

## EDITORIAL

Liebe Leserin, Lieber Leser,

herzlich willkommen zur 8. Ausgabe unseres internationalen Newsletters, der dem Themenschwerpunkt „Immobilienwerb in den jüngeren EU-Mitgliedstaaten im Osten“ gewidmet ist.

Der Erwerb von Immobilien in den jüngeren EU-Mitgliedstaaten im Osten hat sich durchaus als lohnende Investition herauskristallisiert. Gerade die flächenmäßig großen Länder Polen und Rumänien bieten interessante Anlagealternativen für Investoren. In dem Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen bieten die dortigen Märkte Möglichkeiten, wie sie insbesondere in Deutschland kaum mehr gegeben sind. Selbstverständlich ist eine Investition in Immobilien und gerade auch im Ausland mit Risiken behaftet. Allerdings lassen sich die Risiken erheblich minimieren, wenn der Erwerb strukturiert und mit fachkundiger Begleitung durchgeführt wird. Ein wesentlicher Vorteil bei einer Investition in den jüngeren EU-Mitgliedstaaten ist, dass grundlegende Rechtsprinzipien der Europäischen Union gelten und somit ein großes Maß an Rechtssicherheit besteht. Ein weiterer Aspekt ist das örtliche Preisniveau, welches immer noch als moderat bezeichnet werden kann.

Um Ihnen einen ersten Überblick zu den rechtlichen Rahmenbedingungen in einigen ausgewählten Ländern zu ermöglichen, haben wir nachfolgend eine Darstellung der Grundzüge für den Erwerb einer Immobilie in Rumänien, Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakischen Republik sowie Ungarn zusammengestellt.

Selbstverständlich stehen Ihnen an den jeweiligen Standorten kompetente deutschsprachige Ansprechpartner für Rückfragen und eine einzelfallbezogene Beratung zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und freuen uns auf Ihre Kommentare sowie Kontaktaufnahme mit unseren Experten.

Ihr SCWP Schindhelm Team

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Polen:</b>	
Immobilienwerb in Polen. . . . .	2
<b>Rumänien:</b>	
Immobilienwerb in Rumänien. . . . .	8
<b>Slowakei:</b>	
Immobilienwerb in der Slowakischen Republik. . . . .	11
<b>Tschechien:</b>	
Immobilienwerb in der Tschechischen Republik . . . . .	13
<b>Ungarn:</b>	
Immobilienwerb in Ungarn . . . . .	15

Bitte beachten Sie: Die folgenden Ausführungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur zur ersten Information und Orientierung. Eine eingehende Beratung wird durch sie nicht ersetzt. Für eine solche stehen wir gerne zur Verfügung.



## IMMOBILIENERWERB IN POLEN

### I. ERWERB DURCH EU-AUSLÄNDER: BIS AUF AGRARGRUNDSTÜCKE GILT GENEHMIGUNGSFREIHEIT

Die Voraussetzungen für den Grundstückserwerb in Polen durch Staatsangehörigen anderer EU-Staaten regelt das polnische Gesetz über den Immobilienerwerb durch Ausländer vom 24.03.1920. Als Ausländer gelten im Sinne des Gesetzes natürliche Personen, die nicht die polnische Staatsangehörigkeit besitzen, juristische Personen mit Sitz im Ausland, Personengesellschaften, deren Gesellschafter ausländische juristische oder natürliche Personen sind, und schließlich juristische Personen und Handelsgesellschaften ohne Rechtspersönlichkeit, die ihren Sitz in Polen haben, unmittelbar oder mittelbar jedoch durch eine der oben genannten Personen oder Gesellschaften kontrolliert werden. Den Vorschriften zufolge ist beim Grundstückserwerb durch Ausländer grundsätzlich eine Genehmigung des Innenministers notwendig. Seit EU-Beitritt Polens im Mai 2004 sind jedoch Staatsangehörige und ausländische Unternehmen aus den Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR) und der Schweiz von der Genehmigungspflicht befreit. Einzige Ausnahme gilt weiterhin beim Erwerb von Agrarflächen. Noch ein Jahr sollen Beschränkungen beim Erwerb der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen durch Ausländer aus den EWR-Staaten gelten. Erst am 01.05.2016, genau 12 Jahre nach dem EU-Beitritt Polens, wird diese Vorschrift außer Kraft gesetzt. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Erwerb von Ackerland für EU-Ausländer genehmigungspflichtig. Im Fall der Nichteinhaltung von den Gesetzesvorschriften ist der Immobilienerwerb durch Ausländer nichtig.

Seit über 5 Jahren dürfen Ausländer aus den EWR-Staaten sowie schweizerische Staats-

angehörige auch sog. Zweitwohnungen genehmigungsfrei kaufen. Die Genehmigungspflicht für den Erwerb einer Zweitwohnung galt innerhalb von 5 Jahren nach dem EU-Beitritt Polens, d.h. seit 01.05.2004 bis zum 01.05.2009.

### II. AUSNAHME: GENEHMIGUNGS- FREIER ERWERB VON GESCHÄFTS- ANTEILEN AN UNTERNEHMEN, DIE EIGENTÜMER VON LANDWIRT- SCHAFTLICHEN FLÄCHEN SIND

Gemäß dem Gesetz über den Immobilienerwerb durch Ausländer betrifft die Genehmigungspflicht nur den unmittelbaren Erwerb von Agrarflächen. Unter diese Pflicht fällt jedoch nicht der Erwerb von Geschäftsanteilen an Gesellschaften, die Eigentümer oder ewige Nießbraucher von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind. Obwohl das Gesetz die Befreiung nicht ausdrücklich vorsieht, wird ein solcher Standpunkt durch das Ministerium für Innere Angelegenheiten vertreten. Eben in diese Richtung geht die Auslegung der betreffenden Vorschriften, die das Ministerium auf seiner Internetseite veröffentlicht hat. Eine solche Auffassung fand auch bei polnischen Gerichten Akzeptanz.

Um nur ein Beispiel zu nennen: Im Urteil vom 02.12.2008 (Az. I ACa 699/08) stellte dieses fest, dass Bürger und Unternehmen aus den Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraumes Geschäftsanteile oder Aktien an einer in Polen ansässigen Handelsgesellschaft, die Eigentümerin polnischer Agrargrundstücke ist, genehmigungsfrei erwerben können.

