



# PEARL HAVEN PROPERTIES

der **Off-Plan Sales**

- ❖ Mit diesem Ratgeber erhalten Sie alle Informationen über die Möglichkeit, in Dubai Immobilien zu investieren, bevor diese gebaut werden. Es geht um Timing und höchstes Wertsteigerungspotenzial.
- ❖ **Wir von Pearl Haven Properties begleiten Sie auf diesem Weg.**

## ❖ **Off-Plan Sales**

... der Vorverkauf in oder vor der Bauphase

Suchen Sie nicht nach der richtigen Immobilie. Das machen wir für Sie! Wir sind ihr Schlüssel zu nachhaltigem Erfolg im Immobilienmarkt Dubais! Wir sind Ihre Partner auf der Reise zu herausragenden und langfristigen Gewinnen. Erhalten Sie alle Informationen über diese Möglichkeit. Wir sind für Sie da! Wir sind Ihr **ALL-IN-ONE Partner** für maximalen Erfolg! In diesem Folder geben wir Ihnen einen umfangreichen Einblick in die wohl spektakulärste Immobilien-Investment Möglichkeit in Dubai. Das ist der Off-Plan Sale.

Der Kauf vom Bauträger, auch als Off-Plan-Kauf bezeichnet, beinhaltet den Erwerb einer Immobilie, die sich normalerweise noch in der Planungs- oder Bauphase befindet und direkt vom verantwortlichen Bauträger angeboten wird. Im Off-Plan-Kauf bedeutet dies, dass es bisher keinen Vorbesitzer gab und Sie die Immobilie direkt vom Bauträger erwerben. **Wir sprechen vom größtem Wertsteigerungspotenzial.**

### **Inhaltsverzeichnis**

Seite <b>2-3</b>	<b>Off-Plan Sales im Überblick</b>
Seite <b>4</b>	<b>Step 1</b> Informieren Sie sich
Seite <b>4</b>	<b>Step 2</b> Reservieren einer Immobilie
Seite <b>5</b>	<b>Step 3</b> Erste Anzahlung
Seite <b>5</b>	<b>Step 4</b> Kaufvertrag unterzeichnen
Seite <b>6</b>	<b>Step 5</b> Oqood Eintragung
Seite <b>6</b>	<b>Step 6</b> Vereinbarter Zahlungsplan
Seite <b>7</b>	<b>Step 7</b> Erstellung der Besitzurkunde
Seite <b>8</b>	<b>Step 8</b> Schlüsselübergabe
Seite <b>9</b>	zusätzliche Kosten
Seite <b>10</b>	Kauf bei einem Launch Event
Seite <b>11-13</b>	Pearl Horizon Properties
Website:	<a href="http://www.pearlhp.com">www.pearlhp.com</a>
E-Mail:	<a href="mailto:office@pearlhp.com">office@pearlhp.com</a>

## ❖ **Off-Plan-Sales**

... der Vorverkauf in oder vor der Bauphase

Als Käufer eines Vorverkaufs müssen Sie nicht persönlich beim Bauträger oder Notar vor Ort sein. Ein rechtsverbindlicher Kauf der Immobilie ist auch aus jedem anderen Land heraus möglich. Es ist jedoch von entscheidender Bedeutung, beim Off-Plan-Kauf besonders auf einen seriösen und finanziell stabilen Bauträger zu achten. Da wir nur mit den renommiertesten Bauträgern zusammenarbeiten, brauchen Sie sich darüber keine Gedanken machen. Die gesamte Abwicklung läuft über uns. Das sind die 8 Schritte zu Ihrem Immobilien-Investment in Dubai.

# 1

### **Informieren Sie sich**

Haben Sie sich für eine Immobilie entschieden, erhalten Sie alle Informationen über uns. Alle Unterlagen werden in der Regel direkt vom Bauträger sorgfältig zusammengestellt.

# 2

### **Reservieren der Immobilie**

Um eine Einheit zu sichern, müssen Sie eine Reservierungsgebühr bezahlen. Im Off-Plan Sales kann das zur Einführung oder Veröffentlichung eines Projektes erfolgen.

