnahme. Innerhalb der Türkei besteht völlige Bewegungsfreiheit. Sperrgebiete für Ausländer, wie etwa in Russland, Indien oder China gibt es nicht.

2. Internationales Privatrecht

Für Rechte an Grundstücken in der Türkei gilt das Belegenheitsprinzip. Es gilt also ausschließlich türkisches Recht für Entstehung, den Inhalt, die Änderung, die Übertragung und den Untergang dinglicher Rechte, auch für Besitz, Pfandrecht, Zwangsvollstreckung, usw. Auch die Definition, was ein dingliches Recht ist, entscheidet sich nach türkischem Recht.

Selbstverständlich ist also auch der Kaufvertrag über eine in der Türkei liegende Immobilie türkischem Recht unterworfen. Allerdings kann der Verkaufsversprechensvertrag (eine Art Vorvertrag) auch im Ausland gültig geschlossen werden.

Türkische Immobilien betreffend ist immer das Gericht am Ort der Immobilie zuständig. Hieraus ergibt sich auch die internationale Zuständigkeit der türkischen Gerichte für derartige Rechtsstreitigkeiten. Aus diesem Umstand ergibt sich auch, dass Urteile ausländischer Gerichte türkische Immobilien betreffend nicht anerkannt und vollstreckt werden, weil wie erwähnt die ausschließliche Zuständigkeit der türkischen Gerichte gegeben ist. Zuständig ist fast immer das Landgericht, weil das örtliche Friedensgericht nur bei einem geringen Streitwert zuständig ist, was aber in der Praxis kaum vorkommt.

Gerichts- und Anwaltskosten berechnen sich nach dem Streitwert. Diese Kosten betragen in der Regel 10 % des Streitwertes. Der Streitwert ist in der Klageschrift anzugeben. Können sich die Parteien über den Streitwert nicht einigen, so wird er von Amts wegen festgestellt. Dieses geschieht auch dann, wenn insbesondere bei Grundstücksangelegenheiten ein zu niedriger Wert angegeben wird, um so Gebühren zu sparen

3. Erwerb von Immobilien durch Ausländer

Es gilt das Gegenseitigkeitsprinzip. Wenn im Heimatstaat des Ausländers Türken unbeschränkt Immobilien erwerben können, so kann es der Ausländer auch in der Türkei. Im Verhältnis zu Deutschland, Holland und praktisch allen europäischen Ländern ist diese Gegenseitig verbürgt. Dieses alles gilt nur für natürliche Personen.

Ausländische juristische Personen, etwa eine GmbH, können in der Türkei keine Immobilien erwerben mit zwei Ausnahmen; nämlich Tourismusanlagen und Ölförderungsanlagen. Zwischenzeitlich ist dieses aber erweitert worden, weil sich viele internationale Gesellschaften hier angesiedelt haben. Auch können ausländische Gesellschaften Fremdenverkehrsobjekte in beliebiger Zahl errichten.

All das vorstehend genannte gilt nicht für Tourismusgebiete. Hier können auch ausländische natürliche und juristische Personen Eigentum erwerben, ohne dass die Gegenseite verbürgt sein muss. Einschränkungen gibt es nur für kommunistische Staaten und Staaten des früheren Ostblocks. Im Zuge der ständigen Zuwanderung sind diese Bestimmungen jedoch laufenden Erwerbserleichterungen unterworfen. Die Bestimmungen können sich

jeder Zeit ändern. Im Zweifelsfall fragen Sie bitte bei uns an.

Genehmigungspflichtig ist zur Zeit auch noch der Erwerb von selbständigen Landgütern sowie von Grundstücken über 30 Quadratmetern. Zuständig für die Erwerbsbewilligung ist der Ministerrat. Dieses wiederum gilt nicht für die bereits erwähnten Tourismusgebiete.

In militärischen Sperr- und Sicherheitszonen können Ausländer keine Immobilien erwerben

4. Devisenrechtliche Bestimmungen

Bei bestehenden Devisenkontrollen wird in den meisten südlichen Ländern (z. auch in Spanien oder Portugal) verlangt, dass der Ausländer den Kaufpreis offiziell in Devisen einbringt. Grundsätzlich wird unterschieden zwischen Gebietsansässigen und Nicht-Gebietsansässigen.