### III. REGELRECHTES EIGENTUM VS. EWIGES NIESSBRAUCHSRECHT

Die Rechtsinstitute Eigentum und ewiger



Nießbrauch [poln.: użytkowanie wieczyste] werden hauptsächlich durch das polnische Zivilgesetzbuch geregelt. Das Eigentumsrecht verleiht dem Grundstückseigentümer uneingeschränkte Machtbefugnis über das Grundstück. In den durch Gesetz und Grundsätze des gesellschaftlichen Zusammenlebens festgelegten Grenzen kann der Eigentümer, unter Ausschluss anderer Personen, den Eigentumsgegenstand im Rahmen seines Rechts nutzen, Früchte daraus ziehen und über ihn verfügen. Die Eigentumsübertragung erfolgt mit der Unterzeichnung eines Kauf-, Tausch-, Schenkungs- oder anderen Vertrags, der zur Übertragung des Eigentums an einer genau bestimmten Immobilie verpflichtet. Der Eigentumsübertragungsvertrag bedarf zwingend der notariellen Beurkundung, sonst ist er nichtig.

Das ewige Nießbrauchsrecht ist eine Besonderheit des polnischen Zivilrechts. Es stellt ein dingliches Recht dar und wird in der Rechtslehre zwischen dem Eigentum und den beschränkt dinglichen Rechten angesiedelt. Gegenstand des ewigen Nießbrauchsrechts sind ausschließlich Grundstücke, deren Eigentümer der Staat, Gebietskörperschaften und deren Verbände sind. Staatliche und kommunale Grundstücke können natürlichen und juristischen Personen in Form einer notariellen Urkunde in ewigen Nießbrauch für einen Zeitraum zwischen 40 und 99 Jahren mit der Verlängerungsmöglichkeit auf weitere 40-99 Jahre überlassen werden. Das ewige Nießbrauchsrecht entsteht wirksam erst mit der Eintragung ins Grundbuch. Das zugunsten eines ewigen Nießbrauchers bestellte ewige Nießbrauchsrecht verleiht ihm eine eigentümerähnliche Stellung: Das ewige Nießbrauchsrecht am Grundstück kann veräußert, vererbt und mit einer Hypothek belastet werden, sowie unterliegt der Zwangsvollstreckung. Jegliche Bestandteile, die mit dem Grundstück verbunden sind, wie Gebäude oder sonstige Bauten, sind Eigentum des

Berechtigten aus dem ewigen Nießbrauch. Hinzuweisen ist jedoch darauf, dass der Eigentümer, der an einem Grundstück das Nießbrauchsrecht zugunsten des Nießbrauchers bestellt, berechtigt ist, dem Nießbraucher bestimmte Pflichten hinsichtlich der Nutzung der Immobilie aufzuerlegen. In der Wirtschaftspraxis kommt es oft vor, dass der Berechtigte aus dem Nießbrauch verpflichtet wird, ein Gebäude z.B. für Gewerbebezug innerhalb einer festgesetzten Frist zu errichten.

Für die Bestellung des ewigen Nießbrauchsrechts am Grundstück zugunsten des Erwerbers erheben Grundstückseigentümer eine einmalige Erstgebühr in Höhe von 15 bis 25 % des Grundstückswerts sowie jährliche Gebühren. Diese, ähnlich wie die Erstgebühr, wurden im Gesetz über die Immobilienwirtschaft geregelt und schwanken je nachdem, für welche Zwecke das Grundstück genutzt wird, zwischen 0,3 % und 3 % des Grundstückswerts und können nicht öfter als alle 3 Jahre aktualisiert werden. Die Nießbrauchsberechtigten müssen daher sicherlich mit Erhöhungen der jährlichen Gebühren rechnen.

Werden die dem Berechtigten auferlegten Pflichten nicht fristgerecht erfüllt oder aber fällige Gebühren nicht entrichtet, kann dies die Auflösung des Vertrags mit dem Nießbraucher zur Folge haben. Das Eigentum an den auf dem Grundstück errichteten Gebäuden geht in einem solchen Fall auf den Grundstückseigentümer über. Dem Nießbraucher steht dagegen nur eine Entschädigung zu.

Eine der Hauptfragen, die sich Personen, denen staatliche oder kommunale Grundstücke in ewigen Nießbrauch überlassen werden, auch stellen müssen, ist, wie lange sie über das jeweilige Grundstück verfügen können, denn wie bereits erwähnt, ist das ewige Nießbrauchsrecht im Gegenteil zum Eigentum immer an einen bestimmten Zeitraum gebunden.

Der Gesetzgeber hat eine mögliche Umwandlung des ewigen Nießbrauchsrechts in das Eigentum vorgesehen, wobei dies nur dann anwendbar ist, wenn der Nießbraucher eine natürliche Person ist. Die Umwandlung erfolgt entgeltlich aufgrund eines Verwaltungsbescheides. Die Grundsätze für die Umwandlung regelt das Gesetz über die Umwandlung des ewigen Nießbrauchsrechts ins Eigentumsrecht. Bei juristischen Personen und Personengesellschaften ist die Umwandlung durch einen Verwaltungsbescheid nicht möglich. Diese Rechtsträger können jedoch bei dem Eigentümer einen Kaufantrag für das Grundstück stellen.

#### IV. VORKAUFRECHT VS. VORRECHT AUF ERWERB VON IMMOBILIEN

Das im Gesetz über die Immobilienwirtschaft geregelte Vorrecht auf Erwerb einer Immobilie wird oftmals irrtümlich dem u.a. im Zivilgesetzbuch geregelten Vorkaufsrecht gleichgestellt. Diese zwei Rechtsinstitute unterscheiden sich voneinander vor allem dadurch, dass jede jeweils andere Voraussetzungen für den Erwerb einer Immobilie vorsieht.

##### a) Gesetzliches und vertragliches Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht ist in Art. 596-602 des Zivilgesetzbuches geregelt. Im Grunde kommt es darauf an, ob es sich aus dem Gesetz oder einem Rechtsgeschäft ergibt, dass einem Rechtssubjekt Vorkaufsrecht für eine Immobilie zusteht. Der Eigentümer darf einen Kaufvertrag über die Immobilie lediglich unter der Bedingung abschließen, dass der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht nicht ausübt. Die Begründung des Vorkaufsrechts kann in einfacher Schriftform erfolgen. Zum Schutz des Vorkaufsberechtigten sollte das Vorkaufsrecht jedoch in Form einer notariellen Urkunde vorbehalten werden.

