

Grundstückserwerb durch Ausländer aktuell

Stand Dezember 2010

A. Einleitung

Immobilien gehören zu den wichtigsten Gütern einer funktionierenden Wirtschaft. Bemüht sich eine nationale Wirtschaft um den Zufluss ausländischen Kapitals, funktioniert dies über eine funktionierende Exportwirtschaft mit Überschüssen. Ist die Exportwirtschaft noch nicht so weit, wird ausländisches Kapital für den Aufbau von Produktion und Vertrieb benötigt. Und in diesem Zusammenhang spielen Immobilien eine ganz wesentliche Rolle, sowohl für den direkten Erwerb als auch zu Sicherungszwecken. Dies wird jetzt auch in der Türkei zunehmend verstanden. Dennoch ist das Immobilienrecht, soweit es den Erwerb durch Ausländer angeht, nach wie vor als „ausländerfeindlich“ zu bezeichnen.

Wenn dennoch immer mehr ausländische Investoren angelockt werden und in türkische Immobilien investieren, dann kann dies nur in der Weise geschehen, dass entweder bestimmte Ausnahmen genutzt werden (z.B. im Tourismus-Bereich) oder die vorgeschriebenen Höchstflächen nicht überschritten werden. Damit kann man, vor allem im boomenden Istanbul, bereits eine Menge anfangen. Besteht dagegen Anlass, die durch Gesetz und Verordnung gezogenen Schranken zu überwinden, bedarf es bereits einiger juristischer Phantasie, um rechtssichere Lösungen zu stricken.

Nachfolgend geben wir einen Überblick über die wichtigsten Grundlagen, vorab über die Entwicklungen der letzten drei Jahre.

B. Kurzer Blick in die jüngste Vergangenheit

Das Verfassungsgerichtsurteil v. 11.4.2007

Ein erstes wichtiges Verfassungsgerichtsurteil v. 11.4.2007 (Az. 2006/35, 2007/58) hatte einen kleinen Teil von Art. 35 des Grundbuchgesetzes für nichtig erklärt, und zwar lediglich die Satzteile, wonach der Ministerrat beschließen darf, die Beschränkung von 2,5 Hektar pro Ausländer auf 30 Hektar zu erhöhen, sowie die Regelung, wonach der Erwerb von Grundstücken durch Ausländer pro Provinz auf 5 Promille festgelegt werden kann.

Das Urteil betrifft **ausländische natürliche Personen und im Ausland errichtete Kapitalgesellschaften**. Hierauf hatte die Generaldirektion für das Grundbuch- und

Katasterwesen mit einer eher unsinnigen Anweisung 2008/7 reagiert, die erhebliche Unsicherheit darüber verursacht hat, was nun eigentlich türkische Kapitalgesellschaften mit ausländischem Kapital, also die klassischen Instrumente einer Investition, eigentlich dürfen. Der Unsinn in der Anweisung der Generaldirektion besteht darin, anzunehmen, dass der Wegfall der vom Verfassungsgericht aufgehobenen Regeln irgendeinen Einfluss auf den Bestand der in dieser Bestimmung enthaltenen Grundregeln habe. Denn das Verfassungsgericht hatte nicht den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer für verfassungswidrig erklärt, sondern lediglich bestimmte Klauseln, die dem Ministerrat bestimmte Kompetenzen einräumen. Dazu gehörte z.B. die Kompetenz, die Fläche von 2,5 Hektar auf bis zu 30 Hektar zu erhöhen, von der der Ministerrat überhaupt noch keinen Gebrauch gemacht hatte, weshalb auch kein Fall denkbar war, der vom Verfassungsgerichtsurteil hätte erfasst werden können. Es bestand also nicht der geringste Anlass, die bisherige Praxis zu stoppen.

Das Verfassungsgerichtsurteil v. 11.3.2008

Hier geht es um den **Immobilienwerb durch türkische Gesellschaften mit ausländischem Kapital zu Investitionszwecken**. Art. 3 des Gesetzes über die ausländischen Investitionen hatte solche Gesellschaften mit rein türkischen Gesellschaften gleichgestellt. Das Urteil war überflüssig, verfassungsrechtlich zumindest diskussionswürdig und wurde im Übrigen in der öffentlichen Diskussion in seiner Bedeutung völlig überschätzt. Das Verfassungsgericht ist hier dem Irrtum aufgesessen, dass die Bestimmung des Art. 3 des Gesetzes irgendeine relevante normative Bedeutung haben könnte. Es hält die Bestimmung für zu breit angelegt und damit unbestimmt. Das Verfassungsgericht befindet sich zwar mit einem solchen Urteil in einer alten Tradition, nämlich einer kritischen Haltung gegenüber jeder Öffnung des Landes zu einer liberalen Wirtschaftsordnung und ihrer Einordnung in einen großen internationalen Zusammenhang – man erinnert sich an die zahlreichen Urteile gegen ebenso zahlreiche Privatisierungsgesetze in den letzten zwanzig Jahren –, verspielt aber seinen guten Ruf als diejenige Institution in der Türkei, die frei von jedem politischen Einfluss die Interpretation und Anwendung der Verfassung nach den Grundsätzen juristischer Logik und nicht vordergründiger Interessen betreibt.

C. Die aktuelle Rechtslage

I. Ausländer

Die Anfang Juli 2008 verfügte gesetzliche Neuregelung hat keine wesentlichen Änderungen gegenüber der vor den beiden Verfassungsgerichtsurteilen bestehenden Rechtslage geschaffen, ist jedoch letztlich den Vorgaben des Verfassungsgerichts gefolgt. Die Generaldirektion für das Grundbuch- und Katasterwesen hat hierauf einen neuen, ausführlichen Runderlass vom 17.7.2008 ([Rundschreiben Nr. 2008/12](#)) herausgegeben.