Auch ein nichtgebietsansässiger Ausländer (Regelfall) braucht keine Devisen offiziell in die Türkei einführen. Der Unterschied zwischen dem Erwerb mit oder ohne Deviseneinführung zeigt sich nur beim Weiterverkauf, wie später unter Abschnitt 9 beschrieben.

5. Arten des Grundeigentums

Man unterscheidet zwischen Alleineigentum, gemeinschaftlichem Eigentum, Miteigentum und Gesamthandseigentum.

Alleineigentum und gemeinschaftliches Eigentum bedürfen keiner Definierung.

Beim Miteigentum haben mehrere

Personen eine Sache nach Bruchteilen aber ohne Teilung in ihrem Eigentum. Das Miteigentum wird durch Rechtsgeschäft oder von Gesetzes wegen begründet und besteht z.B. an Mauern, Hecken, Zäunen oder anderen Grenzbefestigungen zwischen Grundstücken.

Jeder Miteigentümer kann über seinen Anteil grundsätzlich frei verfügen, wie wenn er Alleineigentümer wäre. Er kann ihn veräußern, verpfänden, ebenso kann sein Anteil von Gläubigern gepfändet werden. Davon gibt es zwei Ausnahmen: Die Veräußerung an einen Dritten kann durch das gesetzliche Vorkaufsrecht der anderen Miteigentümer verhindert werden. In diesem Falle ist der Verkäufer verpflichtet, seinen Anteil dem vorkaufsberechtigten Miteigentümer unter den gleichen Bedingungen wie an den Dritten zu verkaufen.

Das Vorkaufsrecht muss aber innerhalb von einem Monat nach Kenntnisnahme

des Verkaufs an einen Dritten ausgeübt werden, aber auch bei Nichtkenntnis des Weiterverkaufs verjährt dieses Recht nach spätestens 10 Jahren.

Jeder Miteigentümer kann die üblichen Verwaltungshandlungen selbst vornehmen, also Ausbesserung, Anbau, Erntearbeiten usw.

Für eine Änderung der Nutzungsart (z.B. von Wohnraum in Gewerberaum) bedarf es der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich auch die Mehrheit des Gesamtgrundstücks vertreten müssen. Einstimmigkeit ist erforderlich bei Änderung der Zweckbestimmung der Nutzungsart und der Aufnahme von Hypotheken und anderen Verbindlichkeiten.

Grundsätzlich kann jeder Miteigentümer jederzeit die Auseinandersetzung verlangen, aber nicht zur Unzeit und auch dann nicht, wenn hierdurch die Zweckerreichung nicht möglich wäre, z.B. bei der gemeinsamen Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Grundstückes.

Das Gesamthandseigentum ergibt sich in der Praxis hauptsächlich bei Erbengemeinschaften und sogenannten einfachen Gesellschaften. Bei jeder Verfügung oder Verwaltungshandlung bedarf es der Mitwirkung aller Anteilinhaber.

6. Stockwerkseigentum (Wohnungseigentum)

Wie in Deutschland und auch sonst allen Staaten üblich, gibt es auch hier ein besonderes **Stockwerkeigentumsgesetz**. Wer eine Wohnung kauft, erwirbt damit zugleich quotenmäßig Miteigentum an Grund und Boden der Gemeinschaftsanlagen.

Der Begriff Stockwerkseigentum ist etwas irreführend. Ein eigenes Recht kann begründet werden an allen im technischen Sinne unabhängigen Teilen eines Gebäudes, z.B. Wohnungen, Büroräume, Ladengeschäfte, Garagen. Diese Räume oder Einheiten müssen in sich abgeschlossen und unabhängig sein, d.h. einen eigenen Zugang haben, wie z.B. die Wohnungseingangstür.

Stockwerkseigentum kann nur an fest gebauten Häusern gebildet werden (Beton- oder Backsteinbauweise). Eine nur teilweise Umwandlung eines Gebäudes ist Stockwerkseigentum ist nicht möglich. Dieses Eigentum wird begründet durch eine entsprechende Teilungserklärung des ersten Alleineigentümers.