Das Vorkaufsrecht kann sich sowohl aus einem Gesetz als auch einem Rechtsgeschäft ergeben.

In dem ersten Fall ist das eine Erscheinungsweise des Willens des Gesetzgebers, der bestimmten Rechtssubjekten einen Vorrang beim Immobilienerwerb vor anderen Rechtssubjekten zuerkennt. Ein Beispiel dafür ist Art. 109 des Gesetzes über die Immobilienwirtschaft. Er sieht das Vorkaufsrecht der Gemeinde z.B. im Falle des Verkaufs einer im Denkmalregister eingetragenen Immobilie vor. Ein weiteres Beispiel für das gesetzliche Vorkaufsrecht stellt Art. 3 des Gesetzes über die Gestaltung des landwirtschaftlichen Systems dar. Beim Verkauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch eine natürliche oder juristische Person, die nicht Agentur für landwirtschaftliche Immobilien ist, steht das Vorkaufsrecht kraft Gesetzes dessen Pächter zu, soweit die in dieser Vorschrift genannten Voraussetzungen insgesamt erfüllt sind. Dasselbe Gesetz regelt auch zahlreiche Fälle, in denen das Vorkaufsrecht der oben genannten Agentur eingeräumt wird.

Anfang 2016 wird eine Novelle dieses Gesetzes in Kraft treten. Gemäß den novellierten Vorschriften steht dem Einzellandwirt, dessen Grundstück mit dem zu verkaufenden Grundstück benachbart ist, das Vorkaufsrecht auch zu. Der Einzellandwirt ist jedoch zur Ausübung seines Vorkaufsrechtes erst nach dem Pächter und vor der Agentur für landwirtschaftliche Immobilien befugt. Dies bedeutet, dass erst bei Nichtausübung des Vorkaufsrechts durch den Pächter, Einzellandwirt oder die Agentur für landwirtschaftliche Immobilien ein anderer Erwerber das landwirtschaftliche Grundstück kaufen kann, was zur erheblichen Verlängerung des Verfahrens zum Erwerb des Grundstücks führt.

Wie bereits erwähnt, kann das Vorkaufsrecht ebenfalls aus einem Rechtsgeschäft folgen, z.B. aus einem Vertrag. Bei einem Mietvertrag können die Parteien vereinbaren,

dass im Falle des Immobilienverkaufs durch den Eigentümer, das Vorkaufsrecht dem Mieter zusteht. Der Beweggrund für die Bestellung des zivilrechtlichen Vorkaufsrechts besteht meistens darin, den Berechtigten den Erwerb einer Immobilie bei eventueller Veräußerung durch bisherige Eigentümer zu ermöglichen.

Der Hauptunterschied zwischen dem gesetzlichen und dem vertraglichen Vorkaufsrecht besteht in den Rechtsfolgen des Abschlusses eines unbedingten Vertrags durch den Verpflichteten. Während bei vertraglich festgehaltenem Vorkaufsrecht im Falle eines Kaufvertrags, in dem die Bedingung nicht vorbehalten wurde, beim Verpflichteten nur eine Schadensersatzpflicht entsteht, tritt bei gesetzlichem Vorkaufsrecht die Nichtigkeit eines Vertrags ohne vorbehaltene Bedingung ein.

#### **b) Ausübung des Vorkaufsrechts**

Die vom Vorkaufsrecht betroffene Immobilie kann an einen Dritten nur dann verkauft werden, wenn der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht nicht in Anspruch nimmt. Der Vorkaufsverpflichtete soll unverzüglich dem Vorkaufsberechtigten den Inhalt des mit einem Dritten geschlossenen Kaufvertrags mitteilen. Nach zivilrechtlichen Vorschriften wird das Vorkaufsrecht durch Abgabe einer Erklärung gegenüber dem Verpflichteten ausgeübt. Es soll innerhalb von einem Monat nach Erhalt der Anzeige über den Verkauf ausgeübt werden, es sei denn, dass andere Fristen bestimmt worden sind. Nimmt der Berechtigte das ihm zustehende Vorkaufsrecht in Anspruch, kommt es zum Abschluss des Vertrags (zwischen dem Verpflichteten und dem Berechtigten), der inhaltlich mit dem Kaufvertrag mit einem Dritten übereinstimmt, es sei denn, dass die besonderen Regelungen etwas anderes vorsehen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts bedarf einer Erklärung in Form notarieller Urkunde. Für den Abschluss des Kaufvertrags

mit dem Eigentümer genügt die ihm gegenüber abgegebene Erklärung. Der Abschluss eines weiteren Vertrags mit den endgültigen Parteien des Geschäftsvorfalles ist nicht erforderlich.

#### **c) Vorrecht auf Erwerb von Immobilien**

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass das Vorrecht auf Erwerb einer Immobilie [poln.: *pierwszeństwo nabycia nieruchomości*] nicht in irgendeiner geltenden Vorschrift vollständig definiert ist. Einzelne Gesetze räumen das betreffende Recht bestimmten Rechtssubjekten ein, ohne es im Einzelnen auszuführen. Der Gesetzgeber räumt das Vorrecht insbesondere beim Erwerb von Immobilien, die im Eigentum des Staates und der Gebietskörperschaften stehen, ein. Wie Art. 34 des Gesetzes über die Immobilienwirtschaft bestimmt, steht bei Veräußerung von solchen Immobilien an natürliche und juristische Personen das Vorrecht auf Erwerb dem Grunde nach denjenigen Personen zu, die eine der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Der Kaufinteressent hat den Anspruch auf Erwerb der Immobilie aufgrund des Gesetzes über die Immobilienwirtschaft oder anderer Vorschriften;
- Er ist vorheriger Eigentümer der zu veräußernden Immobilie, dem das Eigentum an dieser Immobilie vor dem 05.12.1990 entzogen wurde, oder dessen Erbe;
- Er ist Mieter einer Wohnung und der Mietvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Um den Kern des Vorrechts zu fassen, genügt es, auf das Vorrecht bei einer auf unbestimmte Zeit gemieteten Wohnung hinzuweisen. Die Verkaufsabsicht und das dem Mieter zustehende Vorrecht auf Erwerb der zu veräußernden Immobilie wird vom Veräußerer vorweg schriftlich mitgeteilt. Der Mieter kann sein

Vorrecht in Anspruch nehmen, sofern er einen entsprechenden Antrag auf Erwerb der Immobilie fristgerecht innerhalb der in der Anzeige der Verkaufsabsicht genannten Frist stellt. Die Ausübung des Vorrechts erfolgt, ähnlich wie beim Vorkaufsrecht, durch Abgabe einer Erklärung über die Zustimmung zu dem gemäß dem Gesetz über die Immobilienwirtschaft festgelegten Kaufpreis. Nimmt der Berechtigte sein Recht nicht in Anspruch oder gibt keine Erklärung diesbezüglich innerhalb der gesetzten Frist ab, kann der Eigentümer den Kaufvertrag mit einem Dritten abschließen.

