

Neues zum Grundstückserwerb durch Ausländer

Stand September 2009

von RA *Prof. Dr. Christian Rumpf*, Stuttgart

Einleitung

Am 12.11.2008 hat die türkische Exekutive mit dem Erlass der Verordnung zur Durchführung des neuen Art. 36 Grundbuchgesetz erneut unter Beweis gestellt, wie schwer es ihr fällt, ungesunden und überflüssigen Bürokratismus zu vermeiden. Man will ja nicht einmal unterstellen, dass die Neuregelungen ein Instrument gegen ausländische Investitionen darstellen sollen. Dennoch entsteht genau dieser Eindruck. Erneut mischen verschiedenste Behörden und Institutionen mit, wenn es um den banalen Wunsch eines Unternehmens geht, ein Grundstück zu erwerben. Erneut wird unter Beweis gestellt, dass die Grundbuchverwaltung unmündig und unfähig gehalten wird, Entscheidungen einfach aufgrund der Gesetzes- und Rechtslage zu treffen, ohne dass von hier oder dort Stellungnahmen eingeholt werden müssen, die Zeit und Geld kosten und im Ergebnis allen Beteiligten, den türkischen Staat inbegriffen, mehr schaden als nützen.

Immobilien gehören zu den wichtigsten Gütern einer funktionierenden Wirtschaft. Bemüht sich eine nationale Wirtschaft um den Zufluss ausländischen Kapitals, funktioniert dies über eine funktionierende Exportwirtschaft mit Überschüssen. Ist die Exportwirtschaft noch nicht so weit, wird ausländisches Kapital für den Aufbau von Produktion und Vertrieb benötigt. Und in diesem Zusammenhang spielen Immobilien eine ganz wesentliche Rolle, sowohl für den direkten Erwerb als auch zu Sicherungszwecken.

Diese immens wichtige Funktion der Immobilie stößt in der Türkei nach wie vor auf Unverständnis, das oft mit merkwürdigen Argumenten und Ängsten begründet wird, wie etwa der Furcht vor dem „Ausverkauf des Landes“ etc. In der Türkei ist es vor allem die obstruktive Oppositionspolitik der Republikanischen Volkspartei, die für erhebliche Unsicherheiten geführt hat, wie etwa zum vorübergehenden Stopp aller Immobiliengeschäfte mit Ausländern aufgrund einer Verfügung der Generaldirektion für das Grundbuch und Katasterwesen in Rundschreiben Nr. 2008/7 v. 14.4.2008 (gegenstandslos, nicht mehr im Internet verfügbar). Kaum kam das neue Gesetz Anfang Juli 2008, wurde erneut ein Verfassungsgerichtsverfahren eingeleitet, das erneut Unsicherheit bringt.

Das Ganze ist auch deshalb ärgerlich, weil die vorausgegangenen Entscheidungen des türkischen Verfassungsgerichts, die zum einen Art. 35 Grundbuchgesetz und zum anderen Art. 3 des Gesetzes über die ausländischen Investitionen teilweise für nichtig erklärt haben, erhebliche Mängel und Defizite der türkischen Rechtsordnung aufdecken.

Nun besteht zwar kein Anlass, hier wieder mit Fingern auf die Türkei zu zeigen, die sich mit manch anderen Ländern Europas in durchaus „guter“ Gesellschaft befindet. Die Türkei ist nicht das einzige Land, wo der Verkauf von Grundstücken an Ausländer, in welcher Größenordnung auch immer, von Vielen als mit nationalen Interessen nicht vereinbar und Gefahr für die Integrität von Territorium und Nation angesehen wird, eine anachronistische wie irrationale und falsche Sichtweise, welche die Gewährleistung des Rechts auf Eigentumserwerb auch für Ausländer mit der Aufgabe von territorialer Souveränität verwechselt und so tut, als könnten Ausländer das gekaufte Land unter den Arm nehmen und nach Hause tragen.

Kurzer Blick in die jüngste Vergangenheit

Inhalt der Anweisung 2008/07

Das Verfassungsurteil v. 11.4.2007 (Az. 2006/35, 2007/58) hatte einen kleinen Teil von Art. 35 des Grundbuchgesetzes für nichtig erklärt, und zwar lediglich die Satzteile, wonach der Ministerrat beschließen darf, die Beschränkung von 2,5 Hektar pro Ausländer auf 30 Hektar zu erhöhen, sowie die Regelung, wonach der Erwerb von Grundstücken durch Ausländer pro Provinz auf 5 Promille festgelegt werden kann.

