

Alle Informationen auf einen Blick.....

Wer darf in der Türkei kaufen ?

In der Türkei dürfen Einwohner aus den europäischen Ländern Deutschland, Österreich, Schweiz, Niederlande, Belgien, Frankreich, Luxemburg, England, Irland, Spanien, Italien, Polen und Norwegen Immobilien erwerben.

Interessenten aus Schweden und Finnland benötigen eine Sondergenehmigung.

Ist der Kauf einer Immobilie sicher, gibt es so etwas wie ein Grundbuchamt ?

Ja, der Kauf einer Immobilie in der Türkei ist sicher. Der eigentliche Verkauf kann nur vor dem Grundbuchamt, in Türkisch: **Tapuamt**, abgeschlossen werden. Das Grundbuch wird beim Tapuamt, einer Behörde der Stadtverwaltung geführt. Die Urkunde die hierüber beim Kauf ausgestellt wird heißt **Tapu Senedi** und stellt einen Auszug aus dem Grundbuch als amtlichen Eigentumsnachweis dar, sie genießt öffentlichen Glauben. Daraus folgt, dass nur die im Grundbuch eingetragenen Belastungen auf dem Objekt lasten. Vor dem Verkauf wird zudem geprüft, ob sonst noch Kommunalabgaben der Gemeinde, in der das Objekt liegt, auf der Immobilie lasten. Das Tapu ist u.a. mit dem Passfoto des rechtmäßigen Besitzers der Immobilie versehen. Notare spielen in der Türkei beim Kauf einer Immobilie keine Rolle. Sie können lediglich eingeschaltet werden um die finanziellen Transaktionen sicher zu stellen.

Um zu gewährleisten, dass ein ausländischer Bewerber auch versteht, was beim Tapuamt verhandelt wird, ist gesetzlich vorgeschrieben einen **vereidigten Dolmetscher** hinzu zu ziehen.

Zum eigentlichen Verfahren: Käufer und Verkäufer gehen zum Tapuamt und legen dort je 2 Passbilder, Vatename (eine übliche Maßnahme in der Türkei, um aufgrund der Abstammung sichere Identifikationen vornehmen zu können, z.B. im Falle von Namensgleichheiten: Murat, Sohn des.... . Bei Ausländern wird hiervon nicht abgewichen) und Personalausweise vor und erklären ihre Kaufabsicht.

Wie lange dauert das ganze Verfahren ?

Andere Länder - andere Abläufe: Es dauert schon etwas, aber keine Sorge, es klappt auch. Woher erklären sich die Verfahrenszeiten? Wenn der Kauf beim Tapu

amt (dies erledigen seriöse Vertreter für Sie) beantragt wurde, wird mit einem Katasterauszug zunächst eine obligatorische Anfrage bei der Militärverwaltung in Izmir (Ağaçküstü) vorgenommen. Dies ist deswegen nötig, da das türkische Grundbuchgesetz vorsieht, das generell - außer in Sperrgebieten - Grundbesitz erworben werden kann (§ 2644 Türkischen Grundbuchgesetzes). Und diese notwendige Prüfung findet obligatorisch in Izmir statt, stellt aber eher eine reine Formsache dar. (Im Spätsommer 2004 bis Frühjahr 2005 kam es aufgrund von Verwaltungsstrukturereformen zu extrem langen Bearbeitungszeiten). Die normale Wartezeit, bis die Anfrage beantwortet aus Izmir zurückkommt, beträgt ca. **9 - 13 Wochen**.

Wie wird die Bezahlung geregelt ?

Beim Abschluss eines Kaufvorvertrages, z.B. mit einem seriösen Maklerbüro in Alanya, wird eine Anzahlung von 10 - 20 % der vereinbarten Kaufsumme als Anzahlung fällig, um die Ernsthaftigkeit der Kaufabsicht zu dokumentieren. Es kann ein notarieller Vertrag zur Regelung der schuldrechtlichen Fragen abgeschlossen werden in der Türkei (die Kosten hierfür sind erheblich niedriger, als z.B. in Deutschland). Dann fliegen Sie erst einmal wieder heim ins (kalte) Heimatland. Wenn die Unterlagen aus Izmir zurück sind, müssen Sie noch einmal (vermutlich gern) nach Alanya kommen. Jetzt erst wird nach Eigentumsübergang beim Tapuamt - Zug um Zug - der Rest der Kaufsumme fällig. Regelungen für unbare Transaktionen, oder Zahlungen über Anderkonten, sind dann ja bereits vertraglich geregelt. Für Sie als Käufer vergehen aber mindestens zwei Monate, bis Sie die restliche Kaufsumme zu zahlen haben.

Was kosten Immobilien in der Türkei ?

Die Kosten variieren natürlich erheblich nach Art, Größe, Ausstattung und Lage der Immobilie. Es werden im Großraum Alanya mindestens 3.000 Objekte zum Verkauf angeboten, etliche davon sind aufgrund ihres desolaten Zustandes nach westeuropäischen Maßstäben allerdings eher "unverkäuflich".

