

Grundsätze und Beschränkungen beim Erwerb von Grundstücken durch Ausländer in der Türkei

Zeynep Derya Tarman*

A. Einleitung

Das Interesse von Ausländern am Immobilienerwerb in der Türkei ist in jüngster Vergangenheit deutlich gestiegen. Eine zunehmende Anzahl von Ausländern interessiert sich für den Kauf von Ferienhäusern und Eigentumswohnungen in den südlichen Regionen des Landes. Es ist auffällig, dass insbesondere EU-Staatsbürger großes Interesse an türkischen Ferienimmobilien zeigen¹. Das Interesse lässt sich vor allem auf das günstige Klima, das natürliche Umfeld und die vergleichsweise niedrigen Lebenskosten in der Türkei zurückführen. Nicht nur bei den Urlaubern und Rentnern, sondern auch bei Kapitalanlegern erfreuen sich Immobilien in der Türkei immer grösserer Beliebtheit².

* Dr. jur., Der Verfasser unterrichtet an der Koç Universität in Istanbul/Türkei. Dieser Text enthält die überarbeitete Fassung eines Vortrags, den der Verfasser im Rahmen der von der Deutsch-Türkischen Juristenvereinigung am 19-20 Oktober 2007 veranstalteten Tagung gehalten hat.

1 Unter den ersten zehn Herkunftsländern der ausländischen Immobilienkäufer befinden sich acht EU-Staaten. Quelle: Die staatliche Generaldirektion für Grundbuch- und Katasterangelegenheiten (türkisch: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü), Abteilung für Ausländerangelegenheiten in Ankara. Internet: <http://www.tkgm.gov.tr>

2 Ausländer, die in der Türkei Eigentum besitzen, dürfen dieses zu jeder Zeit an jede beliebige Person verkaufen. Die Beschränkungen beim Erwerb von Immobilien durch ausländische Investoren sind inzwischen abgeschafft worden. Der Erlös aus einem Grundstücksgeschäft kann frei ins Ausland transferiert werden.

Nach Angaben der türkischen Generaldirektion für Grundbuch- und Katasterangelegenheiten (türkisch: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü) in Ankara wurden seit Beginn des Immobilienerwerbs durch Ausländer in der Türkei im Jahre 1934 von ausländischen natürlichen Personen insgesamt 63.484 Objekte gekauft (insgesamt 181.540.772 qm). Bei den Herkunftsländern dieser Immobilieninvestoren stand Großbritannien mit 6.333 Objekten (2.577.382 qm) an erster Stelle, gefolgt von Deutschland mit 3.482 Objekten (3.584.902 qm) und Irland mit 1.199 Objekten (305.416 qm). Seit Mitte 2003 erwarben insgesamt 18.959 Ausländer aus 58 Ländern Immobilien in der Türkei, darunter 8.625 Briten und 3.210 Deutsche. Es ist davon auszugehen, dass der Immobilienerwerb durch Ausländer in den kommenden Jahren weiter zunehmen wird, obwohl die Immobilienpreise in der Türkei wegen des gestiegenen ausländischen Interesses und der insgesamt verbesserten wirtschaftlichen Verhältnisse seit einigen Jahren deutlich steigen.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie die rechtlichen Bestimmungen zum Erwerb von Grundstücken in der Türkei ausgestaltet sind. Die türkische Verfassung beinhaltet den Grundsatz, dass sowohl Türken als auch Ausländer bezüglich der Grundrechte gleich behandelt werden müssen. Gemäss Art. 35 der türkischen Verfassung genießt jedermann das Recht auf Eigentum und Erbe. Diese Grundrechte können nur im öffentlichen Interesse durch Gesetz beschränkt werden. Gemäss Art. 16 der Verfassung können die Grundrechte bei Ausländern im Einklang mit dem Völkerrecht durch Gesetz beschränkt werden, d.h., Ausländer dürfen in der Türkei vorbehaltlich der gesetzlichen Einschränkungen Grundeigentum erwerben. Der Erwerb von Grundstücken ist dementsprechend im Grundbuchgesetz geregelt.

Nach Artikel 35 des türkischen Grundbuchgesetzes Nr. 2644 vom 22.11.1934³ (türkisch: Tapu Kanunu) durften ausländische natürliche Personen in der Türkei unter Berücksichtigung der gesetzlichen Verbote sowie des Gegenseitigkeitsprinzips in der Türkei Immobilien erwerben. Dieses Gesetz regelte den Erwerb von Grundstücken durch ausländische juristischen Personen oder Handelsgesellschaften überhaupt nicht. Deswegen war es ausländischen juristischen Personen bis zu einer Gesetzesänderung im Jahr 2003 nicht möglich, Grundstücke zu erwerben.

