

Erwerb einer Immobilie im Emirat Dubai: Das Wichtigste im Überblick

Sie überlegen, eine Immobilie im Emirat Dubai zu erwerben? Als ausländischer Investor gilt es dabei insbesondere, eine sorgfältige Marktanalyse und Prüfung des Eigentümers bzw. Projektentwicklers der Immobilie vorzunehmen sowie die typischerweise verwendeten Vertragsunterlagen und bestehenden Zahlungsmodalitäten zu beachten. Wir informieren Sie im Folgenden über die lokalen Besonderheiten.

1. Wer ist berechtigt, im Emirat Dubai Immobilien zu erwerben?

Grundsätzlich können natürliche Personen aller Nationalitäten im Emirat Dubai Immobilien erwerben.

Gleiches gilt in der Regel für juristische Personen, die im Staatsgebiet oder in bestimmten Freihandelszonen der Vereinigten Arabischen Emirate ("VAE") ansässig sind. Ausländische Gesellschaften sind dagegen aktuell im Emirat Dubai nicht erwerbsberechtigt.

2. Ist der Immobilienerwerb auf bestimmte Gebiete beschränkt?

Ausländische Staatsangehörige und in den VAE lizenzierte Gesellschaften mit ausländischer Beteiligung können nicht im gesamten Emirat Dubai Immobilieneigentum erwerben. Vielmehr ist dies nur in bestimmten Bezirken Dubais möglich. Zu diesen sogenannten Freehold Areas zählen beispielsweise Dubai Marina, The Palm Jumeirah, Arabian Ranches und Downtown.

3. Welche Rechte erwirbt ein ausländischer Immobilienkäufer?

Je nach Projekt ist entweder ein Freehold-Recht oder ein Long-Term Leasehold-Recht mit dem Immobilienerwerb verknüpft.

Der Inhaber eines Freehold-Rechts ist unbeschränkter Eigentümer des Grundstücks und der darauf errichteten Bauwerke. Damit kann er über das Grundstück frei verfügen, es also beispielsweise veräußern, belasten oder vererben. Schranken bilden nur die öffentliche Ordnung und Rechte Dritter. Auch in zeitlicher Hinsicht ist das Freehold-Recht nicht limitiert.

Long-Term Leasehold bezeichnet dagegen ein aus dem Freehold abgeleitetes Recht. Hauptunterschied ist die zeitliche Beschränkung. In den VAE beträgt der Zeitraum für diese Art der Langzeitmiete je nach Projekt bis zu 99 Jahre. In der Regel wird dabei der Mietzins am Anfang der Mietperiode im Ganzen entrichtet.

4. Welche Faktoren sind in die Kaufentscheidung einzubeziehen?

Auch wenn die von Projektentwicklern oder Maklern angebotenen Projekte durchweg verlockend klingen, sollten

sich Kaufinteressenten nicht von beeindruckenden Gebäudeanimationen vor imposanter Kulisse oder hohen Renditeversprechen zum Kauf verleiten lassen. Angaben in Verkaufsmaterialien sind in den allermeisten Fällen nicht verbindlich. Rechtsansprüche können in der Regel nur aus dem eigentlichen Kaufvertrag abgeleitet werden. Eine fundierte Marktanalyse und die genaue Prüfung der Vertragsunterlagen vor dem Kauf sind daher unerlässlich.

In Bezug auf die Kostenkalkulation sind neben dem eigentlichen Kaufpreis auch die Gebühren des Dubai Land Department ("DLD"), also der grundbuchführenden Behörde, die Maklercourtage und die Kosten für die etwaige Ausstellung und Übersetzung von benötigten Dokumenten zu berücksichtigen.

Sobald sich die Kaufabsicht auf ein bestimmtes Objekt konkretisiert, sollte es im Hinblick auf Eigentümerstellung des Verkäufers, Lastenfreiheit sowie ordnungsgemäße Registrierung von Projekt, Projektentwickler, Maklerbüro und Makler überprüft werden.

Schließlich hat der Käufer sicherzustellen, dass er in der Lage ist, die Voraussetzungen zum Immobilienerwerb zu erfüllen. Er muss also beispielsweise den Kaufpreis in der vereinbarten Form entrichten können. In der Regel verlangt der Verkäufer Zahlung durch bankgarantierten Scheck. Sollte der Käufer nicht persönlich im Termin zur Eigentumsübertragung anwesend sein, hat er zudem dafür Sorge zu tragen, dass sein Vertreter mit einer Vollmacht ausgestattet ist, die den inhaltlichen und formalen Anforderungen des DLD entspricht.

5. Wie läuft ein Immobilienerwerb konkret ab?

Der Ablauf des Erwerbs einer Immobilie im Emirat Dubai unterscheidet sich danach, ob das Objekt direkt von dem Projektentwickler, also im Primärmarkt, oder von einem Voreigentümer, also im Sekundärmarkt, gekauft wird.

a. Kauf im Primärmarkt

Bietet der Projektentwickler die Immobilie direkt an, hat der Käufer in der Regel zunächst ein Reservierungsformular zu unterzeichnen und eine Anzahlung auf den Kaufpreis zu leisten.

