

boland
REAL ESTATE



Der Immobilienkauf in Dubai

Ratgeber

Boland Real Estate

Ihre Expertin für Immobilien hier und in Dubai



Der Immobilienkauf in Dubai

Wenn Sie eine Immobilie in Dubai erwerben möchten, gibt es zwei Wege. Abhängig davon, ob Sie direkt vom Bauträger kaufen oder eine Immobilie, welche bereits einen Vorbesitzer hat, erwerben.

Off Plan - Der Kauf vom Bauträger

Beim sogenannten Off-Plan-Kauf befindet sich die Immobilie in der Regel noch in der Planungs- oder Bauphase und wird direkt vom verantwortlichen Bauträger zum Kauf angeboten. Konkret bedeutet Off Plan, dass es noch keinen Vorbesitzer gegeben hat und man direkt vom Bauträger kauft.

Oftmals nutzen gerade deutschsprachige Investoren diese Möglichkeit, da die Prozesse beim Kauf hier sehr einfach gehalten sind und man für den Kauf nicht einmal in die Vereinigten Arabischen Emirate reisen muss.

Secondary Market - Gebrauchte Immobilie

Beim Immobilienkauf über den Secondary Market (Gebrauchtmarkt) besteht die Immobilie bereits und hat einen Eigentümer und meistens auch einen Bewohner. Die meisten Immobilien auf dem Gebrauchtmakler werden über Makler an Privatpersonen verkauft, in seltenen Fällen auch an Firmen.

Auch eine Off-Plan-Immobilie muss wie ein gebrauchtes Objekt behandelt werden, wenn es bereits einen Vorbesitzer gab, dabei spielt es keine Rolle, ob das Gebäude schon steht oder nicht. Hierfür müssen Sie zwingend vor Ort sein.

Off Plan

Der Kauf vom Bauträger

Der neue Käufer einer Immobilie muss für den Kauf nicht zwangsläufig beim Bauträger oder Notar vor Ort sein, ein rechtssicherer Kauf des Objekts ist auch per Post aus Deutschland oder jedem anderen Land möglich.

Wichtig beim Off-Plan-Kauf ist vor allem auf einen seriösen und finanzstarken Bauträger zu achten. Die Bauqualität, das Fertigstellungsdatum sowie das Datum der Übergabe müssen im Vorfeld vereinbart werden.

1

Informieren & Dokumente vorbereiten

Wenn Sie ein Objekt in der näheren Auswahl haben, sammeln Sie alle verfügbaren Informationen und legen einen Ordner an. Stellen Sie die notwendigen Unterlagen für einen Kauf bereit, um später alles griffbereit verfügbar zu haben.

2

Reservierung der Immobilie (Wohneinheit)

Bezahlen Sie die Reservierungsgebühr um eine Einheit zu sichern. Sie haben 2 Möglichkeiten:

1. Reservierung bei dem „Launch“ eines Objektes (Hierzu später mehr Informationen)
2. Reservierung einer Einheit in einem bereits veröffentlichten Objekt

3

Erste Anzahlung

In der Regel haben Sie in etwa 7 Tage Zeit um die erste Anzahlung zu leisten (i.d.R. 10-20%). Informieren Sie sich vorab über den Zahlungsplan und stellen das Geld bereit. Achten Sie darauf den Zahlungsplan einzuhalten, da die Reservierungsgebühr sonst verfällt.

4

Kaufvertrag Unterzeichnung

Den Kaufvertrag erhalten Sie per Post zugesandt und beinhaltet ca. 100 Seiten. Nachdem Sie den Kaufvertrag per Post zurücksenden, werden alle weiteren Schritte (Eintragung des Eigentums im Grundbuch, Dubai Land Department) vom Bauträger übernommen.

5

Pre-Registration-Eintragung „Oqood“

Das sog. „Oqood“ Dokument ist ähnlich zur Deutschen Auflassungsvormerkung und gilt als vorläufige Besitzurkunde. Je nach Bauträger wird das Dokument per Post oder E-Mail versandt.

