

2026

Checkliste Nordzypern Jan 2026



Dagmar Thiel

18.1.2026

▼ A. Vor dem Unterschreiben – egal ob Plan oder Bestand

1. ! Wem gehört das Grundstück?

- **Frag nach dem Namen im Koçan** (Title Deed, s. Glossar unten)
→ Nicht: Wer verkauft es dir.
→ Sondern: *Wem gehört es rechtlich – im roten Koçan?*
- Lass dir den **aktuellen Koçan zeigen** – kein Auszug, kein Screenshot, kein „kommt noch“.
- Bei Firmen: **Firmenregisterauszug** fordern – ist der/die Verkäufer:in überhaupt zeichnungsberechtigt?

★ *Warum wichtig:* Viele kaufen von „Projektentwicklern“, die das Grundstück **noch nicht besitzen** – oder nur mit Grundschulden. Du zahlst – und jemand anders hat die Hand drauf.

2. ☒ Ist der Verkäufer auch der Eigentümer – oder nur Vermittler?

- Unbedingt klären, wer genau im Vertrag steht – und was seine Funktion ist
- Wenn der Verkäufer *nicht* im Koçan steht: **Vorsicht**
- Lass dir **Vollmacht + ID des eigentlichen Eigentümers** zeigen, wenn über Dritte verkauft wird

★ *Warum wichtig:* Viele „Verkäufer“ treten als Eigentümer auf – sind aber nur Zwischenhändler oder Strohleute. Dein Vertrag wäre dann wertlos oder anfechtbar.

3. ● Gibt es einen Grundschuld-Eintrag oder andere Belastung?

- Lass den Koçan von einem **unabhängigen Anwalt** auf Belastungen prüfen
- Frage explizit: Gibt es Hypotheken, offene Kredite, Verkaufsverbote, Sicherheiten für Dritte?

★ *Warum wichtig:* Selbst wenn du zahlst, kann ein Gläubiger den Besitz blockieren oder pfänden – weil der vorher im Grundbuch stand.

4. ☒ Was ist drumherum geplant – offiziell?

- Fordere Einsicht in die **Bebauungspläne** beim zuständigen Bezirksamt (z. B. Esentepe, Lapta etc.)
- Frage: Gibt es geplante Straßen, Hotelprojekte, Einkaufszentren, Umwidmungen?

✦ *Warum wichtig:* „Traumblick“ kann zur Baugrube werden. Viele Projekte liegen in Gebieten ohne klaren Nutzungsplan – du kaufst dann nicht ins Paradies, sondern in eine Wundertüte.

5. 🏠 Bei Neubau: Wer ist wirklich Bauherr?

- Lass dir die Lizenz des Bauunternehmens zeigen (nicht nur des Developers!)
- Gibt es **Final Approval** oder zumindest **Building Permit**?
- Welche Bauphase ist bereits genehmigt – und wer überwacht das?

✦ *Warum wichtig:* Manche Bauten beginnen ohne Genehmigung – oder mit gefälschter. Wenn die Behörde stoppt oder rückwirkend Änderungen fordert, haftest am Ende du.

6. 📄 Kaufvertrag ≠ Eigentum

- Ein Kaufvertrag ist **kein Eigentumsnachweis**
- Der Vertrag gibt dir nur Anspruch – aber erst die **Kauferlaubnis (PTP)** und der **rote Koçan** machen dich zum Eigentümer

✦ *Warum wichtig:* Viele glauben, mit der Unterschrift sei „alles safe“ – in Wahrheit kann das Verfahren **jahrelang blockiert** sein oder sogar **komplett scheitern**, z. B. wegen Lage in Militärrandzone.

7. 📄 Gibt es eine Rücktrittsregelung, wenn PTP verweigert wird?

- Was passiert mit deinem Geld, wenn du keine Kauferlaubnis bekommst?
- Ist ein Rücktritt ausdrücklich geregelt?
 - Fristen?
 - Rückzahlungspflicht?
 - Abzüge?

✦ *Warum wichtig:* Ohne diese Regelung kann dein Geld *weg* sein – selbst wenn du nie Eigentümer wirst.

8. ✍️ Anwalt mit Vollmacht – aber wie genau?

- Ja: Du brauchst eine **Vollmacht**
- Nein: Du darfst **nicht alles blind abgeben**
- Vollmacht **klar begrenzen**:
 - z. B. PTP-Antrag, Koçan-Eintrag, Zahlung von Gebühren
 - Kein Recht, zu verkaufen, zu belasten, Verträge zu ändern

★ *Warum wichtig:* Einige Anwälte handeln ohne Rücksprache – mit weitreichenden Folgen. Du musst wissen, *was* sie dürfen.

