

Krasnodar liegt zwischen dem Asowschen und dem Schwarzen Meer.



Fotos: belgesteilt



Idyllische Sonnenuntergänge hinterlassen unvergessliche Eindrücke.

Krasnodar – Immobilien und mehr

... Den gesamten Landstrich beinahe in Hälften teilend, fließt er **von Ost nach West – der schnelle Fluss Kuban –**, als ob er sich um den 45. Breitengrad schlängeln wollte. Das segenbringende Kubangebiet liegt im Zentrum zwischen Äquator und Nordpol, auf der Breite von Norditalien und Südfrankreich ...

Von Anna Zeitlinger und Gerald Ganzger

Das Gebiet um Krasnodar liegt im Nordwestkaukasus zwischen dem Asowschen und Schwarzen Meer und ist ein Grenzgebiet des westlichen Russlands. Der nördliche und zentrale Teil des Nord-

westkaukasus umfasst ein Flachland, im Süden erstreckt sich das mächtige Faltengebirge des Großkaukasus. Die Einmaligkeit der Natur dieses Gebiets besteht in der Vielfalt der Landschaften.

So finden sich neben hohen Bergen riesige Wälder, Eisgletscher und wunderschöne Bergseen, beeindruckende Schluchten und atemberaubende Wasserfälle, endlose Steppen, Berghöhlen

und eine nahezu unberührte Tier- und Pflanzenwelt. Kuban wird zu Recht als Hauptkurort Russlands angesehen. Komfortable Meeresstrände, freundliches Mittelmeerklima, Heilschlamm und Thermalwässer, frische Meeresluft und schließlich das warme Schwarze Meer – belebend und entspannend zugleich. Neben der einzigartigen Natur sowie einer Vielzahl an Erholungsgebieten zeichnet sich Krasnodar auch durch eine moderne und gut entwickelte Infrastruktur sowie qualifizierte Arbeitskräfte aus.

Sochi – eine Stadt der Zukunft

Im Jahr 2014 finden in Krasnodar in der Stadt Sochi die Olympischen Winter-

spiele statt. Sochi – der größte Meereskurort Russlands kann bereits zum jetzigen Zeitpunkt weltberühmte Städte wie Nizza oder San Remo an Reichhaltigkeit von Erholungsmöglichkeiten in den Schatten stellen. Nicht zuletzt dadurch wurde diese Stadt in den letzten Jahren auch für Immobilienmakler und -käufer attraktiv. Allgemein beherbergt Krasnodar ein hohes Investitionspotenzial vor allem im Immobilienbereich. Der Immobilienmarkt in der Region boomt, demzufolge steigen auch die Preise stetig an und sind bereits auf einem europäischen Level. Das Interesse kommt derzeit überwiegend aus Russland. Zunehmende Wohlstandssteigerungen der russischen Be-

völkerung ermöglichen insbesondere den Bewohnern der Großstädte den Traum vom Eigenheim am Meer. Und wo kann man den Traum von Ruhe und wilder Natur eher genießen als in einem Naturpark, in welchem Schifahren im Winter und Meeres- und Thermalbäderurlaube im Sommer möglich sind?

Erste Nachfrage aus Europa besteht bereits. Der gesamte Immobilienmarkt in Sochi lässt sich dabei in folgende drei Segmente einteilen: Bei Wohnimmobilien beträgt der Wachstumsanteil der Immobilien der Businessklasse 52 % und der der Eliteklasse 66 %. Bei den Hotels handelt es sich um eines der am schnellsten wachsenden Segmente des Immobilien-

Der Immobilienmarkt in
Krasnodar boomt.



Dr. Gerald Ganzger

Dipl. jur. Anna Zeitlinger

Lansky, Ganzger & Partner
Rechtsanwälte GmbH
1010 Wien, Rotenturmstraße 29/9
Telefon: 01/533 33 30-0
office@lansky.at
www.lansky.at

marktes in der Stadt. Die Zahl der Touristen erhöht sich um 10 bis 15 % pro Jahr, wobei Qualität und Quantität der Hotels immer noch unzureichend sind. Die Mietpreise für Geschäftsimmobilien sind im vergangenen Jahr um 25 bis 30 % angestiegen. In diesem Bereich ist das Defizit am deutlichsten zu spüren. Dazu sei erwähnt, dass die Bauprojekte von der Regierung der Region Krasnodar durch zahlreiche Subventionen und Steuervergünstigungen gefördert werden.

Immobilienkauf in Russland

Auch die gesetzlichen Regelungen im Bereich des Immobilienerwerbs in Russland haben sich in den letzten 15 Jahren stark entwickelt. Sowohl ausländische natürliche als auch juristische Personen sind beim Erwerb von Liegenschaften den Inländern gleichgestellt und unterliegen keinen Einschränkungen. Die gesetzlichen Einschränkungen sind für ausländische Personen nur für bestimmte Gebiete – wie zum Beispiel Grenzgebiete – vorgesehen.

Der Erwerb der Eigentumsrechte an einer Immobilie erfolgt durch Abschluss eines

Kaufvertrags. Dieser bedarf der Schriftform und der Registrierung bei der zuständigen Behörde. Das Eigentumsrecht des Käufers besteht ab dem Zeitpunkt der Registrierung. Danach muss als zweiter Schritt der Übergang des Eigentumsrechts auf die jeweilige Immobilie im

*Die Auszahlung des Kaufpreises
kann über einen Treuhänder
oder durch Einrichtung eines
Bankdepots erfolgen.
Hier ist zu beachten, dass für
Devisenausländer besondere
Zahlungsregelungen gesetzlich
vorgesehen sind.*

staatlichen Register eingetragen werden. Üblicherweise laufen diese Verfahren parallel und dauern etwa einen Monat. Die dabei entstehenden Gebühren für die

beiden Vorgänge werden zwischen den Parteien aufgeteilt.

Die Auszahlung des Kaufpreises kann über einen Treuhänder oder durch Einrichtung eines Bankdepots erfolgen. Hier ist zu beachten, dass für Devisenausländer besondere Zahlungsregelungen gesetzlich vorgesehen sind. So hat die Zahlung über ein Konto der dazu berechtigten Bank zu erfolgen.

Eine Nichtbeachtung der devisenrechtlichen Bestimmungen kann zur Nichtigkeit des Geschäfts führen, weshalb es empfehlungswert ist, Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen. Die rechtliche Unterstützung ist bei Prüfung der Unterlagen des Verkäufers vor Vertragsabschluss sowie bei Vertragserrichtung und der erforderlichen Registrierung dringend geboten.

Nicht zuletzt müssen natürlich auch die interkulturellen Unterschiede zwischen Osten und Westen in Betracht gezogen werden. Eine gut aufgebaute Beziehung zum russischen Verkäufer bei gleichzeitiger Rechtskenntnis ist nämlich bereits die halbe Miete beim Erwerb eines Eigenheims im wunderschönen Krasnodar. ■