

Land für Abenteurer und Romantiker

Kanada lockt mit Freiheit, großartiger Natur und günstigen Immobilienpreisen. Doch ausländische Käufer kommen oft mit falschen Erwartungen.

Von Sabine Hildebrandt-Woegel

Christian Markthaler kommt aus der Werbung. 25 Jahre lang hat er in München gelebt und gearbeitet, dann hatte er genug. „Zu viele Menschen, zu viel Enge.“ 2011 packte er seine Sachen und zog mit seiner Familie um: nach Lions Bay in Kanada, 20 Kilometer von Vancouver entfernt.

Wenn Markthaler jetzt von seinem Alltag erzählt, klingt es wie in einem Abenteuerfilm: die Berge im Winter nicht weit, Meer zum Baden und Kajak fahren praktisch vor der Haustür. Im heimischen Garten schauen ab und an Schwarzbären und Kojoten vorbei, im Meer ziehen Delfine und Orcas ihre Bahnen, und dreimal im Jahr ziehen die Fünf-Kilo-Lachse vorbei. „Dann sitzen die Leute auf den Brücken und fischen.“ Angelschein? Braucht hier niemand. „Der Platz hier ist einfach super, das Freiheitsgefühl enorm.“

Mal ehrlich, so wie Markthaler seine Wahlheimat beschreibt, stellen wir uns Kanada doch auch vor: das zweitgrößte Land der Erde, in dem auf 10 Millionen Quadratkilometern nicht einmal 34 Millionen Einwohner leben. Während sich in Deutschland im Schnitt 220 Personen einen Quadratkilometer teilen und in München sogar mehr als 4500, sind es in Kanada weniger als vier. Unendliche Weite, Natur pur.

So ist es. Das sagt auch Michael Gerhardt. Zwar lebt auch in Kanada der Großteil der Bevölkerung in den Ballungszentren. Aber wer sein Leben entschleunigen möchte, der findet hier sein Plätzchen – oder besser: viel Platz. Gerhardt, geboren in Kehlheim an der Donau, kam 1965 nach Kanada. Drei Jahre waren geplant. Aber dann gefiel es ihm so gut, dass er blieb. Seit 1977 arbeitet er als Immobilienmakler in der Parry-Southern-Gegend in Ontario und hat seitdem viele Deutsche beim Immobilienwerb in dem multikulturellen Land begleitet. Aber Gerhardt weiß auch: Nicht alle finden, was sie suchen.

Bis in die neunziger Jahre des zurückliegenden Jahrhunderts, erzählt er, kamen vor allem echte Auswanderer, die ein neues Leben anfangen wollten. Seitdem es aber deutlich schwieriger geworden ist, kanadischer Staatsbürger zu werden, sind es eher Geschäftsleute, die ein Haus am See kaufen und sich alljährlich ein bis vier Monate Auszeit leisten.

Kanada kann viele Wünsche erfüllen, und das bis heute für deutlich weniger Geld als anderswo. Wo sonst bekommt man Baugrundstücke mit Sezugang für 40 000 Euro oder Wohnhäuser am Seeufer für 850 000 Euro. Erst kürzlich vermittelte Gerhardt einem deutschen Kun-

den ein Ferienhaus an der Georgian Bay, für nur 2,7 Millionen Euro. Sogar Inseln sind erschwinglich.

Doch die kaufwilligen Ausländer haben oft falsche Erwartungen. Vor allem zwei Irrtümer sind verbreitet, wie der Immobilienvermittler beobachtet hat. Zum einen der Glaube, dass das Leben in dem auf den ersten Blick europäisch wirkenden Land ähnlich funktioniere wie in Deutschland. Zum anderen, dass die große Freiheit, die das dünnbesiedelte Land verheißt, und vermeintliche Lockerheit der Bewohner auch für Kaufabwicklung und Bebauung gelte. Beides ist falsch.

Wer die gleiche kulturelle Vielfalt erwartet wie in Europa, wird enttäuscht, sagt auch Werbeprof Markthaler. Alte Kirchen, historische Gebäude, kulturelles Angebot – gibt es nicht oder nur wenig. Wer das gleiche Warenangebot erwartet, der wundert sich. Nicht nur, dass Alkohol nur in bestimmten Geschäften erhältlich ist. Viele Artikel, die zu Hause überall selbstverständlich zu haben sind, müssen Kanadier erst in den benachbarten Vereinigten Staaten bestellen. Weil die Ware durch den Zoll muss, dauert es meist drei Wochen, bis sie den Empfänger erreicht. Irgendwann, sagt der frühere Münchner, realisiert man, dass Freiheit eben auch bedeutet. „zigtausende Kilometer vom Weltgeschehen entfernt“ zu sein. Das muss man mögen. Sein Rat an Interessenten lautet denn auch, vor einer Kaufentscheidung mehrfach das Land zu besuchen – am besten auch mal für mehrere Wochen.