Wohnungen werden bereits ab ca. 22.000 EUR angeboten. Ob sie einem gefallen, ist etwas anderes. Es hängt allerdings auch viel von den Ansprüchen und den Anforderungen an eine "Bleibe" an der türkischen Riviera ab: Wer nur etwas einfaches zum schlafen und duschen sucht, weil er tagsüber sowie meist draußen ist, für den mag so eine *lean Lösung* genau das Richtige sein.

Wer etwas mehr Komfort möchte, wer genau schaut wie die Umgebung ist, und auch etwas mehr Platz in seiner Wohnung haben möchte, der orientiert sich hingegen in einer Preisklasse ab ca. 35.000 EUR aufwärts. Und findet hier ein breites, sehenswertes Angebot.

Gepflegte Wohnungen mit schöner Ausstattung und z.T. gediegenem Ambiente, in schönen, ansprechenden Lagen die schon das Prädikat "Luxuswohnung" erhalten können (etliche auch über 2 Ebenen und mit deutlich mehr als 120 qm) werden ab ca. 55.000 EUR angeboten.

Wer hingegen Häuser, oder besser **Villen** sucht, wird selten unter 55.000 EUR fündig werden: Einige ältere Liehaberobjekte, die durchaus ihren Charme haben, findet man in dieser Preiskategorie. Ältere, überholte Objekte sind dann ab ca. 80.000 EUR eher zu finden.

Die geschmackvollen Neubauvillen, nicht selten "vom spanischen Stil" inspiriert, werden ab ca. 120.000 EUR offeriert, je nach Größe und Ausstattung. Meist sind sie in extra erschlossenen und bewachten Villenparks angesiedelt.

Gerade bezüglich Villen herrscht im Raum Alanya eine interessante, dynamische Bautätigkeit vor, so dass man jetzt gut seine Traumvilla finden kann. Meist befinden sich diese Villenanlagen in herrlicher Hanglage mit schöner Aussicht, allerdings weiter entfernt vom Meer. Selten findet man in Meernähe Villen - aber es gibt sie.

Eine handverlesene Auswahl von echten **Luxusneubauobjekten**, in absoluten Traumlagen und mit einer Top-Ausstattung (z.B. Marmor, 200 - 300 qm Wohnfläche, großes Grundstück, eigener Pool etc.) finden Sie auch im Raum Alanya. Hierfür dürften dann zwischen ca. 190.000 - 280.000 EUR zu veranschlagen sein.

Alles in Allem: Die Türkei ist hinsichtlich der Immobilienpreise **noch deutlich preiswerter** als andere Länder rund ums Mittelmeer. Noch : Jährlich steigen die Immobilien Preise zwischen 10 und 25 % je nach Ort und Lage. " *Wer zu spät kommt, den bestraft das Leben*" (Michail Gorbatschow). Dies gilt auch für den Immobilienerwerb in der Türkei. Wer an die türkische Riviera möchte, der sollte bald handeln, aber mit Umsicht und verlässlichen Partnern.

Übrigens: Momentan verkaufen etliche "Hausherrn" in Spanien (mit Gewinn) ihre vor 10 oder 15 Jahren erworbenen Immobilien und kommen in die Türkei um hier noch mal, noch schöner, noch gepflegter, noch komfortabler neu zu bauen bzw. zu erwerben.

Wichtig für eine Kaufentscheidung ist die Frage:

"Wie soll Ihre Immobilie irgendwann einmal tatsächlich aussehen ?"

Warum diese Fragestellung?

Weil die Kosten, z.B. für neue Fenster oder Türen, oder komplette Fliesen für Fußboden, Badezimmer/WC (inkl. geschmackvoller Sanitärkeramik), eine neue Einbauküche, neuer Anstrich oder sogar versetzte Wände, nur einen Bruchteil von dem kosten, was hierfür jeweils in Ihrem Heimatland zu zahlen wäre. Seriöse Vermittlungspartner werden Sie umfassend und genau über die auf Sie zukommenden Kosten informieren, Ihnen Kostenvoranschläge einholen und sogar eine Bauaufsicht und -ausführung erledigen.

So kann es durchaus angebracht sein, zunächst eine vielleicht auf den ersten Blick etwas "heruntergekommene" Immobilie günstig zu erwerben, wenn das "Drum und

Dran" stimmt, und danach Schritt für Schritt das Kleinod zu gestalten, von dem Sie immer schon geträumt haben.

Daher bewerten Sie Immobilien nicht nur "auf den ersten Blick" sondern schauen auch mit einem zweiten genauer hin.

Kann ich mir eine Immobilie von den laufenden Unterhaltskosten leisten?

Auch die laufenden Kosten sind in der Türkei erheblich günstiger, als Sie es sonst gewohnt sind. Für Strom beispielsweise fällt keine monatliche Grundgebühr an, sondern es muss nur der tatsächliche Verbrauch sehr preisgünstig bezahlt werden.

