

Juristische Hinweise zum Immobilien Kauf in Zypern

Kaimar moechte ihren Lesern hiermit ihren eigenen juristischen Experten Louise Zambartas vorstellen, die uns mit Ihrem juristischen Fachwissen unterstuetzen moechte. Louise ist eine sowohl in England als auch in Zypern zugelassene qualifizierte, englischsprachige Anwaeltin, die " The Law Offices of Louise Zambartas" gegrueudet hat. Louise lebt und arbeitet in Limassol.

In diesem Schriftstueck moechte sie Ihre 5 wichtigsten Punkte ansprechen die Ihr Anwalt ueberpruefen sollte bevor Sie einen Vertrag bezueglich eines Kaufs von Grund und Immobilie in Zypern unterschreiben.

5 wichtige Punkte, die Ihr Anwalt ueberpruefen sollte, bevor Sie Eigentum auf Zypern kaufen

Der Kauf von Grund und Immobilie kann auf Zypern zu einer entmutigenden Erfahrung werden, besonders wenn Sie mit dem zypriotischen System nicht vertraut sind.

Sie sollten einen Anwalt finden,

- dem Sie vertrauen koennen*
- der fuer sie unabhengig agiert*
- der Ihre Rechte voellig absichert*

Das Problem ist hierbei nur, wie sollen Sie wissen, das Ihr Anwalt in Ihrem besten Interesse arbeitet?

Hiermit moechte ich Ihnen, meiner Meinung nach, die 5 wichtigsten Punkte mit auf den Weg geben, von denen ich glaube, das ihr Anwalt diese beachten sollte:

1. Pruefen Sie, ob Sie das Objekt aus rechtlicher Sicht kaufen koennen

Unter Umstaenden gibt es immer noch gewisse Einschraenkungen, was den Grundbucheintrag von Eigentum betrifft.

Kurz gesagt, als EU Buerger koennen Sie so viel Land / Immobilien in Zypern kaufen, wie Sie wollen, wenn Sie hier Ihren festen Wohnsitz haben (uneingeschraenkt). Wenn Sie keinen festen Wohnsitz auf Zypern haben, koennen sie soviel Land / Grundstuecke kaufen wie Sie wollen, aber nur einen Eintrag im Grundbuch erwerben (Rechtstitel auf ein Haus oder Wohnung) .

Als Nicht-EU Buerger, koennen Sie nur 1 Apartment kaufen, welches sich noch im Bau befindet, oder das zwar fertiggestellt ist, aber nicht auf einem Grundstueck gebaut wurde, welches 4.014 m² uebersteigt.

Diese Beschraenkungen sollen zum 01. Mai 2009 fuer EU Buerger aufgehoben werden, sollten bis dahin aber noch in Erwaegung gezogen werden.

Es koennte moeglicherweise verheerend sein, einen Vertrag zu unterschreiben, der nicht auf Ihren Namen im Grundbuch eingetragen werden kann.

2. Bindender Kostenvoranschlag

Auf Zypern sind die Anwaltskosten oft gekoppelt an den Kaufpreis des Grundstuecks oder der Immobilie. Zuzueglich zu den Kosten wird der Anwalt Ihnen die Auslagen in Rechnung stellen (in anderen Worten alle fuer Sie angefallenen Spesen). Ebenso fallen Kosten fuer die Genehmigung der Vertraege durch die Behoerden an (die auf Zypern mit Stempeln oder Postillen bestaetigt werden) , sowie fuer die Uebertragung des Eigentums.

Zur Budgetplanung muessen alle o.g. Kosten miteinkalkuliert werden und die genaue Hoehe wird von ihrem Anwalt berechnet.

2. Ueberpruefen des Grundbucheintrages der Immobilie / des Grundstuecks (title deed)

Das ist der ausschlaggebende Schritt ! Das Ueberpruefen des Grundpfandrechts beim Grundbuchamt bestaetigt, das die Person, die Ihnen die Immobilie / Land verkauft auch tatsaechlich der Eigentuemer ist, oder sie wird Ihnen offenlegen, ob ein anderer Verkauf oder Vertrag auf dem Grundstueck/ Immobilie beim Grundbuchamt hinterlegt wurde.

Alle anderen Grundpfandrechtlasten (wie z.B. eine Hypothek) werden ebenfalls ans Tageslicht kommen – und diese Information wird schliesslich verwendet, um einen adaequaten Vertrag vorzubereiten.

3. Pruefen Sie die Solvenz des Bautraegers

Es ist wichtig die Vertrauenswuerdigkeit des Bauherren zu klaeren, um unvorhergesehene finanzielle Schwierigkeiten waehrend der Bauphase entgegenzuwirken. Dies sollte Ihr Anwalt bei dem Firmenregister pruefen, bevor Sie einen Vertrag unterschreiben.

4. Machen Sie Kopien von Baugenehmigungen und Dokumenten der Baubehoerde

Wenn Sie eine neue oder eine kuerzlich gebaute Immobilie kaufen wollen, muessen Sie sicher gehen, das die Bedingungen der Baugenehmigung und Baubehoerdenlizenzen vollstaendig erfuehlt sind. Bei Nichtbefolgung kann es beim Grundbucheintrag Probleme verursachen !

Natuerlich sind viele Schritte zu befolgen, wenn Sie eine Immobilie oder Grundstueck auf Zypern kaufen moechten und jeder individuelle Fall ist verschieden. Dennoch sollten Sie sicher gehen, das das o.g. ein Minimum von dem ist, was Ihr Anwalt fuer Sie herausfinden sollte.

Um Louise zu kontaktieren können Sie Ihr eine e-mail schreiben unter Enquiries.law@cytanet.com.cy oder www.cyprusproperty-lawyer.com
Oder richten Sie Ihre Fragen einfach Direct an uns:
enquiries@immobilien-zypern.com

www.immobilien-zypern.com

kai@kaimarconsulting.com

www.kaimarconsulting.com/de