6

Zahlungen nach vereinbartem Zahlungsplan

Achten Sie auf eine pünktliche Zahlung der vereinbarten Raten. Zahlungspläne der verschiedenen Bauträger können stark variieren. In der Regel wird in 10% Schritten bis zur Schlüsselübergabe bezahlt, selten sogar noch 1 - 2 Jahre nach Übergabe (post handover).

7

Erstellung des Title-Deed (Besitzurkunde)

Sobald nach Fertigstellung des Bauprojektes das „Building-Completion-Certificate“ vom Dubai Land Department ausgestellt wurde, wird das Title-Deed Dokument automatisch von der Registrierungsstelle per E-Mail versendet. Eine physische Urkunde gibt es nicht mehr.

8

Schlüsselübergabe

Nachdem sog. „Snagging“ (Rundgang mit Bauträger und Techniker durch die Einheit) wird ein Übergabeprotokoll erstellt. Gegebenenfalls werden Baumängel noch behoben. Anschließend findet die Schlüsselübergabe im Büro des Bauträgers statt.

Folgende Dokumente benötigen Sie für einen Kauf

- Kopie des Reisepasses, sowie Personalausweis- oder Führerscheinkopie
- Wohnanschrift (Ihr Heimatland)
- E-Mail Adresse
- Telefonnummer (Im Bestfall mit Whatsapp)

Eine Emirates-ID (Residency) wird nicht benötigt.

1. Informieren & Dokumente vorbereiten

Ein Immobilienkauf in Dubai gehört genauso gut überlegt und durchgeführt wie in Europa. Informieren Sie sich umfassend zu dem Objekt welches Sie erwerben möchten. Sammeln Sie in einem Projektordner Dokumente wie Grundrisse, Projektbeschreibungen oder Zahlungspläne.

Wenn Sie sich für einen Kauf entscheiden, bereiten Sie das nötige Kapital bzw. eine Finanzierung sowie die Unterlagen, welche der Bauträger benötigt, vor, um einen reibungslosen Kaufprozess zu garantieren.



2. Reservierung der Immobilie (Wohneinheit)

Hier erhalten Sie eine Email vom Bauträger mit einem Bezahl-Link (Payment Link), die Zahlung ist z.B. mit Kreditkarte, Überweisung und manchmal sogar mit Kryptowährungen wie USDT / Bitcoin möglich.

Der Betrag für die Reservierung ist unterschiedlich aber i.d.R. kann man mit 5.000€ bis 20.000€ rechnen.

Sie erhalten die Reservierungsbestätigung für das Objekt nach der Zahlung per Mail. Hiermit sind Sie berechtigt für eine spezifische Wohneinheit mit den Zahlungen laut Zahlungsplan zu beginnen.

3. Erste Anzahlung

Sie haben in der Regel 7 Tage Zeit, um die erste Zahlung zu tätigen. Die erste Rate beträgt i. d. R. 20 % des Kaufpreises + 4 % Land Department Fee (DLD), abzüglich der bereits bezahlten Reservierungsgebühr.

Die Bezahlung erfolgt bevorzugt per Überweisung (von deutschem Konto aus), manchmal wird auch eine Kreditkarte akzeptiert.

- Die Kaufpreiszahlung geht auf den Escrow (Trust) Account, welcher vom Dubai Land Department kontrolliert wird.
- Die 4 % Land Department Gebühr gehen an das Konto des Bauträgers, da dieser die Eintragung im Namen des Kunden beantragt.

Wichtig: Wenn Sie die Zahlung nicht rechtzeitig tätigen, verfällt die Reservierung und die bereits gezahlte Reservierungsgebühr ist weg und wird auch nicht erstattet.

4. Kaufvertrag Unterzeichnung

Die Unterschrift des Kaufvertrags findet normalerweise einige Wochen bis Monate nach Eingang der ersten Zahlung statt.

Den Kaufvertrag bekommen Sie per Post zugesendet, er beinhaltet ca. 100 Seiten, von denen jede Einzelne handschriftlich unterschrieben werden muss. Für die Unterzeichnung benötigen Sie keinen Notar.