3 Zum Text des Gesetzes vgl. Çelikel Aysel/Şanlı Cemal, Türk Milletlerarası Özel Hukuk Mevzuatı (Türkische Gesetzgebung auf dem Gebiet des internationalen Privatrechts), 2007.

Das zum 19.07.2003 in Kraft getretene Gesetz Nr. 4916 über "Änderungen in einigen Gesetzen" führte durch Art. 19 zu einer Änderung von Art. 35 des türkischen Gesetzes Nr. 2644, wodurch der Immobilienerwerb durch Ausländer im Lande erleichtert bzw. liberalisiert wurde. Da die Gesetzesänderung die Förderung von ausländischen Investoren zum Ziel hatte, erlaubte man zum einen den Erwerb von Grundstücken sowohl für natürliche Personen als auch für juristische Personen. Zum anderen wurde durch die Gesetzesänderung Art. 87 des Dorfgesetzes aufgehoben, der den Erwerb von Grundstücken durch ausländische natürliche und juristische Personen in dörflichen Gegenden verbot. Das Gesetz räumte damit Ausländern weitgehende Rechte beim Grundeigentumserwerb ein, indem es ihnen erstmals ermöglichte, auch in ländlichen Gegenden Grundstücke zu erwerben; lediglich in militärischen Sperrgebieten war der Grundstückserwerb weiterhin untersagt. Flächenmäßig wurde ein Erwerb von bis zu 30 Hektar grundsätzlich zugelassen, in Ausnahmefällen und nach einem entsprechenden Beschluss des Ministerrates auch von größeren Grundstücken. Vor der Gesetzesänderung war die Befugnis des Ministerrates beschränkt, indem zwischen dörflichen und nicht dörflichen Gebieten unterschieden wurde. Eine weitere Änderung betraf den Erwerb von beschränkten dinglichen Rechten. Vor der Gesetzesänderung war dies nicht geregelt, so dass die Beschränkungen für den Erwerb von Eigentum auch für die beschränkten dinglichen Rechten galten. Mit dem neuen Gesetz wurde wie bei Grundstücken das Erfordernis des gegenseitigen Gewährs von Erwerbsrechten bei beschränkten dinglichen Rechten aufgehoben. Insgesamt allerdings wurde dem Ministerrat die Befugnis erteilt, über die Anwendung von Artikel 35 im Einklang mit dem öffentlichen Interesse und der öffentlichen Sicherheit zu entscheiden. Somit lag es letztendlich im Ermessen des Ministerrates, über den Erwerb von Grundstücken und beschränkten dinglichen Rechten zu entscheiden.

Gegen das neue Gesetz hatte die oppositionelle Republikanische Volkspartei (CHP) einen Verfassungsrechtsbehelf eingelegt. Das türkische Verfassungsgericht kam in seinem Urteil vom 14.03.2005⁴ zu dem Ergebnis, dass die Neuordnung des Immobilienerwerbs durch Ausländer nicht verfassungskonform sei. Mit dieser Entscheidung erklärte das Verfassungsgericht die Vorschrift des Artikels 35 Grundbuchgesetz wegen verschiedener Verfassungswidrigkeiten für ungültig. Dem Gericht ging die Liberalisierung des türkischen Immobilienmarktes, die sich mehr als anderthalb Jahre zuvor voll-

4 Verfassungsgerichtsurteil mit dem Kennzeichen 2003/70 E. 2005/14 K.

zogen hatte, zu weit. Das Gericht begründete seine Entscheidung damit, dass aus nationalen und strategischen Gründen der Kauf von Immobilien durch Ausländer strikteren Beschränkungen als den im Gesetz Nr. 4916 enthaltenen unterzogen werden müsse. Die Ermächtigung des Ministerrates, den Erwerb von Grundstücken mit mehr als 30 Hektar zuzulassen sowie grundsätzlich über die Anwendung von Artikel 35 zu entscheiden, widerspreche dem Prinzip der Gewaltenteilung, da nach Art. 16 der türkischen Verfassung Grundrechte ausschliesslich durch ein Gesetz im formellen Sinne und nicht durch einen Verwaltungsakt beschränkt werden dürften. Des weiteren wurde die Aufhebung des Gegenseitigkeitsprinzip beim Erwerb von beschränkten dinglichen Rechten nicht für angemessen gehalten.