# 3

### **Erste Anzahlung**

In der Regel haben Sie etwa 7 Tage Zeit, um die erste Anzahlung zu leisten, die normalerweise zwischen 10% und 20% des Gesamtpreises beträgt.

# 4

### **Kaufvertrag unterzeichnen**

Nachdem Sie den unterzeichneten Kaufvertrag per Post zurückgesandt haben, übernimmt der Bauträger alle weiteren Schritte, einschließlich der Eintragung des Eigentums im Grundbuch beim Dubai Land Department.

## ❖ Off-Plan-Sales

... der Vorverkauf in oder vor der Bauphase

# 5

### „Oqood“ Eintragung

Das sogenannte "Oqood"-Dokument entspricht in gewisser Weise der deutschen Auflassungsvormerkung und gilt als vorläufige Besitzurkunde.

# 6

### Vereinbarter Zahlungsplan

Die Zahlungspläne können von verschiedenen Bauträgern erheblich variieren. In der Regel erfolgen die Zahlungen in Schritten von 10% bis zur Schlüsselübergabe.

# 7

### Erstellung der Besitzurkunde (Title-Deed)

Nachdem das Bauprojekt fertiggestellt wurde wird das „Title-Deed“ Dokument automatisch von der Registrierungsstelle per E-Mail versendet. Die Übertragung des Eigentums in Dubai erfolgt in der Regel elektronisch.

# 8

### Schlüsselübergabe

Nach dem sogenannten "Snagging" (einem Rundgang mit dem Bauträger und einem Techniker durch die Einheit) wird ein Übergabeprotokoll erstellt. Eventuell auftretende Baumängel werden in diesem Protokoll erfasst und können anschließend behoben werden. Die eigentliche Schlüsselübergabe findet in der Regel im Büro des Bauträgers statt, nachdem alle notwendigen Abstimmungen und Überprüfungen abgeschlossen wurden.

Dubai zeichnet sich durch eine sehr einfache und unbürokratische Abwicklung aus. Sie benötigen lediglich wenige Unterlagen wie:

- Kopie Ihres Reisepasses sowie Personalausweis oder Führerschein
- Ein Wohnanschrift-Nachweis
- Ihre E-Mail-Adresse und Telefonnummer (mit Whatsapp)

## ❖ **Off-Plan-Sales**

... Details zu den Punkten 1 und 2

# 1

### **Informieren Sie sich**

Ein Immobilienkauf in Dubai erfordert genauso viel Überlegung und Sorgfalt wie in Europa. Es ist ratsam, sich umfassend über das Objekt, das Sie erwerben möchten, zu informieren. Legen Sie einen Projektordner an, in dem Sie wichtige Dokumente wie Grundrisse, Projektbeschreibungen und Zahlungspläne sammeln.

Wenn Sie sich für den Kauf entscheiden, ist es wichtig, das benötigte Kapital oder eine Finanzierung sowie die erforderlichen Unterlagen, die vom Bauträger verlangt werden, vorzubereiten. Dies stellt sicher, dass der Kaufprozess reibungslos verläuft und Sie sich gut auf Ihr neues Eigentum in Dubai vorbereitet fühlen.

# 2

### **Reservieren der Immobilie**

In der Regel erhalten Sie vom Bauträger eine E-Mail mit einem Bezahl-Link (Payment Link), über den Sie die Reservierung bezahlen können. Die Zahlung kann in der Regel mit verschiedenen Methoden erfolgen, einschließlich Kreditkarte, Überweisung und manchmal sogar mit Kryptowährungen wie USDT oder Bitcoin.

Die Höhe der Reservierungsgebühr kann variieren, liegt jedoch normalerweise im Bereich von 5.000€ bis 20.000€. Nach erfolgreicher Zahlung erhalten Sie per E-Mail eine Reservierungsbestätigung für die ausgewählte Wohneinheit. Mit dieser Bestätigung sind Sie berechtigt, gemäß dem festgelegten Zahlungsplan mit den Zahlungen fortzufahren.

