



RRLEX | RUMPF RECHTSANWÄLTE

Die Türkeispezialisten

Immobilienrecht in der Türkei

Stand August 2023

RUMPF RECHTSANWÄLTE

Lenzhalde 68 • 70192 Stuttgart

Fon +49 711 997 977 0 • Fax +49 711 997 977 20

info@rumpf-legal.com

RUMPF CONSULTING

Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti.

Meclis-i Mebusan Cad. Molla Bayırı Sok. Karun Çıkmazı No.1 D.10

34427 Kabataş-Beyoğlu/Istanbul

Fon +90 212 243 76 30 • Fax +90 212 243 76 35

info@rumpf-consult.com

www.rumpf-legal.com

I.	Einführung	2
II.	Die aktuelle Rechtslage	3
III.	Erwerb durch Ausländer	3
1.	„Ausländer“	3
2.	Kein Gegenseitigkeitsprinzip	4
3.	Territoriale Begrenzung	4
4.	Bebauungspflicht	4
5.	Militär- und Sicherheitszone	4
6.	Erwerb durch Zwangsversteigerung	5
7.	Nationales Interesse	5
8.	Sonstige Beschränkungen	5
9.	Aufenthalt	6
IV.	Gesellschaften mit ausländischer Kapitalbeteiligung	6
V.	Verfahren des Immobilienkaufs	9
1.	Einleitung	9
2.	Verkaufsversprechen	9
3.	Stockwerkseigentum	9
4.	Zeiteigentum	9
5.	Öffentliche Urkunde als Wirksamkeitsvoraussetzung	9
6.	Verbraucherschutz	10
7.	Zahlungsmodalitäten	10
8.	Typische Fallen	10
9.	„Kat Karşılığı Satış“ (Verkauf „Grundstück gegen Stockwerk“)	11
10.	Rolle des Notars, Vollmacht	11
11.	Immobilienvollmacht	11
VI.	Steuern, Abgaben, Kosten	12
VII.	Praktische Tipps	13
VIII.	Immobilienstreitigkeiten	14
IX.	Die Leistungen von Rumpf Rechtsanwälte und Rumpf Consulting	14

I. EINFÜHRUNG

Das türkische Immobilienrecht war in den letzten Jahren vor allem im Hinblick auf den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer von zahlreichen Veränderungen bestimmt, die teilweise auf den Gesetzgeber, teilweise auf das Verfassungsgericht zurückgehen.

Obwohl das Gesetz durchaus klare Bestimmungen enthält, ist die Praxis nach wie vor von Unsicherheiten geprägt. Das hat nicht nur damit zu tun, dass die Beschränkungen bei Erwerb und Bebaubarkeit nicht die gewünschte Übersichtlichkeit aufweisen, sondern auch mit der bürokratischen Schwerfälligkeit. Obwohl der Gesetzgeber erkennbar versucht hat, die Verfahren zu beschleunigen und zu vereinfachen, verharren die Behörden immer noch oft in alten Rhythmen und Gedankenwelten, die dem investitionswilligen Ausländer nicht immer, aber doch oft das Leben unnötig schwer machen.

In unserer anwaltlichen Praxis nehmen in letzter Zeit vor allem auch die Erbrechtsfälle zu, in denen Immobilien eine Rolle spielen. Schließlich gibt es für Anwälte auch in Immobilienstreitigkeiten einiges zu tun, sei es wegen gescheiterter Projekte mit Partnern vor Ort oder sei es, weil der Kauf des Ferienhauses schiefgelaufen ist.

Vor der Entscheidung zum Erwerb eines Grundstücks oder eines in der Entwicklung begriffenen oder vollendeten Immobilienprojekts, jedenfalls aber vor Unterschrift unter einen Vertrag beraten wir unsere Mandanten und Kunden über Risiken und Nebenwirkungen einer solchen wirtschaftlich bedeutsamen Entscheidung. Ist die Entscheidung gefallen, begleiten wir sie juristisch und, mit Hilfe unserer *Rumpf Consulting* in Istanbul, auch praktisch beim Erwerb einer Immobilie.

Ausführliche Informationen zum türkischen Immobilienrecht finden Sie bei Rumpf, [Immobilienrecht in der Türkei](#), November 2021.



II. DIE AKTUELLE RECHTSLAGE

Mit der letzten Änderung der Art. 35 und 36 im Grundbuchgesetz durch Gesetz Nr. 6302 v. 18.5.2012 (Resmî Gazete Nr. 28296 v. 18.5.2012) hatte sich zunächst weitere Entspannung im Bereich „Grundstückserwerb durch Ausländer“ angedeutet. Allerdings müssen wir auch heute - Januar 2022 - feststellen, dass die liberaler gewordenen Vorstellungen des Gesetzgebers die Behörden vor Ort noch nicht überall erreicht haben.

III. ERWERB DURCH AUSLÄNDER

1. „Ausländer“

Der Erwerb von Grundeigentum durch Ausländer ist grundsätzlich möglich, leichter als in vielen europäischen Ländern wie etwa der Schweiz.