9. 💰 Transparenz der Anwaltskosten – oder: die Blackbox im Vertrag

- Bestehe auf einer **detaillierten Auflistung der Leistungen**
- Fordere ein Angebot mit **Einzelpositionen**:
 - Vertragserstellung
 - PTP-Antrag
 - Koçan-Übertragung
 - Behördengebühren
 - Kommunikation
 - Verwaltungsaufwand
 - etc.
- Lass dich **nicht abspeisen** mit Pauschalen ohne Leistungsnachweis

★ *Warum wichtig:*

Immer mehr Anwälte verlangen **3.000 – 5.000 € und mehr**, ohne zu sagen, **wofür genau**. Du zahlst dann für ein „System“, nicht für dich – und kannst **keine Kontrolle mehr ausüben**, wenn Fehler, Verzögerung oder Intransparenz auftreten.
Ein Anwalt, der sich verweigert, ist kein Anwalt, dem du eine Vollmacht geben solltest.

10. 🧑🏻 Für wen arbeitet der Anwalt wirklich?

★ *Warum wichtig:*

Ein Anwalt, der auch für den Verkäufer, Developer oder Projektpartner tätig ist (oder war), kann **nicht unabhängig** für dich arbeiten.

Das ist kein Detail, sondern ein **systemischer Interessenkonflikt** – und einer der **häufigsten Fallstricke in Nordzypern**.

Wer ihn nicht erkennt, **verliert im Zweifel den Schutz, den er glaubt, durch einen Anwalt zu haben**.

🔗 Abschnitt 2: Mieten in Nordzypern – was du vorher wissen musst

⚠️ Realität zuerst:

- Miete in Nordzypern läuft oft **außerhalb klarer Rechtsstrukturen**
 - Viele Vermieter wollen keine offiziellen Verträge
 - „Mach dir keine Sorgen“ = oft das gefährlichste Signal
-

📁 A. Vertrag oder nur Versprechen?

1. 📄 Gibt es einen schriftlichen Mietvertrag?

- Wenn **nein** → keine Grundlage, keine Sicherheit, kein Recht
- Wenn **ja** → **wer hat unterschrieben?**
 - Ist der Vermieter **wirklich der Eigentümer**?
 - Siehe Koçan-Prüfung wie im Kaufteil

✦ Warum wichtig:

Ohne schriftlichen Vertrag kannst du **jederzeit rausfliegen**, hast **keinen Visumsnachweis**, keine Möglichkeit, deine Ansprüche durchzusetzen.

2. 🏷️ Ist der Vertrag gestempelt (Steuerstempel)?

- Nur dann ist der Vertrag **rechtswirksam vor Gericht**
- Ohne Stempel ist es ein rein privates Papier – **nicht klagefähig**
- Die Stempelgebühr zahlt laut Gesetz der Vermieter – viele wollen sie aber auf dich abwälzen

✦ Warum wichtig:

Der Steuerstempel ist **kein bürokratischer Luxus**, sondern dein **einziger Schutz**, wenn es zum Streit kommt.

3. 📍 Ist die Adresse im Vertrag identisch mit deinem Wohnort?

- Steht im Vertrag **genau die Wohnung / Hausnummer**, in der du lebst?
- Oder nur „Appartement in XYZ“?

✦ *Warum wichtig:*

Für Visum, Post, Behördengänge brauchst du eine **exakte Adresse** – sonst keine Aufenthaltsgenehmigung, kein Bankkonto, kein Rechtsschutz.

4. **Wer ist dein Vermieter – und wer kassiert?**

- Ist der Name im Vertrag **identisch mit dem Eigentümer im Koçan**?
- Oder tritt ein Agent, Verwalter oder „Freund“ auf?
- Wer bekommt das Geld – und **gibt es Quittungen**?

✦ *Warum wichtig:*

Wenn der Vertragspartner **nicht der Eigentümer** ist, kann der echte Besitzer dich jederzeit rauswerfen.

Ohne Quittungen: Kein Nachweis → **du bist rechtlich nirgends**.

B. Aufenthaltsrecht und Visum – nichts ohne offiziellen Mietvertrag

5. **Mietvertrag = Grundlage für deine Aufenthaltsgenehmigung**

- Für die Registrierung brauchst du:
 - offiziellen, schriftlichen Mietvertrag
 - **mit Stempel**
 - **exakte Adresse**
 - Laufzeit

✦ *Warum wichtig:*

Ohne diesen Nachweis bekommst du **keine Ikamet**, keine Meldeadresse, keine Versicherung – du bist dann **illegal**, auch wenn du brav Miete zahlst.

