



Augen auf beim Immobilienkauf im Emirat Dubai - Warum eine umfassende Risikoprüfung von grundlegender Bedeutung ist

Die Entscheidung, eine Immobilie zu erwerben, wird aus den unterschiedlichsten Gründen getroffen. Unabhängig davon, ob die Immobilie als Wohnsitz, Geldanlage oder Feriendomizil dienen soll, ist jeder Käufer gut beraten, vor Unterzeichnung der Vertragsunterlagen sicherzustellen, dass er sämtliche Aspekte der tatsächlichen und finanziellen Durchführbarkeit des Geschäfts beleuchtet hat. Dem Kauf einer Immobilie im Emirat Dubai sollte daher eine eingehende Prüfung aller wertbildenden Faktoren, wie Lage, Verfügbarkeit, Wert und Zustand des Objekts, sowie der zugrundeliegenden rechtlichen Rahmenbedingungen vorausgehen.

1. Erwerbsberechtigung

Wer in Dubai berechtigt ist, Immobilieneigentum zu erwerben und als Eigentümer registriert zu werden, richtet sich nach dem Dubai Law No. 7 of 2006 in seiner jeweils gültigen Fassung. Grundsätzlich ist es nur emiratischen Staatsbürgern bzw. zu 100% von diesen gehaltenen juristischen Personen, hiesigen Aktiengesellschaften und Staatsangehörigen anderer GCC-Staaten erlaubt, uneingeschränkt Eigentum in Dubai zu erwerben. Ausländischen Staatsangehörigen und in Dubai ansässigen Gesellschaften mit ausländischer Beteiligung ist dies hingegen nur in sogenannten Freehold-Zones gestattet. Juristische Personen, die in anderen Emiraten oder im Ausland registriert sind, können demgegenüber seit einigen Jahren nicht mehr als Eigentümer von Immobilien im Grundbuch eingetragen werden. Alteigentümer, die vor Einführung dieser Regelung Eigentum erwarben, genießen aber Bestandsschutz.

Die Staatsangehörigkeit des jeweiligen Käufers bestimmt damit maßgeblich, ob und wo er überhaupt befähigt ist, Eigentum zu erwerben. Je nach Einzelfall können in diesem Zusammenhang zudem das Alter des Käufers bzw. die Unternehmensstruktur der die Immobilie kaufenden juristischen Person bedeutsam werden. In letzterem Fall ist beispielsweise zu gewährleisten, dass die Dokumentation, die die letztlich wirtschaftlich Berechtigten identifiziert, vollständig und in einer von dem Dubai Land Department ("DLD") als der grundbuchführenden Behörde inhaltlich akzeptierten Form vorgelegt werden kann.

2. Verkaufsberechtigung

Umgekehrt muss es auch dem Verkäufer der ausgesuchten Immobilie möglich sein, das Eigentum auf einen Dritten zu übertragen. Auch hier gilt, dass der Verkäufer alle vom DLD geforderten Unterlagen beizubringen hat. Ist ihm dies aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann das zur faktischen Unverkäuflichkeit der Immobilie führen.

Aus Käufersicht ist die Eigentümerstellung des Verkäufers zweifelsfrei zu verifizieren. Bei einer bereits fertiggestellten Immobilie sollte sich der Käufer das Original der Eigentumsurkunde ("Title Deed") über das betreffende Grundstück vorlegen lassen. Steht anfangs nur eine Kopie zur Verfügung, sollten, sofern der Verkäufer dem zustimmt,

Echtheit und Aktualität des Title Deed vom DLD bestätigt werden.

Zu beachten ist zudem, dass der Käufer grundsätzlich die Rechte und Pflichten des Verkäufers übernimmt, wozu insbesondere bestehende Mietverträge und Grunddienstbarkeiten zählen.

Ist der Käufer an einer noch nicht fertiggestellten Immobilie interessiert, gilt es abzuklären, ob das Projekt durch den Bauträger ordnungsgemäß registriert wurde und noch aktiv ist. Denn die Übertragung von Eigentum an ruhenden oder abgebrochenen Projekten ist nicht möglich. Der Status eines Projekts kann auf der Webseite des DLD überprüft werden.