## ❖ Off-Plan-Sales

... Details zu den Punkten 3 und 4

# 3

### Erste Anzahlung

Normalerweise haben Sie 7 Tage Zeit, um die erste Zahlung zu leisten. Diese erste Rate beträgt in der Regel 20 % des Kaufpreises plus 4 % Land Department Fee (DLD), abzüglich der bereits bezahlten Reservierungsgebühr.

Die bevorzugte Zahlungsmethode ist in der Regel eine Überweisung von einem deutschen Konto aus. Manchmal wird auch die Zahlung per Kreditkarte akzeptiert.

Die Kaufpreiszahlung geht auf den Escrow (Trust) Account, der vom Dubai Land Department kontrolliert wird. Die 4 % Land Department Gebühr geht an das Konto des Bauträgers, da dieser die Eintragung im Namen des Kunden beantragt.

Es ist äußerst wichtig zu beachten, dass, wenn Sie die Zahlung nicht rechtzeitig tätigen, die Reservierung verfällt und die bereits gezahlte Reservierungsgebühr nicht zurückerstattet wird. Daher ist die Einhaltung der Zahlungsfristen von größter Bedeutung.

# 4

### Kaufvertrag unterzeichnen

Die Unterzeichnung des Kaufvertrags erfolgt in der Regel einige Wochen bis Monate nach Eingang der ersten Zahlung. Der Kaufvertrag wird Ihnen per Post zugesandt und umfasst etwa 100 Seiten, von denen jede einzelne handschriftlich unterschrieben werden muss. Für die Unterzeichnung des Kaufvertrags benötigen Sie normalerweise keinen Notar. Nach der Unterzeichnung können Sie das Dokument wieder per Post an den Bauträger zurückschicken.

Die spätere Eintragung der Eigentumsverhältnisse beim Dubai Land Department (DLD) wird automatisch vom Bauträger für Sie übernommen. Die Dauer dieser Eintragung kann sehr individuell sein und hängt von dem jeweiligen Projekt und dem verantwortlichen Bauträger ab.

## ❖ **Off-Plan-Sales**

... Details zu den Punkten 5 und 6

# 5

### **„Oqood“ Eintragung**

Während die Besitzverhältnisse beim Dubai Land Department eingetragen werden, wird gleichzeitig das sogenannte "Oqood"-Dokument erstellt, das in gewisser Weise als eine Art Vormerkung des Eigentums betrachtet werden kann.

Dieses Dokument enthält persönliche Informationen des Käufers sowie Details zur Immobilie und erfordert die Unterschrift des Käufers. Die Übermittlung kann per Post oder gelegentlich auch per E-Mail erfolgen, abhängig von den Vorgaben des Bauträgers.

Das "Oqood"-Formular dient bis zur endgültigen Fertigstellung des Gebäudes als vorläufige Besitzurkunde. Bei Abschluss der Baumaßnahmen wird es dann in die tatsächliche Besitzurkunde, den Title-Deed, umgewandelt.

# 6

### **Vereinbarter Zahlungsplan**

Ähnlich wie in den meisten Ländern, wo die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) die Zahlung nach Baufortschritt regelt, erfolgt auch in Dubai die Bezahlung in der Regel gestaffelt entsprechend dem Fortschritt des Bauprojekts. Typischerweise erfolgen die Zahlungen in Schritten von 10 % des Kaufpreises bis zur Fertigstellung.

Es ist jedoch auch möglich, dass Zahlungspläne variieren, wie beispielsweise eine 50 %-Zahlung bei Fertigstellung und eine weitere 50 %-Zahlung bei Übergabe. Gelegentlich können die Zahlungsverhältnisse auch von diesen Standardregelungen abweichen, wie zum Beispiel in Form von 30/70 oder 70/30, abhängig von den Vorgaben des jeweiligen Bauträgers. Es kommt sogar vor, dass einige Bauträger Post-Handover Zahlungspläne anbieten, die es ermöglichen, Ratenzahlungen sogar 1-2 Jahre nach der Schlüsselübergabe zu leisten.

