

Workbook

Die 12 Punkte vor einem Immobilienkauf in Dubai und Abu Dhabi

EIN HEFT JE OBJEKT

OBJEKT / PROJEKT

LAGE

BAUTRÄGER

EINHEIT / TYP

KAUFPREIS (AED)

DATUM DER PRÜFUNG

So benutzen Sie das Workbook

Nehmen Sie für jedes Objekt ein eigenes Heft. Gehen Sie die zwölf Punkte der Reihe nach durch, kreuzen Sie an, was geklärt ist, und halten Sie fest, was offen bleibt. Die Erklärungen zu jedem Punkt, samt der Wege, wie man ihn prüft, stehen im Leitfaden auf christianpass.de/leitfaden.

Passt es zu Ihrem Ziel?

Ein Projekt kann formal einwandfrei sein und trotzdem das falsche Investment. Deshalb steht vor den zwölf Punkten eine Frage an Sie selbst. Was soll die Immobilie leisten: laufenden Ertrag, Wertentwicklung, Eigennutzung oder die Streuung eines bestehenden Vermögens? Wie lange können Sie das Kapital binden, und wie viel davon wird bei einem Kauf vor Fertigstellung schon bis zur Übergabe fällig? Und wer kauft die Wohnung, wenn Sie verkaufen wollen? Erst wenn diese Antworten stehen, lässt sich sagen, welcher der folgenden Punkte für Sie am schwersten wiegt.

WAS SOLL DIE IMMOBILIE LEISTEN?

- ☐ Kapitalanlage
- ☐ Eigennutzung, auch als Investment gedacht
- ☐ Bestehendes Portfolio erweitern oder optimieren
- ☐ Ein konkretes Objekt prüfen
- ☐ Etwas anderes

WIE LANGE KANN DAS KAPITAL GEBUNDEN BLEIBEN? _____ JAHRE

BIS ZUR ÜBERGABE FÄLLIG AED _____ % _____

WER KAUFTE DIE WOHNUNG, WENN SIE VERKAUFEN WOLLEN?

Rechtlicher Rahmen und Eigentumsform

PRÜFFRAGEN

- ## WARNZEICHEN

☐ trifft zu ☐ trifft nicht zu

EINSCHÄTZUNG

- ## NOTIZEN

[illegible]

PRÜFFRAGEN

- ## WARNZEICHEN

☐ trifft zu ☐ trifft nicht zu

- ☐ Handelslizenz der Vertragspartei
- ☐ Liste fertiggestellter Projekte mit Übergabedaten
- ☐ Registereintrag des Projekts

 Grün: geklärt, im Rahmen
 Gelb: offen oder abweichend
 Rot: wesentliches Risiko

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

PUNKT 03

Treuhandkonto, Zahlungsplan und Kapitalbindung

Wohin fließt Ihr Geld, wann wird es fällig, und was sichert es ab?

PRÜFFRAGEN

- ☐ Lautet die Kontoverbindung auf ein projektbezogenes Treuhandkonto?
- ☐ Stimmt die Projektregistrierung mit dem Kaufvertrag überein?
- ☐ Sind die Zahlungsraten an Baufortschritt oder nur an Kalenderdaten geknüpft?
- ☐ Wie viel des Kaufpreises ist bis zur Übergabe fällig, und in welchen Schritten?

WARNZEICHEN

Die Zahlung soll auf ein Konto gehen, das nicht als Treuhandkonto dieses Projekts ausgewiesen ist, etwa ein allgemeines Firmenkonto oder das Konto eines Vermittlers.

- ☐ trifft zu ☐ trifft nicht zu

UNTERLAGEN

- ☐ Zahlungsplan
- ☐ schriftliche Angabe des Treuhandkontos
- ☐ Zahlungsbelege je Rate

EINSCHÄTZUNG

- ☐ Grün: geklärt, im Rahmen ☐ Gelb: offen oder abweichend
- ☐ Rot: wesentliches Risiko

NOTIZEN

PUNKT 04

Erwerbsnebenkosten und laufende Kosten

Was kostet der Kauf wirklich — und was kostet das Halten?

PRÜFFRAGEN

- ☐ Wie hoch sind die Service Charges pro Flächeneinheit im letzten Jahr?
- ☐ Wie haben sie sich in den vergangenen drei Jahren entwickelt?
- ☐ Welche Nettorendite bleibt nach allen Kosten?

WARNZEICHEN

Eine Renditeangabe nennt keine Service Charges, oder sie rechnet mit einem Wert deutlich unter dem vergleichbarer Gebäude im Index.

- ☐ trifft zu ☐ trifft nicht zu

UNTERLAGEN

- ☐ Aufstellung der Kaufnebenkosten
- ☐ Service Charges des Gebäudes oder des Vergleichsgebäudes
- ☐ eigene Nettrechnung

EINSCHÄTZUNG

-  Grün: geklärt, im Rahmen
  Gelb: offen oder abweichend
 Rot: wesentliches Risiko

NOTIZEN

[illegible]

[illegible]

PRÜFFRAGEN

- ## WARNZEICHEN

☐ trifft zu ☐ trifft nicht zu

- ☐ Kalkulation mit zwei Kursannahmen
- ☐ Nachweise zur Mittelherkunft
- ☐ eingerichtete Bankverbindung

 Grün: geklärt, im Rahmen
 Gelb: offen oder abweichend
 Rot: wesentliches Risiko

[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Ausstiegstrategie und Liquidität

PRÜFFRAGEN

- ## WARNZEICHEN

☐ trifft zu ☐ trifft nicht zu

EINSCHÄTZUNG

- ## NOTIZEN

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.

