

# Dubai beendet Rechtsunsicherheit für Immobilien

Neues Gesetz stellt Käufer schlechter / Talsohle am Häusermarkt scheint noch nicht erreicht

Her. DUBAI, 23. August. Die Auseinandersetzungen um den Business Bay sind das jüngste Beispiel für Kontroversen zwischen Immobilienentwicklern und Käufern in Dubai. Der Immobilienentwickler Dubai Properties hatte im Juni die Käufer schriftlich wissen lassen, dass die 2200 Wohnungen in den elf Hochhäusern zum 20. Juli bezugsfertig seien. Sie sollten daher die letzte Rate zahlen. Nachdem dies geschehen war, unterrichtete Dubai Properties die neuen Eigentümer, dass sich die Fertigstellung ins vierte Quartal verzögern werde. Nun wollen die Käufer ihre Raten zurück.

Die globale Rezession hat Dubais Immobilienboom abrupt beendet. Mit der Liquiditätsverknappung auf den Finanz-

30 Prozent der geleisteten Zahlungen geltend machen. Die meisten Verträge enthielten jedoch die – in Boomzeiten unbedenkliche – Klausel eines Pauschalanspruchs von 20 bis 30 Prozent des gesamten Kaufpreises. So legten die staatlichen Behörden anders als die Gerichte Artikel 11 zugunsten des Entwicklers aus und gestatteten ihm, bis zu 30 Prozent des gesamten Kaufpreises einzubehalten.

Die Neufassung des Artikel 11 durch das Gesetz Nummer 9/2009 schaffe zwar einen höheren Grad an Rechtsklarheit und sei daher zu begrüßen, sagt Axel Jacob, Anwalt in der Kanzlei Fichte & Co. in Dubai. Das gelte auch, da sie rückwirkend auf alle Kaufverträge angewendet werden soll, die vor dem Inkrafttreten des

ersten Rate verkaufte er die Immobilie mit Gewinn an einen Zweitkäufer. Mit der Krise blieben Spekulanten ohne Liquidität auf den Objekten sitzen; auch Endnutzer können ihre Ratenzahlungen nicht einhalten.

Der neue Artikel 11 legt eine gestaffelte Regelung für den Verzugschaden vor. Je größer der Baufortschritt ist, desto höher soll der zu ersetzende Verzugschaden sein. Ist mit dem Bau noch nicht begonnen, sollen 30 Prozent der geleisteten Zahlungen einbehalten werden. Bei bis zu 60 Prozent Baufortschritt sind es 25 Prozent des Gesamtkaufpreises, bei mehr als 60 Prozent Baufortschritt bereits 40 Prozent des Gesamtkaufpreises, bei mehr als 80 Prozent Baufortschritt 100 Prozent der geleisteten Zahlungen. Eine vollständige Rückzahlung sieht das Gesetz nur dann vor, sollte die Aufsichtsbehörde Rera das Projekt offiziell annulliert haben.

„Die Gesetzesänderung bedeutet eine Hilfestellung für die angeschlagenen Immobilienentwickler“, sagt Jacob. Erheblich eingeschränkt sei nun für sie die Gefahr, Gelder in hohem Umfang zurückzahlen zu müssen. Dem Käufer bleibe die Möglichkeit, den Entwickler auf Leistungsverzug oder andere Vertragsverletzungen zu verklagen und eine Rückabwicklung des Kaufvertrags zu verlangen. Zuversichtlich zeigt sich Jacob, dass Einigungen auf dem Vergleichsweg zu erzielen seien. Neue Käufer gebe es kaum. So könne der Käufer auf einen Preisnachlass, ein kleineres Objekt oder auf eine Umschreibung auf ein bereits fertiges Objekt dringen. Der Entwickler könnte damit noch nicht begonnene Projekte streichen, ohne Gelder zurückzahlen zu müssen.

Trotz der Hilfestellung für die Entwickler hat die Krise die Immobilienbranche in einen Käufermarkt verwandelt. Off-plan-Käufe finden nicht mehr statt, verschwunden sind die Spekulanten. Gekauft werden nur noch fertige Immobilien, Lage und Qualität spielen dabei eine Rolle. Aufgrund der sinkenden Preise warten viele Interessenten aber ab, zumal Kredite für Immobilienkäufe weiter schwer zu bekommen sind. Erstmals seit langem sind daher die Entwickler bereit, mit Käufern zu verhandeln. Jacob rät von Käufen zu Spekulationszwecken ab und empfiehlt einen langfristigen Anlagehorizont. „Der Markt wartet den Sommer und den Fastenmonat Ramadan ab, der am 22. August beginnt.“ Im Herbst werde man sehen, ob die Talsohle erreicht sei. Erst 2010 werde aber eine Erholung erwartet.



Business Bay: Sinnbild für Dubais Immobilienkrise

Foto Bloomberg News

märkten und dem gesunkenen Ölpreis ging die Nachfrage dramatisch zurück. Ausländisches Kapital bleibt fern, und für den Erwerb von Immobilien können die Investoren keine neuen Kredite mehr aufnehmen. Immer häufiger können sie auch aufgenommene Kredite nicht bedienen. Eine Folge war, dass die Immobilienpreise seit dem Höchststand im dritten Quartal 2008 um 50 Prozent nachgaben, teilte das Beratungsunternehmen Colliers International mit. Als zweite Folge nahmen Rechtsstreitigkeiten zwischen den Immobilienentwicklern und den Käufern zu. Viele Käufer konnten die Ratenzahlungen nicht mehr leisten und wollen Kaufverträge annullieren.

Dem stand eine Rechtsunsicherheit entgegen. Der Artikel 11 des Immobiliengesetzes Nummer 13 aus dem Jahr 2008 regelte zwar die Kündigung aufgrund eines Zahlungsverzugs eines säumigen Käufers. Demnach konnte der Entwickler für Verzugschaden einen Anspruch bis zu

Gesetzes abgeschlossen wurden. Der Preis für die gewonnene Transparenz sei jedoch eine Verschlechterung der Position vieler Investoren. Säumige Käufer sähen sich nun höheren Schadensersatzansprüchen als bisher ausgesetzt. Der gekündigte Käufer könne nur dann mit einer substantiellen Rückerstattung rechnen, sollte mit dem Bau noch nicht begonnen sein. „Da der Entwickler aber den Baubeginn wie den Zeitpunkt der Kündigung bestimmen kann, hat sich die Stellung des Käufers generell verschlechtert“, sagt Jacob.

Das Gesetz Nummer 13, in das der umstrittene Artikel 11 eingebettet ist, regelt die sogenannten Off-plan-Käufe. Bei diesen wird das Kaufobjekt noch gebaut; ein Zahlungsplan legt die Raten fest. Übergeben wird die Immobilie nach vollständiger Zahlung aller Raten. Diese Praxis hat auch zu spekulativen Käufen geführt, bei denen ein Erstkäufer dem Entwickler eine Anzahlung geleistet hat. Noch vor