Im Grundsatz gilt: Der Erwerb von Grundeigentum durch Ausländer ist möglich (Art. 35 Grundbuchgesetz), wenn das Recht des Heimatlandes des Ausländers den Türken ebenfalls ein solches Recht gewährt (Gegenseitigkeitsprinzip); diese Voraussetzung ist im Verhältnis zu Deutschland gegeben. Frei ist der Erwerb nur bis zu einer Gesamtfläche von 2,5 Hektar für jede ausländische Person, und dies auch nur auf baurechtlich beplantem Land. Das nach dem letzten Verfassungsgerichtsurteil vom März 2008 erneut reformierte Gesetz enthält eine wenig durchsichtige Regelung, wonach aus bestimmten Gründen umwelt- oder sicherheitspolitischer Natur Beschränkungen oder Erwerbsverbote verfügt werden können. Diese gelten aber eigentlich nicht nur für Ausländer, sondern für alle Grundstückserwerber. Man denke an die Forst- oder Küstengesetzgebung. Ferner ist eine Obergrenze für die Verfügbarkeit von Grundstücken für Ausländer auf beplantem Gebiet in Höhe von 10% vorgesehen.

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. Denn dass er die 2,5-Hektar-Grenze noch nicht erreicht hat und auch mit dem Neuerwerb nicht erreichen wird, muss er beweisen. Hilfreich ist immerhin, dass der Kassationshof hier nach einem dem Verfasser 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.

Im Übrigen gelten noch Sondervorschriften, die zur Versagung des Erwerbs führen und auch durch aufwändige Konstruktionen nicht wirksam umgangen werden können. Nicht möglich ist der Erwerb durch Ausländer in militärischen Sicherheitszonen, der langfristige Mietvertrag ist hier ebenfalls unwirksam. Hier hilft allenfalls die Gründung einer Kapitalgesellschaft in der Türkei, die das Grundstück dann übernimmt. Der vorübergehende Aufenthalt – etwa in den Ferien – stellt dann kein Problem dar.

II. Gesellschaften mit ausländischer Kapitalbeteiligung

1. Gesetzeslage

Der frühere Art. 3 d des Gesetzes über ausländische Investitionen wurde durch Art. 36 des Grundbuchgesetzes ersetzt, welcher klarstellt, dass türkische Unternehmen mit ausländischer Kapitalbeteiligung Grundstücke erwerben können. Wenn ein solches Unternehmen liquidiert wird, kann ein ausländischer Gesellschafter das Grundstück nur

erwerben, soweit die Bedingungen für den Grundstückserwerb durch Ausländer erfüllt sind. Aber ganz so positiv wie man auf den ersten Blick denken könnte, ist diese Bestimmung nicht zu sehen.

Nachdem der Verordnungsgeber am 12.11.2008 sein erstes „Monstrum“ als Verwaltungsverordnung zum Erwerb von Grundstücken durch Kapitalgesellschaften mit ausländischer Beteiligung geboren hatte, wurde am 6.10.2010 eine neue Verordnung bekannt gemacht.

2. Die Verordnung v. 6.10.2010

a) Anwendungsbereich

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 ist, aber türkischer Abstammung ist. Das Gesetz privilegiert also, wie in vielen anderen Bereichen auch, den „**Volkstürken**“, der wie ein türkischer Staatsangehöriger behandelt wird.

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.

b) Antrag und Verfahren

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**.

c) Militärische Sicherheitszonen

Die Präfektur fordert unverzüglich nach Antragsingang 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.

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.

d) Spätere ausländische Beteiligung

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. 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.

e) Zweckwidriger Gebrauch

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

f) Formular

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

III. Wertung

Das aktuelle Immobilienrecht enthält erhebliche Beschränkungen für Ausländer. Es ist nach wie vor von der irrationalen Angst vor dem Ausverkauf türkischen Grund und Bodens geprägt. Bei genauer Betrachtung gehen diese Einschränkungen weiter als früher. Es entfällt die einfache Erwerbsmöglichkeit auf dem Lande, Voraussetzung ist jetzt, dass das Grundstück in beplantem Gebiet liegt, die einzelne Person nicht mehr als 2,5 Hektar erwirbt und das betreffende Planungsgebiet nicht mehr als 10% des Bodens für Ausländer zulässt.

Zu beachten sind allerdings Sonderregeln für den touristischen Bereich.

Türkische Gesellschaften mit ausländischem Kapital werden ähnlich wie Ausländer behandelt, allerdings nicht mit denselben Beschränkungen. Im Ergebnis wird damit 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 hat die neue Verordnung die Verfahren gegenüber der Verordnung von 2008 tatsächlich deutlich verschlankt.

IV. Praktische Tipps für den Immobilienerwerb

Wer sich ein **Ferienhaus** kaufen will, muss noch vieles mehr beachten:

- Ist das Haus fertig und genehmigt?
- Dürfen am gegebenen Ort Ausländer Grund und Boden erwerben?
- Ist kein Haus vorhanden: entspricht das Grundstück dem Zweck, ist es insbesondere bebaubar (technisch und öffentlich-rechtlich)?
- Welche weitere 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)
- Waldschutz
- 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

Informationen und Beratung über Rumpf Rechtsanwälte

Kontakt: info@rumpf-rechtsanwaelte.de.