

Eigentumstitel und Rechtssicherheit

Der Titel entscheidet, ob ein Immobilienkauf in Nordzypren sicher ist oder ob Sie in einen jahrzehntealten Eigentumsstreit geraten. Dieses Papier erklärt die vier Titel-Typen und ihr jeweiliges Risiko, ordnet den rechtlichen Hintergrund ein und endet mit den Fragen, die Sie Ihrem Anwalt vor der ersten Unterschrift stellen sollten.

Der Kocan und warum seine Herkunft zählt

Der **Kocan** ist die amtliche Eigentumsurkunde, in ihrer Funktion vergleichbar mit dem deutschen Grundbuchauszug. Geführt wird er beim Grundbuchamt (Tapu ve Kadastro Dairesi). **Tapu** und **Kocan** bezeichnen dasselbe Dokument: Tapu ist der formale Ausdruck, Kocan die im Alltag gebräuchliche Bezeichnung.

Entscheidend ist nicht, dass ein Kocan existiert, sondern welche *Herkunft* er hat. Historisch bedingt gibt es mehrere Titel-Arten mit sehr unterschiedlichem Rechtsstatus. Wer diesen Unterschied nicht kennt, kauft im schlimmsten Fall Land, auf das ein griechischer Alteigentümer bis heute Anspruch erhebt.

Die vier Titel-Typen		
Die Einteilung ist eine rechtliche Einschätzung nach Herkunft und typischer Rechtssicherheit, kein absolutes Urteil über den Einzelfall. Maßgeblich bleibt die Prüfung des konkreten Titels durch einen unabhängigen Anwalt vor Ort.		
Titel-Typ	Herkunft	Einschätzung
Türkischer Titel (vor 1974) am sichersten	Land, das bereits vor 1974 türkisch-zyprischen Eigentümern gehörte	Sauberster Titel, kein konkurrierender griechischer Anspruch. Bevorzugte Wahl.
Tauschtitel (Eşdeğer / TMD) weitgehend akzeptiert	Als Ausgleich an türkische Zypren vergeben, die 1974 Eigentum im Süden zurückließen	In der Praxis breit akzeptiert. Herkunft und Belastungen dennoch genau prüfen lassen.
TRNZ-Zuteilungstitel Einzelfall prüfen	Vom Staat der TRNC nach 1974 zugeteiltes Land	Kann auf ehemals griechischem Land beruhen. Einzelfall genau prüfen, nicht pauschal ablehnen.
Griechischer Titel (vor 1974) meiden	Land, das vor 1974 griechisch-zyprischen Eigentümern gehörte	Ungelöste Ansprüche der Alteigentümer, gestützt durch Völkerrecht und die Republik Zypren.

Die eine Regel, von der wir nicht abweichen

Nach unserer Einschätzung sollten Sie **keine Immobilie auf einem griechischen Eigentumstitel aus der Zeit vor 1974 kaufen**. Diese Grundstücke sind mit ungelösten Ansprüchen von Alteigentümern belastet. Beauftragen Sie vor jedem Kauf einen unabhängigen Anwalt mit der Titelprüfung, und zwar **nicht den vom Verkäufer oder Bauträger empfohlenen**. Ein auffällig niedriger Preis ist selten ein Schnäppchen, sondern meist der Ausgleich für genau einen solchen Punkt.

Warum griechische Titel belastet bleiben

Grundstücke, die vor 1974 griechisch-zyprischen Eigentümern gehörten, sind völkerrechtlich umstritten. Die Republik Zypern und internationale Gerichte erkennen den Eigentumsverlust nicht an. Zwei Punkte sollten Sie kennen:

- Für Ansprüche wurde in Nordzypern die **Immovable Property Commission** (Taşınmaz Mal Komisyonu) eingerichtet. Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte hat sie in seiner Rechtsprechung grundsätzlich als innerstaatlichen Rechtsweg anerkannt.
- Nach der Rechtsprechung des Gerichtshofs der Europäischen Union sind Urteile von Gerichten der Republik Zypern über solche Grundstücke innerhalb der EU grundsätzlich **anzuerkennen und zu vollstrecken** (EuGH, Apostolides gegen Orams, C-420/07). Ein Urteil aus dem Süden kann also Wirkung im EU-Ausland entfalten, und damit potenziell dort, wo Sie leben.

Als rechtliche Einschätzung ist der Konflikt um diese Titel damit bis heute nicht abschließend geklärt. Genau deshalb ist der Titel-Typ keine Formalie, sondern die wichtigste Einzelfrage des gesamten Kaufs.

Kaufgenehmigung und Kaufobergrenzen

Ausländer dürfen in Nordzypern Immobilien erwerben, benötigen dafür aber die staatliche Kaufgenehmigung, die **Permission to Purchase (PTP)**, erteilt vom Ministerrat. Der Antrag umfasst unter anderem Passkopie und polizeiliches Führungszeugnis. Die Bearbeitung dauert als Richtwert mehrere Monate, in Einzelfällen über ein Jahr. In dieser Zeit dürfen Sie die Immobilie meist bereits nutzen, der Titel wird aber erst danach übertragen.