Anschließend können Sie das Dokument wieder per Post an den Bauträger zurücksenden. Die spätere Eintragung der Eigentumsverhältnisse beim Dubai Land Department (DLD) übernimmt der Bauträger für Sie automatisch. Die Dauer der Eintragung ist oftmals sehr individuell und hängt vom Projekt und dem verantwortlichen Bauträger ab.

5. Pre-Registration-Eintragung „Oqood“

Gleichzeitig wird mit der Eintragung der Besitzverhältnisse beim Dubai Land Department das sogenannte „Oqood“-Dokument ausgestellt, es kann als Auflassungsvormerkung verstanden werden.

Dieses Dokument mit persönlichen Daten des Käufers und Daten der Immobilie müssen Sie als Käufer unterzeichnen und an den Bauträger zurücksenden, das geht per Post oder manchmal auch per E-Mail, abhängig vom Bauträger.

Bis zur endgültigen Fertigstellung des Gebäudes gilt das „Oqood“-Formular als vorläufige Besitzurkunde, diese wird dann bei der Fertigstellung in die tatsächliche Besitzurkunde, den Title-Deed, umgewandelt.

Beispiel eines „Oqood“ Vorläufige Besitzurkunde

حكومة دبي GOVERNMENT OF DUBAI		دائرة الأراضي والأموال Land Department	
INITIAL CONTRACT OF SALE			
Contract No.			
This contract is made on 24/07/2023 by and between :			
PROPERTY INFORMATION			
Property Name:	MARQUIS GALLERIA/807	Property Type:	2 B/R
Developer Name:	MARQUIS HOME DEVELOPER L.L.C	Land Number:	82
Project Name:	Marquis Galleria	Area:	Al Barshaa South Third
Net Sold Area:	124.47 Sq.M.	Property Value:	1439950 AED
Common Area:	91.65	Original Price:	1439 950.00 AED
Mortgage Status	Not Mortgage		
PARTIES			
SELLER(S)			
Participant Name En:	MARQUIS HOME DEVELOPER L.L.C	Type:	Company
Participant Name Ar:	ماركيز هوم للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	License #:	1135933
Participant Number:	5975152		
Area:	124.47 Sq.M		
BUYER(S)			
Participant Name En:		Type:	Company
Participant Name Ar:		License #:	
Participant Number:			
Area:	124.47 Sq.M		
			
This Contract is Signed electronically and does not require office stamp or signature		هذا العقد صادر الكترونيا ولا يحتاج إلى ختم أو توقيع	
02//2023		1	

Personenbezogene Daten wurden aus dem Dokument gelöscht.

6. Zahlungen nach vereinbartem Zahlungsplan

Ähnlich wie bei uns in Deutschland in der MaBV (Makler- und Bauträgerverordnung) festgelegt, wird auch in Dubai nach Baufortschritt bezahlt.

Normalerweise findet die Zahlung der Kaufpreiskosten in 10 %-Schritten bis zur Fertigstellung statt.

Auch eine 50 %-Zahlung bei Fertigstellung und 50 %-Zahlung bei Übergabe ist möglich, manchmal weichen die Zahlungen auch etwas ab, zum Beispiel 30/70 oder 70/30, abhängig vom jeweiligen Bauträger. Selten bieten Bauträger auch Post-Handover Zahlungspläne an, welche Zahlungen in Raten sogar 1-2 Jahre nach Schlüsselübergabe ermöglichen.

PAYMENT PLAN

#	MILESTONE	PAYMENT DATE	INSTALMENT #	40/60	60/40
1	SPA Sign Date	TBD	1	5%	10%
2	Construction Start	30-Sep-23	2	10%	10%
3	Foundations Completion	31-Mar-24	3	5%	10%
4	Superstructure 50%	31-Aug-24	4	5%	10%
5	Super Structure 100%	28-Feb-25	5	5%	10%
6	Façade completion	31-Jul-25	6	10%	10%
7	Handing Over	31-Jan-26	7	60%	40%

Beispiel Zahlungsplan mit der Möglichkeit 40/60 (40% vor und 60% bei Schlüsselübergabe) oder 60/40 (60% vor und 40% bei Schlüsselübergabe) zu bezahlen.