Das Urteil betrifft **ausländische natürliche Personen und im Ausland errichtete Kapitalgesellschaften**. Der Unsinn in der Anweisung der Generaldirektion besteht darin, anzunehmen, dass der Wegfall dieser Regeln irgendeinen Einfluss auf den Bestand der in dieser Bestimmung enthaltenen Grundregeln habe. Denn das Verfassungsgericht hatte nicht den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer für verfassungswidrig erklärt, sondern lediglich bestimmte Klauseln, die dem Ministerrat bestimmte Kompetenzen einräumen. Dazu gehörte z.B. die Kompetenz, die Fläche von 2,5 Hektar auf bis zu 30 Hektar zu erhöhen, von der der Ministerrat überhaupt noch keinen Gebrauch gemacht hatte, weshalb überhaupt kein Fall denkbar war, der vom Verfassungsurteil hätte erfasst werden können. Es bestand also nicht der geringste Anlass, die bisherige Praxis zu stoppen.

Das Verfassungsurteil v. 11.3.2008

Hier geht es um den **Immobilienwerb durch türkische Gesellschaften mit ausländischem Kapital zu Investitionszwecken**. Art. 3 des Gesetzes über die ausländischen Investitionen hatte solche Gesellschaften mit rein türkischen Gesellschaften gleichgestellt. Das Urteil war überflüssig, verfassungsrechtlich zumindest diskussionswürdig

und wurde im Übrigen in der öffentlichen Diskussion in seiner Bedeutung völlig überschätzt. Das Verfassungsgericht ist hier dem Irrtum aufgesessen, dass die Bestimmung des Art. 3 des Gesetzes irgendeine relevante normative Bedeutung haben könnte. Es hält die Bestimmung für zu breit angelegt und damit unbestimmt. Das Verfassungsgericht befindet sich zwar mit einem solchen Urteil in einer alten Tradition, nämlich einer kritischen Haltung gegenüber jeder Öffnung des Landes zu einer liberalen Wirtschaftsordnung und ihrer Einordnung in einen großen internationalen Zusammenhang – man erinnert sich an die zahlreichen Urteile gegen ebenso zahlreiche Privatisierungsgesetze in den letzten zwanzig Jahren –, verspielt aber seinen guten Ruf als diejenige Institution in der Türkei, die frei von jedem politischen Einfluss die Interpretation und Anwendung der Verfassung nach den Grundsätzen juristischer Logik und nicht vordergründiger Interessen betreibt.

Die aktuelle Rechtslage

Ausländer

Die Anfang Juli 2008 verfügte Neuregelung hat keine wesentlichen Änderungen gegenüber der vor den beiden Verfassungsgerichtsurteilen bestehenden Rechtslage geschaffen, ist jedoch letztlich den Vorgaben des Verfassungsgerichts gefolgt. Was nun die CHP mit der erneuten Verfassungsklage erreichen will – abgesehen davon, dass sie damit möglicherweise ihre Schwächen und Ideenlosigkeit als Oppositionspartei verdecken will –, ist unklar. Grund könnte eine Regelung sein, in welcher erneut der Ministerrat eine Rolle bei der Bestimmung des Umfangs der Erwerbsmöglichkeiten durch Ausländer spielen soll. Ein ausführlicher Runderlass stammt vom 17.7.2008 (Rundschreiben Nr. 2008/12 (<http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=genelgedetay&Id=357>)).

Im Grundsatz gilt: Der Erwerb von Grundeigentum durch Ausländer ist möglich (Art. 35 Grundbuchgesetz), 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 für jede ausländische Person, und dies auch nur auf baurechtlich beplantem Land. Das nach dem letzten Verfassungsgerichtsurteil vom März 2008 erneut reformierte Gesetz enthält eine wenig durchsichtige Regelung, wonach aus bestimmten Gründen umwelt- oder sicherheitspolitischer Natur Beschränkungen oder Erwerbsverbote verfügt werden können. Diese gelten aber eigentlich nicht nur für Ausländer, sondern für alle Grundstückserwerber. Man denke an die Forst- oder Küstengesetzgebung. Ferner ist eine Obergrenze für die Verfügbarkeit von Grundstücken für Ausländer auf beplantem Gebiet in Höhe von 10% vorgesehen.

Ein Problem ist, dass wenn aus irgendwelchen Gründen, etwa im Zuge der Zwangsversteigerung eines Grundstücks, sich ein Ausländer als Interessent oder Gläubiger beteiligt. Hier muss er dann im Verfahren beweisen, dass er alle Voraussetzungen des Art. 35 Grundbuchgesetz erfüllt. Denn dass er die 2,5-Hektar-Grenze noch nicht erreicht hat und auch mit dem Neuerwerb nicht erreichen wird, muss er beweisen. Hilfreich ist immerhin, dass der Kassationshof hier nach einem dem Verfasser vorliegenden Urteil vom Januar 2009 davon ausgeht, dass das Vollstreckungsgericht dies von Amts wegen zu untersuchen hat, was durch die Einholung einer Auskunft der Generaldirektion für das Grundbuch- und Katasterwesen erreicht werden kann.

