

Im Schatten der Politik

Im Immobilienmarkt der Türkei herrscht Verunsicherung: Wieder einmal revidierte das Oberste Gericht die Käuferlaubnis für Ausländer. Was steckt dahinter? Was ist zu erwarten?

VON SABRI D. KAMILOGLU

Die Türkei zählt längst zu den beliebtesten Ferienhausstandorten am Mittelmeer. Die mittlerweile solide Wirtschaftslage, die gute Infrastruktur, die niedrigen Lebenshaltungskosten und vor allem die noch günstigen Hauspreise haben die Investoren angelockt – auch aus Deutschland: An den Küsten der Türkei leben heute, so wird geschätzt, mehr als 50.000 Deutsche, die über 16.000 Immobilien erworben haben. Förderlich für diese Entwicklung ist sicher auch, dass die türkische Bürokratie Immobilienkäufe relativ unkompliziert abwickelt. Ein wichtiger Unterschied zu deutschem Recht ist allerdings, dass in der Türkei statt der notariellen eine „öffentliche“ Beglaubigung

Die Folge der höchstrichterlichen Beanstandungen war unausweichlich: Per Rundrlass musste die Regierung Verkäufe an ausländische Privatpersonen bis auf Weiteres stoppen. Das eigentlich Empörende daran ist: Das Verbot ist die direkte Konsequenz aus dem Versäumnis der Regierung, rechtzeitig eine verfassungskonforme Neuregelung zu finden. Anders gesagt: Es wurde notwendig, weil die zuständigen Stellen geschlafen hatten. Zwar sollte die Neuregelung, wie es darauf hieß, „binnen kurzer Zeit“ verabschiedet werden. Und tatsächlich wurde am 2. Mai ein Entwurf vorgelegt, der es erlaubt, bis zu 10 Prozent an Baufläche im Bereich von Städten und Gemeinden an Ausländer zu

auch andere Gesetze erlassen bzw. geändert – etwa die Aufhebung des Kopftuchverbots an Hochschulen –, die dann vom Verfassungsgericht wieder ausgesetzt wurden. Ähnliches ist bei den Immobiliengesetzen geschehen: Während die Regierung in Ankara Ausländern den Erwerb von Immobilien grundsätzlich erleichtern möchte, wird dieses Vorhaben von der Opposition als „Vaterlandsverrat“ gebrandmarkt. Sie sieht sich durch das Urteil des Gerichts natürlich bestätigt.

Einig sind sich alle Beobachter dennoch in der Auffassung, dass die neue Regelung, wenn sie erst einmal erlassen worden ist, dauerhafte Sicherheit bieten wird. Klar ist aber auch, dass schwere wirtschaftliche Verluste drohen, wenn die Regierung nicht bald handelt. Denn dank ihrer derzeitigen wirtschaftlichen Dynamik müsste die Türkei eigentlich prädestiniert dafür sein, einen Immobilienboom zu erleben, der die bisherigen Erfolge noch übertrifft. Das milde Klima, die nur drei Flugstunden von Europa entfernten Küstenlandschaften und die im Vergleich zu konkurrierenden Standorten niedrigen Bodenpreise – all das sind ideale Voraussetzungen. Um aber gegenüber Standorten wie Spanien, Portugal oder Italien bestehen zu können, ist eines endlich notwendig: dauerhafte innenpolitische Ruhe. ■

Die Obersten Richter verlangten eine Neuregelung. Die gesetzte Frist wurde von der Regierung schlicht verschlafen

vorgenommen wird – und zwar durch den Grundbuchbeamten, der das „tapu“, den Grundbucheintrag, rechtswirksam erteilt.

Leider jedoch sieht sich dieser Boommarkt in den letzten Jahren immer wieder Störmanövern ausgesetzt: Mehrfach wurden die Rechtsgrundlagen für Immobilienkäufe durch Ausländer revidiert – und zwar von höchster Stelle. So annullierte das türkische Verfassungsgericht zuletzt Anfang 2008 einen Passus im türkischen Grundbuchgesetz, mit dem sich die Regierung das Recht einräumte, die Flächenbegrenzung aufzuheben, die Artikel 35 dieses Gesetzes festgelegt hatte: Ihm zufolge dürfen ausländische Privatpersonen in der Türkei maximal 2,5 Hektar an Grundbesitz erwerben. Das Gericht gab der Regierung bis zum 16. April 2008 Zeit, eine Neuregelung zu finden. Im März 2008 beanstandeten die Richter zudem eine Regelung, die den Verkauf von Grundbesitz an ausländische Firmen erlaubte; hierzu muss Ankara bis September 2008 eine Neuregelung finden.

verkaufen. Jedoch ist diese Regelung noch nicht veröffentlicht und damit offiziell. Und Fakt bleibt in jedem Fall: Wieder einmal hat sich gezeigt, wie die oben erwähnte unkomplizierte Bürokratie auf dem Altar politischer – und damit gesetzgeberischer – Entwicklungen geopfert wurde.

Denn die leidige Erfahrung lehrt: Gesetzgebungsverfahren können in der Türkei bis zum endgültigen Erlass mehrere Jahre andauern, weil Entwürfe der Regierung vor Inkrafttreten mit den Rechtsorganen nicht abgestimmt werden und die Regierung damit eine nachträgliche Nichtigkeitsklärung riskiert. Ein ständiges Hin und Her zwischen Parlament und Verfassungsgericht und entsprechende Zeitverluste sind die Folgen. Hinzu kommt aktuell: Das derzeit von der konservativen Mehrheit regierte Parlament fährt seit Jahren einen ständigen Kollisionskurs mit der kemalistisch geprägten Rechtsprechung des Landes – es geht also um einen politischen, wenn nicht gar ideologischen Konflikt. So hat jedenfalls die Regierung

Der Autor



Sabri D. Kamiloglu ist Rechtsanwalt in Neu-Isenburg für türkisches Immobilienrecht. Er ist Länderbeauftragter für die Türkei beim Forum junger Anwaltschaft des Deutschen Anwaltvereins. Internet: www.kamiloglu-law.com, E-Mail: info@kamiloglu-law.com