

## Immobilienkauf in Griechenland

### Was Sie beim Kauf einer Immobilie in Griechenland beachten sollten

Nie ohne Anwalt: Beim Immobilienkauf in Griechenland muss auf einige Besonderheiten geachtet werden. Der Experte Dimitrios Kouros schildert im Überblick welche das sind:

#### Regionen & Preise

Die schönsten und teuersten Immobilienlagen Griechenlands finden sich vor allem auf den Inseln, die von Athen aus gut zu erreichen sind. Dazu zählen die Kykladeninseln Mykonos und Santorin sowie die Saronischen Inseln Hydra und Spetses. Die Quadratmeterpreise erreichen hier im Schnitt 2.000 bis 4.000 Euro (Quelle: "Griechenland Zeitung", [www.griechenland.net](http://www.griechenland.net)).

Diese Inseln gehören nicht zu den "Randlagen", in denen Investitionen in Ferien- und Immobilienprojekte durch das Förderprogramm ELKE zu maximal 75 Prozent subventioniert werden. **Neu** ist ein Aktionsprogramm für die touristische Bebauung: Es werden nur noch ökologisch verträgliche Projekte bewilligt. Golfplätze müssen eine Entsalzungsanlage haben.

#### Kaufkosten

Kaufnebenkosten: Es fallen Notarkosten (1,2 Prozent vom Kaufpreis), Anwaltskosten (ca. 0,5 Prozent) und eine Grunderwerbssteuer (neun bis 13 Prozent des Wertes) an. Dabei gelten diverse Sonderregelungen: Zum Beispiel fällt bei Bauten, die von einem gewerblichen Anbieter gekauft wurden und nach dem 1.1.2006 gebaut wurden, keine Grunderwerbssteuer, sondern die Mehrwertsteuer in Höhe von 19 Prozent an.

#### Grundbuch

Die Immobilien sind in Griechenland in der Regel auf den Namen der Eigentümer registriert. Dieses Register wird von einer staatlichen Behörde (Hypothikofylakio) unterhalten und ist kein Grundbuch im Sinne des deutschen Rechts. Katastermäßig erfasst ist nur ein Teil des Landes, die Städte aber zum großen Teil. Eigentumsverhältnisse sollten durch einen Anwalt geprüft werden. Er sollte auch die Bescheinigung der staatlichen Behörde besorgen, aus welcher ersichtlich ist, ob der Verkäufer Eigentümer der Immobilie ist und ob die Immobilie lastenfrei oder belastet ist. Falls vorhanden, ist dem Kaufvertrag ein Katasterauszug beizufügen, den ebenfalls der Rechtsanwalt besorgt.

#### Notar

Der Notar ist eine unparteiliche Person. Er ist gesetzlich verpflichtet, den Vertragsparteien den Vertrag vorzulesen und die Parteien über den Inhalt der Vertragsurkunde aufzuklären. Er ist verpflichtet, bei Unterzeichnung der Urkunde einen Dolmetscher oder Übersetzer hinzuzuziehen, soweit eine der Vertragsparteien das verlangt oder der Notar merkt, dass eine Partei der griechischen Sprache nicht ausreichend mächtig ist. Ein Verstoß gegen diese Pflicht hat die Nichtigkeit des Vertrags zur Folge.

#### Kaufvertrag

Der Kaufvertrag muss notariell beurkundet werden. Die notarielle Beurkundung ist auch für einen Vorvertrag zwingend vorgeschrieben, dieser kann aber nicht als Auflassungsvormerkung ins Grundbuch eingetragen werden, sondern ist nur ein

schuldrechtlicher Vertrag. Dem Kaufvertrag müssen der Bauplan und der Lageplan der Immobilie sowie die Bescheinigung über die Bezahlung der Gemeindegebühren in den letzten zwei Jahren beigefügt sein. Der notarielle Vertrag muss ins griechische Grundbuch eingetragen werden. Erst mit Eintragung des notariellen Kaufvertrags ist der Kauf abgeschlossen und das Eigentum übergegangen. Bei Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags besteht für beide Vertragsparteien Anwaltpflicht, soweit der Wert der Immobilie oder des Grundstücks 11.738 Euro übersteigt. Dies gilt für Immobilien außerhalb von Athen und Piräus. Für Immobilien in Athen und Piräus liegt der entsprechende Richtwert bei 29.347 Euro.

**AUTOR: Dimitrios Kouros**

Dimitrios Kouros ist Präsident der Deutschen und Hellenischen Schutzgemeinschaft für Auslandsgrundbesitz ( [www.dhsg-ev.de](http://www.dhsg-ev.de)) und hat sich als Anwalt auf griechisches Immobilienrecht spezialisiert. Er ist bei der Kanzlei Dr. Schulte, Prof. Schönraht & Schmid in Düsseldorf tätig [www.lawplus.de](http://www.lawplus.de) <http://www.kouros.de/> [kouros@lawplus.de](mailto:kouros@lawplus.de)

Hinweis: Für die Aktualität und die rechtliche Verbindlichkeit der vorgenannten Hinweise übernehmen wir keine Gewähr.