Hier einige Richtwerte für jährlich anfallende Kosten:

Grundsteuer Gebäude:

Richtet sich nach dem *eingetragenen Wert* der Immobilie, hiervon 0,2 %

Grundsteuer Wohnung:

richtet sich nach dem *eingetragenen Wert* der Immobilie, hiervon 0,1 %

Grundsteuer Grundstück:

richtet sich nach dem *eingetragenen Wert* der Immobilie, hiervon 0,2 %

Telefon:

Telefonanschlussgebühr (einmalig)	ca. 9,- Euro
monatliche Grundgebühr	ca. 5,- Euro

Strom:

Anmeldung bei Erstbezug einer Immobilie	ca. 100,- Euro
Ummeldung (Gebrauchtimmoblie)	ca. 20,- Euro

Wasser:

Anmeldung bei Erstbezug einer Immobilie	ca. 65,- Euro
Ummeldung (Gebrauchtimmoblie)	ca. 43,- Euro

Zudem fällt meist das sog. **Hausgeld** für die Anlage (Sitesi), in der Ihre Immobilie liegt, an. Diese Kosten hängen natürlich von verschiedenen Faktoren ab: Ausstattung der Anlage (mit /ohne Pool), Größe, Gesamteigentümeranzahl, eingesetztes Personal in der Anlage etc. Als Faustwert können Sie von **Jahreskosten** zwischen **250 - 500 EUR** ausgehen.

Welche Nebenkosten fallen beim Erwerb einer Immobilie an ?

Auch diese Kosten sind deutlich niedriger, als Sie es gewöhnlich von Ihren Heimatländern kennen.

Hier eine Übersicht der **einmalig** anfallenden Kosten:

Grundsteuer:

Beträgt 2,5 % und richtet sich nach dem *eingetragenen Wert* der Immobilie

ca. 200,- bis 350,- Euro

Schreibgebühren:

Beim Tapuamt als Eintragungskosten

ca.50,- Euro

Einreichung bei der Militärverwaltung in Izmir

20,- Euro

Vereidigter Dolmetscher:

Ein vereidigter Dolmetscher ist beim Tapuamt und, soweit eingeschaltet, beim Notar Pflicht

50,- Euro

Notargebühren:

nicht obligatorisch, nur als Hilfe für Sie, um Routine-Arbeiten, wie z.B. Anmeldung von Strom und Wasser, vornehmen zu können

ca.70,- Euro

Wichtiger Hinweis:

Andere Länder - andere Bewertungen. Es ist in der Türkei durchgängig üblich eine **Unterbriefung** vorzunehmen, d.h. es wird nicht der tatsächliche Kaufpreis im Grundbuch eingetragen, sondern ein Preis, der sich an lokalen Richtwerten, unschädlich für Sie als Erwerber, richtet. Seriöse Verkaufspartner wissen, welche Höhe örtlich angemessen ist durch Nachfragen bei den Kommunen. Durch diese Praxis werden die Abgabenbelastungen (z.B.. für Grundsteuer) *erheblich* reduziert. Daher ist in den obigen Angaben von diesem **eingetragenen Wert der Immobilie im Tapu** auszugehen. Sie haben keine Nachteile hierdurch, auch nicht bei einem eventuellen Wiederverkauf Ihrer Immobilie.

Was sollten Sie noch wissen und bedenken ?

Kann eine von Ihnen in der Türkei erworbene Immobilie **vererbt** werden?

Ja, das ist grundsätzlich möglich. Wenn sich kein Erbe aus einem Testament ergibt, gilt die gesetzliche Erbfolge. Der Erbe muss den deutschen Erbschein beim zuständigen türkischen Familiengericht bestätigen lassen. Danach wird die Erbennachfolge im Tapuamt eingetragen.

Ist das Gebiet rund um Alanya auch **erdbebensicher** ?

Die Küstenregion etwa zwischen Antalya und Anamur, und damit auch die Region Alanya, gilt als eine der sicheren Regionen in der Türkei (zweitsicherste Erbebenkategorie). Zudem wurden die allermeisten Häuser erdbebensicher, in Betonskelettbauweise, errichtet. Nach dem letzten schweren Erdbeben in der Türkei, bei dem etliche Häuser wegen "Pfusch am Bau" einstürzten, sind die Baukontrollen in der Türkei erheblich verschärft worden. Folge davon ist, dass z.B. fertige Häuser oder Rohbauten, die den Sicherheitsstandards nicht entsprechen, abgerissen werden müssen.

Wer hat "ein Auge" auf Ihre Immobilie, wenn Sie nicht da sind ?

Ein seriöser Immobilienpartner bietet Ihnen einen **Servicevertrag** an, der eine Besichtigung, Lüftung der Wohnung, und ggf. auch Reinigung enthält. So kommen Sie stets in eine saubere Wohnung bei Ihrer Anreise. Die Kosten liegen deutlich unter 200 EUR p.a.. Auch einen Versicherungsservice können Sie nutzen.

Tipp: Geben Sie einen Immobilienerwerb in der Türkei Zuhause in Deutschland nicht an. Warum das ? Falls Sie unvorhergesehener Weise arbeitslos werden sollten, was ja heute selbst "in höheren Etagen" durchaus passieren kann, ist Ihr Immobilienbesitz in der Türkei sicher. Nach den **Hartz IV-Gesetzen** müssen Ferienwohnungen etc. zunächst versilbert und der Erlös verbraucht werden, bevor man Leistungen der Agentur für Arbeit bekommt. Da die Türkei noch kein EU-Mitglied ist und es keine entsprechenden Abkommen gibt, erfährt keine Behörde in Deutschland von Ihrem Besitz. So können Sie sich trotz eingetretener Arbeitslosigkeit auf einen erholsamen Ruhestand in den eigenen vier Wänden im Süden weiter freuen.