Nach den Vorstellungen der Verfassungsrichter müssten bei der Ausgestaltung des Recht zum Immobilienerwerb für Ausländer vor allem auch die strategisch unterschiedliche Bedeutung der einzelnen Landesregionen berücksichtigt und entsprechende Differenzierungen bzw. Beschränkungen vorgenommen werden. Das Verfassungsgericht setzte dem Gesetzgeber eine dreimonatige Frist, das Immobilienerwerbsrecht auf der Grundlage dieser Rechtsprechung neu zu regeln. Die Entscheidung trat am 26.07.2005 in Kraft, um dem Parlament Zeit für die Vorbereitung einer neuen Regelung zu geben. Diese konnte aber erst am 29.12.2005 verabschiedet werden.

Im Folgenden werden die Grundsätze und Beschränkungen beim Erwerb von Grundstücken durch Ausländer in der Türkei gemäss Art. 35 des Grundbuchgesetz Nr. 5444 vom 29.12.2005 erläutert⁵.

B. Rechtliche Bestimmungen zum Erwerb von Grundstücken nach Art. 35 des Grundbuchgesetzes (türkisch: Tapu Kanunu) Nr. 5444 vom 29.12.2005

Nach Inkrafttreten des Verfassungsgerichtsurteils⁶ zur Aufhebung von Art. 19 des türkischen Gesetzes Nr. 4916 war es Aufgabe

5 Zu diesem Thema vgl. Çelikel Aysel/Gelgel Günseli, *Yabancılar Hukuku* (Ausländerrecht) 2005, S. 219-263; Tekinalp Gülören, *Türk Yabancılar Hukuku* 2003, S. 201-213; Aybay Rona, *Yabancılar Hukuku* 2005, S. 177-200; Ekşi Nuray, *Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Malları Üzerindeki Hakları*, 2006; Çiçekli Bülent, *Yabancılar Hukuku* 2007, S. 149-158; Ekşi Nuray, *Yabancılar Hukukuna İlişkin Temel Konular* (Grundthemen zum Ausländerrecht) 2006, S. 105-143.

6 Verfassungsgerichtsurteil mit dem Kennzeichen E 2003/70; K 2005/14 vom 14.03.2005.

des Gesetzgebers, ein neues Gesetz zu verabschieden. Diese Aufgabe hat er - wenn auch etwas später als erwartet - erfüllt und mit dem Gesetz Nr. 5444 vom 29.12.2005, verkündet im Amtsblatt Nr. 26046 vom 7.01.2006, den Immobilienerwerb für Ausländer auf eine neue Grundlage gestellt.

Nach dem neugefassten Artikel 35 des Grundbuchgesetzes, rückwirkend in Kraft getreten ab 26.07.2005, dürfen ausländische natürliche Personen (Privatpersonen) und ausländische juristische Personen (Handelsunternehmen) unter den unten näher aufgeführten Vorschriften Grundeigentum und beschränkte dingliche Rechte (Grundschulden, Hypotheken etc.) erwerben und vererben.

I. Erwerb von Grundstücken durch ausländische natürliche Personen

1. Gegenseitigkeitsprinzip

Die türkischen Gesetze hinsichtlich des Immobilienerwerbs durch Ausländer basieren auf dem Gegenseitigkeitsprinzip. Der Erwerb von Grundeigentum durch Ausländer ist demnach nur möglich, wenn das Recht des Heimatlandes des Ausländers Türkei ebenfalls ein solches Recht gewährt (Gegenseitigkeitsprinzip). Diese Voraussetzung ist zum Beispiel im Verhältnis zu Deutschland gegeben. Da Deutschland türkischen Staatsangehörigen das Recht zum Immobilienerwerb einräumt, können deutsche Staatsangehörige unter Berücksichtigung bestimmter Bedingungen in der Türkei Grundstücke erwerben.

In Art. 35 Abs. 6 werden die Kriterien für die Anwendung des Gegenseitigkeitsprinzips bestimmt, wonach bei der Gegenseitigkeit nicht nur die gesetzliche, sondern auch die tatsächliche Gegenseitigkeit geprüft wird. Dementsprechend kann sich die Gegenseitigkeit entweder aus bilateralen Abkommen oder aus der nationalen Gesetzgebung ergeben. Die Voraussetzung der Gegenseitigkeit gilt aufgrund bilateraler Abkommen im Verhältnis zu folgenden Ländern als erfüllt: Deutschland, Holland, Belgien, England, Frankreich, Spanien, Italien, Irland, Luxemburg, Norwegen, Griechenland, Österreich, Schweiz, Australien, Belgien, Frankreich, Kanada. Bei anderen Ländern wird sowohl die innerstaatliche Rechtslage als auch die Rechtspraxis überprüft. Ob das Gegenseitigkeitserfordernis zwischen dem jeweiligen Staat des ausländischen Immobilienerwerbsinteressenten und der Türkei erfüllt ist, wird von den Grundbuchämtern ab dem 07.01.2006 bei jedem Antrag auf Überschreibung einer Immobilie an einen ausländischen Käufer vorher

geprüft und entsprechend der Rechtslage entweder bewilligt oder abgelehnt.

