



Glossar: Immobilienrecht VAE Teil 2

Der Kauf bzw. Verkauf von Immobilien kann komplex und vielschichtig sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Immobilie im Ausland belegen ist und somit einer anderen als der eigenen, bekannten Rechtsordnung unterliegt. Mit unserem Glossar Immobilienrecht VAE machen wir die in den Vereinigten Arabischen Emiraten häufig verwendeten Begriffe im Rahmen von Immobilientransaktionen verständlich. Heute geben wir Ihnen einen Überblick über Unterlagen, die im Emirat Dubai typischerweise verwendet werden.

Form A

Als Form A wird der Vertrag zwischen dem Verkäufer einer Immobilie und dem Maklerbüro, das die Immobilie auf Immobilienplattformen bewerben darf, bezeichnet.

Der Makler muss die Angaben des Verkäufers einholen, sobald die Immobilie zum Verkauf angeboten werden soll. Ein Immobilieneigentümer darf insgesamt nur drei Form A ausfüllen und somit mit maximal drei Maklern gleichzeitig in Bezug auf eine Immobilie zusammenarbeiten.

Form B

Form B wird zwischen einem Kaufinteressenten und dem von ihm beauftragten Maklerbüro abgeschlossen. Form B unterstreicht die Ernsthaftigkeit der Kaufabsicht gegenüber dem Anbieter einer Immobilie.

SPA

Das Sale and Purchase Agreement, kurz "SPA", ist der Kaufvertrag zwischen dem Projektentwickler und dem Käufer einer Immobilie. In den meisten Fällen ist die gekaufte Immobilie noch im Bau befindlich. In bestimmten Konstellationen wird aber auch beim Kauf einer bereits fertiggestellten Immobilie ein SPA abgeschlossen.

Das SPA enthält die wesentlichen Informationen über den Kauf der Immobilie, insbesondere zum Objekt, zu den Zahlungsbedingungen, zu Gewährleistungsrechten sowie zu etwaigen Vertragsstrafen.

Form F

Als Form F - oder manchmal auch als Memorandum of Understanding, kurz "MoU" - wird der vom Dubai Land

Department vorgegebene Standardvertrag beim Immobilienkauf im Sekundärmarkt, wenn also der Kauf nicht direkt von dem Projektentwickler erfolgt, bezeichnet.

Form F enthält alle Angaben zur Immobilie, zum Verkäufer und Käufer, zu den finanziellen Aspekten und zu den Provisionen, die von Käufer und Verkäufer an die jeweiligen Makler zu zahlen sind, sowie zur konkreten Abwicklung des Immobilienkaufs.

Ogood

Erwirbt der Käufer eine noch nicht fertiggestellte Immobilie, wird er in das sogenannte Interim Real Estate Register eingetragen, welches das Dubai Land Department führt. Der Nachweis dieser Eintragung heißt Oqood. Oqood ist das arabische Wort für Verträge.

Mit dem Oqood weist der Käufer sein Recht an der Immobilie nach. Dies ist zum Beispiel erforderlich, wenn die Immobilie noch vor Fertigstellung und Übergabe im Sekundärmarkt weiterverkauft werden soll.

Title Deed

Wurde die Immobilie fertiggestellt bzw. wird eine bereits bestehende Immobilie erworben, findet die Eintragung des Käufers im Real Estate Register statt. Basierend auf dieser Eintragung wird die Eigentumsurkunde, der sogenannte Title Deed, erstellt.

Die Vorlage des Title Deed ist insbesondere dann erforderlich, wenn die Immobilie weiterverkauft werden soll oder das Investitionsvolumen im Rahmen der Beantragung eines Property Residence Visa nachgewiesen werden muss.

Haben Sie Fragen? – Wir unterstützen Sie gerne!

Von unserer Kanzlei in Dubai aus beraten wir mit unserem Team von deutschen Rechtsanwälten seit über 17 Jahren kleine und mittelständische Unternehmen, Konzerne und Privatpersonen nach dem Recht der Vereinigten Arabischen Emirate. Wir sind spezialisiert auf Gesellschaftsrecht (insbesondere Unternehmensgründungen), Handelsvertreterrecht, Arbeitsrecht sowie 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: 26.01.2023

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.