„In Kanada läuft vieles anders.“ Das weiß auch Sylvia Jacob. Viele Käufer machten sich das aber nicht klar. Die Deutsch-Kanadierin lebte seit ihrer Kindheit wechselweise in Kanada und Deutschland. Seit 1986 hat sie eine kanadische Anwaltszulassung und ein Büro in Toronto, seit 1996 ist sie auch in Deutschland Anwältin und hat ihre Hauptkanzlei in München. Vor allem zwei Probleme beschäftigen die Spezialistin für Immobilienrecht immer wieder: vorschnell und uninformiert getätigte Käufe und die Umwicklung von Erbschaften und Verkäufen seitens deutscher Kunden. Wobei Jacob klarstellt: Grundsätzlich ist die Rechtslage heute eindeutig. Betrügereien gab es, aber das ist lange her. Vor allem in den sechziger Jahren gab es viele Deutsche, die ihr Schwarzgeld nach Kanada transferierten – und dort nicht selten gnadenlos übers Ohr gehauen wurden.

Heute sind die Themen Kaufen und Bauen klar geregelt (siehe Kasten), viele Verträge sind genormt und Verkäufer



Ein Münchner in Kanada: Christian Markthaler wohnt mit seiner Familie in Lions Bay bei Vancouver, wo er nicht nur die Berge, sondern auch das Meer vor der Haustür hat.

Foto Privat

gesetzlich verpflichtet, Mängel offenzulegen. Wer sich also vorab gut informiert, dem kann wenig passieren. Allerdings erlebt Jacob immer wieder, dass nach wie vor viele Interessierte das Thema nicht ernst genug nehmen. Dann passiert es schon mal, dass Grundstücke ohne Zufahrtswege gekauft werden oder übersehen wird, dass Inseln nur mit dem eigenen Boot erreicht werden können.

Vor allem wer in Urlaubsbegeisterung vermeintliche Vorverträge unterschreibt, erlebt mitunter zu Hause ein böses Erwachen. Denn wie auch in einigen europäischen Ländern braucht es für Verkäufe keine notarielle Beglaubigung. Schon der Vorvertrag ist rechtsverbindlich.

Das bedeutet auch, dass in Kanada der eigentliche Verkauf über einen Makler abgewickelt werden kann. Nur die Abwicklung des Verkaufes mit Grundbuchrecherche und Eigentumsübergang muss anwaltlich vorgenommen werden. Doch auch wenn Makler in Kanada deutlich strengeren Regelungen unterliegen als

hierzulande, schadet es nicht, ausgehandelte Verträge vor der Unterschrift noch einmal vom Rechtsanwalt überprüfen zu lassen. Rechtsanwältin Jacob rät zudem, auch Zahlungen über Anwaltskonten laufen zu lassen, wenngleich es durchaus üblich ist, dass Makler Anzahlungen entgegennehmen und auf Treuhänderkonten verwalten.

Noch eines ist der Deutsch-Kanadierin wichtig: Wer sich entscheidet, so weit von der Heimat eine Immobilie zu kaufen, der sollte sich auch mit dem dortigen Erb- und Steuerrecht befassen. Denn auch hier gibt es Tücken, mit denen Deutsche für gewöhnlich nicht rechnen. Immer wieder erlebt Jacob beispielsweise, dass Immobilien in den Zeiten der eigenen Abwesenheit vermietet werden, aber die dann verpflichtende Steuererklärung vor Ort nicht abgegeben wird. Spätestens beim Verkauf gibt es dann große Probleme.

Das größte Missverständnis, mit dem Kanada-Experten immer wieder zu tun haben, ist die Frage des Aufenthalts- und

Bleiberechts. Wer glaubt, allein durch Kaufen bleiben zu dürfen, irrt. Und schlimmer noch: Wer sein sechsmonatiges Touristenvisum oder seine befristete Aufenthaltsgenehmigung überzieht, wird auch schon mal mit einem lebenslangen Einreiseverbot belegt, egal wie viele Immobilien er besitzt.