Bei bestimmten Personengruppen, wie z.B bei Staatenlosen und Flüchtlingen, die seit mindestens drei Jahren ihren Wohnsitz in der Türkei haben, wird auf die Überprüfung der Gegenseitigkeit verzichtet⁷.

2. Gesetzliche Beschränkungen

Ausländer, gegenüber deren Herkunftsstaat das Gegenseitigkeitsprinzip erfüllt ist, können in der Türkei Grundstücke erwerben, sofern keine Verbotsgesetze eingreifen. Das fragliche Grundstück darf sich demnach nicht in einem Gebiet befinden, für das Sondervorschriften gelten, die zur Versagung des Erwerbs führen können. Daneben bestehen allgemeingültige, nicht nur auf Ausländer beschränkte Bebauungsverbote an Meeresküsten (vgl. Küstengesetz Nr. 3621), an den Ufern von natürlichen und künstlichen Seen und an den Ufern fließender Gewässer. Abhängig von den örtlichen Gegebenheiten dürfen in einem Abstand von fünfzig bis hundert Metern vom Küstenstreifen keine privaten oder gewerblichen Bauwerke, Zäune oder sonstige Begrenzungen errichtet werden.

a. Dorfgesetz (türkisch: Köy Kanunu)

Als gesetzliche Erwerbseinschränkung galt bis 2003 das Verbot für Ausländer, in Dörfern Grundstücke zu erwerben. Nach Artikel 87 des Dorfgesetzes Nr. 442 vom 18.3.1924 war der Erwerb von Grundstücken durch Ausländer innerhalb der Dorfgrenze strikt untersagt. Mit dem am 19.07.2003 in Kraft getretenen Gesetz Nr. 4916, das insoweit nicht durch das Verfassungsgericht aufgehoben wurde, wurde dieses grundsätzliche Verbot abgeschafft, so dass es nunmehr dem Erwerb von Grundstücken in Dörfern nicht mehr entgegensteht.

b. Gesetz für militärische Sperr- und Sicherheitszonen (türkisch: Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu)

Liegt das Grundstück in einer militärischen Sperr- und Sicherheitszone, so besteht ein gesetzliches Verbot für den Erwerb des Grundstücks durch Ausländer. Nach Art. 9b des Gesetzes Nr. 2565 vom 18.12.1981, dem Gesetz für militärische Sperr- und Sicher-

⁷ Die Türkei hat das Abkommen über die Rechtsstellung der Flüchtlinge vom 28. Juli 1951 ratifiziert; gemäß Art.7/2 dieses Abkommens wird das Gegenseitigkeitsprinzip unter bestimmten Voraussetzungen nicht überprüft.

heitszonen, ist der Kauf von Grundstücken für Ausländer in den genannten Bereichen untersagt.

Ob das Grundstück in einer solchen militärischen Zone liegt, muss vor Grundbucheintragung von den zuständigen Grundbuchämtern ermittelt werden. Während der Dauer der Überprüfung kann keine Grundbucheintragung erfolgen. Da es durch die Einzelfallprüfung zu erheblichen Verzögerungen kommen kann, wurde das Verteidigungsministerium durch eine Übergangsregelung verpflichtet, binnen dreier Monate nach Veröffentlichung der Neufassung des Artikels 35 dem Ministerium für Bauwesen alle betroffenen militärischen Sperrgebiete bekanntzugeben. Alle vor Bekanntgabe gestellten Anträge, wurden nach der vor dem 7.01.2006 gültigen Gesetzeslage bearbeitet. Danach ist entsprechend dem Rundschreiben des Ministeriums für Bauwesen vom 26.07.2005, Nr. 2005/13, für jeden Antrag eines ausländischen Immobilienerwerbers anhand einer Einzelfallprüfung das Vorliegen einer Sperrzone auszuschliessen.