PRÜFFRAGEN

- ## WARNZEICHEN

☐ trifft zu ☐ trifft nicht zu

- ☐ Vergleichsmieten aus registrierten Verträgen
- ☐ Verwaltungsangebot mit Kosten
- ☐ Gemeinschaftsordnung

● Grün: geklärt, im Rahmen ● Gelb: offen oder abweichend
● Rot: wesentliches Risiko

[illegible]

Bauqualität, Gewährleistung und Übergabe

PRÜFFRAGEN

- ## WARNZEICHEN

☐ trifft zu ☐ trifft nicht zu

EINSCHÄTZUNG

- ## NOTIZEN

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Preis und Vergleichstransaktionen

PRÜFFRAGEN

- ## WARNZEICHEN

☐ trifft zu ☐ trifft nicht zu

EINSCHÄTZUNG

- ## NOTIZEN

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.

PUNKT 12

Nachlass und Nachfolge

Was passiert mit dem Objekt, wenn Ihnen etwas zustößt?

PRÜFFRAGEN

- ☐ Existiert ein registriertes Testament für das VAE-Vermögen?
- ☐ Ist es mit Ihrer Nachlassplanung im Heimatland abgestimmt?
- ☐ Wer hat im Ernstfall Zugriff auf Konten und Unterlagen?

WARNZEICHEN

Das VAE-Testament und das Testament im Wohnsitzland sind unabhängig voneinander entstanden, oder niemand außer Ihnen kennt die Zugänge zu Konten und Unterlagen.

- ☐ trifft zu ☐ trifft nicht zu

UNTERLAGEN

- ☐ registriertes Testament
- ☐ Abstimmung mit der Nachlassplanung im Wohnsitzland
- ☐ Liste der Konten und Ansprechpartner

EINSCHÄTZUNG

-  Grün: geklärt, im Rahmen
  Gelb: offen oder abweichend
 Rot: wesentliches Risiko

NOTIZEN

[illegible]

Gesamturteil

- ☐ **Offen** — Es fehlen noch Antworten, um zu urteilen.
- ☐ **Vertiefen** — Das Objekt passt grundsätzlich; die gelben Punkte brauchen Klärung.
- ☐ **Ablehnen** — Ein roter Punkt lässt sich nicht auflösen.

DIE FAKTOREN, DIE BEI DIESEM OBJEKT ENTSCHEIDEN

NÄCHSTER SCHRITT

Unterlagen für Ihre Investmentakte

- ☐ Kaufvertrag und Oqood-Bescheinigung bzw. Eigentumsurkunde
- ☐ Handelslizenz der Vertragspartei und Registereintrag des Projekts
- ☐ Zahlungsplan, schriftliche Angabe des Treuhandkontos und Zahlungsbelege
- ☐ Aufstellung der Kaufnebenkosten und Service Charges
- ☐ Eigene Nettrechnung und Kalkulation mit zwei Kursannahmen
- ☐ Liste vergleichbarer registrierter Verkäufe mit Preis je m²
- ☐ Vergleichsmieten aus registrierten Verträgen
- ☐ Projekte im Umfeld mit geplantem Fertigstellungsjahr
- ☐ Vertragsklauseln zu Weiterverkauf, Verzug und Gewährleistung
- ☐ Einschätzung des Steuerberaters und gegebenenfalls aktuelle Visumsbedingungen
- ☐ Nachweise zur Mittelherkunft
- ☐ Bericht der Mängelaufnahme und Übergabeprotokoll
- ☐ Registriertes Testament und Abstimmung mit der Nachlassplanung

Quellen für die Prüfung

Offene Angebote des Dubai Land Department, abgerufen im September 2026:

Real Estate Data

dubailand.gov.ae/en/open-data/real-estate-data/

Service Charge Index

dubailand.gov.ae/en/eservices/service-charge-index-overview/service-charge-index

Initial Sale Registration (Oqood)

dubailand.gov.ae/en/eservices/request-to-register-the-initial-sale/

Register Project (Escrow)

backoffice.dubailand.gov.ae/en/eservices/register-project/

Dieser Leitfaden dient der Orientierung und ersetzt keine steuerliche oder rechtliche Beratung. Regularien, Gebühren und Schwellenwerte in den Vereinigten Arabischen Emiraten ändern sich; maßgeblich ist stets der Stand zum Zeitpunkt Ihrer Transaktion. Für Ihre persönliche Situation ziehen Sie bitte Ihren Steuerberater und, wo nötig, anwaltlichen Rat hinzu.

EINE ZWEITE MEINUNG ZU IHREM OBJEKT

christianpass.de

Christian Pass · Property Advisor · BRN 56925

Stand: September 2026