Zwar ist das offiziell multikulturell geltende Land nach wie vor ein begehrtes Einwanderungsziel. Aber dauerhafte Aufenthaltsgenehmigungen zu bekommen oder gar kanadischer Staatsbürger zu werden wird immer schwieriger. Auch Werbeprof Markthaler muss sich bisher mit einer „Temporary Residence“, einem zeitlich begrenzten Bleiberecht begnügen. In zwei Jahren sieht man weiter.

Der Werbefachmann hat sich allerdings ohnehin noch nicht entschieden. „Man trifft hier Menschen mit einem offenen Arbeitsmodell und einer noch offeneren Lebenshaltung. Man kann viel lernen“, ist er nach wie vor begeistert. „Aber mein Arbeitsplatz ist der Laptop – und der kann überall stehen.“

KAUFEN IN KANADA

- ▷ Der Vorvertrag ist rechtsverbindlich, eine notarielle Beglaubigung gibt es nicht
- ▷ Makler wickeln den Kauf ab
- ▷ Eigentumsübertragung muss über einen kanadischen Anwalt erfolgen
- ▷ Jede kanadische Provinz hat ihr eigenes Rechtssystem
- ▷ Vorsicht bei unbebauten Grundstücken: Die Einrichtung der Grundversurung ist Pflicht und kann teuer werden
- ▷ Vor dem Kauf sollte die Immobilie bewertet werden, die Kosten hierfür liegen zwischen 100 bis 250 Euro
- ▷ Erbrecht beachten: In Kanada wird der Erblasser besteuert. Das Doppelbesteuerungsabkommen gilt nicht fürs Erbrecht *shw.*

AUSLAND

Slovenske železnice

ÖFFENTLICHE AUSSCHREIBUNG

1. für den Verkauf von Geschäftsräumen mit dem zugehörigen Grundstück – Eisenbahngüterbahnhof Moste in Ljubljana wie folgt:

- Geschäftsgebäude, Kajuhova 51, Ljubljana, Fläche 1.048,00 m², ID-Nr. des Gebäudes 826, KG 1730 – Moste – Energieeffizienzklasse E (von 105 bis 150 kWh/m²a).
- Lagerhalle, Fläche 7.627,00 m², ID-Nr. des Gebäudes 826, KG 1730 – Moste.
- Kleineres Lagerobjekt, Fläche 431,50 m², ID-Nr. des Gebäudes 1928, KG 1730 – Moste.
- gebauete Garage, Fläche 22,10 m², ID-Nr. des Gebäudes 889, KG 1730 – Moste.
- Pförtnerhaus aus Holz, Fläche 26,00 m², ID-Nr. des Gebäudes 1915, KG 1730 – Moste.
- kleineres Objekt, Fläche 9,00 m², ID-Nr. des Gebäudes 1916, KG 1730 – Moste.
- Manipulativflächen, Laderampen, Transport- und Zufahrtwege sowie PKW- und LKW-Parkplätze.

Gegenstand der Ausschreibung sind folgende Immobilien:

A. Immobilien im Eigentum der Slowenischen Eisenbahnen – Güterverkehr GmbH (SZ - Tovarni promet, d.o.o.):
Parzelle Nr. 486/5, 482/1, 485/1, 518/1, 524/1, 528/1, 529/1, 530/1, 531, 534/1, 537/1, 1216/3, 127/3, 548/1, 547/1, 545/1, 543/3, 542/7, 542/4, 541/46, 541/4, 540/47, 540/3, 539/2, 539/3, 538/2, 515, 513/1, 513/2, 512, 511/1, 511/2, 510, 509/8, 508/7, 507/6, 507/2, 507/8, 506/6, 506/3, 501/20, 500/19, 1207/9, 495/4, 494, 493/3, 499, 500/15, 485/4, 493/5, 500/18, 501/19, 509/7, 191/4, alle KG 1730 – Moste

B. Immobilien im Eigentum der Slowenischen Eisenbahnen GmbH (Slovenske železnice, d.o.o.):
Parzelle Nr. 1215/17, 127/4, 498/16, 498/14, alle KG 1730 – Moste

Gesamtfläche aller Grundstücke beträgt 114.636 m².
Ausgangspreis für angebotene Immobilien (Objekte mit dem zugehörigen Grundstück) beträgt: 17.000.000,00 EUR, ohne MwSt.

