



Kategorien von Aufenthaltserlaubnissen für Immobilieneigentümer im Emirat Dubai

Mit Erwerb einer Immobilie im Emirat Dubai erhält der Eigentümer nicht automatisch eine Aufenthaltserlaubnis für die Vereinigten Arabischen Emirate ("VAE"). Vielmehr hat er sich gesondert um einen Aufenthaltstitel zu bemühen. Dafür stehen ihm verschiedene Optionen zur Verfügung, über die wir Sie im Folgenden informieren möchten:

1. Residence Visa

Ein Residence Visa ist grundsätzlich entweder zwei oder drei Jahre gültig und erlaubt es seinem Inhaber, sich während dieser Zeit ununterbrochen in den VAE aufzuhalten.

Voraussetzung für die Beantragung eines Residence Visa als Immobilieneigentümer ist, dass der Antragsteller eine Immobilie im Wert von mindestens AED 1 Mio. erworben hat und dies durch eine Eigentumsurkunde, den sogenannten Title Deed, nachweisen kann. Darüber hinaus darf die Immobilie nicht vermietet oder verpachtet sein. In den Fällen, in denen das Eigentum finanziert wurde, muss zumindest die Hälfte des Kaufpreises bereits gezahlt worden sein.

Die Beantragung eines Residence Visa als Immobilieneigentümer erfolgt über das Dubai Land Department ("DLD"). Das DLD betreibt das Verfahren für den Antragsteller vor dem General Directorate of Residency and Foreigners Affairs ("Immigration") und trifft in eigener Kapazität die wesentlichen Entscheidungen über Ablehnung oder Bewilligung des Visumsantrags.

Das Residence Visa birgt für den Eigentümer einer Immobilie den Vorteil, dass er mit dessen Erlangung eine Reihe von Privilegien erwirbt, die das alltägliche Leben in den VAE erleichtern. So kann er insbesondere Postfächer und Bankkonten mit Kreditlinie eröffnen, Telefonanschlüsse mit nachträglicher Rechnungsstellung und Fahrzeuge anmelden sowie einen lokalen Führerschein beantragen. Zudem ist es möglich, Familienmitglieder mit einem eigenen Residence Visa auszustatten. Dies ist beispielsweise erforderlich, wenn Kinder des Antragstellers eine lokale Schule besuchen sollen, da dies auf Dauer nicht ohne Residence Visa möglich ist.

Nachteilig erscheint demgegenüber, dass die Beantragung des Residence Visa für einen Immobilieneigentümer aufgrund von Umfang und Struktur des Verfahrens sehr zeitintensiv und unübersichtlich ist. Daher bedarf es ausreichender Vorbereitung, um die erforderlichen Dokumente zusammenzutragen und die Genehmigungen der involvierten Behörden einzuholen. Auch kann es künftig erforderlich sein, eine lokale Krankenversicherung abzuschließen. Zudem ist im Gegensatz zu den anderen Arten von Aufenthaltserlaubnissen ein medizinischer Test zu absolvieren.

Schlussendlich kann nicht garantiert werden, dass der Antragsteller, auch nach Zahlung aller fälligen Gebühren in

Höhe von derzeit etwa AED 11.000, die Zustimmung des DLD und damit das Residence Visa erhält. Denn das DLD erteilt das Visum nach eigenem Ermessen und wohl nur in den Fällen, in denen dem Antragsteller ein Aufenthaltstitel auch auf anderem Weg zuerkannt worden wäre, etwa bei Aufnahme einer Arbeitstätigkeit in den VAE. Naheliegender dürfte sein, dass Faktoren, wie etwa das Herkunftsland des Antragstellers, eine Rolle bei der Entscheidung des DLD spielen.

2. Multiple Entry Visa

Das Multiple Entry Visa ermächtigt seinen Inhaber, innerhalb eines Zeitraumes von 180 Tagen mehrfach in die VAE einzureisen und dort während dieser Zeiten beliebig lang zu verweilen. Alternativ kann er sich für die Gesamtdauer des Visums ohne zwischenzeitliche Ausreise in den VAE aufhalten. Nach Ablauf der 180 Tage besteht die Möglichkeit, das Multiple Entry Visa zu verlängern, ohne dass der Antragsteller hierzu die VAE verlassen muss.

Auch für die Beantragung eines Multiple Entry Visa gilt, dass die Immobilie einen Mindestwert von AED 1 Mio. aufweisen und dies durch den Title Deed dokumentiert sein muss. Zudem darf auch hier die Immobilie nicht vermietet oder verpachtet sein. Im Gegensatz zu den Voraussetzungen zur Erlangung eines Residence Visa gilt für die Beantragung eines Multiple Entry Visa zudem, dass sich aus dem Title Deed die vollständige Lastenfreiheit der Immobilie ergeben muss. Das Antragsverfahren betreibt der Antragsteller selbst vor der Immigration.

Der Inhaber eines Multiple Entry Visa kann auch nahe Familienmitglieder für ein gleichartiges Visum sponsern. Rechte, die aus der Erteilung eines Residence Visa folgen, erhält der Antragsteller dagegen nicht.

Vorteil eines Multiple Entry Visa im Vergleich zum Residence Visa ist, dass es eine überschaubare Anzahl von Antragsdokumenten erfordert und das Verfahren in der Regel innerhalb kurzer Zeit abgeschlossen ist. Auch bedarf es keiner medizinischen Untersuchung. Als nachteilig kann sich erweisen, dass ein Multiple Entry Visa nicht die umfassenden Rechte eines Residence Visa gewährt.

3. Visit Visa

Für Immobilieneigentümer, die sich jeweils nur für kurze Zeit in den VAE aufhalten, kann das Visit Visa upon Arrival ("Visit Visa") ausreichend sein. Dabei handelt es sich um ein



vorübergehendes Aufenthaltsrecht zu Besuchszwecken, das Angehörigen bestimmter Nationalitäten mit Einreise in die VAE ohne vorherigen Antrag erteilt wird.

Das Visit Visa ist ab Einreise 30 Tage gültig und kann einmalig ohne Ausreise gegen Gebühr um weitere 30 Tage verlängert werden. Zudem ist es möglich, das Visit Visa jederzeit beliebig oft im Rahmen eines sogenannten Visa Run, also durch Aus- und sofortige Wiedereinreise in die VAE, neu zu beantragen. De facto kann sich der Inhaber eines Visit Visa also nahezu zeitlich unbeschränkt in den VAE aufhalten. Dies kommt insbesondere Eigentümern zu Gute, die ihre Immobilie als Feriendomizil oder Alterswohnsitz nutzen wollen, aber nicht über ein Residence Visa verfügen.

Zu beachten ist, dass das vorgenannte Verfahren für Staatsangehörige der Mitgliedsländer des Schengen-Abkommens seit Mitte 2015 nicht mehr gilt. Aufgrund geänderter Einreisebestimmungen wird ein Visit Visa zwar nach wie vor automatisch mit Einreise erteilt. Es berechtigt Staatsbürger aus Schengen-Staaten jedoch nur noch zu einem Aufenthalt von 90 Tagen innerhalb eines Zeitraumes von 180 Tagen. Dabei ist es unerheblich, ob die Verweildauer in den VAE zusammenhängend oder in mehreren Abschnitten stattfindet. Der Aufenthalt von insgesamt 90 Tagen innerhalb eines 180-Tage-Zeitraums kann jedenfalls nicht verlängert werden. Ein Visa Run ist damit keine Option mehr. Vielmehr ist der Ablauf der 180-Tage-First abzuwarten, bis erneut 90 Tage Aufenthalt in den VAE möglich sind.

Immobilieeigentümer aus Schengen-Staaten, die ihre Immobilie über eine längere Zeitspanne nutzen wollen, sollten sich daher um ein Multiple Entry Visa oder Residence Visa bemühen, wenn sie keine Strafen wegen Überziehung ihres Visit Visa oder die Abweisung an der Grenze bei erneuter Einreise vor Ablauf der 180 Tage riskieren wollen.

4. Fazit

Die Frage, welcher Aufenthaltstitel für Immobilien-eigentümer die vorzugswürdige Alternative darstellt, dürfte stark von den Umständen des Einzelfalls abhängen. Das Residence Visa

gewährt zwar die Möglichkeit zu längerem Aufenthalt und weitergehenden Rechten im Vergleich zum Multiple Entry Visa und Visit Visa, ist aber ungleich schwieriger zu beantragen. Ein Residence Visa dürfte daher nur für solche Antragsteller in Frage kommen, die ihren Lebensmittelpunkt bzw. den ihrer Familie dauerhaft in die VAE verlegen wollen.

Immobilieeigentümer, die sich nur vorübergehend in den VAE aufhalten möchten, haben je nach geplanter Besuchsdauer und Nationalität die Wahl zwischen Multiple Entry Visa und Visit Visa.

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!