Eine jetzt erworbene Immobilie in der Türkei ist eine **rentierliche Investition**. Aufgrund der steigenden Immobilienpreise, dem wirtschaftlichen Wachstum in der Türkei, der Bevölkerungsentwicklung (Geburtenüberschuss) und nicht zuletzt der eingedämmten Inflation ist ein Immobilienerwerb zukunftssicher. Da die Türkei auf dem Weg in die EU ist und ein modernes Land ist, sind auch sonstige Ängste unangebracht. Sie können von einer Wertsteigerung Ihrer Immobilie über die Jahre eindeutig ausgehen, insbesondere wenn Sie Ihr Eigentum sinnvoll renovieren.

Wie zahlen Sie am günstigsten in der Türkei ? Auf jeden Fall in **türkischer Lira**. Seit Januar 2005 gibt es die *yeni Türk. Lira* (YTL): Es sind die alten Geldscheine, in den selben Farben und Motiven, aber ohne 6 Nullen. Diese Maßnahme trägt der inzwischen erreichten Stabilität der Währung Rechnung. Die Zeit der Millionen ist vorbei in der Türkei, ein Bier kostet nicht mehr 2 Millionen, sondern nur noch 1,5 - 2 YTL. Es wird zwar fast überall auch der EURO akzeptiert, aber zu einem schlechten Umtauschkurs. Sie zahlen auf jeden Fall in YTL günstiger.

Können Sie eine **Auslandsimmobilie** in der Heimat **über Ihre Bank finanzieren** ? Meist tun sich die Banken in den Heimatländern damit sehr schwer, stellt doch für sie im Krisenfall eine mögliche Zwangsverwertung ein enormes Problem dar. Es soll einige wenige Kreditinstitute geben, die es wohl dennoch machen. Sicher geht auf jeden Fall eine Beleihung auf bereits freie Teile einer Heimatimmobilie, auch nachran

gig (mit zwar etwas höheren Zinsen als bei der erstrangigen Hypothek). Je nach persönlichem Liquiditätsrahmen kann für preiswerte Immobilien auch ein normaler Ratenkredit mit entsprechend langer Laufzeit ausreichen, da z.T. schon Summen bis 50.000 EUR verliehen werden. Angesichts des derzeitigen günstigen Zinsniveaus können die monatlichen Belastungen tragbar sein. Es gibt auch türkische Banken, die über ihre deutschen Niederlassungen z.T. recht günstige Kredite vergeben (Vorsicht bei der Geldanlage dort!).

Fühlen Sie sich als Ausländer in einem islamischen Land (über 95 % Muslime) überhaupt wohl? Die Türkei ist ein modernes, ein offenes und gastfreundliches Land. Über **7.000 Ausländer** leben bereits dauerhaft oder zeitweise im Raum Alanya und fühlen sich wohl. Dazu tragen u.a. deutsch-türkische Vereine, religiöse christliche Zusammenschlüsse mit Gottesdienstangeboten oder ein aktiver Ausländerbeirat bei. Wer es mag und den entsprechenden Anschluss sucht, findet ihn in Alanya.

Was spricht für den Erwerb einer Immobilie an der türkischen Riviera ?

Umgeben von vier Meeren (Schwarzes Meer, Marmara Meer, Ägäis und Mittelmeer) mit über 7000 km Küste besteht die **Türkei** vor allem aus Bergland und Hochebenen. Über die Hälfte des Landes liegt auf einem Niveau von über 1000 m Höhe. Der europäische Teil der Türkei - Thrakien (u.a. bekannt durchs seinen Weinanbau) - stellt nur 3 % der Staatsfläche. Den Hauptteil des Landes bildet die *Anatolien* genannte Halbinsel Kleinasien, die in verschiedenen Regionen gegliedert wird. Die Mittelmeerküste im Süden, die türkische Riviera, wird von der Gebirgskette des Taurus beherrscht. Mildes Mittelmeerklima mit trockenen, heißen Sommern und Regenfällen vor allem im Herbst und Winter zeichnen diese Region aus und begünstigen ein mediterranes Flair.

Die **Region Alanya** zeichnet sich durch ein sehr **gesundes Klima** aus. Mit den berühmten 300 - 320 Sonnentagen im Jahr, steht es dem fast in Sichtweite liegenden Zypern in nichts nach. Fast überall sauberes und kristallklares Meer, reine, gesunde jodhaltige Luft und nicht zuletzt einer gehörigen Portion Lebensfreude und ansteckender Leichtigkeit, sprechen für sich. Hier werden Herz-, Kreislauf, Rheumaerkrankungen, asthmatische und allergische Beschwerden erwiesenermaßen gelindert. Eine gesunde Ernährung ist aufgrund des großen Frischeangebotes sehr gut möglich.

Wie ist das eigentlich im Winter an der türkischen Riviera ?