3. Verfügbarkeit, Zustand und Wert der Immobilie

Soll ein im Bau befindliches Objekt erworben werden, ist insbesondere auf das geplante Fertigstellungsdatum und das von Bauträgern regelmäßig vertraglich ausbedungene Recht auf Verlängerung der Fertigstellungsfrist zu achten. Dies gilt umso mehr, wenn der Käufer die Immobilie ab einem bestimmten Zeitpunkt nutzen will. Dieser Aspekt wird auch bei dem Erwerb einer bereits bestehenden Immobilie relevant. Hier stellt sich die Frage nach bestehenden Mietverhältnissen und, bei Bedarf, der Möglichkeiten für deren Kündigung.

Die tatsächliche Größe und technische Ausstattung der Immobilie, deren Zustand sowie die rechtmäßige Errichtung von An- und Umbauten sollten im Rahmen einer Inspektion durch den Käufer verifiziert werden. Hierbei gilt es, etwaige Mängel auszuschließen, die den Wert der Immobilie bzw. deren spätere Nutzbarkeit beeinflussen können.

Im Hinblick auf den aktuellen Wert eines Objekts sollte sich der Käufer genau informieren und diesen bei Bedarf entweder vom DLD oder von externen Anbietern ermitteln lassen. Nur so kann die Höhe des zu zahlenden Kaufpreises eingeordnet werden. Wird der Immobilienkauf finanziert, ist diesem Gesichtspunkt besondere Bedeutung beizumessen, da der errechnete Wert der Kaufsache maßgeblich die Höhe des Kreditrahmens bestimmt und die Evaluation der Bank nicht selten deutlich negativ von dem geforderten Kaufpreis abweicht.



4. Finanzierung der Immobilie

Grundsätzlich sollten nur solche Geschäfte abgeschlossen werden, die im Budget liegen und sich auch bei einer Minderung des Marktwertes wirtschaftlich noch rechnen.

Die Rentabilität ist daher vorab anhand einer umfassenden Marktanalyse sowie der Feststellung aller wertbildenden Faktoren zu kalkulieren. Teil dieser Prüfung sollte auch die Frage sein, ob und unter welchen Voraussetzungen Fremdkapital aufgenommen bzw. eine Hypothek bestellt werden kann. Die Gewährung von Darlehen und die Bestellung von Hypotheken sind an strenge Voraussetzungen geknüpft, die von der Zentralbank der VAE und dem DLD erlassen wurden. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Finanzierungshöchstgrenzen, Registrierungsvoraussetzungen für Hypotheken, Identität des Darlehensgebers, Nationalität und Alter des Darlehensnehmers und Hypothekenschuldners sowie Fertigstellungsgrad der Immobilie relevant.

Käufer vergessen gerne, dass im Rahmen eines Immobilienerwerbs nicht nur der Kaufpreis zu zahlen ist. Es fallen auch Kosten für die eigentliche Transaktion bei dem DLD, Maklerkosten und Gebühren für die Ausstellung von benötigten Dokumenten an. Der Kalkulation der Gesamtkosten und der Erstellung eines Finanzierungsplans sind daher besonderes Augenmerk zu schenken, da Zusatzkosten zum eigentlichen Kaufpreis in der Regel nicht von einem aufgenommenen Kredit umfasst sind.

5. Vertragsunterlagen

Erst wenn der Käufer alle vorgenannten Punkte zu seiner Zufriedenheit abgehandelt hat, sollten die jeweiligen Kaufvertragsunterlagen erstellt werden. Freilich gilt es, das gesamte Vertragswerk nebst Anlagen vor Unterzeichnung sorgfältig zu überprüfen.

Ein häufig vernachlässigter Aspekt der Vertragsprüfung gilt den Fristen, innerhalb derer das Geschäft abzuschließen ist. Nicht selten sind diese in Unkenntnis des tatsächlichen Ablaufs der Transaktion und der beizubringenden Unterlagen zu kurz bemessen, was zu unnötigen Komplikationen führen kann.

6. Fazit

Eine umfassende Analyse des hiesigen Immobilienmarktes, des konkreten Kaufgegenstandes sowie des Investitionsrisikos sollte dem Kauf einer Immobilie im Emirat Dubai stets vorausgehen. Denn je akkurater eine Prüfung aller relevanten Faktoren durchgeführt wird, desto unkomplizierter gestaltet sich die anschließende Abwicklung des Geschäfts. Aus diesem Grund sollten sämtliche Erkundigungen stets zeitnah zu dem geplanten Übertragungsdatum eingeholt werden, um zu gewährleisten, dass die relevanten Informationen noch Bestand haben.

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 Gesellschaftsrecht (insbesondere Unternehmensgründungen), 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
Web: www.anders.ae

Stand: April 2018

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.