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 hier 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.

Gesellschaften mit ausländischer Kapitalbeteiligung

Der frühere Art. 3 d des Gesetzes über ausländische Investitionen wurde durch Art. 36 des Grundbuchgesetzes ersetzt, welcher klarstellt, dass türkische Unternehmen mit ausländischer Kapitalbeteiligung Grundstücke erwerben können. Wenn ein solches Unternehmen liquidiert wird, kann ein ausländischer Gesellschafter das Grundstück nur erwerben, soweit die Bedingungen für den Grundstückserwerb durch Ausländer erfüllt sind. Aber ganz so positiv wie man auf den ersten Blick denken könnte, ist diese Bestimmung nicht zu sehen. Der Ordnungsgeber hat es fertiggebracht, aus der einfachen Idee, einen kontrollierten, aber doch einfachen Erwerb von Grundstücken durch türkische Gesellschaften mit ausländischem Kapitalanteil, ein Monstrum an Bürokratismus werden zu lassen, das allen Versuchen der letzten Jahre Hohn spricht, in kostspieligen Twinning-Projekten mit dem deutschen Bundeswirtschaftsministerium ein „europäisches“ Investitionsklima zu schaffen. Man könnte meinen, die Lernprozesse der letzten 25 Jahre, ausgelöst durch die offene Politik von Turgut Özal, der die Türkei zu verdanken hat, dass sie heute wirtschaftlich so gut dasteht, seien einer allgemeinen Amnesie zum Opfer gefallen.

Die Rede ist von der in Art. 36 Abs. 4 des Grundstücksgesetzes angekündigten Verordnung, die am 12.11.2008 im Amtsblatt bekannt gemacht wurde. Die Verordnung bezweckt zweierlei.

Zum einen werden Gesellschaften, die von vorneherein mit ausländischem Kapital ausgestattet worden sind, streng an die Leine gelegt, wenn es um den Erwerb von Grundstücken geht. Im Prinzip kann man das Wesen wie folgt zusammenfassen und damit an dieser Stelle auf nähere Ausführungen zu den einzelnen Anforderungen verzichten: Der Grundsatz der Gleichstellung von Firmen mit türkischem und solchen mit ausländischem Kapital ist aufgegeben worden. Die Verordnung deckt einen Geist des Art. 36 Grundbuchgesetz auf, der die Idee der Gleichstellung aufgibt. Türkische Gesellschaften mit ausländischem Kapitalanteil werden nicht behandelt wie andere türkische Gesellschaften, sondern wie Ausländer. Schlimmer noch. Verkauft eine türkische Gesellschaft, die ursprünglich nur über türkische Gesellschafter verfügt hat, Anteile an Ausländer, muss sie im Falle eines Grundstückskaufs sich denselben bürokratischen Restriktionen unterwerfen. Dies gilt sogar dann, wenn der Grundstückskauf vor der Übertragung des Geschäftsanteils an Ausländer erfolgt ist.

Vier Behörden mischen beim Grundstückserwerb mit: das Grundbuchamt, die Präfektur (innerhalb dieser wieder eine Kommission, für deren Notwendigkeit der Verfasser nicht das geringste Verständnis aufbringen kann), das Schatzamt und schon wieder das Militär. Sicherlich, letzteres kommt aus anderen Gründen zum Zuge als beim gewöhnlichen Ausländer. Denn es kommt nur dann zum Zuge, wenn es sich um eine militärische Sicherheitszone handelt, wo man dem türkischen Unternehmen mit ausländischem Kapital die Chance geben möchte, anders als der gewöhnliche Ausländer Grund und Boden zu erwerben, diese Chance aber davon abhängig macht, dass der Generalstab keine Bedenken hat. Dennoch: der Erwerb geht eben nicht einfach über das Grundbuchamt, wo man dann innerhalb von einer oder zwei Wochen aufgrund einiger vorzulegender Dokumente die Eintragung erhält.

Statt dessen sieht es wie folgt aus:

1. Die Gesellschaft mit ausländischem Kapital stellt einen Antrag bei der Präfektur, Direktion für Planung und Koordination (Valilik İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü). Vorzulegen sind folgende Dokumente:
 - Antrag mit Angabe des Erwerbszwecks und den Details zu dem Grundstück
 - Nachweis, dass die Gesellschaft Grundstücke erwerben darf und der Vertreter der Gesellschafter eine entsprechende Ermächtigung aufweist (Anmerkung: Unklar ist, was mit „erwerben darf“ [izinli] gemeint ist)
 - Angabe des zuständigen Finanzamts und der Steuernummer

- Nachweis des satzungsmäßigen Gesellschaftszwecks, Namen bzw. Firmenbezeichnungen der Gesellschafter, Staatsangehörigkeiten, Anteilshöhen mit einem Dokument, das von der zuständigen Industrie- und Handelskammer ausgestellt und nicht älter als einen Monat ist
- Bei ausländischen natürlichen Personen notariell beglaubigte Kopie eines Ausweisdokuments; bei ausländischen juristischen Personen ein durch das örtliche türkische Generalkonsulat oder Notar nebst Apostille beglaubigter Tätigkeitsnachweis
- Namen und Anschriften der Geschäftsführer/Vorstandsmitglieder und Ausweisangaben
- Falls vorhanden, Bilanz der letzten drei Jahre

Die Dokumente d-f sind verzichtbar, wenn es nur um die Bestellung sonstiger dinglicher Rechte, z.B. einer Hypothek, geht.