Zunächst einmal viel ruhiger und beschaulicher, als in den "Saisonmonaten" (ca. Mai bis Oktober). Im Winter schließen viele Hotels und auch etliche Restaurants ihren "Winterschlaf". Dennoch entsteht nicht das Gefühl einer Geisterstadt. Sie finden immer noch genügend Abwechslung. Klimatisch ist auch der Winter milde und in jedem Fall frostfrei: Dies ist bedingt durch das hohe Taurusgebirge, welches bald hin

ter Meer auf bis 3.000 m ansteigt und die kalten Winde aus Anatolien abhält. Von Süden her wärmt auch im Winter das "warme" Mittelmeer. So können Sie Glück haben und Mittags am Sylvestertag bei herrlichem Sonnenschein im Meer angenehm zu baden - bevor Sie Ihre Vorbereitungen für die Sylvesterparty angehen. Zwei Tage später zeigt das Quecksilber vielleicht nur noch + 6 ° und ein Regengebiet zieht durch. In den Monaten Dezember bis Anfang März regnet es am meisten im Raum Alanya, aber (fast) nie tagelang. So kann man normalerweise nach einem verregneten Vormittag einen schönen, trockenen Nachmittagsspaziergang unternehmen.

Benötigen Sie eine Heizung, wenn Sie im Winter da sind ?

Die Klimaanlage, die weitverbreitet in den Wohnungen eingebaut sind, fungieren als sog. Splittgeräte, d.h. sie kühlen und können auch heizen. Damit bekommt man den Raum, in dem die Klimaanlage installiert ist, durchweg warm. Allerdings mit einer permanenten leisen Geräuschkulisse durch das Gebläse und einem dauernden Luftzug. Leiser sind allemal Infrarotstrahler, die in großer Anzahl preiswert angeboten werden und die individuell in der Wohnung eingesetzt werden können. Da Strom sehr preiswert ist, eine praktikable Lösung. Auch elektrisch heizbare Ölradiatoren werden angeboten; sie können allerdings mal leckschlagen und entwickeln dann giftige Gase. Im Grunde benötigen Sie eine Heizmöglichkeit immer nur tageweise stundenweise, etwa ab Spätnachmittags, oder morgens.

Die Sommer sind bekanntermaßen heiß und subtropisch. Die durchschnittlichen Werte sehen wie folgt aus:

Klimatabelle Türkische Riviera

MONAT	JAN	FEB	MRZ	APR	MAI	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	DEZ
Sonnenstunden/Tag	4	6	7	8	10	12	12	12	10	8	6	5
Mittagstemperatur in °C	15	16	18	21	25	30	34	34	31	26	21	17
Nachttemperatur in °C	6	7	8	11	15	19	23	23	19	15	11	8
Wassertemperatur in °C	15	16	16	17	20	23	25	27	26	23	20	17
Tage mit Regen	14	11	8	6	5	2	0	0	1	6	8	12

Und wie ist die Infrastruktur in Alanya ?

Die Infrastruktur Alanyas (fast 90.000 Einwohner) ist seit Jahren voll entwickelt. Ein modernes **Universitätskrankenhaus** und 2 ausgewiesene **Privatkliniken** mit

deutschsprechenden Ärzten sichern eine umfassende medizinische Versorgung. Zudem gibt es zahlreiche niedergelassene **Ärzte**, z.T. auch deutschsprechend. Schon mancher "Resident" hat sich seine Zähne zur absolut vollsten Zufriedenheit hier günstig in Ordnung bringen lassen. Die zahlreich vorhandenen Apotheken bieten viele Qualitätsarzneimittel zu erheblich günstigeren Preisen, als in den Heimatländern an.

Moderne **Einkaufszentren**, mit umfangreichem Sortiment, finden Sie überall im Raum Alanya. Auch die "Metro" und "Migros" sind in Alanya vertreten; Metrokarte des Heimatlandes wird selbstverständlich akzeptiert. Besonders günstig kaufen Sie neben Lebensmitteln bekanntermaßen auch Textilien, Schuhe und sonstige Lederwaren ein. Ihre Kreditkarten werden problemlos akzeptiert.

Sonne, Strand und Mehr - stimmt das ?

Alanya selbst bietet herausragende **Strände**: Beispielsweise den berühmten, stadtnahen Kleopatrastrand, der zu den besten der Türkei gezählt wird. Sie finden alles, ob feinsandig, kieselig oder felsig wild - die Strände in und um Alanya sind einfach atemberaubend. Gehen Sie auf Entdeckungstour, finden Sie "Ihren Strand", vielleicht etwas abgelegen inmitten von Bananenplantagen.

Auch **kulturell** oder **archäologisch** ist die Region Alanya interessant. Eine lange Liste von Sehenswürdigkeiten wartet auf Sie und kann Sie lange beschäftigen, so dass es immer wieder etwas Neues zu entdecken gibt bei jedem Besuch. Egal ob Sie die Burg von Alanya, auf dem überragenden Burgberg, oder den Roten Turm am Hafen in Alanya in Augenschein nehmen, oder sich das Archäologie Museum erschließen - Sie haben genügend Auswahl. Auch das Umland lädt zu zahlreichen Ausflügen ein, etwa die antike Stadt Selinus, auf dem gleichnamigen Hügel in Gazipasa, oder die berühmte Grabanlage Syedra Colybrassus (Hagia Sophia). Zahlreiche zu besichtigende Höhlen runden das Angebot ab.