Ausländer in diesem Sinne sind zunächst einmal nur natürliche Personen oder juristische Personen mit ihrem Sitz im Ausland; auf die türkischen Gesellschaften mit ausländischer Kapitalbeteiligung kommen wir unten zurück. Nicht als Ausländer gelten freiwillig aus der türkischen Staatsangehörigkeit ausgeschiedene Personen, diese genießen gemäß Art. 28 des Staatsangehörigkeitsgesetzes - abgesehen von den staatsbürgerlichen Rechten und Pflichten - alle Privilegien des türkischen Staatsbürgers und unterfallen daher auch nicht den nachfolgend beschriebenen Beschränkungen.

HINWEIS: Türkische Behörden, insbesondere die Generalkonsulate, behaupten häufig, dass diese Privilegien nur dann bestehen, wenn der Betreffende eine „mavi kart“ besitzt. Diese Rechtsauffassung ist falsch. Die „mavi kart“ hat lediglich Beweisfunktion. Darin besteht aber auch ihr Vorteil, weil mit Vorlage vor türkischen Behörden das Erfordernis des umständlichen Nachweises durch Registerauszüge etc. entfällt. Zur Vermeidung bürokratischer Probleme empfehlen wir türkischstämmigen Mandanten die Beschaffung einer „mavi kart“, wenn es um Immobilien in der Türkei geht.

Aktuell besteht die Möglichkeit, bei Kauf einer Immobilie von entsprechendem Wert in Devisen auch die türkische Staatsangehörigkeit zu erwerben.

2. Kein Gegenseitigkeitsprinzip

Das früher geltende Gegenseitigkeitsprinzip ist entfallen. Es kommt also nicht mehr darauf an, ob in der Heimat des Ausländers türkische Staatsangehörige ebenfalls Grundeigentum erwerben können. Stattdessen darf der Präsident der Republik entscheiden, welche Staatsangehörigkeiten zu einem Erwerbsverbot führen. Der Präsident kann also auf diese Weise das Gegenseitigkeitsprinzip gelten lassen oder auch nicht.

3. Territoriale Begrenzung

In territorialer Hinsicht ist der Erwerb in der Weise begrenzt, dass nicht mehr als 10% des privateigentumsfähigen Grund und Bodens eines Bezirks in ausländischer Hand sein dürfen. Der Erwerb durch eine ausländische Person darf eine Fläche von insgesamt 30 Hektar auf dem gesamten Territorium der Türkei nicht überschreiten. Der Präsident der Republik kann diese Fläche verdoppeln. Aus dem Gesetzestext geht nicht eindeutig hervor, ob dies für den Einzelfall oder durch einen allgemeinen Präsidialbeschluss möglich sein soll. Aus verfassungsrechtlichen Gründen ist davon auszugehen, dass hier eine Einzelfallentscheidung gemeint sein soll.

4. Bebauungspflicht

Hat ein Ausländer ein „Grundstück ohne Bebauung“ erworben, muss er innerhalb von zwei Jahren der Regierung eine Projektierung über die bauliche Nutzung vorlegen. Der Sinn dieser Vorschrift, die es auch in anderen Ländern gibt, erschließt sich dem Betrachter allerdings nur schwer. Denn es sind an ein Versäumnis weder Sanktionen geknüpft noch ist klar, ob durch diese Formel letztlich gesagt sein soll, dass unbebauter Grund nur dann erworben werden kann, wenn eine Bauleitplanung vorliegt. Die Sanktion geht dahin, dass der Erwerber gegebenenfalls zum Verkauf gezwungen werden bzw. das Schatzamt die Zwangsverwertung veranlassen kann, aus welcher der Erlös dann an den ursprünglichen Erwerber zu fließen hat. Mit dieser Regelung wollte der Gesetzgeber möglicherweise zwei Fälle erfassen: den der Untätigkeit des Erwerbers, von dem man eine konstruktive Nutzung des Grundstücks erwartet, wie auch den Fall, dass ein Erwerber Bauerwartungsland kauft, dann aber die Bauplanung ausbleibt. Denn das Projekterfordernis bedeutet letztlich nichts anderes, als dass eine Planung vorliegen muss, weil anders ein Projekt erst gar nicht entwickelt werden kann. So gesehen bedeutet es in der Tat eine Erleichterung - Projektentwickler können also bereits vor Beginn der staatlichen Bauplanung Grundstücke erwerben; sie gehen lediglich das Risiko ein, dass die Planung innerhalb der Zweijahresfrist ausbleibt.

In der Praxis spielt die Bebauungspflicht jedoch keine erkennbare Rolle.

5. Militär- und Sicherheitszone

In militärischen und zivilen Sicherheitszonen ersten Grades kann überhaupt kein Privateigentum erworben werden, weil in solche Zonen geratende Grundstücke zu enteignen sind.

Nur für Ausländer gilt ein Erwerbsverbot in militärischen und zivilen Sicherheitszonen zweiten Grades. Beschränkungen des Erwerbs schließen das Anmieten von Immobilien durch Ausländer nicht aus, allerdings darf sich ein solcher Mietvertrag auch nicht als Umgehung der Erwerbsbeschränkung darstellen.

Die vorstehend aufgeführten Beschränkungen gelten nicht nur für den Erwerb durch Kauf oder Schenkung, sondern auch durch den Erbgang.

Wer ein Grundstück entgegen der vorstehenden Bestimmungen erwirbt, ist verpflichtet, das Grundstück innerhalb eines Jahres wieder zu veräußern. Tut er das nicht, haben die Finanzbehörden die Zwangsverwertung zu betreiben, hier erwirbt der Betroffene Anspruch auf Ersatz auf den Erlös.

