

Immobilien in der Türkei – neuer Markt, neue Risiken

Second Home International
KÖLN

Samstag, 23.02.2008

Rechtsanwalt Y. S. Kaan Kalkan

Der Referent

| | |
|----------------------|--|
| Y. S. Kaan Kalkan | geb. 1978 in Hanau |
| Examina: | 2002 (Frankfurt am Main)/ 2005 (Wiesbaden) |
| Auslandsaufenthalte: | Istanbul (2005) |
| Tätigkeitsbereich: | Bau- und Immobilienrecht Türkisches Recht |
| Fachvereinigungen: | Deutscher Anwaltsverein (DAV); Deutsch-Türkische Juristenvereinigung; |

Die Kanzlei

- Gegründet 1993 (spin-off aus überörtlicher Sozietät)
- 17 Berufsträger/innen
- Spezialisiert in Wirtschaftsrecht
- Eigener Anspruch:
 - individuell
 - innovativ
 - international

Kompetenzen

- Bau-, Architekten- und Immobilienrecht
- Arbeitsverhältnisse
- Gesellschaftsrecht, Umstrukturierung, M & A
- Internationale Rechtsverfolgung
- Vertrieb, Werbung und Wettbewerb
- Steuern
- Existenzgründung
- Neue Technologien
- Arbitration und ADR (ICC, DIS)

Länderbezogene Tätigkeit

- Frankreich (RA Recq)
- Türkei (RA Prof. Dr. Rumpf)

Rechtsanwälte

- Frank E. R. Diem
- Prof. Dr. Christian Rumpf
- Jean-Gabriel Recq
- Roland Kahabka
- Dr. Birte Keppler
- Carsten Ulbricht
- Dr. Daniel S. Smyrek
Maîtrise en Droit International
- Y. S. Kaan Kalkan
- Dr. Gökçe Nazar Uzar
- Bettina Oertel
- Dr. Marylin Durin
- Dr. Wolfgang Bauder
- Claudia Diem
- Dieter Wolf
- *Büro Istanbul:*
- *Dr. Frauke Bemberg*
- *Baran Onur Avcı*
- *Dr. Harun Kılıç*

Referenzen

- „Martindale Hubbell“ International Law Directory“ 2005
- „German Commercial Law Firms“ 2005
- „Wirtschaftskanzleien“ JuVe-Handbuch 2004/2005
- „Kanzleien in Deutschland“ 2004/2005
- „Legal 500“ 2008

Werkzeuge

- PC-gestütztes QM-Handbuch (zertifiziert nach DIN EN 9001:2000)
- Organisationsprogramm: RA-MICRO
- Outlook Exchange Server, Internet, zahlreiche Bibliotheken auf CD-Rom
- Homepage (www.diempartner.de) mit internem Kommunikationsbereich für Mandanten

- 23 Kanzleien (davon 7 im Ausland)
- Seit 2000 mit internem Dienstleister (Advoselect Service AG)
- Strategische Kooperationen (z.B.: Allianz, Dresdner Bank, NewCome, Anwalt-Suchservice GmbH)
- Newsletter, Vorratsgesellschaften, Best Practice Groups, Prozessfinanzierung, Internetprojekte
- ISO-zertifiziertes Handbuch für gemeinsames Qualitätsmanagement

Immobilien in der Türkei – neuer Markt, neue Risiken?

- § Rechtliche Rahmenbedingungen
- § Inhalt und Form beim Kauf einer Immobilie
- § Haus – Wohnung – Stockwerkseigentum
- § Beschränkungen für Ausländer
- § Öffentliches Baurecht
- § Küstenschutz – Waldschutz – Kulturgüterschutz
- § Finanzierung und Sicherheiten

Recht und Justiz

§ „Europäisches Recht“

§ Zivilrecht: Schweiz

§ Strafrecht: Italien , Deutschland

§ Öffentliches Recht: Frankreich

§ HGB: Türkische Kreation mit deutschem Einfluss

Recht und Justiz

- § Verfassungsgericht
- § Zivilgerichtsbarkeit
 - Ø Friedensgericht – Zivilkammer – Kammer für Handelssachen – Sonstige
 - Ø Kassationshof, ab 1.4.2007 auch Berufungsgerichte
 - Ø Vollstreckungssystem
 - Ø Einstweiliger Rechtsschutz
- § Strafgerichtsbarkeit
- § Verwaltungsgerichtsbarkeit
 - Ø Verwaltungsgerichte, Finanzgerichte