Beeindruckend kann auch ein **Konzertbesuch** im antiken Theater von Perge sein. So werden dorthin z.B. organisierte Fahrten von Alanya angeboten.

Zahlreiche **Pensionäre überwintern** gern an der türkischen Riviera, und genießen insbesondere das Frühjahr und den Herbst hier. Wen wundert's, verlängern sie so den "ewigen Frühling" und tun noch etwas für die Gesundheit.

Alanya ist ganz sicher ein Ort auf der Erde, an dem man sich gut niederlassen, ja an dem Sie Ihren Traum vom Leben im warmen Süden angenehm verwirklichen können. Wollen Sie diesen Traum (wie die meisten Menschen) nur ein Leben lang träumen ?

Sie wollen gern länger in der Türkei leben und interessieren sich für die Formalitäten?

Ihr bei der Einreise formlos erhaltenes Touristenvisum, das 90 Tage (rd. 3 Monate) gilt, kann auf Ihren Antrag hin von der Ausländerpolizei um weitere drei Monate verlängert werden. Zur Antragstellung vor Ablauf der Frist von 90 Tagen benötigen Sie 4 Passbilder, Fotokopie des gültigen Reisepasses/Ausweises, Anmeldung in Alanya und einen Miet- oder Kaufvertrag.

Die Gebühren hierfür belaufen sich auf 20,- Euro + 97.000.000 TL, sowie den Kauf des sog. "blauen Heftchens" (**Ikamet**): In dieses Heft wird Ihr Visum eingetragen. Ferner ist eine Sicherheitsgebühr nachzuweisen von 100EUR pro Monat (ein Beweis, dass Sie in der Lage sind Ihren Lebensunterhalt in der Türkei bestreiten zu können).

Daneben gibt es das **1-jährige Ikamet**. Wenn Sie generell vorhaben für ein Jahr oder länger zu bleiben müssen Sie das Visum bei der türkischen Botschaft oder bei einem türkischen Generalkonsulat persönlich beantragen. Dazu benötigen Sie einen Reisepass/Ausweis, ein Passbild, Verdienst-/Einkommensnachweis (z.B. Rentenbescheid etc.) und/ oder Nachweis über ein Sparguthaben sowie einen Mietvertrag oder Nachweis über Wohneigentum in der Türkei

Die dementsprechenden Gebühren zahlen Sie bei der Botschaft. Das Visum wird dann nach ein paar Tagen in Ihren Reisepass eingetragen. Sobald Sie in Alanya angekommen sind, gehen Sie wieder zur Ausländerbehörde und lassen Ihr Visum in Ihr "blaues Heftchen" eintragen. Ferner ist wieder die Sicherheitsgebühr von 100 Euro pro Monat nachzuweisen.

Dann gibt es noch das **2- oder 5-jährige Ikamet**. Diese Verlängerung auf 2 - 5 Jahre können Sie hier vor Ort in Alanya bei der Ausländerbehörde beantragen. Dafür benötigen Sie wieder die vorgenannten Unterlagen (diesmal wieder 4 Passbilder). Die Gebühren hierfür belaufen sich auf 200 Euro. Die Sicherheitsgebühr ist wiederum nachzuweisen.

Ein seriöser Immobilienpartner wird Ihnen gerne bei den Formalitäten und beim Gang zur Ausländerbehörde behilflich sein.

Wie kommen Sie überhaupt jedes Mal günstig in die Türkei ?

Der gut erschlossene Verkehrsflughafen Antalya, rd. 130 km entfernt von Alanya, wird regelmäßig in hoher Frequenz aus Deutschland, der Schweiz und Österreich und anderen europäischen und außereuropäischen Ländern angefliegen.

Einige bekannte deutsche Carrier fliegen z.T. sogar von kleinen Regionalflughäfen nach Antalya. Aber auch neue türkische Fluggesellschaften fliegen mit modernem Fluggerät zahlreich aus Deutschland (und anderen europäischen Ländern) nach An-

talya. Wenn Sie nur einen Flug buchen möchten, so geht dies am besten über das Internet. Sie können sich in Newsletterverteiler eintragen und erhalten so regelmäßig per E-mail interessante "special offers", etwa die berühmten Flüge für 29 EUR one way (die gibt es wirklich !).

Diese Spezialpreise z.B. von 29 EUR gibt es nur zu bestimmten Terminen in limitierter Anzahl auf bestimmten Flügen und nur, wenn gleichzeitig ein Rückflug, der dann regelmäßig rd. 3 - 4 Mal teurer ist, gebucht wird. Dennoch kann man so recht günstig (ca. 170 EUR/Pers Hin- u. Rückflug) fliegen, wenn man zeitlich etwas flexibel ist.

Eine andere Möglichkeit wäre - *kleiner Trick, der von den Hotels und Reiseveranstaltern nicht gern gesehen wird* - eine preiswerte Pauschalreise in einem einfachen Hotel, allerdings mit Transfer vom/zum Flughafen zu buchen, nicht das Zimmer zu beziehen (höchstens Mal im Hotel ggf. zu essen) und in der eigenen Wohnung zu leben. Dies ist dann ggf. sinnvoll, wenn man noch arbeiten muss und nur mal kurz zwischendurch runter kann in seine "Sonnenheimat".