So schön die Feriensiedlung auch gestaltet sein mag und so viele Ausländer man dort auf der Straße treffen mag, so ist doch allein hieraus nicht der Schluss zu ziehen, eine Immobilie sei ohne weiteres für Ausländer verkäuflich.

6. Erwerb durch Zwangsversteigerung

Ein Problem ist, wenn sich aus irgendwelchen Gründen, etwa im Zuge der Zwangsversteigerung eines Grundstücks, ein Ausländer als Interessent oder Gläubiger beteiligt. Hier muss er dann im Verfahren beweisen, dass er alle Voraussetzungen des Art. 35 Grundbuchgesetz erfüllt. Dazu gehört auch der Beweis, dass er die 30-Hektar-Grenze noch nicht erreicht hat und auch mit dem Neuerwerb nicht erreichen wird. Hilfreich ist immerhin, dass der Kassationshof hier nach einem unserer Kanzlei 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.

7. Nationales Interesse

Der Präsident der Republik kann zusätzliche Erwerbsbeschränkungen verschiedenster Art und verschiedensten Umfangs bis hin zum Verbot aussprechen, die er am nationalen Interesse auszurichten hat.

8. Sonstige Beschränkungen

a) Forstschutz

In der türkischen Praxis besonders wichtig und problematisch ist der Umstand, dass Forstgebiete ebenfalls nicht Gegenstand von Privateigentum sein dürfen. Denn selbst wenn ein Grundstück seit Jahren, ja seit Jahrzehnten oder gar - wie in seltenen Fällen - seit Jahrhunderten in Privatbesitz gewesen ist, hat es keinen absoluten Schutz gegen die Ausweisung des Geländes als „Wald“ mit der Folge, dass das betreffende Gelände dann entschädigungslos an den Staat fällt. Ähnliches gilt für Gelände, das aus irgendwelchen Gründen nicht nutzbar ist (Ödland); solches Gelände darf nur in geringem Umfang privat besessen werden.

b) Küstenschutz

Küstenstreifen dürfen zwischen Wasser- und Küstenlinie nicht privat erworben werden, der dann folgende Streifen von 50 m unterliegt zunächst einem privaten Baugebungsverbot, auf dem folgenden Streifen dürfen nur auch der Öffentlichkeit zugängliche Bauten errichtet werden (Toilette, Kiosk etc.).

c) Naturschutz und Kulturgüterschutz

Für Naturschutzgebiete und historisch wertvolle Gelände (Kulturgüterschutz) gibt es ähnliche Beschränkungen, die vom Erwerbsverbot bis zu Baubeschränkungen gehen.

9. Aufenthalt

Eine Besonderheit stellt eine 2013 eingeführte Regelung dar, wonach der Erwerb eines Grundstücks auch zum Erwerb einer Aufenthaltsgenehmigung berechtigt, die zunächst auf zwei Jahre beschränkt wird. Selbst die Einbürgerung kann bei entsprechendem Grundbesitz heutzutage erleichtert sein.

IV. GESELLSCHAFTEN MIT AUSLÄNDISCHER KAPITALBETEILIGUNG

Auch hier sei vorausgeschickt, dass das ausländische Kapital im Sinne dieser Bestimmung nicht an die Herkunft des Geldes, sondern an die Nationalität des Kapitalgebers anknüpft. Also gilt auch hier, dass freiwillig ausgebürgerte Türken, die unter den Anwendungsbereich des Art. 28 des Staatsangehörigkeitsgesetzes fallen, nicht von den nachfolgend beschriebenen Beschränkungen erfasst werden.

Beschränkungen beim Grundstückserwerb unterliegen auch türkische juristische Personen dann, wenn mindestens 50% des Kapitals in ausländischer Hand sind (Art. 36 des Grundbuchgesetzes). Beschränkt sich der Investor auf eine Minderheitsbeteiligung, stellt sich die Frage nach einer Erwerbsbeschränkung nicht anders als bei einem vollständig türkischen Unternehmen. Hat er aber trotz Minderheitsbeteiligung das Direktionsrecht - die neue Regelung reagiert insoweit auf Neuerungen im seit dem 1.7.2012 geltenden HGB, wonach auch Minderheitsgesellschaftern die Beherrschung einer Gesellschaft eingeräumt werden kann -, gelten auch wieder die Beschränkungen. Bei Verschachtelungen kommt es wiederum auf den prozentualen Einfluss des ausländischen Gesellschafters in der das Grundstück erwerbenden Gesellschaft an.

Das Verbot von Grunderwerb in militärischen Sicherheitszonen ist für Gesellschaften mit der vorstehend beschriebenen Kapitalbeteiligung etwas aufgeweicht worden, der Grunderwerb ist durch den Generalstab bzw. die ermächtigte Kommandantur zu genehmigen; bei zivilen Sicherheitszonen ist die Genehmigungsinstanz der Präfekt. Die Genehmigung kann nur versagt werden, wenn es die Landessicherheit erfordert.

Was die Verwendung von Grundstücken als Sicherheiten durch Kapitalgesellschaften mit ausländischer Beteiligung angeht - virulent wird das vor allem für Banken mit ausländischer Beteiligung, die auf türkische Grundstücke als Sicherheiten angewiesen sind -, so gelten die Erwerbsbeschränkungen unter der Bedingung nicht, dass die Grundstücke dann auch entweder von den Lasten befreit oder verwertet werden. Im Übrigen ist nach einem Erwerb entgegen den Beschränkungen das Grundstück wieder zu verkaufen, andernfalls führt die Finanzbehörde eine Zwangsverwertung durch. Dem kann allerdings durch Änderung der Gesellschafterverhältnisse entgegengewirkt werden.

