



## Immobilienkauf in Dubai - Mit guter Planung zum Erfolg

Das Emirat Dubai hat durch Erlass neuer Gesetze und Regularien sowie Umstrukturierung des formalen Ablaufs die Übertragung von Eigentum an in Dubai belegenen Immobilien deutlich transparenter und vor allem für den Käufer sicherer gestaltet.

Grundbuchführende Behörde ist weiterhin das Dubai Land Department ("DLD"). Zuständig für den konkreten Immobilienkauf sind seit einiger Zeit indes sogenannte Registration Trustee Offices, die dem DLD angeschlossen sind.

Zwar hat das DLD Standardverträge herausgegeben, die zur Übertragung einer Immobilie auch zu verwenden sind, jedoch sind Käufer und Verkäufer selbst dafür verantwortlich, die übrigen Unterlagen vollständig und in der richtigen Form beizubringen. Eine gute Vorbereitung durch die Vertragsparteien ist daher nach wie vor unerlässlich, um die erfolgreiche Durchführung eines Immobilienkaufs bzw. -verkaufs zu gewährleisten.

### Phase 1: Ausgestaltung des Kaufvertrags

Haben sich Käufer und Verkäufer auf die Eckpunkte des Immobiliengeschäfts geeinigt, sind die Kaufvertragsdokumente aufzusetzen und zu unterzeichnen. Das DLD schreibt als Mindestvoraussetzung vor, dass die Parteien das Kaufvertragsformular des DLD ("Form F") benutzen. Da Form F aber die Transaktion nur rudimentär regelt, sind die Parteien gut beraten, zusätzlich einen ausführlichen Kaufvertrag, ein sogenanntes Sale and Purchase Agreement ("SPA"), abzuschließen.

Das SPA sollte unter anderem Regelungen zum Zeitraum, innerhalb dessen der Immobilienerwerb abgeschlossen sein muss, zur Begründung und Verwirkung von Kauttionen sowie zu allen Zahlungen, die die jeweiligen Parteien zu leisten haben, enthalten. Daneben kann das SPA auch Rechte und Pflichten der involvierten Makler beinhalten, welche ansonsten nur durch die Standardmuster des DLD ("Form A" und "Form B") abgedeckt sind.

### Phase 2: Zusammenstellung der erforderlichen Dokumente

Die Unterlagen, die sowohl Käufer als auch Verkäufer im Termin zur Eigentumsübertragung bei dem Registration Trustee Office vorzulegen haben, richten sich nach der Identität der Parteien und den Eigenschaften der Immobilie.

Transfers von lastenfremden Immobilien zwischen natürlichen Personen gestalten sich meist unkompliziert, da vergleichsweise wenig Dokumentation vorzubereiten ist. Sind hingegen eine oder mehrere juristische Personen an der Übertragung beteiligt, verlangt das DLD die Einreichung einer Vielzahl von Unterlagen, die je nach konkreter Gesellschaftsstruktur, Sitz der Gesellschaft und Sprache, in der

die benötigten Unterlagen ausgefertigt sind, oft nur unter erheblichem Zeitdruck und Kostenaufwand zu erlangen sind. Bei Objekten, die vom Reißbrett weg ("Offplan") erworben werden oder vom Verkäufer finanziert sind bzw. vom Käufer finanziert werden, sind zusätzliche Unterlagen beizureichen.

Ein von den Parteien häufig vernachlässigter Aspekt ist das Alter der relevanten Dokumente. Das DLD stellt strenge Anforderungen an die maximal gültigen Ausstellungsdaten bestimmter Unterlagen und lehnt, sofern diese Fristen nicht eingehalten werden, die Durchführung der Eigentumsübertragung ab.

Gerade bei Immobilien, die von ausländischen Gesellschaften gehalten werden, herrscht oftmals Unklarheit über die im konkreten Einzelfall vorzulegenden Schriftstücke, teilweise auch bei den Registration Trustee Offices selbst. Hier ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem DLD und dem ausgewählten Registration Trustee Office angezeigt.

### Phase 3: Inhaltliche Überprüfung durch DLD

Die Vorlage aller erforderlichen Unterlagen allein ist noch nicht ausreichend für die erfolgreiche Übertragung von Immobilieneigentum. Denn das Registration Trustee Office überprüft nicht nur Vollständigkeit, Echtheit und Form der eingereichten Dokumente, sondern auch deren Inhalt. Dabei wird insbesondere geprüft, ob die vor dem Registration Trustee Office erscheinenden Personen zur Vornahme der relevanten Handlungen tatsächlich berechtigt sind. Ergeben sich nicht alle Tatsachen zweifelsfrei aus der vorgelegten Dokumentation, lehnt das DLD die weitere Abwicklung der Transaktion ab.

Gleiches gilt für die von den Parteien zu leistenden Zahlungen durch bankgarantierte Schecks. Das Registration Trustee Office prüft detailliert, ob der Kaufpreis in der korrekten Höhe an die auf der bisherigen Eigentumsurkunde ("Title Deed") angegebene Person geleistet wird. Sind Scheckempfänger und Verkäufer der Immobilie nicht identisch, ist das Rechtsgeschäft nicht durchführbar.

### Phase 4: Ausstellung des neuen Title Deed & Übergabe des Kaufpreises

Erachtet das Registration Trustee Office die vorgelegten Dokumente als vollständig und inhaltlich ausreichend, leitet es sämtliche Papiere elektronisch zur abschließenden Prüfung an das DLD weiter. Nachdem das DLD seinerseits die Zustimmung zur Durchführung des Immobilienverkaufs erteilt hat, erhält der Käufer Zug-um-Zug gegen Übergabe des vereinbarten



Kaufpreises an den Verkäufer den auf seinen Namen ausgestellten neuen Title Deed. Bei vorausschauender Planung reicht ein Termin mit allen Parteien bei dem Registration Trustee Office aus, um eine Immobilie zu überschreiben und den neuen Title Deed am selben Tag zu erhalten.

#### Fazit

Ist ein Kaufvertrag inhaltlich unzureichend formuliert oder liegen die beizubringenden Dokumente nur unvollständig oder nicht formgerecht vor, kann dies bestenfalls zu einer Verzögerung des Immobilienerwerbs und im ungünstigsten Fall - je nach Ausgestaltung des abgeschlossenen SPA - zur Verwirkung geleisteter Kauttionen, zu nutzlos aufzuwendenden Maklercourtage und zum Verlust des gewünschten Kaufobjekts führen. Der Kauf einer Immobilie sollte daher nicht nur gut überlegt, sondern auch gut vorbereitet sein.

---

#### Haben Sie Fragen? - Wir unterstützen Sie gerne!

Von unserer Kanzlei in Dubai aus beraten wir mit unserem Team von deutschen Rechtsanwälten seit über 10 Jahren kleine und mittelständische Unternehmen, Konzerne und Privatpersonen nach dem Recht der Vereinigten Arabischen Emirate. Wir sind spezialisiert auf Unternehmensgründungen, Gesellschaftsrecht, Handelsvertreterrecht, Arbeitsrecht, Miet- und Immobilienrecht. Gerne stehen wir auch Ihnen für Ihre individuellen Fragen zur Verfügung. Sprechen Sie uns an!

ANDERS LEGAL CONSULTANCY  
Sama Tower, Büro 806  
Sheikh Zayed Road  
PO Box 333 558, Dubai, VAE

Telefon: +971 4 327 5888  
Telefax: +971 4 327 5999  
eMail: [info@anders.ae](mailto:info@anders.ae)  
Web: [www.anders.ae](http://www.anders.ae)

Stand: November 2015

Die Informationen in diesem Artikel wurden sorgfältig überprüft. Eine Haftung jeglicher Art, insbesondere für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität, ist indes ausgeschlossen. Eine Prüfung des Einzelfalls ersetzen die gegebenen Informationen nicht.