Auch für eine Besichtigungsreise nach Alanya reicht durchaus ein preiswertes Hotel, da Sie viel unterwegs sein werden um zu besichtigen und die Gegend zu erschließen.

Wie kommen Sie als Immobilienbesitzer vom Flughafen zur Wohnung ?

Seriöse Immobilienpartner bieten einen verlässlichen Transfer vom Flughafen zu Ihrer Wohnung und wieder vom Haus zurück zum Flughafen an. Dies klappt sehr gut, nach einigen Jahren "kennt man sich".

Der Preis pro einfacher Strecke beträgt ca. 50 EUR, die Fahrtzeit liegt normalerweise zwischen 90 und 120 Minuten, je nach Tageszeit und Verkehrslage. Die Fahrt erfolgt über die gut ausgebaute Küstenfernstraße (z.T. autobahnähnlich).

Gibt es infrastrukturelle Planungen für eine noch einfachere Anreise ?

Der Flughafen Gazipasa, ca. 45 km östlich von Alanya, soll ab Sommer für Maschinen bis 100 Sitzplätzen geöffnet werden. Damit werden Shuttle-Verbindungen von/nach Istanbul, als der türkischen Drehscheibe im Inlandsflugverkehr, wahrscheinlich. THY, die große türkische Airline, hat bereits Flüge nach Gazipasa angekündigt. Damit kann ggf. auch eine Anreise über Istanbul interessant werden.

Wie können Sie am einfachsten einen Flug buchen ?

Hier finden Sie einige Links zu Anbietern um Ihren Flug nach Antalya einfach zu finden und gleich per Internet zu buchen. Dies erspart Ihnen aufwendige Recherchearbeit. Bei den allermeisten Anbietern habe ich bereits schon mal gebucht und nur gute Erfahrungen gesammelt. Es sind auch einige Online-Anbieter darunter, die preiswer-

te Pauschalreisen anbieten. Entsprechende Links finden Sie auf der website: www.türkei-immobilienhelfer.de oder www.tuerkei-immobilienhelfer.de oder unter www.tuerkei-immobilienhelfer.at

Worauf müssen Sie besonders achten beim Immobilienkauf ?

Wichtig ist, zu wissen, was Sie wollen.

Sie sollten mit hinlänglich präzisen Vorstellungen zu einer Besichtigungsreise aufbrechen. Es werden immer wieder Beispiele von Immobilienkäufern kolportiert, die im Urlaub "ganz nebenbei und spontan" eine Immobilie, quasi als Souvenir, erworben haben. Wollen Sie zu denen gehören..... ?

Die **Checkliste "Mein Traum"** auf der Website www.türkei-immobilienhelfer.de / www.tuerkei-immobilienhelfer.de hilft Ihnen, sich klar darüber zu werden, was Sie wollen und wonach Sie suchen. Dies ist eine wichtige Voraussetzung, um aus dem großen Immobilienangebot welches in der Region vorhanden ist, überhaupt etwas herauszufiltern, was Ihren Vorstellungen entsprechen könnte.

Haben Sie schließlich aufgrund der Exposés und der Bilder etwas gefunden, was in Ihre engere Wahl kommt, machen Sie sich auf zu einer Besichtigungsreise (z.B. "last minute"). Vereinbaren Sie schon **vor der Abreise** mit einem seriösen Immobilienpartner Termine - Sie sind sicher nicht der einzige, der gerade auf der Suche ist. Schauen Sie sich mehrere Objekte an, das schärft Ihren Blick, sie können so besser vergleichen und schließlich entscheiden. Ein seriöser Immobilienmakler wird Sie nicht zu einem (sofortigen) Kaufabschluss drängen, sondern alles eingehend bei einem Glas Tee erörtern.

Im Serviceteil dieser Website finden Sie ausdrückbare Checklisten, die Ihnen vor, bei und nach der Besichtigung gute Dienste erweisen werden. Sie finden auf den Listen Merkposten, auf die Sie möglicherweise bei der Besichtigung gar nicht so achten würden. Daher helfen Ihnen diese Checklisten möglichst sachlich und objektiv ein Bild von Ihrer künftigen Traumimmobilie zu gewinnen.

Noch ein paar Tipps, worauf Sie achten sollten:

Lassen Sie sich nicht von schlechten Fenstern abschrecken. Sie zu erneuern ist keine kostenaufwendige Angelegenheit.

Wohnung in der obersten Etage, unter dem Dach: Bedenken Sie, dass es im Sommer zusätzlich warm werden kann und schauen Sie unbedingt auch das Flachdach (am häufigsten vorzufindende Dachvariante) an: Meist werden Flachdächer irgendwann mal undicht (meist in der Regenzeit im Winter, wenn Sie vermutlich gerade nicht da sind) und es kann durchlecken. Manche Flachdächer sind speziell isoliert, das wäre gut. Sonst besser weitersuchen.

Befindet sich ein Hotel in der Nähe Ihrer Wunschimmobilie? Was am Tage beschaulich und ruhig wirkt, kann sich allabendlich in ein lautes Treiben durch die Veranstal-

tungen verkehren. Schauen Sie abends öfters noch mal vorbei, oder suchen gleich weiter. Es sei denn, Sie mögen den Trubel und fühlen sich wohl in dieser "Zaungastposition".