Einzelheiten regelt eine zuerst 2010, dann noch einmal im August 2012 erlassene Verordnung.

Der Anwendungsbereich bezieht sich auf Kapitalgesellschaften mit ausländischem Kapital. Investition in diesem Sinne ist also nicht die Beschaffung des Kapitals im Ausland, sondern die Beteiligung einer natürlichen oder ausländischen juristischen Person als Gesellschafter. Kein Ausländer im Sinne des Gesetzes ist, wer sich als Türke im Ausland aufhält oder zwar Ausländer, aber türkischer Abstammung ist (Art. 28 Staatsangehörigkeitsgesetz). Das Gesetz privilegiert also, wie in vielen anderen Bereichen auch, den „Expatriot“, der wie ein türkischer Staatsangehöriger behandelt wird. Wer das ist, ergibt sich aus dem Staatsangehörigkeitsgesetz (siehe auch unsere [Broschüre zur Staatsangehörigkeit](#)).

Ebenfalls nicht unter das Gesetz fallen börsennotierte Kapitalgesellschaften, sofern ein einzelner Aktionär nicht mindestens 10% der notierten Aktien hält. Dabei spielt keine Rolle, ob es sich bei dem Aktionär um eine natürliche, im Ausland gegründete (Gründungsstatut!) juristische Person oder eine internationale Organisation handelt.

Formal geht der Weg für eine Kapitalgesellschaft mit ausländischem Kapital im obigen Sinne nicht direkt zum Grundbuchamt, sondern zur Provinzdirektion für Planung und Koordination (*Valilik İl Plânlama ve Koordinasyon Müdürlüğü*). Dorthin muss ein Antrag – durch Vertreter oder ganz einfach im Postwege – gestellt werden, welcher verschiedene Angaben enthalten muss:

- Genaue Angaben zum Grundstück
- Nachweise der Unterschriftsberechtigung der Antragsteller
- Nachweis der Konformität mit der Satzung
- Einzelheiten zur Gesellschaft und ihren Gesellschaftern (nicht älter als zehn Monate)
- Bei börsennotierten Gesellschaften nähere Angaben zu dem oder den Gesellschaftern die 10% oder mehr am Kapital halten

Das Anfordern weiterer Dokumente – ein beliebtes Hobby von Bürokraten aller Nationen – wird als Beitrag zur Entschlackung des Verwaltungsaufwandes ausdrücklich untersagt.

Geht es nur um die Eintragung eines dinglichen Rechts, kann – außer dem Antrag – auf die meisten Anlagen verzichtet werden. Grund dafür ist, dass die Umwandlung einer Hypothek in aller Regel nicht in Eigentum, sondern in Geld erfolgt und somit das Eigentumsrecht an einem Grundstück nicht unmittelbar berührt wird.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens soll es schnell gehen, dazu gibt die Verordnung der zuständigen Behörde entsprechende Verhaltensregeln.

Stellt dieselbe Gesellschaft innerhalb eines Jahres nach dem ersten Antrag einen weiteren Antrag, genügt die Antragstellung und die Versicherung, dass sich keine Neuerungen in den Verhältnissen der Gesellschaft ergeben hätten.

Die Antragsangaben werden im Internet veröffentlicht.

Direkt zum Grundbuchamt geht es nur im Falle der Errichtung einer Hypothek.

Die *Präfektur* fordert unverzüglich nach Antragseingang den Generalstab oder die durch diesen ermächtigte Kommandantur zu einer Stellungnahme dazu auf, ob das erfragte Grundstück

in einer *militärischen Sicherheitszone* oder *sonstigen Sicherheitszone* liegt; kommt die Antwort nicht innerhalb von zwei Wochen, hat das Gebiet als irrelevant für militärische Sicherheitsbelange zu gelten. Diese Bestimmung gilt insgesamt allerdings nur dort, wo das zuständige Grundbuchamt nicht bereits über das Bestehen einer Sicherheitszone Kenntnis erlangt hat, denn dann entfällt die Nachfrage.

Ähnliches gilt für die zivilen Sicherheitsgebiete, nur dass hier das örtliche Polizeipräsidium die Anfrage zu beantworten hat.

Anders als früher besteht aber die Möglichkeit, trotz Belegenheit in einer militärischen Sicherheitszone eine Genehmigung zu erteilen, nämlich dann, wenn der Generalstab oder der ermächtigte Kommandeur ausdrücklich die Unbedenklichkeit bescheinigt. Auch hier gilt: *keine Antwort = unbedenklich*.

Soweit es um eine *zivile* Sicherheitszone geht, entscheidet eine eigens dafür bei der Präfektur eingerichtete *Kommission*. Die Kommission hat nur fünf Tage Zeit, andernfalls gilt: *keine Antwort = unbedenklich*.

Nach *Abschluss dieses Vorverfahrens* werden der Antragsteller und das zuständige Grundbuchamt verständigt. Der Antragsteller hat dann drei Monate Zeit, den *Eintragungsantrag* zu stellen. Versäumt er dies, muss er mit dem obigen Antragsverfahren neu beginnen.