Am Wohnungseigentum, dem sogenannten Sondereigentum (Wohnung, Geschäft, Büro) kann der Eigentümer eigene Rechte begründen, es verkaufen, vermieten, verpfänden, Hypotheken aufnehmen usw.

Die Quote des Miteigentumsanteils an dem gemeinsamen Grund ist wichtig für die Umlage, die zu zahlen ist und entspricht der Eigentümersnutzungsquote an Grund und Boden. Stockwerkseigentümer haben nicht das Recht, die Eigentümergemeinschaft zu kündigen. Dagegen haben die anderen Stockwerkseigentümer aber auch kein Vorkaufsrecht.

Für die Art der Nutzung ist die ursprüngliche Widmung maßgebend. Es ist also unzulässig, dass z.B. ein Ladenlokal als Wohnung genutzt wird oder umgekehrt, hierzu bedarf es der einstimmigen Zustimmung aller Stockwerkseigentümer.

Die umlagefähigen gemeinschaftlichen Verwaltungskosten sind folgende:

Versicherungsprämien für das gesamte Haus, Kosten für laufenden Unterhalt, Ausbesserung und Verwaltung, Allgmeinestrom wie auch Fahrstuhl.

Sind derartige Verwaltungskosten festgesetzt, sie werden im übrigen durch die Eigentümergemeinschaft innerhalb einer Eigentümerversammlung festgesetzt, ist jeder Eigentümer verpflichtet, entsprechend seiner Quote die Verwaltungskosten zu zahlen.

Säumige Miteigentümer zahlen monatlich bis zu 10 % Zinsen auf den Rückstand. Sie können auch durch die Eigentümergemeinschaft verklagt werden. Auch kann das Gericht sie zu einer Geldbuße verurteilen, wenn sie nachhaltig die Zahlung nicht leisten.

Für diese Verwaltungskosten haftet nicht nur der Eigentümer, sondern auch sonstige Benutzer der Eigentumswohnung, z.B. der Mieter, Wohn- oder Nießbrauchsberechtigte. Die Genannten haften gesamtschuldnerisch, der Mieter allerdings nur bis zur Höhe der Miete. Hat der Mieter vorher die Miete vollständig an den Eigentümer gezahlt, so erlischt auch seine Leistungspflicht gegenüber der Eigentümergemeinschaft.

Wegen rückständiger Wohngeldforderungen besteht ein gesetzliches Pfandrecht (Zwangshypothek), das der Verwalter beim Grundbuchbeamten beantragen kann. Ein Eigentümer kann zwangsenteignet werden und zwar zugunsten der Eigentümergemeinschaft, wenn er seine Pflichten unverhältnismäßig verletzt. Eine solche Pflichtverletzung liegt z.B. vor, wenn der Eigentümer in zwei Kalenderjahren dreimal wegen rückständiger Verwaltungskosten verklagt werden musste oder wenn er sein Eigentum für störende oder unsittliche Zwecke benutzt. Die entsprechende Klage muss durch die Eigentümergemeinschaft innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Kenntnisnahme des Klagegrundes erhoben werden.

Vorgeschrieben ist eine Satzung, ein Verwaltungsreglement. Die Satzung ist im Grundbuch zu vermerken. Für eine Änderung der Satzung ist eine Mehrheit von 4/5 der Miteigentümer erforderlich.

Mindestens einmal im Jahr muss eine ordentliche Eigentümerversammlung einberufen werden. Wenn in der Satzung nichts anderes vorgesehen ist, dann im Januar. Eine außerordentliche Versammlung kann aus wichtigem Grund einberufen werden und zwar durch den Verwalter, den Prüfer oder von einem Drittel der Miteigentümer.

Beschlussfähig ist die Versammlung, wenn mehr als die Hälfte des Eigentums repräsentiert wird. Ist dieses nicht der Fall, so wird eine zweite Versammlung einberufen, die immer beschlussfähig ist.

Jeder Miteigentümer hat unabhängig von der Größe seines Anteils nur eine Stimme.

Besitzt ein Eigentümer mehrere Wohnungen, so hat er für jede Wohnung eine Stimme, insgesamt aber nicht mehr als ein Drittel der Gesamtstimmen.

Ein Verwalter ist vorgeschrieben bei Gebäuden mit mehr als acht Stockwerken. Als Verwalter kann auch ein Nichteigentümer gewählt werden. Wiederwahl ist immer möglich. Können sich die Miteigentümer nicht auf die Person eines Verwalters einigen, so bestimmt diesen das Gericht.

Der Verwalter vertritt die Eigentümergemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich. Er hat Anspruch auf angemessene Vergütung. Ist der Verwalter Miteigentümer, so kann beschlossen werden, dass er als Entgelt für seine Tätigkeit von den Umlagen freigestellt wird.

Die Miteigentümer können mit einfacher Mehrheit einen Prüfer bestellen. Dieser ist aber nicht vorgeschrieben. Aufgabe des Prüfers ist es, den Verwalter zu kontrollieren. Der Prüfer erstattet seinen Bericht bei der jährlichen ordentlichen Eigentümerversammlung.

7. Time Sharing

Es ist beachtlich und dankenswert, dass dieses „Zeiteigentum“ (was es ja eigentlich gar nicht gibt) direkt im Stockwerkseigentumsgesetz geregelt ist. Time Sharing wird als Nutzungsrecht definiert. Time Sharing Rechte können nur begründet werden an Gebäuden mit Miteigentum. Jeder Time Sharing Berechtigte besitzt grundsätzlich ein volles Eigentumsrecht wie jeder Miteigentümer, nur ist die Nutzung für ihn eben zeitlich beschränkt. Zugrunde liegt ein time Sharing Vertrag unter den Miteigentümern. Hier werden auch die Rechte und Pflichten geregelt. Die Mindestnutzungsdauer beträgt 15 Tage. Der Vertrag wird von allen Miteigentü-

mern unterschrieben und im Grundbuch eingetragen. Der Verwalter kann zeitlich auch als time Sharing Verwalter eingesetzt werden.

Grundsätzlich darf ein time Sharing Berechtigter für sein Nutzungszeit auch einen anderen in die Wohnung setzen, es sei denn, dieses ist im Vertrag ausdrücklich ausgeschlossen.

Ein time Sharing Nutzer, der nicht rechtzeitig räumt, kann sofort und unmittelbar auf Antrag des Verwalters von der Polizei hinausgeworfen werden. Dem Antrag ist eine Kopie des Time Sharing Vertrages beizufügen.

8. Erwerb des Grundeigentums

Wie bereits ausgeführt, ist für die Gründung und Übertragung dinglicher Rechte türkisches Recht ausschließlich maßgeblich. Die abschließende Eigentumsübertragung muss öffentlich vor dem Grundbuchamt beurkundet werden. Hierzu ist einzig und allein der Grundbuchbeamte zuständig.

Erwerben Sie in der Türkei eine Immobilie, wird in der Regel ein Kauf- Vorvertrag abgeschlossen, weil die komplette

Grundbuchübertragung ca. 2 ½ Monate in Anspruch nimmt.

Mit Abschluss dieses Kauf – Vorvertrages werden die persönlichen Daten des Erwerbers mit den Katasterunterlagen der Immobilie zum Grundbuchamt eingereicht. Sind alle Formalitäten abgeschlossen, wird nur noch die abschließende Übertragung vorgenommen. Erwerber und Verkäufer erscheinen vor dem Grundbuchamt und erklären den Verkauf noch zu Protokoll. Innerhalb von ca. 1 Stunde sind dann alle Formalitäten bezüglich der Übertragung abgeschlossen.

Öffentlich beurkundet wird der Kauf vor dem Grundbuchamt in der Form, das der Grundbuchbeamte ein Formular ausfüllt, Schuldnerverpflichtungen der Parteien sind genau anzugeben. Es wird auch gerne unterverbrieft, d.h. zwecks Steuerersparnis ein niedriger Kaufpreis angegeben..

Ausgenommen von der Pflicht zur öffentlichen Beurkundung ist der Zuschlag bei einer öffentlichen Versteigerung, auch bei Erbteilungsverträgen genügt die einfache schriftliche Form.

Erben können also unter sich Erbanteile in einfacher schriftlicher Form abtreten auch dann, wenn im Nachlass Grundstücke enthalten sind.