MARQUIS
Galleria

STEP INTO A WORLD OF INIMITABLE
GRANDEUR WITH BESPOKE 1BHK,
2BHK & 3BHK APARTMENTS.

Trailblazing architectural artistry meets luxurious
world-class amenities in this ethereal paradise.

OWN YOUR DREAM APARTMENT IN DUBAI!

24 Months Post-Handover Payment Plan

20%	20%	20%	40%
DOWN PAYMENT	DURING CONSTRUCTION November 2024*	ON COMPLETION December 2024*	IN 24 MONTHS POST COMPLETION (1.67% of Unit price every Month/ Quarterly 5% for 8 quarters from completion)*



MARQUIS GALLERIA
CONTEMPORARY LUXURY REDEFINED

@marquis.point
 @marquispoint

+971 4 240 1014

contact@marquispoint.com

www.marquispoint.com

Beispiel Zahlungsplan mit der Möglichkeit 40/20/40 zu bezahlen.
(40% vor Schlüsselübergabe, 20% bei Schlüsselübergabe und 40% innerhalb 24 Monate
nach Schlüsselübergabe)

7. Erstellung des Title-Deed (Besitzurkunde)

Nachdem das Dubai Land Department das Building-Completion-Certificate (Fertigstellungs-Zertifikat des Gebäudes) erhalten hat, welches durch die Dubai Development Authority ausgestellt wird, wird die Besitzurkunde (Title-Deed) automatisch elektronisch von der Regierungsstelle erstellt und per E-Mail versendet. Hierbei gibt es keine physische Urkunde mehr (= Völlig digitales Grundbuch).

Info: Hier ist für den Kunden nichts zu tun, die notwendigen Schritte sind Aufgabe des Bauträgers.

Nach der endgültigen Fertigstellung und der Zahlung der letzten Abschlussrate folgt die Übergabe des neu gebauten Objekts.



Beispiel eines „Title-Deed“ Zertifikats (Vergleichbar mit Grundbucheintrag)

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	22/02/2022	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Mortgaged in favor of (مرهون لصالح (بنك دبي الاسلامي) Bank)	حالة الرهن:
Property Type:	شقه سكنيه Flat	نوع العقار:
Community:	Al Merkadh المراكض	المنطقة:
Plot No:	282	رقم الأرض:
Municipality No:	347 - 4815	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	WILTON TERRACES I ويلتون تيراسز I	إسم المبنى:
Property No:	I-808	رقم العقار:
Floor No:	8	رقم الطابق:
Parkings:	P2-03	المواقف:
Suite Area :	68.28	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	7.46	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	75.74	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	815.26	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:		المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء المالك و حصصهم:
	75.74	

Purchased from ألت بالشراء من نيتين بهاتاجار و جوزيف توماس مانجالا قيتيل شاكرو توماس بموجب العقد رقم ٢٤٧١٥/٢٠٢٠ بتاريخ ٢/٢٢/٢٠٢٢ بمبلغ



إكسبو 2020
دبي الإمارات العربية المتحدة
DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES

داعم رسمي | OFFICIAL SUPPORTER

Approved Signature ☑



توقيع معتمد

23823/2022

DUBAI LAND DEPARTMENT (168) دائرة الأراضي والأموال

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكتشين
- هذه الملكية صادرة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم
- في حال وجود أي تغير في الملكية تعتبر لاغية
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المذكورين

Personenbezogene Daten wurden aus dem Title-Deed gelöscht. Da das Grundbuch in Dubai öffentlich ist, sind alle anderen Angaben auch öffentlich einsehbar.