Sodann legt der Projektentwickler dem Käufer einen umfangreichen Kaufvertrag, das sogenannte Sale and Purchase Agreement, zur Unterschrift vor. Die einzelnen Vertragsklauseln



sind grundsätzlich nicht verhandelbar. Dennoch sollte sich der Käufer, wenn möglich, bereits vor Leistung der Anzahlung ein Muster des Kaufvertrages übermitteln lassen, um über die künftig zwischen den Parteien geltenden Rechte und Pflichten informiert zu sein und im Zweifel von einem Vertragsschluss Abstand nehmen zu können, ohne die Anzahlung zu verlieren. Dabei sind insbesondere Gesichtspunkte wie Beschreibung der Immobilie und ihrer Ausstattung, Zahlungsmodalitäten des Kaufpreises, Fertigstellungszeitpunkt und Rechte des Käufers im Falle des Verzugs sowie Ausgestaltung der Gewährleistungsrechte relevant.

Die weitere Vorgehensweise richtet sich vor allem danach, ob sich die Immobilie noch im Bau befindet oder bereits fertiggestellt ist.

Handelt es sich um ein noch im Bau befindliches Objekt, wird dieses also "offplan" erworben, ist darauf zu achten, dass der Projektentwickler zeitnah die Eintragung des Käufers in das Interim Property Register bei dem DLD veranlasst. Diese Eintragung wird allgemein als "Oqood" bezeichnet und dient als vorläufiger Eigentumsnachweis. Ausstehende Kaufpreistraten sind entsprechend dem im Kaufvertrag festgelegten Zahlungsplan auf das eigens für das Projekt eingerichtete Treuhandkonto zu zahlen. Nach Fertigstellung der Immobilie und Leistung aller ausstehenden Zahlungen erteilt das DLD dem Käufer auf Antrag des Projektentwicklers die Eigentumsurkunde, den sogenannten Title Deed.

Wird ein bereits fertiges Objekt direkt von dem Projektentwickler erworben, erhält der Käufer den auf seinen Namen lautenden Title Deed sogleich nach Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten.

b. Kauf im Sekundärmarkt

Erfolgt der Kauf der Immobilie nicht von dem Projektentwickler selbst, sondern von einem Voreigentümer, wird der Erwerbsvorgang nicht mehr von dem Projektentwickler betreut. Vielmehr ist ein sogenanntes Real Estate Registration Trustee Office ("Trustee Office") einzuschalten, das dem DLD angegliedert ist.

Für den Vertrag zwischen Verkäufer und Käufer ist zwingend das von dem DLD herausgegebene Standardformular Form F zu verwenden. Da dieses indes die Transaktion nur rudimentär regelt und wenig Raum für individuelle Anpassungen lässt, sollte Form F um einen Anhang ergänzt werden. Diesen können die Parteien frei verhandeln.

Sobald Form F einschließlich des Anhangs unterzeichnet wurde und alle übrigen Unterlagen, die für den Immobilienverkauf erforderlich sind, vorliegen, erfolgt die Eigentumsübertragung in einem Termin vor einem Trustee Office.

Das Trustee Office überprüft Vollständigkeit, Echtheit, Form und Inhalt der vorgelegten Unterlagen sowie die Identität und Handlungsbefugnisse der anwesenden Personen. Bestehen keine Einwände, übermittelt das Trustee Office die Unterlagen elektronisch zur abschließenden Prüfung an das DLD. Sobald das DLD seinerseits die Zustimmung zur Durchführung der Eigentumsübertragung erteilt hat, kehrt das Trustee Office den zuvor von dem Käufer erhaltenen Kaufpreis an den Verkäufer aus und übergibt im Gegenzug den nunmehr auf den Käufer lautenden Title Deed an den Käufer.

6. Praxistipps

Für einen erfolgreichen Immobilienerwerb im Emirat Dubai sollten insbesondere folgende Aspekte beachtet werden:

- Führen Sie eine fundierte Marktanalyse durch.
- Wählen Sie etablierte Projektentwickler, Maklerbüros und Makler aus, die ordnungsgemäß registriert sind.
- Prüfen Sie den Kaufvertrag und die sonstigen Unterlagen vor Unterzeichnung.
- Kalkulieren Sie alle, auch künftig anfallende Kosten.
- Stellen Sie sicher, dass Sie zur Unterzeichnung der Unterlagen in der vorgeschriebenen Form sowie zur termingerechten Zahlung in der vereinbarten Art und Weise befähigt sind.
- Zahlen Sie nur an die jeweils Empfangsberechtigten bzw. Kaufpreistraten nur auf ein Treuhandkonto.

Haben Sie Fragen? – Wir unterstützen Sie gerne!

Von unserer Kanzlei in Dubai aus beraten wir mit unserem Team von deutschen Rechtsanwälten seit über 15 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: 23.08.2021

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.