Weist der Präfekt den Antrag zurück, so hat er dies zu begründen, der Rechtsweg zu den Verwaltungsgerichten ist eröffnet.

Vorstehende Bestimmungen können nicht umgangen werden, indem erst eine rein türkische Gesellschaft gegründet, dann das Grundstück erworben und dann ein Teil des Kapitals von Ausländern erworben wird (*nachträgliche Beteiligung*). In diesem Falle entsteht die Verpflichtung zur Meldung an das Schatzamt. Diese informiert in monatlichen Abständen die Generaldirektion für das Grundbuch- und Katasterwesen, das dann wiederum die Präfektur über Veränderungen informiert.

Stellt die Präfektur fest, dass eine Kapitalgesellschaft neuerdings über ausländisches Kapital verfügt, entsteht eine Überprüfungsprozedur, die in etwa das obige Verfahren widerspiegelt. Bei Sicherheitsrelevanz wird die Kapitalgesellschaft informiert und zur Stellungnahme aufgefordert. Danach kann sie aufgefordert werden, eine Situation herzustellen, welche zur Genehmigungsfähigkeit führt. Dabei gibt es auch Möglichkeiten der Fristverlängerung bis zu sechs Monaten.

Bleibt der rechtswidrige Zustand bestehen, kann die Kapitalgesellschaft zum *Verkauf des Grundstücks (tasfiye)*, ggf. im Wege der Zwangsversteigerung, gezwungen werden.

Auch der *zweckwidrige Gebrauch* kann am Ende zum Zwangsverkauf führen. Die o.g. Kommission bei der Präfektur kann den zweckgemäßen Gebrauch überprüfen.

Die Verordnung enthält im Anhang auch die Vorlage für einen Antrag.

Im Ergebnis wird der Anspruch des Gesetzes über die ausländischen Investitionen, das die Gleichstellung von in- und ausländischen Investitionen propagiert, jedenfalls im Hinblick auf den Immobilienerwerb stark relativiert. Immerhin ist das Verfahren mit der oben zitierten Verordnung deutlich verschlankt worden.

V. VERFAHREN DES IMMOBILIENKAUFS

1. Einleitung

In dieser Broschüre geht es nur um den Kauf, nicht um andere Erwerbsformen, wie z.B. durch Erbschaft (siehe unsere Broschüre [Erben und Vererben im deutsch-türkischen Verhältnis](#)). Der Kauf eines Grundstücks erfolgt aufgrund eines Vertrages, der mit einer *öffentlichen Urkunde* (*resmî senet*) vor dem Grundbuchbeamten geschlossen wird. Mit der Eintragung, die unmittelbar darauf erfolgt, wird der Käufer Eigentümer. Auch der Vertragsschluss vor dem Notar ist seit einiger Zeit möglich, führt aber zu zusätzlichen Kosten.

2. Verkaufsversprechen

Als Vorstufe zum Kaufvertrag wird häufig ein *Verkaufsversprechen* (*satis vaadi*) vor dem Notar abgegeben. Dies ist aber kein „notarieller Kaufvertrag“, sondern nur ein „Vorvertrag“, der die Parteien zwar zum Abschluss eines Kaufvertrages vor dem Grundbuchamt verpflichtet, aber noch nicht die Sicherheit darstellt, dass dies auch wirklich erfolgen kann. Eine gewisse Sicherheit bietet die Vormerkung (Beischreibung - *şerh*) im Grundbuch, weil diese auch einen Dritten bindet, an welchen der Verkäufer zwischenzeitlich überträgt. Oft werden solche Versprechen mit einem Bauwerkvertrag verbunden. Selbst wenn dort von „Kaufvertrag“ die Rede ist, wird daraus kein formwirksamer Grundstückskaufvertrag.

3. Stockwerkseigentum

Im Ferienhausbereich die wohl häufigste Form des Eigentumserwerbs durch Ausländer ist diejenige auf der Grundlage des Gesetzes über das *Stockwerkseigentum*. Bevor das Gebäude steht, erhält der Käufer eine Dienstbarkeit (*kat irtifakı*), die dem späteren Miteigentumsanteil entspricht und schon jetzt auch belastet und wieder verkauft werden kann. Das Volleigentum kann erst in das Grundbuch eingetragen werden, wenn das Gebäude fertiggestellt und von der zuständigen Stadtverwaltung zur Nutzung freigegeben worden ist. Der Stockwerkseigentümer ist von Gesetzes wegen Mitglied einer Eigentümergemeinschaft.

4. Zeiteigentum

Erwerbsbedingungen und Verfahren beim Zeiteigentum (*devre mülk*) ähneln den Regeln für das Stockwerkseigentum. Hier beziehen sich die Eigentumsrechte auf den im Grundbuch einzutragenden bestimmten Zeitraum, der zwei Wochen nicht unterschreiten darf. Diese Eigentumsform kann veräußert, gepfändet oder mit Hypotheken belastet werden.

5. Öffentliche Urkunde als Wirksamkeitsvoraussetzung

Wirksam wird der Kaufvertrag erst mit der vorgenannten *öffentlichen Urkunde vor dem Grundbuchamt* oder dem *Notar*. Der dort ausgewiesene Kaufpreis ist prinzipiell maßgeblich. Werden - außerhalb dieser Urkunde - andere Regelungen getroffen, so werden diese nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung erst wirksam, wenn alles vollzogen ist.

6. Verbraucherschutz

Schließlich gibt es auch noch Vorschriften im *Verbraucherschutzgesetz* (Gesetz Nr. 6502 aus dem Jahre 2013), die vor allem bei finanziertem Immobilienkauf zugunsten des Verbrauchers wichtige Bestimmungen enthalten. So hat der türkische Kassationshof eine verbraucherfreundliche Rechtsprechung zum Immobilienverkauf entwickelt, der je nach Umständen als Haustürgeschäft qualifiziert werden kann.

7. Zahlungsmodalitäten

Grundsätzlich sind die Parteien bei der Bestimmung des Kaufpreises frei. Für die Berechnung der Grundbuchgebühr gilt aber der amtlich festgestellte Verkehrswert. Bei Ausländern muss zusätzlich ein Wertgutachten eingeholt werden.

Die sauberste Lösung ist, wenn Zug um Zug gegen Eintragung in das Grundbuch gezahlt wird. Da der Kaufvertrag vor dem Grundbuchamt abzuschließen ist, macht es Sinn, entweder bar oder mit einem Scheck, jeweils gegen Quittung, zu bezahlen oder aber gewissermaßen gleichzeitig die Banküberweisung auszulösen. Auch eine Treuhandabwicklung mit Hilfe eines zuverlässigen Dritten (z.B. Bank) ist denkbar. Aus Verkäufersicht sollte darauf geachtet werden, dass in den Standardtexten für die öffentliche Urkunde (sehr oft)? eine Quittung enthalten ist. Der Verkäufer muss also darauf achten, dass er entweder das Geld auch im Termin beim Grundbuchamt erhält oder aber die Klausel an die tatsächliche Situation angepasst wird. Vorleistungen sollten nur nach genauer Prüfung der Umstände, Bonität des Verkäufers oder gegen Sicherheiten erbracht werden. Sicherheit, so unser Rat, sollte oberstes Gebot sein.

8. Typische Fallen

In typische Fallen geraten vor allem Ferienhauskäufer, aber auch Investoren. Während Investoren vor allem über unsaubere oder fehlende *due diligence*-Berichte stolpern, fallen Ferienhauskäufer leider immer noch viel zu oft auf unseriöse Verkaufstechniken herein. Dies beginnt damit, dass - oft deutschsprachige oder gar deutschstämmige - Makler vor Ort zwar mit Broschüren oder im Internet mit langatmigen Texten über die Möglichkeiten und Verfahren des Immobilienkaufs werben, dann aber über die eigentlich wichtigen Risiken nicht aufgeklärt wird.

Es entstehen dann z.B. schriftliche, aber unwirksame und damit manchmal völlig wertlose Texte, die als „Kaufverträge“ bezeichnet werden, so auch aussehen, aber keine sind. Es werden Kaufpreise vereinbart, die den Verkäufer so nie erreichen, weil noch weitere, manchmal unbekannte Personen mit am Tropf der „Verkaufskette“ hängen, wie etwa dem Käufer hin und wieder nicht einmal bekannte Bevollmächtigte. Manchmal wird sogar verschleiert, wer der eigentliche Verkäufer ist. So wird dann mit einem Makler ein „Kaufvertrag“ über 100.000 Euro geschlossen, in der o.g. öffentlichen Urkunde (die der Käufer oft nicht zu sehen bekommt), stehen dann 70.000 TL. Man darf in einem solchen Fall getrost davon ausgehen, dass der Makler neben seiner Maklerprovision (die zu Unrecht aufgrund der 100.000 Euro kalkuliert wird) beispielsweise noch einmal 25.000 Euro verdient, weil der tatsächliche Verkäufer nur 75.000 Euro erhält.

9. „Kat Karşılığı Satış“ (Verkauf „Grundstück gegen Stockwerk“)

In dieser Vertragsvariante verkauft der Grundstückseigentümer sein Grundstück an einen Bauträger nicht zu einem Kaufpreis, sondern gegen Rückübertragung von Stockwerkseigentum. Der Bauträger spart damit Liquidität, der Grundstückseigentümer erhält dafür schlüsselfertige Wohneinheiten, die er nach Belieben nutzen oder weiterverkaufen kann. Ein solcher Vertrag muss beurkundet werden, führt aber – wie ein Verkaufsversprechen – noch nicht zu Eigentum. Mit der Errichtung der öffentlichen Urkunde über den Verkauf des Grundstücks sollte dann Zug um Zug die Teilungserklärung nach dem Stockwerkseigentum und für den Verkäufer das *kat irtifakı* eingetragen werden. Es ist unter Umständen auch zu empfehlen, zuvor zunächst einmal den Bauträger mit einer persönlichen Dienstbarkeit abzusichern, die ihm den Bau ermöglicht, bevor es zu den eigentumsrelevanten Maßnahmen kommt.

10. Rolle des Notars, Vollmacht

Die Einschaltung eines Notars ist für den Kauf einer Immobilie nicht erforderlich, weil der Kaufvertrag direkt vor dem Grundbuchamt geschlossen werden kann. Wie bereits gesagt, werden aber häufig Vorverträge abgeschlossen, die vom Notar beurkundet werden. Es ist darauf zu achten, ob nur ein "Verkaufsversprechen" (*satış vaadi*) oder ein "Kaufvertrag" (*satış sözleşmesi*) beurkundet wird.