Inhalt und Form beim Immobilienkauf

§ Rechtliche Grundlagen

- Ø Zivilgesetzbuch
- Ø Obligationengesetzbuch
- Ø Gesetz über das Stockwerkseigentum
- Ø Grundbuchgesetz
- Ø Verbraucherschutzgesetz

Inhalt und Form beim Immobilienverkauf

Erwerb der Immobilie

§ Durch Eigentumsübertragung

- Ø Kauf
- Ø Schenkung
- Ø Tausch

§ Ersitzung, Verbindung, Erbfall

Inhalt und Form beim Immobilienverkauf

Erwerb der Immobilie

- § Erwerb immer nach türkischem Recht
- § Keine Rechtswahl

Inhalt und Form beim Immobilienverkauf

Eigentumserwerb

§ Gegenseitige Verpflichtungserklärungen

§ Vor dem Grundbuchbeamten

∅ Nicht vor dem Notar

§ Errichtung öffentlich-rechtlicher Urkunde

∅ „eigentlicher Kaufvertrag“

§ Eintragung in das Grundbuch (*Tapu*)

Inhalt und Form beim Immobilienverkauf

Vertragsarten beim Immobilienkauf

- § Grundstückskaufversprechen
Gayrimenkul satış vaadi

- § Grundstückskaufvertrag
Gayrimenkul satış sözleşmesi

- § Bauwerkvertrag
İnşaat sözleşmesi

Inhalt und Form beim Immobilienverkauf

Grundstückskaufversprechen

- § Oft Mischung aus Kauf- und Werkvertrag
- § Nur notariell beurkundeter Vorvertrag
- § Wirksamer Kaufvertrag erst vor dem Grundbuchamt

Inhalt und Form beim Immobilienverkauf

Grundstückskaufversprechen

§ Risiken:

- ∅ Verlust etwaiger Anzahlungen
- ∅ Verkauf des Grundstücks an andere

§ Sicherung möglich durch Vormerkung (§9erh)

Inhalt und Form beim Immobilienverkauf

Grundstückskaufvertrag

- § Vertragsschluss bei dem Grundbuchamt
- § Anderenfalls Unwirksamkeit des Vertrages (Formzwang)

Inhalt und Form beim Immobilienverkauf

Bauwerkvertrag

- § Bei Verkauf unbebauten Grundstücks
- § Bestandteil des Kaufvertrages
- § Formfrei
- § Kann Vertragstrafen etc. enthalten
- § Risiko: Vorauszahlungen, unklare Baubeschreibungen, Nachforderungen

Inhalt und Form beim Immobilienverkauf

Möglichkeiten der Zahlungsabwicklung

- § Anzahlung bei Errichtung des Verkaufsversprechens, Restzahlung nach Eintragung in das Grundbuch
- § Ratenzahlung bei Sicherung durch Hypothek
- § Bei Bauverpflichtung Zahlung nach Baufortschritt
- § Treuhandabwicklung

Haus – Wohnung – Stockwerkseigentum

Arten des Immobilieneigentums

- § Alleineigentum am Grundstück
- § Stockwerkseigentum
- § Zeiteigentum

Haus – Wohnung – Stockwerkseigentum

Stockwerkseigentum (*Kat mülkiyeti*)

- § Festgelegter Miteigentumsanteil am Gesamtgebäude (ähnlich dem Wohnungseigentum)
- § Im Grundbuch eingetragene Zuweisung einer Wohneinheit
- § Rechte und Pflichten unter den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft

Haus – Wohnung – Stockwerkseigentum

Stockwerkseigentum

- § Erwerb auch vor Errichtung des Gebäudes möglich
- § Erwerb einer „Anwartschaft“ (*Kat irtifaki*), die mit Eintragung einer Teilungserklärung im Grundbuch entsteht.
- § Erwerb wie bei echtem Eigentum, auch sicherbar durch eine Hypothek

Haus – Wohnung – Stockwerkseigentum

Zeiteigentum (*Devre Mülk*)

- § Nach Wochen und Tage bemessener Nutzungsanteil
- § Eigentumsrechte bezogen auf einen bestimmten Zeitraum
- § Veräußerbar, besicherbar durch Hypothek
- § Nicht zu verwechseln mit „Time-Sharing“

Haus – Wohnung – Stockwerkseigentum

Steuern und Abgaben

- § Keine Grunderwerbssteuer, dafür „Grundbuchgebühr“
- § 3% des eingetragenen Kaufpreises
- § Grundsätzlich hälftige Verteilung zwischen Käufer und Verkäufer
- § Daneben Immobiliensteuer (*Emlak vergisi*)
- § Höhe je nach Nutzungsart und Ort