Interessierte sind verpflichtet, bis zum 15. 01. 2016 bis 10.00 Uhr ihre Angebote gemäß der auf der Webseite: <http://www.slo-zeleznice.si/sl/nepremicnine/raspisi-in-javne-objave> veröffentlichten kompletten Ausschreibungsdokumentation für die Abfassung des Angebots abzugeben. Die Ausschreibungsdokumentation kann auch am Sitz der Slowenischen Eisenbahnen GmbH, Bereich Immobilienmanagement, Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana, E-Mail: alena.kristek@slz-zeleznice.si übernommen werden.

Traumhaftes Landhaus im Ausseerland von privat
Ca. 240 m² Wohn/Nutzfläche. 1.507 m² uneinsehbarer Parkgrund.
Exposé mit Kaufpreis: charmantestlandhaus-t-online.de

Villa mit Blick auf Saint-Tropez
zu verkaufen, alle Informationen unter <http://hausinfrankreich.npage.de>. ID: 281547, www.faz.net/immobilien
Email: leissamfr@gmail.com

Immobilie Ungarn 8,5 % Rendite
Vermietete Gewerbeimmobilie in Ost-Ungarn zu erwerben. Baujahr 2002 sowie Anbau 2006. Ca. 6.600 m² Gebäude sowie ca. 28.000 m² Grundstück. Kaufpreis 4.000.000 €
8 % Rendite. Mietentnahmen in Euro.
Zuschriften erbeten unter 30089676 - F.A.Z. - 60267 Ffm.

LECH am ARLBERG
Wohnung, 210 m² zu verkaufen.
office@business-optimizations.cc
+41 71 722 20 84

REGION NORD

Herrschaftlicher Altbau in Berlin-Charlottenburg

Charmante und bezugsfertige Altbauwohnungen sowie Penthäuser direkt vom Eigentümer.
ab 140 m² bis 260 m²
Frau Donatella Mustavic
0170-7606610
030-30306680
d.mustavic@cmib-immo.de
www.pariserstrasse18.com

Insel Rügen - verwirklichen Sie Ihre Zukunft
Große Familien-, Mehrgenerationenengemeinschaften, kirchliche u. ethnische Gemeinschaften: Wir verpachten, auch in Gutsputz, in absoluter Alleinlage, hervorragender Verkehrsanbindung, ein altes traumhaft schönes Gutsgelände, Park, Seen, schöne Gebäudesubstanz, gepfl. Gesamtanlage mit über 2000 qm² Grund u. einem rechtsgültigen Bebauungsplan zum Bau von neuen Wohngebäuden.
Zuschriften erbeten unter 30090517 - F.A.Z. - 60267 Ffm.

Kampen Sytt
Exklusives Einzelhaus in Kampen mit ca. 220 m² Gesamtgrundfläche, Baujahr 2009, KP 6,35 Mio. direkt vom Eigentümer ohne Makler. Finanzierungsnachweis erforderlich.
Zuschriften erbeten unter 30086862 - F.A.Z. - 60267 Ffm.

Spitzenlage für Ihre Immobilienangebote.
Der Immobilienmarkt der F.A.Z. und F.A.S.

ANLAGEOBJEKTE

Leipzig - Dortmund - BRD
MFH's bis zu 85% steuerliche Abschr. des KP nach § 7h & § 7i EStG.
KP von € 1 Mio. bis € 10 Mio. nach Fertigstellung
Pfeulich-Mercator GmbH, Berlin (Gendarmenmarkt), Tel. 0172/5316675

Heiligenhafen
Ferienimmobilien als zukunftssträchtige Kapitalanlage. Neubau im traditionellen Ambiente. Hochwertige Ausstattung. Tiefgarage.
www.wirtschaftshaus.de/ferien
Tel.: 04362 5172 831

Wohnungspaket Hessen/RLP
6.100 m² Wfl., Grd. 21.000 m², davon zusätzl. 3.000-5.000 Baugrund abtrennbar. KM 342.000 sukzessive auf 448.000 steigend. 100% Share Deal ohne Grunderwerbsteuer. € 4,2 Mio. Darlehen in GmbH zu 1,74% Zins. Überschuss nach Zinsen von € 267.000 auf € 373.000 steigend. KP € 1.250.000. Gas-Zentralheizung 100 kWh/m²a, nur Selbstinteressenten.
hgl@chateau-wohnen.de
Bestanlage für bonitätsstarke Anleger

Der F.A.Z.-Immobilienmarkt wirkt.

IMMOBILIEN ALLGEMEIN

Mecklenburg-Vorpommern
Großer, vollrandierter landwirtschaftlicher Besitz guter Bonität ganz oder teilweise von Privat zu verkaufen
Zuschriften erbeten unter 30090735 - F.A.Z. - 60267 Ffm.