#### d) Ähnlichkeiten

Sowohl das Vorrecht als auch das Vorkaufsrecht berechtigen nicht dazu, den Verkauf der Immobilie durch den Eigentümer zu verlangen. Die Berechtigten haben auch keinen Einfluss auf den durch den Eigentümer bestimmten Kaufpreis. Beim Vorrecht auf Erwerb von staatlichen bzw. kommunalen Immobilien wird der Preis meistens durch einen Sachverständigen ermittelt. Wiederum erwirbt der aus einem Vertrag Vorkaufsberechtigte die Immobilie ausschließlich zum im bedingten Kaufvertrag bestimmten Kaufpreis und kann über ihn nicht verhandeln. Hat der Vorkaufsberechtigte sein Recht nicht in Anspruch genommen und die Parteien des bedingten Vertrags ändern nachträglich die Höhe des ursprünglich bestimmten Preises, haftet der Vorkaufsverpflichtete gegenüber dem Vorkaufsberechtigten für den dem letzteren dadurch entstandenen Schaden.

#### e) Unterschiede

Der grundsätzliche Unterschied zwischen dem Vorkaufsrecht und dem Vorrecht auf Erwerb der Immobilie besteht darin, dass das Vorrecht bereits bei der Verkaufsabsicht, d.h. noch vor Veräußerung der Immobilie durch den Eigentümer zum Tragen kommt. Das Vorrecht

steht also dem Berechtigten zu, bevor der bisherige Eigentümer den Kaufvertrag mit einem Dritten abschließt. Damit das vertragliche Vorkaufsrecht dagegen in Anspruch genommen werden kann, muss vorher ein bedingter Kaufvertrag zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und einem Dritten abgeschlossen werden. Im Weiteren unterscheiden sich die beiden Rechtsinstitute dadurch voneinander, dass dem Berechtigten aus dem Vorrecht bloß die Verkaufsabsicht mitgeteilt werden muss, wobei im Falle des Vorkaufsrechts der verpflichtete Eigentümer dem Vorkaufsberechtigten den Inhalt des zwischen ihm und einem Dritten abgeschlossenen bedingten Kaufvertrags übermitteln soll. Die Veräußerung einer staatlichen bzw. kommunalen Immobilie an eine Person, der das Vorrecht auf Erwerb zusteht, erfolgt nicht im Rahmen einer Ausschreibung, obwohl für derartige Immobilien in der Regel eine solche Veräußerungsform vorgeschrieben ist. Für Erwerber von im öffentlichen Eigentum stehenden Immobilien, wozu das Vorkaufsrecht zusteht (z.B. den Pächtern von kommunalen Agrargrundstücken aufgrund des Gesetzes über die Gestaltung des landwirtschaftlichen Systems) besteht jedoch generell die Ausschreibungspflicht. Erst nach Abschluss des bedingten Kaufvertrages mit einem Rechtssubjekt, das im Zuge der Ausschreibung durch die Gemeinde ausgewählt wurde, kann der Berechtigte das ihm zustehende Vorkaufsrecht ausüben.

#### V. RÜCKKAUFSRECHT

Das polnische Recht kennt auch das Institut des Rückkaufsrechts. Das Rückkaufsrecht kann sich aus dem Gesetz ergeben oder im Kaufvertrag festgelegt werden. Mit einer Rückkaufsklausel behält sich der Verkäufer das Recht vor, die Immobilie innerhalb eines bestimmten Zeitraums vom Erwerber, z.B. bei Eintritt von gesetzlich oder vertraglich bestimmten Umständen,



zurückzukaufen. Der Eigentümer kann den Rückkauf nicht verweigern, soweit die Umstände eingetreten sind und der Rückkaufsanspruch begründet ist.

Das Rückkaufrecht wurde in Art. 593-595 polnischen Zivilgesetzbuches geregelt. Es kann für einen Zeitraum von bis zu 5 Jahren vorbehalten werden. Etwaige längere Fristen sind auf 5 Jahre zu kürzen. Das Rückkaufsrecht an einer Immobilie wird durch eine vom Verkäufer dem Käufer gegenüber in Form notarieller Urkunde abzugebende Erklärung ausgeübt. Mit der Ausübung des Rückkaufsrechts ist der Käufer verpflichtet, das Eigentum an der verkauften Sache gegen Rückerstattung des Kaufpreises, der Kosten des Verkaufs und der Aufwendungen an den Verkäufer zurückzuübertragen. Was wichtig ist, kann das Rückkaufsrecht weder veräußert noch geteilt, d.h. nur in Bezug auf einen Teil der Immobilie, ausgeübt werden.

Das gesetzliche Rückkaufsrecht betrifft insbesondere sämtliche landwirtschaftlichen Grundstücke, die einst im staatlichen Eigentum standen. Ein solches Recht sah das Gesetz über die Bewirtschaftung von staatlichen Agrarflächen vor. Die einschlägige Vorschrift wurde inzwischen für verfassungswidrig erklärt. Aktuell schreibt Art. 29 Abs. 4 des Gesetzes insoweit nur vor, dass das Vorkaufsrecht der Agentur für landwirtschaftliche Immobilien beim Rückverkauf durch den Erwerber nur 5 Jahre nach dem Erwerb von der Agentur besteht. In der Wirtschaftspraxis lässt sich dennoch beobachten, dass in den Kaufverträgen mit der Agentur für landwirtschaftliche Immobilien ein vertragliches Rückkaufsrecht vorbehalten wird, das dem gesetzlichen Rückkaufsrecht vor der Novellierung entspricht. Die Hauptvoraussetzung für die Ausübung des darin vorbehaltenen Rückkaufsrechts ist der Rückverkauf der landwirtschaftlichen Immobilie durch den Erwerber für außerland- und forstwirtschaftliche Zwecke

innerhalb von 5 Jahren ab Erwerb.

Das polnische Immobilienrecht unterliegt in den letzten Jahren ständigen Veränderungen. Dies hängt nicht nur mit Maßnahmen des Gesetzgebers, sondern auch mit den Gerichte und dem polnischen Verfassungsgerichtshof zusammen, die sowohl Rechte der Staatskasse, als auch der Immobilieneigentümer schützen. Im Hinblick darauf ist es jedenfalls ratsam, vor Vornahme jeglicher Rechtsgeschäfte im gegenständlichen Bereich unsere Experten zu konsultieren, die bei allfälligen Fragestellungen für eine kompetente Beratung rund um die Immobilien jederzeit zur Verfügung stehen.

*Konrad Champera*  
([konrad.schampera@sdzlegal.pl](mailto:konrad.schampera@sdzlegal.pl))

*Dr. Agnieszka Łuszkak-Zajac*  
([agnieszka.luszkak-zajac@sdzlegal.pl](mailto:agnieszka.luszkak-zajac@sdzlegal.pl))



## IMMOBILIENERWERB IN RUMÄNIEN

Der Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Flächen in Rumänien ist vermehrt in den Fokus ausländischer Investoren gelangt. Die Gründe für eine derartige Investition sind vielfältig und letztlich von Fall zu Fall unterschiedlich. Jedoch liegen zwei wesentliche Vorteile einer Investition in Rumänien auf der Hand. Zum einen ist dies die Möglichkeit, relativ große zusammenhängende Fläche zu erwerben. Der zweite wesentliche Aspekt ist, dass der Immobilienerwerb in Rumänien rechtssicher und unter Beachtung einiger lokaler Besonderheiten problemlos möglich ist. Wie bei vielen Beitrittsländern zur EU aus Osteuropa gab es für eine Übergangszeit eine Reihe von Beschränkungen für den Erwerb von Immobilien durch (EU)-Ausländer. Diese Beschränkungen betrafen insbesondere den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Diese rechtlichen Erwerbshindernisse sind sukzessive entfallen, was dazu geführt hat, dass das Interesse von Investoren am Erwerb von Immobilien noch einmal gesteigert wurde.

### I. IMMOBILIENERWERB DURCH GESELLSCHAFT

Aufgrund der ursprünglichen Beschränkungen für den Immobilienerwerb durch Ausländer ist in Rumänien der Erwerb von Immobilien unter Einschaltung einer örtlichen Kapitalgesellschaft etabliert, regelmäßig in der Form einer SRL, welche mit einer deutschen GmbH vergleichbar ist.

Eine derartige Gesellschaft ist im Rechtsinne eine rumänische Person. Insoweit galten die (vormaligen) Beschränkungen für den Immobilienerwerb durch Ausländer nicht, wenn der Erwerb über eine derartige Kapitalgesellschaft vollzogen wurde.

An dieser Praxis wird von Investoren regelmäßig festgehalten, um zum Beispiel den Vorteil eines

mit der Kapitalgesellschaft einhergehenden Haftungsschirmes auszunutzen, aber auch im Hinblick auf eine etwaige Weiterveräußerung der erworbenen Immobilien.

Die Gründung einer solchen Gesellschaft ist bei entsprechender Begleitung zeitnah durchzuführen, so dass das eigentliche Erwerbsvorhaben folglich nicht relevant verzögert wird. Überdies ist die Gesellschaft mit einem sehr überschaubaren Mindeststammkapital von RON 200,00 (entspricht ca. EUR 45,00) ausgestaltet, so dass nicht übermäßig Liquidität gebunden wird. Weiterhin lassen sich auch alle Geschäfte, die die erworbene Immobilie betreffen, über die entsprechende Gesellschaft abwickeln, so dass eine transparente Struktur entsteht.

Soweit es im Einzelfall gewünscht ist, kann eine Immobilie ggf. auch durch eine natürliche Person erworben werden.

### II. FORMELLE ERFORDERNISSE BEIM IMMOBILIENERWERB

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien sind eine Reihe von Formerfordernissen zu beachten. Je nachdem was für Immobilien Gegenstand eines Erwerbsvorgangs sind, müssen sehr unterschiedliche Formerfordernisse eingehalten werden.

Die weitreichendsten Regulierungen sind bei dem Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen vorhanden.

Im Kern geht es dabei zunächst um vom Gesetzgeber vorgesehene Vorerwerbsrechte. Derartige Vorerwerbsrechte können z.B. zu Gunsten von Nachbarn oder ortsansässigen Landwirten bestehen.





Es gibt unterschiedliche Modalitäten und Ausgestaltungen, wie mit derartigen Vorerwerbsberechtigungen umzugehen ist. Bei dem Erwerb von forstwirtschaftlichen Flächen sind z.B. etwaige Vorerwerbsberechtigte konkret anzuschreiben und aufzufordern, Mitteilung darüber zu geben, ob sie von ihrem Vorerwerbsrecht Gebrauch machen oder nicht.

Andere Ausgestaltungen sehen vor, dass im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde, in der die zur Veräußerung vorgesehene Immobilie liegt, der Veräußerer seine Verkaufsabsicht mitteilt.

In der Praxis ist ein besonderes Augenmerk auf die Einhaltung aller Formerfordernisse im Zusammenhang mit der Benachrichtigung von Vorerwerbsberechtigten zu richten, um unliebsamen Überraschungen, wie einer Anfechtung des Erwerbsvorganges, vorzubeugen.

Weiterhin können im Einzelfall weitere Genehmigungen oder behördliche Nachweise für die Übertragung des Eigentums erforderlich sein. Dies gilt zum Beispiel im Hinblick auf archäologische Stätten.

### III. BEGLEITUNG EINES ERWERBSVORGANGS

Der Erwerb einer Immobilie in Rumänien sollte grundsätzlich fachkundig begleitet werden. Erfahrungsgemäß ist es von Vorteil recht frühzeitig die Machbarkeit eines beabsichtigten Immobilienerwerbs unter den wirtschaftlichen und rechtlichen Gesichtspunkten zu prüfen, um Fehlentwicklungen vorzubeugen.

#### a) Wirtschaftlichkeit

Konkret sollte zunächst eine Überprüfung der wirtschaftlichen Parameter stattfinden. Im Rahmen der Begleitung eines Investitionsprojektes

gilt es herauszuarbeiten und zu verifizieren, welches wirtschaftliche Ziel mit dem Erwerb der Immobilie verfolgt werden soll. Geht es darum, Vermögenswerte zu „parken“, stehen Renditegesichtspunkte im Vordergrund etc..

Gegebenenfalls ist die potentielle Ertragssituation der Immobilie zu analysieren. Bei einem Erwerb von Wald werden z.B. die forstwirtschaftlichen Daten durch mehrere Waldbegehungen vor Ort geprüft (Baumbestand, Fläche etc.), die Forsteinrichtung ist auszuwerten und die Holzeinschläge der Vergangenheit sind vom Forstamt zu erfragen und mit den vorgesehenen Einschlägen zu vergleichen etc..

Mit anderen Worten:

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einer Investition sind ggfs. unter Einschaltung örtlicher Experten zu prüfen und nachzuvollziehen. Hier verfügen wir über eine Vielzahl von Kontakten, die Sie dabei unterstützen könnten.

#### b) Rechtssicherheit

Neben den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gilt es die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und die Einhaltung aller formellen Erfordernisse zum Abschluss eines Erwerbsvertrages zu überprüfen.

In der Praxis ist zunächst die Eigentumssituation zu verifizieren. Dies betrifft z.B. die Herleitung der Eigentümerstellung, welche häufig auf Restitution beruht. Gerade im Hinblick auf den Erwerb der Eigentümerstellung können recht schnell etwaige Risiken aufgezeigt werden. Auf Basis einer ersten Bewertung können so bereits lohnend erscheinende Objekte identifiziert und potentiell risikobehaftete Investitionen ausgesondert werden.

Unabhängig davon ist bei einem Immobilienerwerb in Rumänien grundsätzlich eine Due Dilligence



bezogen auf die Immobilie anzuraten, deren Prüfungstiefe sich am konkreten Einzelfall orientieren muss.

Eine Besonderheit bei der Begleitung von Investitionsvorhaben in Rumänien ist, dass von den Parteien im Vorfeld der Beurkundung alle für den Vertragsabschluss notwendigen Unterlagen (z.B. Nachweis über Eigentum, Grundbuchauszug, Nachweis über Information zum Vorkaufsrecht, Verzichtserklärungen zu Vorkaufsrechten, etwaige Vollmachten) zusammengestellt werden, damit der Gesamtvorgang dargestellt ist. Diese „Erwerbsakte“ wird dann einem örtlichen Notar zur Beurkundung vorgelegt, so dass dann letztlich der Transaktionsvorgang vollzogen werden kann.

Der insoweit korrekt vorbereitete Immobilienerwerb kann dann zeitnah durch Unterzeichnung des notariellen Erwerbsvertrages abgewickelt werden. Gegebenenfalls kann der Unterzeichnungsakt auch mit Vollmacht erfolgen, so dass eine persönliche Terminwahrnehmung nicht zwingend erforderlich ist.

#### IV. ABSCHLUSS DES IMMOBILIENERWERBS

Der Notar veranlasst im Nachgang zu der Beurkundung des Erwerbsvertrages die Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch.

Mit ordnungsgemäßer Registrierung der Eigentümerstellung im Grundbuch ist der Erwerbsvorgang abgeschlossen.

Dieser reine Eintragungsvorgang kann sich in der Praxis durchaus verzögern, weil Grundbuchämter eigentlich vom Gesetzgeber nicht vorgesehene zusätzliche Informationen oder Dokumente anfordern. Insoweit ist es meist wenig zielführend, über die Notwendigkeit dieser angeforderten Unterlagen zu diskutieren und stattdessen anzuraten, die angeforderten

Informationen zu liefern.

Das Grundbuchamt schickt schließlich den Eintragungsnachweis an den Notar, der diesen dann an den neuen Eigentümer weiterleitet.

Es ist zu empfehlen im Nachgang zu einem Immobilienerwerb alle relevanten Unterlagen in einem Bericht zusammenzustellen, der den Gesamtvorgang abbildet. Auch dahingehend hat sich in der Praxis gezeigt, dass es sich als vorteilhaft erweist, wenn die Unterlagen für den Erwerbsvorgang transparent und nachvollziehbar zusammengefasst werden.

#### V. FAZIT

Gerade das flächenmäßig große Land Rumänien mit weiten land- und forstwirtschaftlichen Flächen steht im Fokus ausländischer Investoren. Ein strukturierter Erwerbsvorgang ist dabei die Basis für eine lohnende Investition.

*Heinrich Nerlich*  
([heinrich.nerlich@schindhelm.com](mailto:heinrich.nerlich@schindhelm.com))



## IMMOBILIENERWERB IN DER SLOWAKISCHEN REPUBLIK

Der Immobilienerwerb in der Slowakischen Republik ist rechtsicher und unter Beachtung einiger lokaler Besonderheiten problemlos möglich. Nach dem Beitritt der Slowakischen Republik zur Europäischen Union gab es bis zum 31.05.2014 eine Übergangszeit mit einer Reihe von Beschränkungen für den Erwerb von Immobilien durch (EU-) Ausländer. Diese rechtlichen Beschränkungen betrafen insbesondere den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Zwischenzeitlich (insbesondere seit dem 01.06.2014) sind diese formellen Hindernisse entfallen, so dass nunmehr (EU-)Ausländer genauso wie slowakische Staatsbürger Immobilien erwerben können.

### I. IMMOBILIENERWERB DURCH EINE GESELLSCHAFT

In der Praxis erfolgt der Immobilienerwerb durch (EU-)Ausländer in der Slowakischen Republik regelmäßig unter Einschaltung einer örtlichen Kapitalgesellschaft, in der Form einer s.r.o. (welche mit einer deutschen GmbH vergleichbar ist) oder in der Form einer a.s. (welche mit einer deutschen Aktiengesellschaft vergleichbar ist).

Eine derartige Gesellschaft ist im Rechtsinne eine slowakische Person. Sie ist einer natürlichen Person gleichgestellt. Insoweit galten die (vormaligen) Beschränkungen für den Immobilienerwerb durch Ausländer nicht, wenn der Erwerb über eine derartige Kapitalgesellschaft vollzogen wurde.

Die Gründung einer s.r.o bzw. einer a.s. ist bei entsprechender Begleitung zeitnah durchzuführen, so dass das eigentliche Erwerbsvorhaben nicht wirklich verzögert wird.

Der Immobilienerwerb unter Einschaltung einer Kapitalgesellschaft ist jedoch nicht zwingend erforderlich. Immobilien können auch direkt durch (EU-)Ausländer erworben werden.