## ❖ Off-Plan-Sales

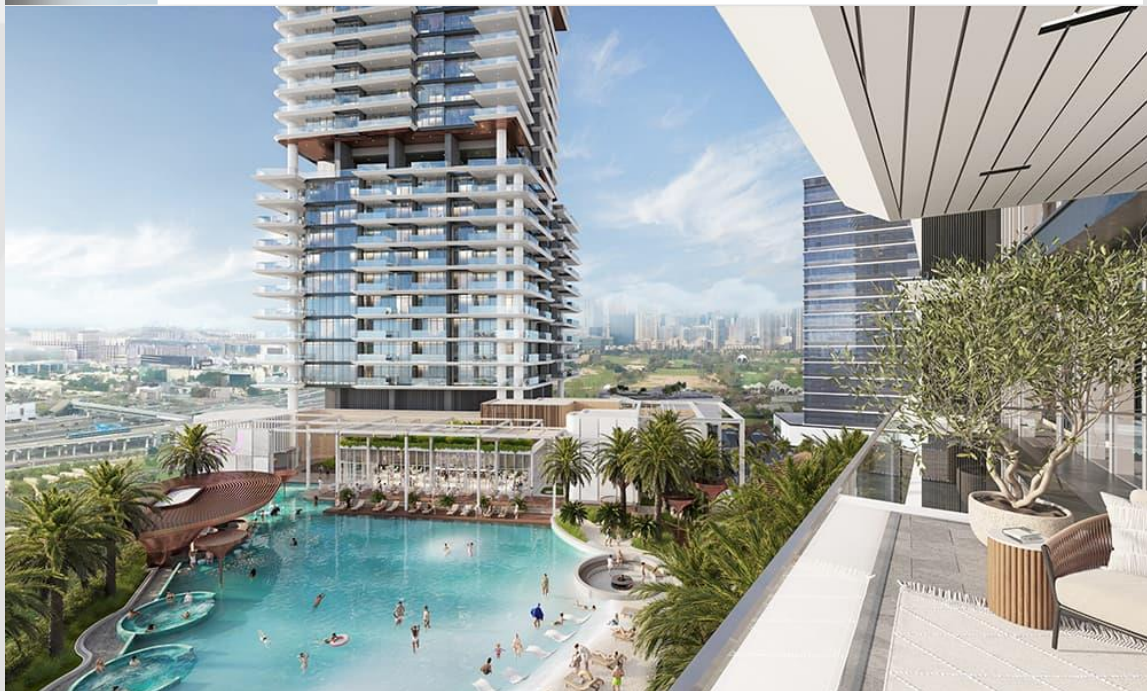
... Details zu dem Punkt 7

# 7

### Erstellung der Besitzurkunde (Title-Deed)

Nachdem das Dubai Land Department das Building-Completion-Certificate (Fertigstellungs-Zertifikat des Gebäudes) erhalten hat, das von der Dubai Development Authority ausgestellt wird, erfolgt die automatische Erstellung der Besitzurkunde (Title-Deed) durch die Regierungsstelle. Diese wird dann elektronisch per E-Mail versendet. In diesem Prozess gibt es keine physische Urkunde mehr, da das Grundbuch vollständig digitalisiert ist.

Wichtig zu beachten ist, dass in diesem Schritt für den Kunden keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind, da die notwendigen Schritte in die Verantwortung des Bauträgers fallen. Nach der endgültigen Fertigstellung und der Zahlung der letzten Abschlussrate erfolgt die Übergabe des neu gebauten Objekts.





## ❖ Off-Plan-Sales

... Details zu dem Punkt 8



8

### Schlüsselübergabe

#### Snagging:

Der leitende Ingenieur des Bauträgers führt gemeinsam mit dem Immobilienmakler und/oder dem Kunden eine Begehung der Räumlichkeiten durch, um eventuelle Baumängel zu identifizieren und sicherzustellen, dass alle technischen Aspekte in Ordnung sind.