Beschränkungen für Ausländer

Immobilien in ausländischer Hand (natürliche Personen), Stand 11/2007

| | | |
|---|----------------|--------|
| § | BRD | 15.319 |
| § | Großbritannien | 12.962 |
| § | Griechenland | 10.094 |
| § | Irland | 3.182 |
| § | Dänemark | 3.101 |
| § | Holland | 2.950 |
| § | Österreich | 1.978 |
| § | Norwegen | 1.866 |
| § | Belgien | 895 |
| § | USA | 833 |

Beschränkungen für Ausländer

Provinzen mit dem größten Anteil an Immobilien in ausländischer Hand

| | | |
|---|-----------|--------|
| § | Antalya | 17.782 |
| § | Muğla | 8.332 |
| § | İstanbul | 7.632 |
| § | Aydın | 5.010 |
| § | Bursa | 4.899 |
| § | İzmir | 3.897 |
| § | Ankara | 1.022 |
| § | Mersin | 785 |
| § | Balıkesir | 742 |
| § | Hatay | 719 |

Beschränkungen für Ausländer

Gegenseitigkeitsprinzip

- § Erwerb durch Ausländer möglich, wenn Heimatland es türkischen Staatsangehörigen ermöglicht
- § Im deutsch-türkischen Verhältnis sind diese Voraussetzungen gegeben.

Beschränkungen für Ausländer

Beschränkungen

- § Freier Erwerb nur bis zu 2,5 Hektar
- § Bis 30 Hektar Erlaubnis des Ministerrates
- § Ausnahmen in touristischen Gebieten möglich
- § Kein Erwerb in militärischen Sicherheitszonen (auch keine langfristigen Mietverträge)
- § Kein Erwerb in Gebieten ohne Bebauungsplan

Öffentliches Baurecht

- § Grundstücke nur bebaubar, wenn ein Bebauungsplan vorliegt
- § Vorsicht beim Erwerb unbeplanter Grundstücke
- § Bei Planung können bis zu 40% des Grundstücks entschädigungslos öffentlichen Zwecken gewidmet werden
- § Auch Beschränkungen durch Bebauungsplan möglich (Art und Weise der Bebauung, Nutzung etc.)

Öffentliches Baurecht

- § Daher vor Erwerb eines Grundstücks planungsrechtliche Situation klären (Gemeindeverwaltung, Gutachter)
- § Bei bebauten Grundstück Baugenehmigung prüfen

Küstenschutz – Waldschutz – Kulturgüterschutz

Weitere Beschränkungen des Eigentums

§ Küstengesetz

- ∅ Die ersten 50 m von der Küstenrandlinie dürfen nicht bebaut werden.
- ∅ Lediglich Errichtung von Grünanlagen oder Spazierwegen
- ∅ Keine Einfriedung des Strandes
- ∅ Die Weiteren 50 m können nur zu öffentlichen Zwecken bebaut werden.

Küstenschutz – Waldschutz – Naturschutz

Weitere Beschränkungen des Eigentums

§ Waldgesetz

- ∅ Bebauung in Waldgebieten weitgehend ausgeschlossen
- ∅ Bebauung eines Privatwaldes nur in Ausnahmefällen in beschränktem Maße möglich

Küstenschutz – Waldschutz – Naturschutz

Weitere Beschränkungen des Eigentums

§ Gesetz zum Schutz von Natur- und Kulturdenkmälern

- ∅ Verschiedene Ränge von Naturschutzgebieten (*Doğal sit alanı*)
- ∅ Bebauung eines Naturschutzgebiet 3. Ranges nach Genehmigung und entsprechender Bauplanung möglich
- ∅ Genehmigungspraxis ist bei den zuständigen Behörden zu erfragen

Finanzierung und Sicherheiten

- § Langfristige Darlehen
- § Mortgage-System
- § Verbraucherschutz
 - ∅ Schutz vor ungerechtfertigter Kündigung
 - ∅ Begrenzte Vorfälligkeitsentschädigung 2%
 - ∅ Teilweise Haftung der Finanzierer
- § Sicherung durch Hypotheken. Andere Grundpfandrechte existent, werden aber nicht genutzt.

Zum Abschluss ...

...unsere besten
Wünsche für
eine
erfolgreiche
Investition in
der Türkei !

Hölderlinplatz 5 – D-70193 Stuttgart
Tel. +49 711 2285450 – Fax +49 711 2265570
ra@diempartner.de