### II. FORMELLE ERFORDERNISSE BEIM IMMOBILIENERWERB

Es bestehen vielfältige Formerfordernisse für den Immobilienerwerb in der Slowakischen Republik. Dies gilt insbesondere für den Erwerb von Immobilien aus der öffentlichen Hand, also vom slowakischen Staat oder von den Kommunen. So bedarf es z.B. einer ausdrücklichen Zustimmung des entsprechenden Organs der öffentlichen Hand. Eine weitere formelle „Hürde“ ist die Preisbemessung.

Bei der Übertragung von Staats- oder Stadtigentum auf Privatpersonen muss der Preis den rechtlichen Normen über die Preise von Grundstücken und Gebäuden entsprechen.

Im Hinblick auf den Erwerb von landwirtschaftlichen Immobilien sind eine Reihe spezieller Formerfordernisse einzuhalten. Diese sind im Gesetz Nr. 140/2014 über den Erwerb von den landwirtschaftlichen Liegenschaften ausdrücklich geregelt. Die Anwendbarkeit des Gesetzes bezieht sich auf landwirtschaftliche Flächen in der Mindestgröße von 2.000 m<sup>2</sup>.

### III. BEGLEITUNG EINES ERWERBSVORGANGS

Der Erwerb einer Immobilie in der Slowakischen Republik sollte grundsätzlich fachkundig begleitet werden.

#### a) Wirtschaftlichkeit

Grundsätzlich gilt für die Gestaltung des Erwerbs einer Immobilie in der Slowakischen Republik, dass neben den vornehmlich juristischen Fragestellungen auch die wirtschaftlichen Gegebenheiten in die Überlegungen einbezogen werden müssen. Hier



verfügen wir aufgrund unserer langjährigen Tätigkeit über vielfältige Erfahrungen und Kontakte, die Ihnen helfen können, den Erwerb wirtschaftlich zu analysieren.

#### **b) Rechtssicherheit**

Bezogen auf die rechtlichen Rahmenbedingungen ist ausdrücklich anzuraten, insbesondere die Eigentümersituation zu verifizieren. Bei dem Erwerb aus öffentlicher Hand ist zudem nachzuvollziehen, ob den speziellen formellen Erfordernissen genüge getan wurde.

In der Praxis hat sich bewährt, alle für den Vertragsabschluss notwendigen Unterlagen (z.B. Nachweis über Eigentum, Grundbuchauszug, Nachweis über Information zum Vorkaufsrecht, Verzichtserklärungen zu Vorkaufsrechten, etwaige Vollmachten) zusammenzustellen, damit der Gesamtvorgang transparent nachvollziehbar ist.

Grunderwerbsteuer wurde auf dem Gebiet der Slowakischen Republik abgeschafft. Städte und Gemeinden erheben Liegenschaftssteuer. Falls der Verkauf der Immobilie nicht von der Einkommensteuer befreit ist, besteuert man den Gewinn vom Verkauf der Immobilien grundsätzlich mit dem Einkommenssteuersatz von aktuell 19 %.

Der Kaufpreis kann grundsätzlich frei vereinbart werden. Bei der Übertragung von Staats- oder Stadteigentum auf Privatpersonen muss der Preis, wie schon erwähnt, den rechtlichen Normen über die Preise von Grundstücken und Gebäude entsprechen.

Es empfiehlt sich eine Prüfung, ob der Verkäufer und seine Vorgänger tatsächlich Eigentümer der Immobilien waren, ob im Grundbuch eingetragene oder nicht eingetragene Beschränkungen existieren, ob die Immobilie mit Mietverträgen,

Gerichtsverfahren, Restititionen u.a. belastet ist.

Alle Verträge müssen schriftlich sein, die Unterschrift bedarf der notariellen Beglaubigung. Der Kaufpreis wird in der Regel bei einem Notar oder Rechtsanwalt verwahrt.

Der insoweit korrekt vorbereitete Immobilienerwerb kann dann zeitnah durch Unterzeichnung des Erwerbsvertrages abgewickelt werden. Gegebenenfalls kann der Unterzeichnungsakt auch mit Vollmacht erfolgen, so dass eine persönliche Terminwahrnehmung nicht zwingend erforderlich ist.

#### **IV. ABSCHLUSS DES IMMOBILIENERWERBS**

Im Nachgang zu der Beurkundung des Erwerbsvertrages ist die Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch („Kataster“) zu veranlassen.

Mit ordnungsgemäßer Registrierung der Eigentümerstellung im Grundbuch ist der Erwerbsvorgang abgeschlossen.

Das Grundbuchamt schickt schließlich den Eintragungsnachweis an die beteiligten Parteien (somit sowohl an den Verkäufer als auch an den Käufer).

Es ist anzuraten, im Nachgang zu einem Immobilienerwerb alle relevanten Unterlagen in einem Bericht zusammenzustellen, der den Gesamtvorgang abbildet.

*Monika Wetzlerová-Deisler*  
(wetzlerova@scwp.sk)



## IMMOBILIENERWERB IN DER TSCHECHISCHEN REPUBLIK

Der Immobilienerwerb in der Tschechischen Republik ist rechtssicher und unter Beachtung einiger lokaler Besonderheiten problemlos möglich. Nach dem Beitritt der Tschechischen Republik zur Europäischen Union gab es für eine Übergangszeit eine Reihe von Beschränkungen für den Erwerb von Immobilien durch (EU-) Ausländer. Diese rechtlichen Beschränkungen betrafen insbesondere den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Zwischenzeitlich sind diese formellen Hindernisse entfallen, so dass nunmehr (EU-)Ausländer genauso wie tschechische Staatsbürger Immobilien erwerben können.

### I. IMMOBILIENERWERB DURCH GESELLSCHAFT

Aufgrund der ursprünglichen Beschränkungen für den Immobilienerwerb durch Ausländer hat sich der Erwerb von Immobilien unter Einschaltung einer örtlichen Kapitalgesellschaft, regelmäßig in der Form einer s.r.o. (welche einer deutschen GmbH vergleichbar ist), etabliert.

Eine derartige Gesellschaft ist im Rechtssinne eine tschechische Person. Insoweit galten die (vormaligen) Beschränkungen für den Immobilienerwerb durch Ausländer nicht, wenn der Erwerb über eine derartige Kapitalgesellschaft vollzogen wurde.