#### Übergabeprotokoll:

Nach der Begehung wird ein Übergabeprotokoll erstellt, um die Ergebnisse der Inspektion und den Zustand der Immobilie zu dokumentieren. Dieses Protokoll kann entweder direkt vor Ort oder während der Begehung erstellt werden. Manche Bauträger nutzen dabei handschriftliche Dokumentation, während andere digitale Tablets verwenden. Wenn Mängel festgestellt werden, werden sie in einer Mängelliste erfasst und anschließend zeitnah behoben.

#### Anmeldung Strom / Klimaanlage:

Jetzt müssen Sie den Stromanschluss für die Wohnung anmelden und eine Sicherheitskaution (security deposit) hinterlegen, die in der Regel etwa 2.000 AED (ca. 500 €) entspricht. Ohne diese Schritte ist eine Schlüsselübergabe nicht möglich. Wenn Sie einen Immobilienmakler beauftragt haben, übernimmt dieser in der Regel die Anmeldung des Stroms. Falls die Kosten für die Klimaanlage nicht bereits in den Betriebskosten des Bauträgers enthalten sind, müssen Sie diese ebenfalls anmelden.

#### Schlüsselübergabe:

Schließlich erfolgt die ersehnte Schlüsselübergabe für die Immobilie. Diese findet normalerweise direkt nach dem Snagging oder der Beseitigung der Baumängel im Büro des Bauträgers statt.

## ❖ **Zusätzliche Kosten im Überblick**

... bezogen auf den Off-Plan Sales



### **Bei einem Kauf in Dubai entstehen folgende Kaufnebenkosten:**

- **Reservierungsgebühr:** In der Regel zwischen 5.000€ und 20.000€. Diese Gebühr wird üblicherweise beim Kauf später vom Kaufpreis abgezogen, normalerweise von der Anzahlung.
- **4% DLD Fee (Dubai Land Department):** Dies ist die Gebühr für die Eintragung im Grundbuch, ähnlich wie die Grunderwerbsteuer in Deutschland.
- **Admin Kosten:** Etwa 1.200€ für die Ausstellung des Title-Deeds (Besitzurkunde).
- **Stromanschluss:** Ungefähr 500€ als Sicherheitskaution (security deposit). Diese Kaution wird in der Regel zurückerstattet, wenn der Stromanschluss abgemeldet wird.
- **Porto Kosten:** Etwa 100€. Diese Kosten können anfallen, wenn Sie den Kaufvertrag aus Europa versenden.
- **Zusammengefasst belaufen sich die Kaufnebenkosten auf etwa 4% des Kaufpreises, zzgl. 2% Handlingsgebühr**

## ❖ Kauf einer Immobilie beim Launch

... offizieller Start

Der "Launch" eines Bauprojekts ist immer ein besonderes Ereignis. An diesem Tag und zu dieser genauen Uhrzeit wird der Verkauf von Einheiten in einem Bauprojekt öffentlich gemacht. Es kommt oft vor, dass innerhalb weniger Stunden mehrere Hundert Einheiten verkauft werden, manchmal sogar das gesamte Bauprojekt ausverkauft ist.

**Beim Launch geht es besonders um Schnelligkeit und das Prinzip "first come, first serve" wird angewandt.**



Es ist ratsam, vorab nach dem geplanten Zahlungsplan und anderen wichtigen Informationen zu fragen, wie beispielsweise Grundrisse, die Ausstattung in der Immobilie und das geplante Fertigstellungsdatum.


Besonders im Immobilienmarkt der Vereinigten Arabischen Emirate ist es bemerkenswert, dass oft vor dem Launch nicht einmal der genaue Kaufpreis veröffentlicht wird. Allerdings kann man anhand von Erfahrungen mit dem jeweiligen Bauträger eine ungefähre Preisspanne vorab abschätzen.