8. Schlüsselübergabe

1. Snagging

Dabei begeht der leitende Ingenieur des Bauträgers gemeinsam mit dem Immobilienmakler und / oder dem Kunden die Räumlichkeiten und prüft die Immobilie auf eventuelle Baumängel und ob technisch alles in Ordnung ist.

2. Übergabeprotokoll

Anschließend wird ein Übergabeprotokoll erstellt, um die Begehung und die festgestellten Mängel bzw. den einwandfreien Zustand des Objekts zu dokumentieren.

Dieses Übergabeprotokoll wird entweder direkt vor Ort oder während der Begehung erstellt. Manche Bauträger arbeiten noch handschriftlich, andere haben direkt ein Tablet dabei.

Sollten Mängel festgestellt werden, werden diese in der Mängelliste notiert und anschließend umgehend nachgebessert.

3. Anmeldung Strom / Klimaanlage

Nun müssen Sie für die Wohnung noch einen Stromanschluss anmelden und außerdem eine Zahlung hinterlegen (security deposit), diese entspricht ungefähr 2.000 AED (ca. 500 €). Sonst ist eine Schlüsselübergabe nicht möglich.

Wenn Sie einen Immobilienmakler beauftragt haben, übernimmt dieser in der Regel die Anmeldung des Stroms.

Sollten die Kosten für die Klimaanlage noch nicht in den Betriebskosten des Bauträgers enthalten sein, müssen Sie diese auch gleichzeitig anmelden.

4. Schlüsselübergabe

Endlich ist es soweit! Jetzt folgt die Schlüsselübergabe für die Immobilie.

Diese findet normalerweise direkt nach dem Snagging bzw. der Beseitigung der Baumängel im Büro des Bauträgers statt. Je nach Kaufpreis der Immobilie erhalten Sie meist noch ein Geschenk oder einen Gutschein.



Kaufnebenkosten im Überblick Offplan

Folgende Kaufnebenkosten kommen bei einem Kauf in Dubai zustande:

- **Reservierungsgebühr** ca. 5.000 - 20.000€
(wird bei Kauf später vom Kaufpreis, i.d.R. von der Anzahlung abgezogen)
- **4% DLD Fee** (Dubai Land Department)
„Grundbuch“ Eintragungsgebühr
- **Admin Kosten ca. 1.200€** (Ausstellung Title-Deed)
- **Stromanschluss ca. 500€** (security deposit)
Wird bei Abmeldung des Stroms wieder rückerstattet
- **Porto Kosten ca. 100€**
Evtl. fallen Porto Kosten an wenn Sie den Kaufvertrag aus Europa versenden

Im Endeffekt kann man sagen, dass sich die Kaufnebenkosten auf 4% vom Kaufpreis belaufen und noch etwa 2.000€ anfallen. Eine klassische Makler Provision gibt es nicht, da der Makler direkt vom Bauträger bezahlt wird.

Kauf einer Immobilie beim „Launch“

Der „Launch“ eines Bauprojektes ist immer ein Highlight. Zu diesem Stichtag und Stichstunde wird der Verkauf von Einheiten in einem Bauprojekt veröffentlicht. Oftmals werden mehrere Hundert Einheiten innerhalb weniger Stunden verkauft bzw. das Bauprojekt sogar komplett ausverkauft.

Besonders beim Launch geht es um Schnelligkeit. Ganz nach dem Prinzip „first come, first serve“.

Wichtige Informationen unbedingt vorab erfragen!

Fragen Sie vorab nach dem geplanten Zahlungsplan und anderen wichtigen Informationen wie Grundrisse, Einrichtungen (Amenities) im Objekt und das geplante Fertigstellungsdatum (Handover Date).

Das besondere am Immobilienmarkt in den Vereinigten Arabischen Emirate ist, dass oftmals vor dem Launch nicht einmal der genaue Kaufpreis veröffentlicht wird. Aus Erfahrungen mit dem jeweiligen Bauträger kann man jedoch eine ungefähre Preisspanne vorab einschätzen.