Auch Verträge über Verkauf und Bau sollten vor einem Notar geschlossen werden, um größere Sicherheit zu gewinnen. Die Form ergibt sich dann daraus, dass der Teil über den Verkauf die Wirkung eines Verkaufsversprechens hat.

Die Kosten des Notars werden direkt im Termin erhoben.

Akte ausländischer Notare in Bezug auf Immobilientransaktionen in der Türkei sind unwirksam. Immobilienvollmachten, die durch ausländische Notare errichtet werden, werden mit Apostille in der Türkei anerkannt.

11. Immobilienvollmacht

Der Beurkundung durch einen Notar bedürfen auch Vollmachten, die in qualifizierter Form, nämlich mit Passfoto des Vollmachtgebers erstellt werden. Die Vollmacht muss präzise Angaben zu den Parteien und zum Grundstück (Katasterdaten) und schließlich zu den Geschäften beinhalten, für die die Vollmacht gelten soll. Auf der Vollmacht muss ein Foto angebracht und vom Notar überstempelt sein. Die Überstempelung ist gesetzlich zwar nirgends vorgesehen, wird aber in der Praxis verlangt. In der Türkei wird ein *soğuk damga* verwendet, also ein "kalt" und ohne Farbe auf Foto und Dokument gepresster Stempel. Da es solche Stempel in Deutschland nicht gibt, kann man sich mit dem normalen Notarstempel begnügen.

Die türkischen Generalkonsulate in Deutschland haben entsprechende Entwürfe in ihrer Datenverarbeitung. Die Bevollmächtigung kann unter Einhaltung der genannten Form auch durch einen deutschen Notar beurkundet werden; diese Urkunde ist dann durch eine Apostille des für den Sitz des Notars zuständigen Präsidenten des Landgerichts zu bescheinigen.

Notare in den Generalkonsulaten beurkunden nur in türkischer Sprache. Das hat den Vorteil, dass die Vollmacht unmittelbar in der Türkei verwendet werden kann. Zudem benötigt man

die Vollmacht nicht mehr in Papier, sondern erhält einen Code, der überall in der Türkei von entsprechend befugten Personen (Notare, Grundbuchämter) abgerufen werden kann.

Beurkundet man vor einem deutschen Notar, so erfolgt dies in deutscher Sprache und es muss eine Apostille angebracht werden. Die qualifizierten Übersetzungen ins Türkische sollte man dann in der Türkei anfertigen lassen.

HINWEIS: Für Österreich gilt das Erfordernis einer Apostille nicht.

Will ein Immobilieneigentümer einen Anwalt damit betrauen, seine Immobilie zu verwerten, so reicht dafür eine Anwaltsvollmacht *nicht* aus. Auch der Anwalt muss sich von seinem Mandanten eine besondere Immobilienvollmacht ausstellen lassen. Der Umstand, dass auch eine Anwaltsvollmacht notariell beglaubigt werden muss, hilft hier also nicht. Vor allem in Erbfällen nach der erfolgreichen Durchführung einer Erbschaftsauseinandersetzung, dem Erstreiten eines Grundstücksanteils oder der Zurückholung einer rechtswidrig an Dritte übertragenen Immobilie kommt diese Konstellation praktisch vor. Die Vollmachten können auch in einem Dokument kombiniert werden, es gilt dann die jeweils strengste Form.

Wichtige und vor allem auch im Hinblick auf bürokratische Erfordernisse Besonderheiten gibt es, wenn die Parteien nicht geschäftsfähig sind.

VI. STEUERN, ABGABEN, KOSTEN

1. Steuern in der Türkei

In der Türkei gibt es eine *Grundbuchgebühr (tapu harcı)*, die nach Art und Ort der Immobilie variieren darf. Der Regelsatz ist 4%. Sie knüpft am Kaufpreis, mindestens aber am *rayiç bedeli* an, also einem amtlich festgestellten Wert, der dem Verkehrswert entspricht.

Bei Beteiligung von Ausländern ist eine Bewertung durch einen zertifizierten Immobilienbewerter vorzunehmen.

Beim Erwerb von Eigentümern, die umsatzsteuerpflichtig sind, fällt auch für den Verkauf von Immobilien Umsatzsteuer an, die bei Kleinimmobilien (z.B. Wohnung) 1%, ansonsten 18% beträgt. Darüber hinaus wird jährlich eine „Immobiliensteuer“ fällig. Für unbebaute Grundstücke wird eine Grundstückssteuer, ansonsten eine Gebäudesteuer erhoben. Der Steuersatz beträgt für Wohngebäude 0,1%, für andere Gebäude 0,2%, im Großstadtbereich jeweils das Doppelte; die Grundsteuer beträgt 0,3%, im Großstadtbereich wieder das Doppelte; im landwirtschaftlichen Bereich 0,1%. Während der ersten fünf Jahre werden nur drei Viertel der Steuer erhoben.

Bei Verkauf innerhalb von fünf Jahren nach dem letzten Kauf, auch wenn z.B. eine Erbschaft dazwischen kommt, fällt eine Wertzuwachssteuer mit einer Progression - nach einem Freibetrag - von bis zu 35% an (Spekulationssteuer). Es gibt noch kleinere Steuern für Umwelt-, Natur- und Kulturgüterschutz und Gebühren wie z.B. die Müllgebühr.

Der Abschluss einer Erdbebenversicherung, deren Prämie sich nach Alter und Größe des Objekts richtet, ist verpflichtend.