2. Die Präfektur holt dann erst einmal eine Stellungnahme der Provinzdirektion für Industrie und Handel ein. Diese hat sieben Tage für die Abgabe ihrer Stellungnahme Zeit.
3. Die Präfektur holt außerdem eine Stellungnahme des Generalstabs oder einer vom Generalstab dazu ermächtigten Kommandantur ein, ob das Grundstück in einer militärischen Sicherheitszone oder strategischen Zone liegt. Das Militär hat für die Abgabe dreißig Tage Zeit.
4. Die Präfektur holt außerdem eine Stellungnahme der Generaldirektion für das Sicherheitswesen (oberste Polizeibehörde) ein, ob das Grundstück in einer Besonderen Sicherheitszone liegt. Die Stellungnahme kann dreierlei Ergebnis haben: (1) Das Grundstück liegt nicht in einer relevanten Zone. (2) Das Grundstück liegt in einer relevanten Zone, wird aber nach Abwägung der sicherheitspolitischen Belange freigegeben. (3) Das Grundstück liegt in einer relevanten Zone und wird nicht freigegeben. Diese Behörde hat für die Abgabe der Stellungnahme zwanzig Tage Zeit.
5. Befindet sich das Grundstück in einer „Besonderen Sicherheitszone“, wird noch die gemäß Art. 36 Abs. 2 Grundbuchgesetz zu errichtende (und derzeit in der Regel noch nicht konstituierte) Kommission befragt, ob Bedenken gegen einen Grundstückserwerb in dieser Zone bestehen. Dieser Kommission ist kein Zeitlimit gesetzt worden. Sie tagt höchstens zwei Mal im Monat und kann neben den durch die Verordnung vorgesehenen Mitgliedern noch Vertreter weiterer

Verwaltungszweige hinzuholen. Dieses Konzept birgt die Gefahr erheblicher Zeitverzögerungen in sich.

6. Wenn all diese Hürden überwunden sind, erhalten der Bewerber und das Grundbuchamt einen Bescheid, der den Grundstückserwerb freigibt. Besteht ein Hindernis, entfällt der Grundstückserwerb.

Bedenklich ist schließlich noch, dass die Verordnung entsprechend der Vorgabe des Art. 36 Abs. 3 Grundbuchgesetz verfügt, dass Grundstücke, die „dem Gesetz zuwider erworben oder verwendet werden“, zu liquidieren sind, also dem Zwangsverkauf zuzuführen sind. Mit Investitionssicherheit oder Sicherheit des Eigentums hat dies nichts zu tun.

Rechtswege

Es ginge zu weit zu sagen, der Kaufwillige stehe rechtlos da. Natürlich können Entscheidungen der Präfektur im Wege des Verwaltungsprozesses und Entscheidungen des Grundbuchamtes im Wege des Zivilprozesses angegriffen werden; es besteht die Möglichkeiten, über einstweilige Rechtsschutzmaßnahmen Druck auf die Behörden auszuüben. Nur nützt selbst eine funktionierende Justiz einem Investor nichts, der mit einem werthaltigen Projekt in die Türkei kommt und dafür eine Fremdfinanzierung auf die Beine stellen muss, was bekanntlich präzise und möglichst auch zeitgenaue Planung voraussetzt.

So bleibt also buchstäblich nur zu hoffen, dass eine sorgfältige Vorbereitung einer Investition, die direkt oder indirekt auch mit dem Erwerb eines Grundstückes verbunden ist, nichts weiter auslöst als den Ablauf der in der Verordnung bestimmten Fristen für die verschiedenen Stellungnahmen. Und es bleibt zu hoffen, dass die viel zu vielen involvierten Stellen diese Fristen auch ernst nehmen. Dies sollte eigentlich sogar so weit gehen, dass, wenn eine der involvierten Behörden eine solche Frist versäumt, den Grundsätzen des türkischen Verwaltungsrechts folgend die Stellungnahme als im Sinne des Antragstellers abgegeben zu gelten hat.

Informationen und Beratung über Rumpf Rechtsanwälte

Kontakt: info@rumpf-rechtsanwaelte.de.