Entsprechend gilt für den Grundstückserwerb aufgrund eines Vermächtnisses, wenn die für das Testament vorgeschriebene Form eingehalten ist.

Ein Ausländer, der sich beim Erwerb eines Grundstücks vertreten lassen will muss die Vollmacht öffentlich beurkunden lassen, zuständig also Notar oder türkisches Konsulat im Ausland. Es ist sehr zweckmäßig, das Grundstück bzw. die Eigentumswohnung genau zu beschreiben, also einschließlich Nummer der Grundbuchseite usw.

Auch ist genau anzugeben, zu welchen Rechtshandlungen der Vertreter bevollmächtigt sein soll. In der Praxis wird gerne so formuliert, das der Vertreter etwa „über alle meine Grundstücke in der Türkei Rechtsgeschäfte“ vornehmen kann. In einem solchen Falle kann es passieren, dass der Grundbuchbeamte diese all zu pauschale Bevollmächtigung nicht akzeptiert mit der

Es empfiehlt sich also, die Vollmacht sehr konkret mit genauen Angaben über die Immobilie zu formulieren.

Bei allen öffentlich – rechtlichen Handlungen, sei es die Erstellung einer notariellen Vollmacht oder der abschließenden Übertragung im Grundbuch, wird immer ein vereidigter Dolmetscher hinzu gezogen.

Einige wichtige Hinweise

Zunächst noch einmal die Feststellung:

Eigentum wird nur erworben durch Eintragung im Grundbuch, ein notarieller Vorvertrag (Verkaufsversprechensvertrag) genügt nicht.

Die Vollmacht soll Sinnvollerweise vor einem türkischen Notar erteilt werden. Wenn nämlich ein ausländischer Notar die Vollmacht beurkundet, so muss diese beglaubigt übersetzt werden, auch beim türkischen Konsulat und außerdem ist dann noch die Apostille erforderlich. Apostille ist die Bestätigung des Landgerichtspräsidenten des Bezirks, in der Notar seinen Sitz hat, dass dieser eine öffentliche Urkundsperson ist. Vor dem Kauf muss unbedingt Grundbucheinsicht genommen werden. Hierzu beauftragt man Sinnvollerweise einen türkischen Anwalt oder eine sonstige Vertrauensperson, z.b. eine zugelassene Immobilienfirma, vor Ort. Das Grundbuch genießt öffentlichen Glauben, was nicht eingetragen ist, braucht der Käufer nicht gegen sich gelten zu lassen.

Grundbucheinsicht ist einfach. Es gilt das sogenannte Realfoliosystem. Das heißt für jedes Grundstück bzw. Wohnung eine Seite, auf der alles was die Immobilie betrifft eingetragen ist.

Es gibt einige Ausnahmen von der Eintragungspflicht, d.h. das Eigentum an der Immobilie kann auch ohne Eintragung übergehen

durch richterliches Urteil

durch Erbschaft

durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung

In all diesen Fällen ist aber erforderlich, das anschließend bei Immobilienvermögen sofort die Eintragung im Grundbuch vorgenommen wird, schon allein deswegen, um gutgläubigen Erwerb durch Dritte auszuschließen.

9. Weiterverkauf eines Grundstückes

Der ausländische Eigentümer eines Grundstückes in der Türkei kann es jeder Zeit weiter veräußern. Grundsätzlich ist es möglich den Kaufpreis auch in fremder Währung zu vereinbaren.

Die Grundbucheintragung erfolgt natürlich in Türkischer Währung zum Tageskurs. Türkische Verkäufer wollen gerne den Vertrag über Devisen schließen, dies wegen des laufenden Wertverfalls der Türki-

schen Währung. Für den ausländischen Käufer ist es also günstiger, den Kaufpreis in Türkischer Währung zu vereinbaren, zahlbar auch in Devisen, aber dann eben zum Tageskurs. Am besten für den ausländischen Käufer ist es, den Kaufpreis in Türkischer Währung zu vereinbaren und dann auf Anzahlung zu kaufen. Hierauf wird sich aber kaum ein Verkäufer einlassen, eben wegen der Inflation.