Tipp: Treffen Sie beim Kauf eines Off Plan Objektes bei einem Launch bereits vorab die Kaufentscheidung. Sollten Sie oder Ihr Immobilienmakler zu einem Launch gehen und dort noch überlegen ob Sie tatsächlich kaufen sollen, ist es oftmals zu spät und Sie erhalten keine Einheit mehr.



Ablauf eines Immobilien-Launches

Bei einem Launch sind i.d.R. hunderte Interessenten vor Ort, sowohl professionelle Immobilienmakler / Investoren als auch private Kunden.

Es geht darum, die sogenannten Reservierung-Tokens zu bekommen, diese werden nach dem Motto vergeben: Wer zuerst kommt, bekommt zuerst! Also heißt es schnell sein, denn der Andrang ist groß.

Meistens findet der Launch im Büro des Bauträgers statt. Beim Eintreffen werden Reservierungs-Tokens mit einer fortlaufenden Nummer (1, 2, 3 ...) vergeben (i.d.R. 1 bis 2 Token pro Person).

Professionelle Käufer treffen deshalb oftmals sogar schon mehrere Stunden vor dem Launch ein, um sich einen der ersten Tokens zu sichern.

Wenn nun die eigene Token-Nummer aufgerufen wird, gibt man den sogenannten Holding-Cheque ab, dieser deckt die erste Rate für den Kauf des neuen Objekts. Alternativ funktioniert die Bezahlung aber auch per Kreditkarten-Link.

Wenn der tatsächliche Käufer nicht persönlich vor Ort ist (Immobilienmakler vertritt Käufer beim Launch), muss er telefonisch erreichbar sein und die Zahlung schnellstmöglich in Auftrag geben.

Nach Eingang der Zahlung erhält man eine Bestätigung für die Reservierung des Objekts per E-Mail sowie einen Zahlungsbeleg per Post.



Wichtig: Beim gesamten Ablauf des Kaufes hat man keinen gleichbleibenden Ansprechpartner. Auch wenn man beim Bauträger bereits vorher einen festen Kontakt hatte und bereits mehrmals gekauft hat, wird man bei der Reservierung der Wohneinheit beim Launch einem zufälligen Sachbearbeiter zugewiesen.

Secondary Market

Der Kauf von Bestandsimmobilien

Wenn Sie eine gebrauchte Immobilie in Dubai kaufen möchten, sollten Sie am besten persönlich vor Ort sein, Sie können aber auch eine Vollmacht an eine Vertrauensperson, einen Freund oder einen Makler ausstellen. Diese Vollmacht (POA – Power of Attorney) kann per Video Call auch ohne Notar oder Botschaft erteilt werden.

Wenn Sie den Kaufvertrag selbst unterzeichnen möchten, sollten Sie für die Dauer des gesamten Vorgangs ca. zwei bis drei Tage einplanen.

1

Informieren & Dokumente vorbereiten

Ähnlich wie bei jedem Immobilienkauf ist die Vorbereitung entscheidend. Vor allem bei gebrauchten bzw. bewohnten Immobilien ist es im Gegensatz zum Neubau besonders wichtig auf Mängel zu achten und die Mieter zu überprüfen.

2

Kaufentscheidung & Kaufvertrag Vorbereitung

Im Gegensatz zu Deutschland sind Kaufverträge in Dubai staatlich genormt und werden ausschließlich von der Behörde, dem Dubai Land Department, ausgestellt. Nun hat der Käufer vier Wochen Zeit den Kaufvertrag im Trustee-Office zu unterzeichnen.

3

Kaufvertrag Unterzeichnung im Trustee-Office

Das Trustee-Office ist vergleichbar mit einem Notariat – allerdings ist es in Dubai eine Staatliche Einrichtung. Der Kaufvorgang dauert i.d.R. etwa eine Stunde und beinhaltet u.a. die Kaufpreiszahlung, Grundbucheintrag, ggfls. Gegenrechnungen und Schlüsselübergabe.