Die Maklerkosten wurden durch eine Verordnung im Juni 2018 auf 4% zzgl. MwSt. gedeckelt. Sie sind durch die Parteien hälftig zu tragen, falls nichts anderes vereinbart wird.

Mieteinnahmen unterliegen der Einkommensteuer, wobei es hierfür gesonderte Freibeträge gibt (siehe auch unsere [Broschüre zu den Steuern](#)).

2. Steuern in Deutschland

Weitere Problematiken entstehen, wenn Immobilien wieder verkauft werden sollen. Für Eigentümer, die im Ausland sitzen, greift dann das Doppelbesteuerungsabkommen, weil sowohl der Staat der Belegenheit der Immobilie als auch der Wohnsitzstaat Einkünfte aus der Verwertung der Immobilie besteuern dürfen.

VII. PRAKTISCHE TIPPS

Wer als Ausländer sich eine bebaute Immobilie (z.B. *Ferienhaus*) kaufen will, muss Folgendes beachten:

- Ist das Gebäude fertig und genehmigt?
- Dürfen am gegebenen Ort Ausländer Grund und Boden erwerben? (Türkische Staatsangehörige und Expatriots: Gibt es Erwerbsbeschränkungen?)
- Ist kein Haus vorhanden: entspricht das Grundstück dem Zweck, ist es insbesondere bebaubar (technisch und öffentlich-rechtlich)?
- Welche weiteren Folgen ergeben sich aus dem Erwerb, insbesondere wenn es sich um einen Erwerb nach dem Stockwerkseigentumsgesetz handelt?

Für die *Projektentwicklung* ist dringend eine ordentliche Überprüfung der Sach- und Rechtslage zu empfehlen. Diese unterbleibt häufig selbst bei Millionenprojekten bzw. wird nur oberflächlich und ohne zureichendes Problembewusstsein durchgeführt. Zu beachten sind nämlich zahlreiche öffentlich-rechtliche Vorschriften:

- Sicherheitsgesetze
- Naturschutz
- Kulturgüterschutz (Denkmalschutz)
- Küstenschutz (Flüsse, Seen, Meer)
- Forstschutz
- Allgemeines öffentliches Baurecht, insbesondere Planungsrecht

Für die *Industrieansiedlung* gibt es gegenüber dem Grundstückserwerb verschiedene sinnvolle Alternativen.

- Organisierte Industriezonen (Kauf, Pacht)
- Freihandelszonen (Pacht)
- Sonderzuweisung von Grund und Boden durch den türkischen Staat
- Bei Großprojekten Sonderbauplanung

In *touristischen Regionen* schließlich gelten Sonderbestimmungen, die das Investieren erheblich erleichtern.

VIII. IMMOBILIENSTREITIGKEITEN

Rechtsstreitigkeiten werden vor allem vor den Zivilgerichten ausgetragen. Ist das Verbraucherschutzgesetz anwendbar, müssen Streitigkeiten vor den Schlichtungskommissionen für Verbraucher bzw. den Verbrauchengerichten ausgetragen werden. Geht es um das Grundbuch, sind die Katastergerichte zuständig. Da Grundstücke zu den wichtigsten werthaltigen Vermögensgegenständen gehören und vor allem über das Grundbuch die Rechtsverhältnisse hieran leicht feststellbar sind, gehören sie auch zu den ersten Zielen von Vollstreckungsmaßnahmen.

Genau deshalb gehört aus oft zur Strategie von Schuldnern, Grundstücke rechtzeitig in Sicherheit zu bringen, indem sie an Verwandte oder Bekannte übertragen werden. Fließt nicht nachweislich ausreichend Geld, ist dies bereits für die Gerichte ein Beweis dafür, dass das Grundstück dem Zugriff der Gläubiger entzogen werden soll. Mit einer gegen den neuen „Eigentümer“ und den Schuldner gerichteten Anfechtungsklage können daher Grundstücke wieder zurückgeholt werden.

Gehört eine Immobilie in einen Nachlass, besteht der erste Schritt darin, nach Erwirken des Erbscheins die Erbengemeinschaft in das Grundbuch eintragen zu lassen. Sind sich die Erben einig, kann stattdessen direkt eine Erbauseinandersetzung erfolgen und das Grundstück verkauft werden. Besteht Uneinigkeit, kann ein Erbe gegen die übrigen Erben ein Nachlassauseinandersetzungsverfahren betreiben, an dessen Ende - falls sich die Erben nicht doch noch einigen - die Zwangsversteigerung steht (vgl. auch unsere [Broschüre zum Erbrecht](#)).

IX. DIE LEISTUNGEN VON RUMPF RECHTSANWÄLTE UND RUMPF CONSULTING

Rumpf Rechtsanwälte unterstützt seine Mandanten durch die Beratung in allen Belangen des türkischen Immobilien- und Baurechts sowie benachbarten Themen. Die Abrechnung erfolgt je nach Leistung über Stuttgart oder Istanbul. Unsere Beratungsgesellschaft Rumpf Consulting in Istanbul begleitet, ggf. in Zusammenarbeit mit geeigneten Maklern, den Mandanten bei der Durchführung von Verkauf oder Kauf.

www.rumpf-legal.com

Mit Partnerbüros an verschiedenen Standorten in
Deutschland und der Türkei sowie anderen Ländern