

Emirat Dubai erläßt Gesetz für den Immobilienerwerb von Ausländern

Nach Mitteilung der Tagespresse vom 15. März 2006, ist durch Sheikh Mohammad Bin Rashid Al Maktoum, Vizepräsident und Premier Minister der Vereinigten Arabischen Emirate (VAE) sowie Herrscher des Emirats Dubai das seit längerer Zeit angekündigte und erwartete Gesetz zum Grundstücksrecht in Dubai (Dubai Property Law – Law No.7 of 2006) verabschiedet worden.

Das Gesetz, dessen Verkündung in den vergangenen Monaten wiederholt aufgeschoben worden war, umfasst nunmehr 29 Artikel und bietet den regulativen Rahmen für das Grundstücksrecht im Emirat Dubai.

Kernstück des Dubai Property Law, das noch nicht im offiziellen Anzeiger des Emirats Dubai veröffentlicht wurde, ist dessen **Artikel 4**:

Dieser bestimmt in Absatz 1 zunächst, dass sogenannter 'freehold', d.h. unbeschränktes Eigentumsrecht an Grundstücken und Immobilien, lediglich von Staatsbürgern der VAE, von Staatsbürgern der Mitgliedstaaten des Golfkooperationsrates (GCC) sowie von juristischen Personen, die sich zu 100 % im Eigentum von Staatsbürgern der VAE oder des GCC befinden, erworben werden kann.

Eine Ausnahme von dieser Regelung trifft jedoch Absatz 2, demzufolge mit Zustimmung des Herrschers von Dubai auch andere Ausländer Eigentum an Immobilien in der Form des 'freehold' oder 'leasehold' erwerben können. Dieser Eigentumserwerb ist jedoch auf bestimmte, gesondert ausgewiesene Gebiete beschränkt.

Damit wird der real existierenden Lage in Dubai nunmehr ein gesetzlicher Rahmen gegeben. Bislang waren die Immobilien der verschiedenen Projektgebiete, wie etwa 'Palm Jumeirah' oder 'Dubai Marina', durch die Master Developer 'Emaar' und 'Nakheel' als 'freehold' ohnehin nur mit der Maßgabe verkauft worden, dass mit der Schaffung der gesetzlichen Grundlagen eine Eigentumsübertragung einschließlich der Registrierung in das Grundbuch des Emirats erfolgen wird.

An dieser Stelle sei noch einmal auf die Regelung des Artikels 1277 des Federal Law No. 5 of 1985 (VAE-Zivilgesetzbuch) hingewiesen, der für den wirksamen Eigentumsübergang bei der Veräußerung von Immobilien zwingend "[...] die Registrierung gemäß den besonderen gesetzlichen Bestimmungen [...]" vorsieht. Bislang waren diese gesetzlichen Bestimmungen, zumindest in Bezug auf die Registrierung von Grundstückseigentum für Ausländer, nicht vorhanden, so dass diesbezügliche Kaufverträge, mangels Eintragung in das Grundbuch, bis dato wohl zumindest

als schwebend unwirksam anzusehen waren. Artikel 1277 UAE Civil Code hatte in den Veröffentlichungen der letzten Jahre kaum Beachtung gefunden. Diese Regelung ist jedoch mit Hinblick auf die Rechtssicherheit, insbesondere der Käufer, von erheblicher Bedeutung.

Artikel 6 Dubai Property Law regelt dementsprechend, dass das 'Dubai Lands Department' die allein zuständige Behörde für die Registrierung der in Artikel 4 Dubai Property Law aufgeführten Rechte an einem Grundstück ist. Gemäß **Artikel 7** des Dubai Property Law gilt die Eintragung in das Grundbuch des 'Land Department' als Nachweis über die Eigentümerstellung an der Immobilie.

Damit ist der Bestimmung des Artikel 1277 UAE Civil Code klar Rechnung getragen und Klarheit im Hinblick auf die Übertragung des Eigentums geschaffen worden.

Weiterhin anzumerken ist, dass das Dubai Property Law die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass von Durchführungsbestimmungen durch das 'Lands Department' enthält. Diese Durchführungsbestimmungen werden sicherlich für die praktische Umsetzung des Gesetzes von nicht unerheblicher Bedeutung sein. Ob und in welchem Umfang das Lands Department davon Gebrauch macht, bleibt abzuwarten.

Das Gesetz tritt mit der Veröffentlichung in der Official Gazette in Kraft. Die Veröffentlichung kann für die nächsten Wochen erwartet werden.

Rechtsanwalt Ulf-Gregor Schulz
Schlüter Graf & Partner Legal Consultants
P.O. Box 29337
Dubai/VAE
Tel.: 00971-4-3971119
Fax: 00971-4-3973869
dubai@schlueter-graf.com

Rechtsanwalt Christoph Keimer
Schlüter Graf & Partner
Königswall 26
44137 Dortmund
Tel.: 0049 -231-9144550
Fax: 0049-231-91445550
keimer@schlueter-graf.de