Folgende Dokumente benötigen Sie für einen Kauf

- Kopie des Reisepasses, sowie Personalausweis- oder Führerscheinkopie
- Wohnanschrift (Ihr Heimatland)
- E-Mail Adresse
- Telefonnummer (Im Bestfall mit Whatsapp)
- Ein Bankkonto in den Vereinigten Arabischen Emirate ist notwendig

Achtung: Eine Emirates-ID (Residency) wird unter Umständen benötigt (VAE Bankkonto).

1. Informieren & Dokumente vorbereiten

Vor allem der Immobilienkauf am Secondary Market gehört gut geplant. Sammeln Sie alle Informationen zum Objekt, der Umgebung und ggfs. den aktuellen Mietern um sicher zu gehen, dass der Kauf ein Erfolg wird. Vor dem Kauf sollten Sie die Immobilie besichtigen, um ihren Zustand zu überprüfen. Es kann auch sinnvoll sein, einen unabhängigen Gutachter zu beauftragen bzw. die Immobilie mit einem Profi zu besichtigen.

2. Kaufentscheidung & Kaufvertrag Vorbereitung

Nach der Kaufentscheidung wird aufgrund der Daten des Gebäudes und des neuen Besitzers ein Kaufvertrag angefertigt und per E-Mail versandt. Dieser muss nun vom Verkäufer und dem Käufer bestätigt werden, das geht auch online.

Der zuständige Immobilienmakler stellt dann den Kaufvertrag aus. Die Kaufverträge werden immer vom Dubai Land Department erstellt und es werden auch nur solche Verträge akzeptiert, also sind keine individuellen Verträge und Klauseln möglich.

Allerdings können spezielle Zusatzvereinbarungen wie die Übernahme von bestehenden Mietern nach dem Kauf oder die Übernahme einer vorhandenen Einbauküche vermerkt werden.

Nach der offiziellen Bestätigung des Kaufvertrages durch das Dubai Land Department hat der Käufer vier Wochen Zeit, den Kaufvertrag zu unterschreiben und zurückzusenden.

Als Sicherheit müssen jeweils 10 % Prozent des Kaufpreises der Immobilie sowohl vom Käufer als auch vom Verkäufer beim Makler hinterlegt werden, das bezeichnet man als Sicherheits-Cheque.

Wichtig: Sollte eine der Vertragsparteien, also Käufer oder Verkäufer diese 4-Wochen-Frist nicht einhalten, erhält die jeweils andere, benachteiligte Partei die hinterlegten 10 %, abzüglich 2 % für den Makler, also effektiv 8 %. Wenn beide Seiten einwilligen, kann die 4-Wochen-Frist allerdings auch verlängert werden.

3. Unterschrift Kaufvertrag, Bezahlung und Schlüsselübergabe im Trustee Office

Die Unterschrift des Kaufvertrags wird entweder vom Käufer selbst oder einem Bevollmächtigten (POA) getätigt. Dies geschieht im Trustee Office des Dubai Land Department.

Der Vorgang des Kaufes wird meist innerhalb einer Stunde vollständig abgeschlossen, denn die Eigentumsübertragung und die Zahlung des Kaufpreises sind schnell erledigt. Ausnahmefälle sind bei Finanzierungen durch Banken möglich.

Der Vorgang der Unterzeichnung wird für den Kunden so angenehm wie möglich gestaltet. Es gibt oft Kaffee und Kuchen sowie die Möglichkeit einer Abholung vom Hotel durch einen Taxi-Service.

Spannend ist: Bei hohem Zeitdruck ist auch eine Kaufabwicklung durch Beamte des Dubai Land Departments im Hotel oder sogar am Flughafen möglich. Dieser Service kostet allerdings einen erheblichen Aufpreis.

Der Ablauf der Bezahlung

Der Kaufpreis wird per Manager-Cheque vor Ort bezahlt. Diese Art von Scheck wird direkt vor Ort vom Konto abgebogen und kann daher nicht "platzen".

Eine Bezahlung des Kaufpreises aus Deutschland ist nicht möglich, außer das Geld wird vorab an ein Bankkonto in Dubai überwiesen – z. B. an das Konto eines Power Of Attorneys – Bevollmächtigten (Bekannter, Immobilienmakler, ...).