**c. Gesetz über private Erziehungseinrichtungen
(türkisch: Özel Öğretim Kurumları Kanunu)**

Gemäß Art. 5 des Gesetzes Nr. 5580 vom 8.02.2007 können ausländische Erziehungseinrichtungen nur mit der Erlaubnis des Ministerrates neues Grundstück erwerben und ihre Kapazität bis zu fünfmal vergrößern. Ohne weitere Grundstücke zu erwerben und mit der Erlaubnis des zuständigen Ministers darf das vorhandene Gebäude ausgebaut oder erneuert werden, wobei die Kapazität der Schülerzahl nur bis zu zweimal vergrößert werden kann. Ansonsten kann zum Zweck des Anbaus oder eines Neubaus bzw. der Errichtung einer Zweigstelle kein Grundstück erworben oder gemietet werden.

Die Grundstücke der ausländischen Erziehungseinrichtungen können auf Empfehlung ihres jeweiligen Gründers dem zuständigen Ministerium oder mit Erlaubnis des Ministerrates einer auf der Grundlage des Türkischen Zivilgesetzbuches gegründeten Stiftung übertragen werden.

**d. Vergeltungsgesetz (türkisch: Mukabele-i
Bilmisil Kanunu)**

Aufgrund des Gesetzes Nr. 1062 vom 28.05.1927 ist der Ministerrat ermächtigt, durch Verwaltungsakt oder Ausnahmegesetz das Recht auf Eigentum in der Türkei von solchen Staatsangehörigen teilweise oder ganz aufzuheben, deren Länder diese Rechte

für türkische Staatsangehörige beschränken. In der Vergangenheit wurde das Eigentumsrecht aufgrund dieses Gesetzes für die Staatsangehörigen aus Albanien, Libanon, Syrien, Bulgarien und Griechenland beschränkt.

3. Weitere Beschränkungen

Art. 35 Abs. 1 des Grundbuchgesetzes bestimmt weitere Beschränkungen für den Grundstückerwerb durch ausländische natürliche Personen. Demgemäss dürfen Ausländer in der Türkei Grundeigentum nur zur Wohn- bzw. zu gewerblichen Zwecken erwerben. Des weiteren ist der Grunderwerb sowie der Erwerb von Nutzungsrechten an Grundstücken durch Ausländer grundsätzlich nur möglich, wenn und soweit für die jeweiligen Flächen behördlich genehmigte Bebauungs- und/oder behördlich genehmigte Lagepläne vorliegen. Der Erwerb von Grundstücken, die nicht zur Bebauung gedacht sind, ist Ausländern daher verschlossen. Das gilt z.B. für landwirtschaftliche Flächen, es sei denn, diese Flächen wurden bereits beplant und durch den Ministerrat zum Erwerb durch Ausländer freigegeben. Ausländische natürliche Personen können in der gesamten Türkei nur bis 2,5 Hektar Grundeigentum und beschränkte dingliche Rechte erwerben. Die Daten über das Grundeigentum und die Nutzungsrechte ausländischer natürlicher Personen werden in einem Computersystem registriert, dessen Daten allen örtlichen Grundbuchämtern zur Verfügung stehen und das so eine Kontrolle möglich macht. Zusätzlich müssen ausländische natürliche Personen eine Verpflichtungserklärung unterschreiben, in der sie versichern, dass sie landesweit kein Grundeigentum und keine Nutzungsrechte von mehr als 2.5 Hektar haben und bedingungslos die Veräußerung der diese Grenze überschreitenden Fläche bzw. der Rechte daran akzeptieren⁸. Ursprünglich konnte der Ministerrat nach Art. 35 Abs. 1 Satz 4 in Einzelfällen den Erwerb von bis zu 30 Hektar Grundfläche zulassen. Diese Ermächtigung wurde jedoch durch das Urteil des Verfassungsgerichts vom 11.04.2007 aufgehoben.

Artikel 35 Abs. 7 des Grundbuchgesetzes ermächtigt den Ministerrat, bestimmte Sonderzonen auszuweisen, in denen aus ökologischen, kulturellen oder strategischen Gründen Erwerbsrestriktionen für ausländische natürliche und juristische Personen gelten. Ebenso ist der Erwerb von Grundstücken verboten, die in Gebieten liegen, welche wegen ihrer religiösen und kulturellen Besonderheiten zu schützen sind. Zu diesen Gebiete gehören Ag-

⁸ Auflage gemäß Rundschreiben des Ministeriums für Bauwesen vom 20.01.2006.

rar- und Bewässerungsgebieten, Flora- und Faunaschutzgebieten, Gebiete zur Erzeugung von Energie, Gebiete kultureller und religiöser Besonderheiten, strategisch wichtige Gebiete, Minengebiete und militärische Sicherheitszonen bzw. Sicherheitsgebiete.