6. **Wurde der Vertrag offiziell registriert?**

- Du musst den Mietvertrag **beim Finanzamt registrieren**
- Viele Vermieter weigern sich – oder fordern „Extra für den Stempel“

✦ *Warum wichtig:*

Ohne Registrierung:

- keine Rechtsgrundlage

- kein Visum
- keine Sicherheit, keine Rückforderung bei Problemen

C. Kaution, Kündigung, Nebenkosten – alles schriftlich oder alles weg

7. Wie viel Kaution – und gibt es einen Nachweis?

- Bar übergeben? → Nur gegen unterschriebene Quittung
- Auf Konto gezahlt? → **Kontoauszug sichern**
- Rückzahlungsfrist und -bedingungen im Vertrag festhalten

★ Warum wichtig:

Viele Kautionen sind **verloren**, weil niemand nachweisen kann, dass sie überhaupt gezahlt wurden.

8. Welche Kündigungsfristen gelten – für beide Seiten?

- Gibt es klare Fristen? z. B. 1 Monat / 3 Monate?
- Oder ist „jederzeit kündbar“? → für **dich** oder für **ihn**?
- Schriftlich festhalten – auch bei „mündlichen Absprachen“

★ Warum wichtig:

Ohne Fristregelung kannst du von heute auf morgen rausfliegen – oder bleibst an einen Vertrag gebunden, den du nicht mehr willst.

9. Sind Nebenkosten geregelt?

- Wasser, Strom, Internet, Müllgebühren, Wartung – **alles klären**
- Wer meldet die Zähler an?
- Gibt es separate Verträge?
- Gibt es Hausgeld oder Verwaltungskosten?

★ Warum wichtig:

Viele zahlen „Miete inkl.“, bekommen aber später saftige Nachforderungen – oder werden abgeklemmt, weil der Vermieter nicht gezahlt hat.

► D. Warnzeichen – wenn du das hörst, geh wieder raus

10. ! Red Flags bei Miete:

- „Brauchen wir keinen Vertrag, ich bin seriös“
- „Ich kenn da einen Beamten, der macht das für dich ohne Papier“
- „Stempel ist unnötig, hier machen das alle so“
- „Du bekommst schon alles, aber später“ (Vertrag, Quittung, Stempel)
- „Ich bin der Bruder des Besitzers“ – aber keine Vollmacht

★ Warum wichtig:

Wer dir **offizielles Handeln verweigert**, hat oft **etwas zu verbergen** – oder weiß, dass du **ohne Vertrag rechtlos** bist.

📖 Mini-Glossar (für diesen Abschnitt)

- **Ikamet:** Aufenthaltsgenehmigung
- **Stempel:** Finanzamt-Stempel auf dem Vertrag, Pflicht für Rechtsgültigkeit
- **Koçan:** Eigentumstitel der Immobilie
- **Verwalter:** kann nur handeln, wenn offiziell beauftragt – **Vollmacht zeigen lassen**

📄 E. Sprache, Vertragssprache & verborgene Verpflichtungen

11. 🌐 Vertragssprache = Türkisch & Englisch – kein Luxus, sondern Pflicht

- Der Mietvertrag **muss zweisprachig sein**:
 - Türkisch (offizielle Amtssprache)
 - Englisch (internationale Verständigung)
- **Nur Englisch reicht nicht** – türkischer Teil ist juristisch ausschlaggebend bei Streit

★ Warum wichtig:

Bei Unklarheiten zählt **immer die türkische Fassung** – wenn du sie nicht verstehst, kann dir **jede Formulierung zum Nachteil ausgelegt werden**.

12. 🕵️ Versteckte Pflichten = dein finanzielles Risiko

- Lies den Vertrag **sehr genau**

- Typische versteckte Verpflichtungen:
 - Reparaturen gehen zu deinen Lasten
 - Du musst renovieren bei Auszug
 - Du haftest für Schäden, auch wenn du sie nicht verursacht hast
 - Du zahlst Gebühren oder Steuern, die eigentlich dem Vermieter obliegen

★ *Warum wichtig:*

Viele Verträge sind **so allgemein oder so unklar**, dass du am Ende **mehr zahlst, als du je eingeplant hast** – oder bei Problemen **einfach allein dastehst**.

🔍 F. Frage ausdrücklich nach Nachteilen – und dokumentiere sie

13. 🚧 Baustelle? Feuchtigkeit? Muezzin? Nähe zur Straße?

- Frag gezielt:
 - Gibt es Baupläne nebenan?
 - Feuchtigkeit, Schimmel, Probleme im Winter?
 - Lärmquellen? Muezzin, Generator, Hunde?
- **Mach Fotos bei Einzug**
- **Lass Mängel im Vertrag oder einer Anlage festhalten**

★ *Warum wichtig:*

Was du **nicht schriftlich fixierst**, kann gegen dich verwendet werden:

- Du hättest „alles gewusst“
 - oder die Mängel werden **dir angelastet**
 - oder du ziehst aus – und man sagt: „Du bist vertragsbrüchig“
-

🚪 G. Möbliert = Risiko, nicht Komfort

14. 🏠 Möbliert ist Standard – aber nicht dein Geschmack

- Die meisten Wohnungen in Nordzypern sind **möbliert vermietet**
- Oft: **billige, alte, unhygienische, unbrauchbare Einrichtung**
- Wenn du sie entfernst, gilt das als Vertragsbruch oder Sachbeschädigung

★ *Warum wichtig:*

Was du rauswirfst, **musst du beim Auszug wieder hinstellen** – auf eigene Kosten.