"Ohhhh, welch herrlicher Meerblick über die Wiese!" Genießen Sie ihn, so lange Sie es noch können, aber seien Sie (ziemlich) sicher, dass aufgrund der weiteren Bautätigkeit (die nur in den Wintermonaten stattfindet !) sich Ihr Ausblick alsbald ändern kann: Dann sehen Sie womöglich trocknende Handtücher auf Hotelbalkonen Vis a Vis.

Sie lassen sich natürlich auch nicht auf der Straße von windigen "Straßenverkäufern" oder einem Hotelportier oder einem Reiseleiter etc. auf den Kauf einer Immobilie ansprechen. Jeder kennt "einen Onkel" der "Superangebote" hat.... . Wichtig ist ein seriöser Immobilienpartner.

Böse Überraschungen kann es geben, wenn Sie z.B. eine Wohnung gutgläubig erwerben, die sich in einem Haus befindet, das ohne Baugenehmigung errichtet wurde. Oder wenn für das Objekt kein "Iskan" vorlag, quasi eine Bauabnahmebescheinigung, die benötigt wird, um Versorgungsanschlüsse zu erhalten. Seriöse Partner prüfen diese wichtigen Rahmenbedingungen, so dass Sie hier unbesorgt kaufen können.

Vorsicht !

Beim schlendern durch Alanyas Straßen, oder die der Vorortgemeinden, fallen Ihnen an jeder dritten Ecke die Maklerbüros auf. "**Emlak**" (Immobilien) ist ein Zauberwort für viele türkische Geschäftsleute, die verständlicherweise von dem Boom partizipieren wollen. Aber bei der Auswahl des richtigen Immobilienpartners ist größte Vorsicht geboten! Wer gestern noch Goldschmuck verkauft hat und morgen "in Immobilien macht" ist vielleicht nicht der richtige Partner für Sie. Auch muss nicht die "erste Adresse" am Ort, oder das Büro mit dem größten Büro, oder die Agentur, die das protzigste klimatisierte Auto für Besichtigungsfahrten einsetzt, unbedingt das Richtige für Sie sein. Seriosität, Erfahrung, Ortskenntnisse und eine Spezialisierung sind entscheidend, ebenso Sprachkenntnisse in beide Richtungen (türkisch *und* ihre Heimatsprache). Unter den *aktuellen Angeboten* auf dieser Website finden Sie nur Offerten von Immobilienpartnern, bei denen ich auch kaufen würde.

Vielleicht ist dies eine Entscheidungshilfe für Sie.

Eine Immobilie als Frau allein in der Türkei erwerben ?

Diese Frage habe ich vor einiger Zeit einmal von einer Frau gestellt bekommen und mich daraufhin gezielt umgehört und folgendes erfahren:
Es gibt schon zahlreiche alleinlebende ausländische Frauen, die im Raum Alanya eine Immobilie, vornehmlich Wohnungen in Anlagen, erworben haben. Daneben gibt



es unzählige Türkinnen als Alleinbesitzerin von Wohnungen an der türkischen Riviera.

Geht man dem möglichen Hintergrund der Ausgangsfrage etwas auf den Grund, so könnte möglicherweise herauskommen, dass das Bild der Türkei, welches Türken die in Deutschland leben, prägen ursächlich für die Frage ist. Die Türkinnen und Türken in der Türkei sind "anders" als ihre Landsleute im Ausland, dies wird auch immer wieder von Inlandstürken festgestellt. Die Türkei ist ein modernes Land, in dem Frauen sehr gleichberechtigt und souverän leben und arbeiten.

Also scheuen Sie sich als Frau nicht, Ihren Immobilien Traum zu verwirklichen ! Sie werden zuvorkommend und höflich behandelt. Sie brauchen auch keine Angst zu haben, dass Sie "über den Tisch gezogen" werden von einem seriösen Immobilienpartner. Es arbeiten selbst zahllose Frauen in der Immobilienbranche an der türkischen Riviera.

Sie brauchen keine Angst vor "Anmache" zu haben, da Sie natürlich die Sitten und Gebräuche des Gastlandes respektieren. Sie können jederzeit als Frau allein in eine Bar, ein Cafe oder Restaurant gehen.

Wenn eine kleine Reparatur nötig sein sollte in Ihrer Wohnung wird der Hausmeister der Anlage schnell und gewissenhaft alles für Sie erledigen, ohne "die Hand aufzuhalten". Um so mehr freut er sich über eine kleine Anerkennung von Ihnen.

Sie werden nette Türkinnen kennen lernen, die Ihnen mit ihren Möglichkeiten helfen, Sprachprobleme zu überwinden.

Bedarf es weiterer Erläuterungen ? "Eine Immobilie als Frau allein in der Türkei erwerben ?" Ausnahmslos *ja* !

Viel Erfolg bei der Suche nach Ihrer Traumimmobilie in der Türkei. Ich bin Ihnen gern behilflich, diesen Traum zu realisieren.

E-mail: immobilienhelfer@gmx.de

www.tuerkei-immobilienhelfer.de

www.tuerkei-immobilienhelfer.de

www.tuerkei-immobilienhelfer.at