Grundstücke, die entgegen den Beschränkungen von Art. 35 Grundbuchgesetz erworben werden, werden durch Übertragung liquidiert und in Geld umgewandelt, falls sie nicht vom Eigentümer innerhalb eines vom Finanzministerium bestimmten Zeitraumes liquidiert werden (Art. 35 Abs. 10 Grundbuchgesetz).

II. Erwerb von Grundstücken durch ausländische juristische Personen

Nach der Entscheidung des Verfassungsgerichts über das Gesetz Nr. 4916 wurde insbesondere der Erwerb von Grundstücken durch ausländische juristische Personen neu geregelt. Dieser unterliegt nun grundsätzlich den in Spezialgesetzen vorgesehenen Bestimmungen (Art. 35 Abs. 2 Grundbuchgesetz). Die Beschränkungen des Art. 35 Abs. 1 gelten nicht.

Als ausländische juristische Personen im Sinne von Art. 35 Abs. 2 Grundbuchgesetz gelten alle nach den im Ausland gültigen Vorschriften gegründeten juristischen Personen. Juristische Personen, die nach dem Türkischen Handelsgesetzbuch in der Türkei gegründet werden, gelten nicht als ausländische juristische Personen. Sie dürfen wie türkische juristische Personen Eigentum erwerben.

III. Sondergesetze

Zu den Sondergesetzen zählen unter anderem folgende Gesetze: Gesetz über die Förderung des Tourismus Nr. 2634 vom 12.03.1982, Erdölgesetz Nr. 5574 vom 17.01.2007, Gesetz über direkte ausländische Investitionen Nr. 4875 vom 5.6.2003.

1. Gesetz über die Förderung des Tourismus (türkisch: Turizmi Teşvik Kanunu)

Nach Art. 8E des Gesetzes über die Förderung des Tourismus können natürliche und juristische Personen in als ‚touristisch‘ ausgewiesenen Gebieten mit Genehmigung des Ministerrates zum Zwecke der Investition Grundstücke im touristischen Bereich erwerben. Soweit sich Beschränkungen des Grundstückerwerbs von Ausländern aus dem Grundbuchgesetz ergeben, können diese für Tourismus-Investoren durch Beschluss des Ministerrates ausnahmsweise aufgehoben werden.

2. Erdölgesetz (türkisch: Petrol Kanunu)

Nach diesem Gesetz, das ausländischen Erdölgesellschaften Aufsuchungs- und Förderungsrechte erteilt, können ausländische juristische Personen unter bestimmten Voraussetzungen Grundstücke erwerben. Gemäss Art. 20 des Erdölgesetzes kann eine Handelsgesellschaft, die die Erlaubnis, Erdöl zu fördern, besitzt, Grundstücke in erdölreichen Gebieten durch Vereinbarung mit dessen Eigentümer erwerben.

3. Gesetz über direkte ausländische Investitionen (türkisch: Doğrudan Yabancı Yatırımı Teşvik Kanunu)

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für ausländische Investoren werden durch das Gesetz über ausländische Direktinvestitionen und die Durchführungsverordnung zu diesem Gesetz bestimmt. Das Gesetz über ausländische Direktinvestitionen garantiert in Art. 3 d) ausländischen Unternehmen den Erwerb von Grundeigentum und dinglichen Rechten an Immobilien und zwar in gleicher Weise, wie dies für türkische Staatsangehörige der Fall ist. Voraussetzung ist jedoch die Gründung einer Niederlassung in der Türkei. Ausländische Unternehmen können folglich nicht ohne weiteres Grundeigentum in der Türkei erwerben, sondern müssen hierzu eine gesonderte Präsenz vor Ort errichten, die dann Eigentümerin der Immobilie wird. Dies muss nicht unbedingt eine selbständige Tochtergesellschaft - wie z.B. eine GmbH türkischen Rechts - sein, sondern kann auch durch eine unselbständige Zweigniederlassung (Branch, türkisch: şube) erfolgen. Denn Art. 2 b) des Investitionsgesetzes eröffnet seinen sachlichen Anwendungsbereich auch für solche Zweigniederlassungen.

Handelsgesellschaften, die mit ausländischem Kapital, aber nach türkischem Recht in der Türkei gegründet und als türkische Gesellschaft mit ausländischem Kapital ins Handelsregister eingetragen sind, gelten als türkische juristische Personen und dürfen wie eine normale türkische Handelsgesellschaft Eigentum erwerben.