**Aber keine Sorge, denn genau dafür sind wir da! Durch unsere direkte Zusammenarbeit mit den besten Bauträgern in Dubai, haben Sie als Member unserer Community alle Informationen rechtzeitig. Bei uns sitzen Sie in der 1. Reihe.**



# Pearl Haven Properties

Suchen Sie nicht nach der richtigen Immobilie.  
Das machen wir für Sie!



**Wir sind ihr Schlüssel zu nachhaltigem Erfolg im Immobilienmarkt Dubais! Wir sind Ihre Partner auf der Reise zu herausragenden und langfristigen Gewinnen. Erhalten Sie alle Informationen über diese Möglichkeit. Wir sind für Sie da! Wir sind Ihr**

**ALL-IN-ONE Partner für maximalen Erfolg!**

## ❖ Was wir anbieten

... als ihr **All-In-One** Partner in Dubai

In Dubai geht es nicht einfach darum, eine Immobilie zu kaufen, um darin zu leben oder diese zu vermieten. Es gibt viele interessante Möglichkeiten, um Immobilien-investments in Dubai zu tätigen. Und mit uns erhalten Sie den Zugang zu diesen.

### **Erstklassige Immobilien**

in bester Lage mit interessantem Wertsteigerungspotenzial

### **OFF-PLAN Sales - Der Verkauf vom Bauträger**

Vorverkauf von einzigartigen Immobilien-Investments, noch vor der Bauphase

### **Secondary-Market - Gebrauchte Immobilien**

Immobilien, die oft sogar bereits von einem Mieter bezogen wurden. Interessante Angebote für ein langfristiges Investment.

### **Finanzierungsmodelle**

Durch sehr kundenfreundliche Finanzierungsmodelle, bereits mit kleineren Beträgen in Dubai investieren

- ❖ mehr als 30 Jahre Erfahrung im Bereich Bauträger, Makler- und Immobilien-Consulting
- ❖ mehr als 1 Mrd. € Umsatz allein im deutschsprachigen Raum
- ❖ beste Zugänge zu Top-Projekten in Dubai
- ❖ Sie kaufen direkt von ausgewählten Bauträgern, nur mit höchster Bauqualität
- ❖ beste Konditionen durch Bulk-Deals
- ❖ Wir investieren selbst erfolgreich in die angebotenen Objekte in Dubai
  
- ❖ maßgeschneiderte Angebote für Sie
- ❖ Kaufen-Verkaufen-Verwalten
- ❖ Firmengründungen
- ❖ Hilfe bei Anmeldung von Visa, zweiter Wohnsitz und Firmengründungen durch unser internationales Netzwerk an Rechts- und Steuerexperten
- ❖ Somit sind wir Ihr ALL-IN-ONE Partner für langfristigen Erfolg!

## ❖ PEARL HAVEN PROPERTIES

- ❖ Unser **Engagement für Exzellenz** spiegelt sich in jedem Detail wider. Von der Auswahl der besten Standorte bis zur Gestaltung von Luxusimmobilien, die neue Maßstäbe setzen - bei Pearl Horizon Properties geht es darum, Ihnen nicht nur ein Zuhause zu bieten, sondern **einen Lebensstil zu schaffen**.
- ❖ Wir glauben an **die Macht der Partnerschaft**. Wenn Sie sich für uns entscheiden, wählen Sie nicht nur einen Immobilienmakler, sondern einen Partner, der sich leidenschaftlich für Ihren Erfolg einsetzt. Unser Expertenteam steht Ihnen zur Seite, um sicherzustellen, dass jede Entscheidung, die Sie treffen, auf einem soliden Fundament basiert.

❖ Tragen Sie sich auf **www.pearlhp.com** für ein unverbindliches Investorengespräch ein.

❖ Wir laden Sie gerne zu einem Online-Webinar oder einem persönlichen Gespräch ein. Lernen Sie uns kennen. Holen Sie sich alle Informationen.

❖ **Wir sind gerne für Sie da!**