10. Steuern

Die Grunderwerbsteuer ist niedrig, sie beträgt 4 Promill auf den Kaufpreis, von beiden Vertragsparteien zu entrichten.

Weiter ist jährlich eine Grundsteuer bzw. Gebäudesteuer fällig. Der steuerpflichtige Eigentümer muss alle 4 Jahre den Wert neu beziffern, darf natürlich nicht den von der Stadtverwaltung festgestellten Mindestwert je Quadratmeter unterschreiten. Aber auch diese Steuer ist niedrig. Sie beträgt für landwirtschaftliche Grundstücke 3 Promill, bei Wohnungen sind es 4 Promill, bei sonstigen Gebäuden (also keine Wohnungen) 5 Promill und bei Bauland 6 Promill. Die Erklärung ist in den Monaten März bis Mai abzugeben, beim Neuerwerb innerhalb des laufenden Jahres, spätestens nach drei Monaten. Die Grundsteuer wird jährlich in zwei gleichen Raten gezahlt.

Mieteinnahmen unterliegen der Einkommensteuer. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind nach üblicher Art zu ermitteln, also durch Ein-

nahme-Überschuss-Rechnung. Statt Einzelaufstellung ist auch ein Pauschalabzug in Höhe von 25 % der Brutto-Erträge möglich. Ein

Veräußerungsgewinn ist steuerpflichtig, wenn das Eigentum innerhalb eines Jahres seit Erwerb weiter übertragen wird. Unabhängig von all dem Vorgesagten wird auf die Vermietung eines Geschäftsraumes eine Immobiliensteuer in Höhe von 20 % der Mieteinnahmen erhoben. Im übrigen wird - wie International üblich – unterschieden zwischen beschränkt und unbeschränkt Steuerpflichtigen.

Ein Ausländer, der in der Türkei nicht resident ist, ist nur beschränkt steuerpflichtig, also nur mit seinen Einkünften aus der Türkei z.B. den Mieteinnahmen.

Mehrwertsteuer im Zusammenhang mit Immobilien fällt nur an im Zusammenhang beim Verkauf von Handels- und Gewerbebetrieben bzw. entsprechenden Grundstücken, Steuersatz dann 18 %.

Die Schenkungs- und Erbschaftssteuer

Ergibt sich aus einer Steuertabelle und ist abhängig vom Verwandtschaftsgrad und dem Vermögenswert. Sie ist mit der

Schenkungs- und Erbschaftssteuer in der Europäischen Union identisch. Hier wird der Ausländer jedoch fast nie belastet.

Doppelbesteuerungsabkommen

Zwischen der Türkei und der Europäischen Union besteht ein DBA vom 16. April 1986 betreffend der Einkommen- und Vermögenssteuer. Das Abkommen folgt dem OECD Mustertext. Für Immobilien gilt das Belegenheitsprinzip, also zahlt ein Deutscher für seine türkischen Immobilien Steuern nur in der Türkei. In Deutschland gilt nur der Progressionsvorbehalt. Es gilt nur die kleine Auskunftspflicht, d.h. zwischenstaatlich dürfen nur solche Auskünfte ausgetauscht werden, die zur Durchführung des Abkommens erforderlich sind, also niemals solche, die die Besteuerung in dem einzelnen Staat selbst betreffen.

Wir hoffen, daß Ihnen diese Ausführungen behilflich sind, daß Rechtsprinzip und das Wesen der Eigentumsübertragung von Immobilien in der Türkei eindeutig nach zu vollziehen. Wie Sie sicherlich erkannt haben, bestehen im Gegensatz zu Deutschland einige wichtige Unterschiede in der Abwicklung und Vollziehung. Es aber auch zweifelsfrei ersichtlich, daß dieses System der Eigentumsübertragung ebenso sicher ist, wie in Deutschland oder anderen mitteleuropäischen Ländern.

Die Lektüre sollte Ihnen den Entschluss erleichtern, eine Immobilie in der Türkei zu erwerben.

Haben Sie noch Detailfragen, kontaktieren Sie uns einfach. Wir sind stets bemüht, Ihnen aktuelle Informationen zur Verfügung zu stellen und Ihnen bei allen Dingen rund um die Immobilie beraten zur Seite zu stehen

info@realbau.net
www.realbau.net