IV. Besondere Fälle

1. Art. 29 des türkischen Staatsangehörigkeitgesetzes (türkisch: Türk Vatandaşlık Kanunu)

Nach Art. 29 des türkischen Staatsangehörigkeitgesetzes Nr. 403 gelten die oben genannten Einschränkungen nicht für Personen, die durch Geburt die türkische Staatsangehörigkeit erworben,

sie aber mit Genehmigung des Ministerrates zwecks Erwerbs einer anderen (z.B. der deutschen) Staatsangehörigkeit verloren haben, sowie deren gesetzliche Erben. Demgegenüber werden Personen, die mit der Geburt die türkische Staatsangehörigkeit erworben, aber die türkische Staatsangehörigkeit gemäß Art. 25 des türkischen Staatsangehörigkeitsgesetzes nicht per Antrag, sondern durch einen einseitigen Beschluss des Ministerrates verloren haben, als Ausländer betrachtet.

Die türkischen Staatsbürger, die aufgrund des Erwerbs einer anderen Staatsangehörigkeit die türkische Staatsangehörigkeit verloren haben, bekommen ein Dokument, das ‚*Blaue Karte*‘ (türkisch: mavi kart; ursprünglich: ‚*Rosa Karte*‘, türkisch: pembe kart) genannt wird. Diese Karte sichert ihnen alle Rechte zu, die sie auch hätten, wenn sie türkische Staatsangehörige wären. Dazu gehören Einreise, Aufenthalt, Erbrecht, das Recht, Geschäfte zu tätigen etc. Diese Personen werden auch hinsichtlich des Grundstückserwerbs nicht als Ausländer betrachtet, müssen sich aber in diesem Zusammenhang mit der so genannten ‚*Blauen Karte*‘ als ehemals türkische Staatsangehörige ausweisen.

2. Erwerb von Grundstücken durch ausländische Stiftungen und Vereinen

Außer den ausländischen natürlichen Personen und Handelsgesellschaften können ausländische Stiftungen, Vereine, Genossenschaften, Kirchengemeinschaften oder Gemeinden und Fondsgesellschaften in der Türkei weder Eigentum noch Nutzungsrechte an Immobilien erwerben. Die Anträge solcher Einrichtungen werden von örtlichen Grundbuchämtern sofort zurückgewiesen (Art. 35 Abs. 4 Grundbuchgesetz).

3. Erwerb von beschränkten dinglichen Rechten

Der Erwerb von beschränkten dinglichen Rechten durch eine ausländische natürliche Person unterliegt den gleichen Voraussetzungen wie der Erwerb von Grundstücken und hängt von der Erfüllung folgender Voraussetzungen ab:

- Das Gegenseitigkeitsprinzip muss erfüllt sein.
- Das Grundstück muss zu Wohn-oder Geschäftszwecken erworben werden.
- Dieser Zeck muss im Bebauungsplan vermerkt sein.
- Die Gesamtgrösse der erworbenen dinglichen Rechte darf 2.5 Hektar nicht überschreiten.

Falls der Erwerber von beschränkten dinglichen Rechten eine ausländische juristische Person in Form einer Handelsgesellschaft ist, müssen beim Erwerb die Voraussetzungen des jeweiligen Sondergesetzes berücksichtigt werden.

Für die Bestellung von Grundpfandrechten (z.B. Hypothek, Sicherungshypotheken etc.) gelten allerdings die Einschränkungen von Art. 35 Abs. 1 und 2 nicht (Art. 35 Abs. 3 Grundbuchgesetz). Obwohl Grundpfandrechte, beschränkte dingliche Rechte sind, unterliegen sie den Einschränkungen nicht, da der Gesetzgeber hiermit die Kreditaufnahme aus dem Ausland erleichtern wollte. Diese Ausnahme gilt auch für ausländische juristische Personen. Im Hinblick auf Grundpfandrechte unterscheidet sich eine ausländische Person damit nicht von einer türkischen Person.

V. Erwerb von Grundstücken durch gesetzliche Erben oder Verfügungen von Todes wegen

Wenn Ausländer, die in der Türkei Immobilien besitzen, sterben, so werden diese den Erben übertragen. In diesem Fall gelten die Beschränkungen des Art. 35 Grundbuchgesetz — mit Ausnahme der Gegenseitigkeit — für den gesetzlichen Erben nicht (Art. 35 Abs. 5 Grundbuchgesetz). Die Erben des Ausländers erhalten von dem Nachlassgericht des Landes, deren Bürger sie sind, einen Erbschein und durch Vorlage des Gerichtsbeschlusses beim türkischen Gericht eine Vollstreckungserklärung. Gestützt auf diese Vollstreckungserklärung geht der Nachlass des Verstorbenen auf die Erben über. Voraussetzung ist jedoch die oben erwähnte Gegenseitigkeit beim Immobilienerwerb für Ausländer und türkische Staatsangehörige. Ist das Gegenseitigkeitsprinzip zwischen der Türkei und einem Staat nicht erfüllt und erbt ein Staatsangehöriger dieses Staates ein Grundstück in der Türkei, so muss der Staat nach dem Gesetz dieses Grundstück liquidieren. Dem Ausländer wird dann der Erlös der Liquidation ausgezahlt.

