

„Ausländer dürfen ohne Einschränkungen kaufen“

Andreas Ueltzhöffer, Rechtsanwalt und Gründer der Sozietät Ueltzhöffer Balada, über den Erwerb von Immobilien



Der Kauf einer Immobilie kann eine gute Anlage sein. Vor allem Prag bietet im Vergleich zu vielen anderen Großstädten noch erschwingliche Objekte. Bernd Rudolf sprach mit dem Rechtsanwalt Andreas Ueltzhöffer, was man beim Kauf einer Immobilie in Tschechien alles beachten soll.

Herr Ueltzhöffer, was muss ein Ausländer beachten, der in Tschechien eine Immobilie kaufen möchte?

Andreas Ueltzhöffer: Ein EU-Ausländer darf fast ohne Einschränkungen in der Tschechischen Republik

Immobilien erwerben. Lediglich bei bestimmten landwirtschaftlich genutzten Flächen gibt es noch einige Einschränkungen. Im Bereich des Erwerbs von Wohnungen oder Häusern sowie sonstigen Gebäuden gibt es jedoch keine Unterschiede.

Wie hoch sind die „Nebenkosten“, also zum Beispiel die Gebühren für die Eintragung in das Grundbuch etc.?

Ueltzhöffer: Die Kosten beim Grundbuchamt sind sehr gering und belaufen sich umgerechnet auf etwa 40 Euro. Sehr angenehm für Erwerber ist auch die Tatsache, dass im Gegensatz zu Deutschland in der Tschechischen Republik keine nennenswerten Notarkosten anfallen, da Grundgeschäfte in Tschechien nicht beurkundungspflichtig sind.

Noch immer wird über die Beneš-Dekrete diskutiert, die nach dem Krieg die Grundlage für die Enteignung und Vertreibung der Deutschen in Tschechien waren und heute noch gültig sind. Müssen deutsche und österreichische Immobilienkäufer mit einer Enteignung rechnen?

Ueltzhöffer: Nein, selbstverständlich nicht. Der Erwerb einer Immobilie in Tschechien ist ein rechtlich sicherer Vorgang. Eine neu errichtete Immobilie birgt keinerlei Probleme in dieser Hinsicht. Beim Erwerb einer Altimmoblie sollte eine anwaltliche Prüfung der Einträge im Grundbuch durchgeführt werden. Wir prüfen stets solange in die Vergangenheit, bis wir auf den ersten Eigentümer stoßen, der die Immobilie mindestens für 10 Jahre im Eigentum hielt. Wer 10 Jahre als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war, ist unanfechtbar Eigentümer.

Kommen viele Ausländer, die sich in Tschechien eine Wohnung oder ein Haus kaufen wollen, zu Ihnen in die Kanzlei? Hat sich deren Zahl in den letzten Jahren verändert?

Ueltzhöffer: Ja, wobei es dann in der Regel um größere gewerbliche oder Wohnobjekte geht. Eine einzelne Wohnung wird selten über unsere Kanzlei verkauft. Natürlich hat sich die Zahl erheblich verändert. Sie ging – wie überall in Europa – vom Sommer 2008 bis Ende 2009 drastisch zurück, weil durch Finanzierungsgpässe am Markt schlicht

weniger Immobilien veräußert wurden. Auch heute noch liegen wir nicht wieder auf dem Niveau vor der Krise, spüren aber wieder eine deutliche Belebung des Marktes. Allerdings gibt es noch nicht wieder wirklich viele Development-Projekte am Markt. Stattdessen werden vor allem fertiggestellte und voll vermietete Objekte verkauft.

Vor allem in Prag sind die Preise für Immobilien in den letzten Jahren gestiegen. Lohnt es sich noch etwas zu kaufen?

Ueltzhöffer: Im Gegensatz zu vielen anderen europäischen und außereuropäischen Ländern ist das Preisniveau in Prag erstaunlich stabil geblieben und es gab auch bezogen auf das Volumen sehr wenig Bewegung am Markt. Daraus schließe ich, dass die Eigentümer nicht zum Verkauf ihrer Immobilien gezwungen waren und diese lieber im Bestand behielten. Ich vermute aber, dies wird sich mit der Zeit ändern, vor allem wenn die hiesigen Banken ihre Immobilienbestände, die sich während der Krise erheblich vergrößert haben, wieder reduzieren. Dann dürften die Preise gleich bleiben oder sogar etwas fallen. Wer heute kaufen will, muss besonders auf die Lage einer Wohnung oder eines Hauses achten. Nur diese entscheidet langfristig über den Wert einer Immobilie. Da Ausländer diese Faktoren in der Regel nicht einschätzen können, sollten sie sich einem seriösen Makler anvertrauen.

Neben Immobilienrecht bieten Sie auch Beratung in anderen Rechtsbereichen an. In welchen Bereichen sind Sie besonders stark?

Ueltzhöffer: Wir müssen als mittelgroße Kanzlei (derzeit 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter), die in einem internationalen Umfeld tätig ist, immer auch Nischen besetzen. In diesem Jahr war dies zum Beispiel die Beratung im Bereich erneuerbarer Energien. Außerdem hat unser neues Joint-Venture mit der Münchner Patent- und Markenrechtskanzlei Banse & Pucknus bereits gute Erfolge gebracht. Im Compliance-Bereich arbeiten wir mit der sehr renommierten deutschen Kartellrechtskanzlei Prof. Fett & Partner und der Prager Niederlassung eines der großen internationalen Wirtschaftsprüfungsunternehmen zusammen und sehen hier erhebliches Potential.

Wie hoch ist mittlerweile in Tschechien die Rechtssicherheit? Ist diese schon vergleichbar mit den anderen EU-Staaten?

Ueltzhöffer: Die Rechtssicherheit ist in Tschechien sicher besser, als in einigen anderen Ländern der EU, aber weit davon entfernt, was etwa in Frankreich oder Deutschland Standard ist. Dies liegt nur zum Teil an der Gesetzeslandschaft, die grundsätzlich modern und funktionell ist, abgesehen von immer wieder auftretenden Webfehlern in neuen Gesetzen, die punktuell Fragen im Bereich Interpretation oder Vereinbarkeit mit anderen Gesetzen auslösen. Das wahre Problem ist die Rechtsprechung. Diese ist langsam, qualitativ trotz Besserungstendenzen eher schlecht und vor allem unvorhersehbar. Viele Unternehmen verzichten deshalb in Tschechien auf gerichtliche Durchsetzung von Ansprüchen, was natürlich zu Frustrationen führt.

www.ueba.cz