Viele Vermieter nutzen das, um sich **beim Mieter neue Möbel finanzieren zu lassen**.

👉 **Tipp:**

- Vor Unterschrift: **Fotos der Möblierung machen**
- Vertraglich festhalten: „Wohnung kann nach Absprache teilweise entmöbliert übergeben werden“
- Oder: „Möbel werden bei Einzug gemeinsam dokumentiert und bei Auszug gleicher Zustand erwartet“

🏠 H. Wer kümmert sich – oder auch nicht? (Hausverwaltung)

15. ✂ Gibt es eine Verwaltung – oder bist du auf dich gestellt?

- Wer ist zuständig für:
 - Außenanlagen
 - Müll
 - Licht im Treppenhaus
 - Wasserpumpe
 - Wartung (z. B. Klimaanlage, Fensterdichtungen)?
- Gibt es **Hausgeld – und wer zahlt das?**
- Gibt es **eine echte Verwaltung** – oder nur einen „Namen“ auf Papier?

★ **Warum wichtig:**

Wenn es **niemanden** gibt, geht dein Wohnumfeld **innerhalb weniger Monate kaputt**.

Wenn es jemanden gibt, aber **du sollst alles zahlen**, wirst du **Verwaltung mitfinanzieren**, aber **keine Rechte haben**.

🏠 I. AirBnB = stille Grauzone (bei Langzeitmiete)

16. 🚧 Vorsicht bei Langzeitmiete über AirBnB & Co.

- Viele Wohnungen werden über AirBnB als „Langzeitmiete“ angeboten
- Der Status ist oft **halblegal** – keine Anmeldung, keine Stempel, kein Vertrag
- Aktuell gibt es **staatliche Bestrebungen**, AirBnB zu regulieren oder zu verbieten

★ **Warum wichtig:**

Du hast **keinen Mieterschutz**, **keinen Aufenthaltstitel**, und bist **nicht registriert**.

Wenn Vermieter Ärger bekommt, **musst du raus** – auch mitten im Monat.

Und: Du zahlst oft **viel zu viel für viel zu wenig**.

👉 **Tipp:**

- Verlange bei AirBnB-Angeboten:
 - **schriftlichen Mietvertrag**
 - mit **Stempel**
 - **auf deinen Namen**
- Sonst: **Finger weg**

📖 Haltung im Zwischenraum – und warum sie hier so schwer fällt

Nordzypern ist nicht nur ein Ort – es ist ein Nachklang.
Jahrzehntelang abgeschnitten, enteignet, fremdverwaltet, verschwiegen.
Und dann plötzlich offen – für Investoren, für EU-Bürger, für Plattformökonomien.
Forbes, Flughafenträume, Betonkaskaden.

Aber wer nie lernen durfte, was Eigentum in Würde heißt,
verkauft Besitz wie Macht.
Wer nie sicher war, baut dicke Mauern um leere Häuser.
Und wer immer nur Gastland war, wird jetzt zum Gastgeber – mit einem Blick, der fragt:
Was willst du hier eigentlich – und wie lange bleibst du?

📖 Kein Schutz – aber ein Rahmen

Du wirst nicht alles absichern können.
Aber du kannst anders gehen: aufmerksamer, klarer, mit einer Haltung, die nicht fordert –
sondern versteht, was dieses Land trägt – und was es nicht halten kann.

Diese Checkliste ist kein Versprechen.
Aber sie ist ein Anfang.
Damit du nicht enttäuscht wirst –
sondern vorbereitet.
Nicht überrollt –
sondern eingebunden.
Nicht wachsam gegen alles –
sondern klar in dir.

Diese Haltung kann nicht jeder leben. Aber wenn du sie fühlst, weißt du, dass du gemeint bist.

Mini-Glossar (für diesen Abschnitt)

- **Koçan:** Amtlicher Eigentumstitel (wie Grundbuch)
- **Roter Koçan:** Endgültiger Eigentumstitel – mit Name, Fläche, Bebauung
- **Blauer Koçan:** Vormerkung – Eigentumsübertragung noch nicht erfolgt
- **PTP** (Permission to Purchase): Staatliche Käuferlaubnis für Ausländer – *notwendig* für Koçan-Übertragung
- **Building Permit:** Baugenehmigung
- **Final Approval:** Abschluss aller Bau- & Infrastrukturmaßnahmen, Voraussetzung für roten Koçan