Für den Eigentumstitel entscheidend sind drei Etappen: die **Titelprüfung vor der Unterschrift**, die **Registrierung des Kaufvertrags beim Grundbuchamt** als Richtwert innerhalb von rund 21 Tagen (sie sichert Ihren Anspruch und blockiert einen Weiterverkauf an Dritte), und zuletzt die **Titelübertragung** nach Erteilung der Genehmigung. Erst mit dem eingetragenen Title Deed sind Sie rechtlich Eigentümer.

Mehrfach-Grenzen seit der Reform: Bis vor Kurzem galt faktisch eine Immobilie pro Ausländer. Nach der Reform gelten alternativ bis zu 3 Wohnungen, oder ein freistehendes Haus auf maximal rund 1.338 Quadratmetern (1 Dönüm) unbebautem Grund, oder ein Haus auf Grund bis rund 3.300 Quadratmetern, oder in Projekten bis zu 2 zweistöckige Villen. Für Großinvestoren gibt es eine zweckgebundene Ausnahme ab rund 10 Millionen Euro.

Zur Datierung: Die verlässlichste Datierung des aktuell gültigen Dekret-Gesetzes ist Mai 2026, während 2025 der Rahmen gesetzt wurde. Die parlamentarische Ratifizierung ist nicht abschließend geklärt, der Bestand der Grenzen also mit Vorbehalt. Den genauen Rechtsstand verifizieren Sie am Amtsblatt (Resmi Gazete).

Die Fragen für Ihren Anwaltstermin

Nehmen Sie diese Liste mit. Sie macht aus einem allgemeinen Gespräch eine konkrete Prüfung, und Sie erkennen schnell, ob Ihr Gegenüber die Fragen souverän beantwortet.

- ☐ Welcher der vier **Titel-Typen** liegt bei diesem konkreten Objekt vor, und woraus ergibt sich das?
- ☐ Wie ist die **Geschichte des Grundstücks** vor 1974, und gibt es Hinweise auf Ansprüche Dritter?
- ☐ Bestehen **Belastungen oder Hypotheken** auf dem Grundstück, auch aufseiten des Bauträgers?
- ☐ Liegen **Baugenehmigung** und, bei Bestand, die Fertigstellungsbescheinigung vor?
- ☐ Wann genau wird der Kaufvertrag **beim Grundbuchamt registriert**, und wer veranlasst das?
- ☐ Wie ist mein **Zahlungsplan an den Baufortschritt** gekoppelt, und was passiert bei Verzug?
- ☐ Wie sind meine **Anzahlungen abgesichert**, etwa über Bankgarantie oder Treuhand?
- ☐ Welche **Rücktrittsrechte** habe ich, und unter welchen Bedingungen?
- ☐ Sind Sie in irgendeiner Weise mit Verkäufer, Bauträger oder Vermittler **wirtschaftlich verbunden**?
- ☐ Wie viele Objekte darf ich nach dem **aktuellen Rechtsstand** erwerben, und worauf stützen Sie das?

Titel prüfen lassen, bevor Sie unterschreiben.

Wir ordnen für Sie ein, was der Anwalt findet, und begleiten den gesamten Ablauf. Provisionsfrei für Sie als Käufer, deutschsprachig, ohne Verkaufsdruck.

calendly.com/beratungsgespraech-mithat

Quellen

- EuGH, Apostolides gegen Orams, Rechtssache C-420/07, zur Anerkennung und Vollstreckung von Urteilen der Republik Zypern in der EU.
- Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte zur Immovable Property Commission als innerstaatlichem Rechtsweg.
- Titel-Typen und Ablauf der Titelübertragung: mitware.online/nordzypern-eigentumstitel/ und [/nordzypern-immobilien-kaufprozess/](https://mitware.online/nordzypern-immobilien-kaufprozess/)
- Kaufobergrenzen und PTP: mitware.online/nordzypern-immobilien-kaufobergrenzen/; Endverifikation des Rechtsstands über das Amtsblatt (Resmi Gazete).

NZ Property · Mithat Yildiran, Berlin · mitware.online. Dieses Papier bietet allgemeine Informationen und ist **keine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung**. Die Einordnung der Titel-Typen ist eine rechtliche Einschätzung nach typischer Rechtssicherheit, kein Urteil über den Einzelfall. Alle Angaben sind unverbindlich, Stand Juli 2026, und können sich ändern; der Rechtsstand in der TRNC ist am Amtsblatt (Resmi Gazete) zu verifizieren. Lassen Sie jeden Kauf vor der Unterschrift von einem unabhängigen Anwalt vor Ort prüfen, der nicht vom Verkäufer, Bauträger oder Vermittler bezahlt wird.