Für die Verfügungen von Todes wegen finden hingegen alle Beschränkungen des Art. 35 Anwendung. Mit Ausnahme der Gegenseitigkeit und der gesetzlichen Beschränkungen ist auch zu prüfen, ob das Grundstück zu Wohn- oder Geschäftszwecken erworben wird und ob dieser Zweck im Bebauungsplan vermerkt ist. Ausserdem darf die Gesamtgrösse der erworbenen Grundstücke 2.5 Hektar nicht übersteigen. Der Grund dieser unterschiedlichen Regelung des Erbrechts von Ausländern ist darin zu sehen, dass der Gesetzgeber dadurch das Umgehen des Gesetzes vermeiden wollte.

VI. Verfassungsgerichtsurteil zu Art. 35 des Grundbuchgesetzes

Wie bereits ausgeführt, ist natürlichen Personen ein Grundstückserwerb zu Wohn- oder Geschäftszwecken nach Art. 35 Abs. 1 S. 3 des Grundbuchgesetzes nur bis zu 2,5 Hektar gestattet. Allerdings hatte der Gesetzgeber die Regierung ermächtigt, abweichende Regelungen zu Art. 35 zu treffen. Nach Satz 4 der Vorschrift kann der Ministerrat in Einzelfällen einen Erwerb von bis zu 30 Hektar Grundfläche zulassen. Dabei ist das Gesetz so formuliert, als handle es sich um eine allgemeine Ermächtigung und nicht um eine Genehmigung nach entsprechendem Antrag. Der Ministerrat muss diese Befugnis jedoch im Einklang mit den Einschränkungen gemäß Art. 35 Abs. 1 ausüben. Allerdings hat das Verfassungsgericht am 11.04.2007 die Befugnis des Ministerrates, den Erwerb von Grundstücken durch Ausländern auf bis zu 30 Hektar zu erhöhen, für verfassungswidrig erklärt⁹.

Der Ministerrat wurde vom Gesetzgeber zusätzlich damit beauftragt, für jede Provinz eine prozentuale Gesamtquote festzulegen, bis zu welcher ausländische natürliche Personen innerhalb dieser Provinz Bauland erwerben dürfen (Art. 35 Abs. 7). Diese Quote darf 0,5 Promille der Gesamtfläche einer Provinz nicht übersteigen d.h. maximal 0,5 ‰ der Fläche einer Provinz darf an ausländische Personen verkauft werden. Allerdings wurde auch Art. 35 Abs. 7 Satz 1 Halbsatz 2 für verfassungswidrig erklärt.

Nach Angaben der türkischen Generaldirektion für Grundbuch- und Katasterangelegenheiten wird die vor kurzem erlassene Entscheidung den Verkauf von Grundstücken nicht beeinträchtigen. Denn seit das Grundbuchgesetz in Kraft ist, hat der Ministerrat von seiner Befugnis, den Erwerb von mehr als 2.5 Hektar zuzulassen, keinen Gebrauch gemacht. Ausserdem wurde die Quotengrenze von 0,5‰ außer in der Stadt Hatay¹⁰ nicht erreicht.

C. Schlussbemerkungen

Ausländische natürliche Personen dürfen in der Türkei vorbehaltlich der gesetzlichen Einschränkungen Grundeigentum und beschränkte dingliche Rechte erwerben und vererben. Nach der neuen Regelung dürfen ausländische natürliche Personen in der Türkei, ausgenommen in militärischen Sperr- und Sicherheits-

9 Verfassungsgerichtsurteil mit dem Kennzeichen Esas No. 2006/35.

10 Da die Syrer in Hatay viele Grundstücke erworben haben, wurde der Grundstückverkauf an Ausländer gestoppt.

zonen, zunächst unter Berücksichtigung der Gegenseitigkeit und ohne Genehmigungserteilung durch die türkischen Behörden sowie ohne Aufenthalt in der Türkei Grundstücke und beschränkte dingliche Rechte bis zu einer Größe von insgesamt 2.5 Hektar erwerben. Ausländische juristische Personen können nur im Rahmen der Sondergesetze in der Türkei Grundstück und beschränkte dingliche Rechte erwerben.