In diesem Fall wird kein Escrow-Account benötigt, da die Zahlung sofort eingezogen wird. Nur beim Weiterverkauf eines Off-Plan-Objekts wird dieser zum Einsatz kommen.

Erstellung des Title-Deed (Besitzurkunde)

Die Eintragung der neuen Eigentumsverhältnisse im Grundbuch geschieht innerhalb einer Stunde, noch während Sie vor Ort sind. Anschließend erhalten Sie den Grundbucheintrag (Title-Deed) per E-Mail zugesendet. Die Besitzurkunde ist in Dubai nur noch digital erhältlich.

Die Schlüsselübergabe

Wenn die Wohnung aktuell nicht vermietet ist, findet die Schlüsselübergabe direkt vor Ort im Trustee-Office des Dubai Land Department (DLD) statt. Der Schlüssel wird vor dem Regierungsbeamten im Trustee-Office dem neuen Eigentümer übergeben.

Bei einem Objekt mit einem aktiven Mieter findet keine Schlüsselübergabe statt, da dem Vermieter in dem Fall kein Schlüssel zusteht.



Bei vermieteten Objekten

Bei einem bestehenden Mietverhältnis der erworbenen Wohnung werden die Service-Fees (Betriebskosten des Gebäudes) und Mieteinnahmen gegengerechnet.

Der neue Eigentümer erhält den Anteil der Miete und muss den Anteil der Service-Fees bezahlen. Die Service-Fee beträgt etwa 4 € pro Quadratmeter Wohnfläche, abhängig natürlich von den tatsächlichen Services.

Das heißt, wenn Service-Fees vom ursprünglichen Eigentümer bereits für ein Kalenderjahr bezahlt wurden und der Kauf im Juni stattfindet, so muss der Käufer dem Verkäufer 6 Monate Service Fee erstatten.

Beispielrechnung

Eckdaten

Kaufpreis:	1.000.000 AED
Quadratmeter:	1.000 sqft
Betriebskosten:	16 AED / sqft
Jährliche Miete:	80.000 AED
Mietzahlung:	1 Cheque, 1 Jahr im Voraus
Kaufdatum:	01.07.2023

Rechnung

Betriebskosten:

$1.000 \text{ sqft} \times 16 \text{ AED} = 16.000 \text{ AED}$

$16.000 \text{ AED} / 12 \text{ Monate} \times 6 \text{ Monate} = 8.000 \text{ AED}$

Käufer muss Verkäufer 8.000 AED (Service Fee) geben

Miete:

$80.000 \text{ AED} / 12 \text{ Monate} \times 6 \text{ Monate} = 40.000 \text{ AED}$

Verkäufer muss Käufer 40.000 AED (Mieteinnahmen) geben

Ergebnis:

Verkäufer muss Käufer $40.000 \text{ AED} - 8.000 \text{ AED} = 32.000 \text{ AED}$ geben

Die "Geldübergabe" wird von der Behörde nicht mehr dokumentiert und wird individuell vereinbart.



Kaufnebenkosten im Überblick Secondary Market

Folgende Kaufnebenkosten kommen bei einem Kauf in Dubai zustande:

- **4% DLD Fee** (Dubai Land Department)
„Grundbuch“ Eintragungsgebühr
- **2% Makler Gebühr** (+5% Vat / Steuer)
- **Trustee-Office Gebühr ca. 1.000€** (Wie Notargebühr)
- **Admin Kosten ca. 1.200€** (Ausstellung Title-Deed)

Im Endeffekt kann man sagen, dass sich die Kaufnebenkosten auf 6.1% vom Kaufpreis belaufen und zusätzlich noch etwa 2.500€ Gebühren anfallen.



Sie haben Fragen?

Vereinbaren Sie jetzt einen persönlichen Termin!
Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie.



Jetzt Beratungstermin vereinbaren

Petra Boland
0211 138663-40
mail@boland-real-estate.de
<https://www.boland-real-estate.de>