Mannheim-Neustheim
Gewerbeobjekt 2.617 m² Grund, 518 m² Ausstellung, 165 m² Büro, 36 m² Sozialr., 132 m² KG, 1.270 m² Lagerhalle, Freigel., 22Z. verm., VB 1,1 Mio € v. Priv. z. verk.
Zuschriften erbeten unter 30091809 - F.A.Z. - 60267 Ffm.

REGION MITTE

Charmante Maisonette-Wohnung mit Skylineblick
Fahrtstuhleubendrig, § 7 mit 80% Abschreibung
KP € 1.798,- pro m² 713 m² € 1.282.000,-
Mark O. Pieper e.K.
Tel.: 0172/1818897

Frankfurt-Westend: Stilaltbauwohnung mit Skylineblick
Charmante Maisonette-Wohnung mit riesiger Dachterasse in bester Lage. 4-Zi., ca. 200 m² Wfl., Siematic-EBK, Kamin, saniert. V. 223,3 kWh/m²a, inklusive Warmwasser. Kaufpreis: 1.380.000 € + 5,95% Provision inkl. 19% MwSt.
Matthäuser Immobilienvertriebs GmbH
www.matthaeuser.de Fon: 069.29.99.28-0

Bischoppen - Aartalsee
EFH, Bj. 1967, voll unterkellert, Hanglage, Ortsrand, unverbaubarer Blick auf See, 100 m² Wohnfläche, 683 m² Grund, Doppelgarage, VB 145.000,- € von Privat.
Telefon 06444/9319412

Einzelhandel/ Gewerbeimmobilien
Gästehaus / Restaurant
zw. Hagen u. Lüdenscheid, Gästehaus: 5 Fremdenzimmer, 2 Wohnheiten; 580 m², ME 29.000 €, V 144,4 kWh, Gas-Zentral-Htz., zentral gelegen, für 359.000 €.
Telefon: 02351/570077 oder 0160/7530388

Gastronomiefläche zu vermieten bevorzugt SUSHI ca. 60 m² Nettomiete 1.000 € ME 250,00 € Kaution 3.000 € Neubau BJ 2015 provisionsfrei
ID: ZURE33E, www.faz.net/immobilien
JPS Hausverwaltung GmbH
Schmidt@JPS-Hausverwaltung.de

Die perfekte Wohnung oder das ideale Haus zum Kaufen oder Mieten.
Jetzt finden unter www.faz.net/immobilien

GESUCHE

Im Leben zählt nur der wertvolle Kontakt ...
Unsere Kunden gehören zu den ersten Adressen in der Immobilienwirtschaft und vertrauen unserer Kompetenz und Zuverlässigkeit bereits seit über 40 Jahren.
Wir suchen bundesweit Objekte/Projekte ab 5 Mio. € für ein Ankaufsvolumen von insgesamt 300 Mio. €:
- Wohnungspakete/Mehrfamilienhäuser
- Grundstücke f. Wohnen/Handel (auch Abriss)
- Büro-/Geschäftshäuser/Hotels
- Gewerbe- und Industrieanlagen
Für ein persönliches und unverbindliches Gespräch steht Ihnen Herr Udo Maas gem. zur Verfügung. Die gebotene Vertraulichkeit wird strikt beachtet. Erstklassige Referenzen. Sprechen Sie mit uns:
MAAS International
Hauptmarkt 2, 90403 Nürnberg, Tel. 09 11 20 50 0-0, Fax 20 50 0-20
E-Mail zentrale@maas-international.de

Ab 3 Mio. € suchen wir
Fachmarktzentren, Supermärkte, Discounter, Wohn-/Geschäftshäuser; größere Büroimmobilien zum Kauf.
Tel. 09131 / 5300701
www.alitus.eu; erlangen@alitus.eu

Hütter Bönan Hotels
Suchen neue Standorte: München – Hamburg – Berlin Düsseldorf – Frankfurt – Köln
Expansion@huetterboenan.com

Suchen Eigentum in Frankfurt
Suchen Immobilie von privat: Nordend, Bornheim, Ostend, Sachsenhausen, ab 80 m², ab 3 Zi, Balkon od. Garten, Badewanne, Kamin, gerne renovierungs-, sanierungsbedürftig. Max. 450.000 EUR
Angebote an: endlich-wohnen@web.de

Erstklassiges Ambiente buchen.

Wir beraten Sie gerne: Telefon (069) 75 91-33 44

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND