

IMMOBILIENKAUF IN DER TÜRKEI



Veröffentlicht von am 02 Mai 2011

Die Türkei ist wirtschaftlich im Aufschwung. Mittlerweile können auch Ausländer Immobilien erwerben. Der Kauf durch Ausländer hat seinen Niederschlag in 2644 Grundbuch-Gesetz § 35 gefunden.

Sofern Sie ihr zukünftiges Domizil in der Türkei aufschlagen wollen, sollten Sie sich vor einer Ortsbesichtigung informieren. Aus unserer Sicht sollte unbedingt ein Wertgutachten gemacht werden. Lassen Sie sich Photos vom Objekt und der Umgebung zusenden. Informieren Sie sich vor allem über die (wahren) Eigentumsverhältnisse. Sollte ein Makler eingeschaltet worden sein, sollten Sie sich die Auftragserteilung durch den Eigentümer vorlegen lassen. Es ist nicht unüblich, dass der Eigentümer gar nicht weiß, dass die Immobilie durch den Makler angeboten wird! Reisen Sie zudem nicht mit Bargeld. Sie können bereits in Deutschland bei den verschiedenen türkischen Banken ein Konto bzw. Spargbuch eröffnen. In der Türkei können Sie dann über das Geld verfügen. Hat man sich von der Immobilie überzeugt und sich zum Kauf der Immobilie entschlossen, sollten auch folgende Punkte beachtet werden.

-Konsultieren Sie einen Rechtsanwalt. Auch wenn hierdurch zunächst Kosten entstehen sollten. Vertrauen Sie nicht den Zusagen eines Verkäufers bzw. Maklers.

-In Deutschland bedürfen die Kaufverträge über Grundstücke gemäß § 311 b BGB der notariellen Beurkundung. Sitzen Sie jedoch in der Türkei vor dem Notar und schließen einen „Kaufvertrag“ ab, so liegt darin lediglich ein Verkaufsversprechen des Verkäufers vor. Das eigentliche Geschäft vollzieht sich in der Türkei jedoch beim Grundbuchamt (!). Bei einer Erklärung vor einem Notar kann der Verkäufer ungehindert das Eigentum an einen Dritten übertragen. Eine erfolgreiche Vermittlung liegt nur dann vor, wenn Sie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind. -Der Grundbuchbeamte überprüft nicht, ob der Kaufpreis überteuert ist. Hier gilt Vertragsfreiheit, d.h. alles was sich im rechtlichen Rahmen hält, kann vereinbart werden.

-Sind Ausländer am Kauf beteiligt, muss zunächst eine Prüfung stattfinden, ob der Kauf der Immobilie gültig ist und der Ausländer das Eigentum erwerben kann. Wird die Eigentumserlangung durch das Grundbuchamt bei einer späteren Überprüfung abgelehnt und Sie haben bereits die Kaufsumme bezahlt, müssen Sie den Kaufpreis möglicherweise einklagen. Hier kann ein vertraglicher Rücktrittsrecht vereinbart werden. Auch zu diesem Zeitpunkt sollten Sie keine Zahlungen tätigen. Die Prüfung der Zulässigkeit des Eigentumserwerbs durch das Grundbuchamt kann bis zu 2 Monate dauern. Während Sie zu dieser Zeit wieder in Deutschland sind, können Sie den Ablauf des Verfahrens nicht verfolgen. In dieser Zeit besteht somit ein großes Risiko.