An dieser Praxis wird von Investoren regelmäßig festgehalten, um zum Beispiel den Vorteil eines mit der Kapitalgesellschaft einhergehenden Haftungsschirmes auszunutzen, aber auch im Hinblick auf eine etwaige Weiterveräußerung der erworbenen Immobilien.

Die Gründung einer solchen Gesellschaft ist bei entsprechender Begleitung zeitnah durchzuführen, so dass das eigentliche Erwerbsvorhaben folglich nicht wirklich verzögert wird.

Gleichwohl ist es möglich, Immobilien gegebenenfalls auch als natürliche Person zu erwerben.

### II. FORMELLE ERFORDERNISSE BEIM IMMOBILIENERWERB

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien sind eine Reihe von Formerfordernissen zu beachten. Je nachdem welche Immobilien Gegenstand eines Erwerbsvorgangs sind, müssen unterschiedliche Formerfordernisse eingehalten werden.

Bei dem Erwerb von Immobilien von den Personen öffentlichen Rechts (insbesondere vom Staat oder von den Kommunen) sind insbesondere formelle Erfordernisse beruhend in der Einholung der Zustimmung entsprechender Organe einzuhalten.

Bei dem Erwerb von Immobilien von Personen privaten Rechts sind dann im Wesentlichen, mit der Ausnahme des Vorkaufsrechts insbesondere bei Immobilien bestimmt für einen öffentlich nützlichen Bau, keine speziellen Formerfordernisse zu berücksichtigen.

### III. BEGLEITUNG EINES ERWERBSVORGANGS

Der Erwerb einer Immobilie in der Tschechischen Republik sollte grundsätzlich fachkundig begleitet werden.

#### a) Wirtschaftlichkeit

Auf der einen Seite umfasst die Begleitung die Beurteilung der wirtschaftlichen Parameter. Hier gilt es, heraus zu arbeiten und zu verifizieren, welches wirtschaftliche Ziel mit dem Erwerb der Immobilie verfolgt werden soll. Geht es darum, Vermögenswerte zu „parken“, stehen



Renditegesichtspunkte im Vordergrund etc.

Gegebenenfalls ist die potentielle Ertragssituation der Immobilie zu analysieren.

Mit anderen Worten: Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einer Investition sind ggfs. unter Einschaltung örtlicher Experten zu prüfen und nachzuvollziehen. Hier verfügen wir über eine Vielzahl von Kontakten, die Sie dabei unterstützen könnten.

#### **b) Rechtssicherheit**

Neben diesen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gilt es die rechtlichen Voraussetzungen zu prüfen und die Einhaltung aller formellen Erfordernisse zum Abschluss eines Erwerbsvertrages zu überprüfen.

In der Praxis gilt es zunächst die Eigentumssituation zu verifizieren. Dies betrifft z.B. die Herleitung der Eigentümerstellung, welche häufig auf Restitution beruht.

Einem Immobilienerwerb ist grundsätzlich eine Due Dilligence bezogen auf die Immobilie voranzustellen, deren Prüfungstiefe sich am konkreten Einzelfall orientieren muss.

In jedem Fall sind alle für den Vertragsabschluss notwendigen Unterlagen (z.B. Nachweis über Eigentum, Grundbuchauszug, Nachweis über Information zum Vorkaufsrecht, Verzichtserklärungen zu Vorkaufsrechten, etwaige Vollmachten) zusammenzustellen, damit der Gesamtvorgang abgebildet ist.

Der insoweit korrekt vorbereitete Immobilienerwerb kann dann zeitnah durch Unterzeichnung des Erwerbsvertrages abgewickelt werden. Der Erwerbsvertrag bedarf in der Tschechischen Republik nicht der notariellen Beurkundung, es reicht somit ein privatrechtlicher Vertrag

aus, die Unterschriften der handelnden Personen müssen jedoch amtlich (notariell) beglaubigt sein. Gegebenenfalls kann der Unterzeichnungsakt auch mit Vollmacht erfolgen, so dass eine persönliche Terminwahrnehmung nicht zwingend erforderlich ist.

#### **IV. ABSCHLUSS DES IMMOBILIENERWERBS**

Im Nachgang zu der Beurkundung des Erwerbsvertrages ist die Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch („katastr nemovitostí“) zu veranlassen.

Mit ordnungsgemäßer Registrierung der Eigentümerstellung im Grundbuch ist der Erwerbvorgang abgeschlossen.

Das Grundbuchamt schickt schließlich den Eintragungsnachweis an die beteiligten Parteien (somit sowohl an den Verkäufer als auch an den Käufer).

Es ist anzuraten, im Nachgang zu einem Immobilienerwerb alle relevanten Unterlagen in einem Bericht zusammenzustellen, der den Gesamtvorgang abbildet.

*Monika Wetzlerová-Deisler*  
(wetzlerova@scwp.cz)

## IMMOBILIENERWERB IN UNGARN

Für den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Flächen („landwirtschaftlichen Flächen“) ist seit dem 15.12.2013 ein neues Gesetz (Gesetz Nr. CXXII aus dem Jahr 2013) anwendbar. Einige Teile des Gesetzes sind am 01.01.2014, andere am 01.03.2014, bzw. am 01.05.2014 in Kraft getreten. Immobilienerwerb in Ungarn ist rechtssicher und unter Beachtung der lokalen Besonderheiten möglich, i.V.m. dem Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen ist jedoch mit zahlreichen Beschränkungen und langwierigen Prozessen zu rechnen. Im Fall von forstwirtschaftlichen Flächen sind noch weitere, sachspezifische Vorschriften maßgeblich.

Im Hinblick auf die Erwerbsfähigkeit sind die Staatsbürger der EU-Länder und des Europäischen Wirtschaftsraumes mit ungarischen Staatsbürgern gleichgestellt. Für den Immobilienerwerb ausländischer (nicht EU oder EWR) Staatsbürger gibt es jedoch Erwerbsbeschränkungen bzw. Erwerbsverbote. I.V.m. dem Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen gibt es in Ungarn erheblichen Erwerbsbeschränkungen und auch bedeutende Unterschiede zwischen der Immobilienerwerbsfähigkeit von natürlichen und juristischen Personen.

### I. ERWERBSFÄHIGKEIT VON LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN

Ausländische natürliche und juristische Personen (nicht EU oder EWR) sind von dem Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen gesetzlich ausgeschlossen.

Die Erwerbsfähigkeit von ungarischen juristischen Personen ist auch sehr beschränkt. Dementsprechend können landwirtschaftliche Flächen nur von

- dem ungarischen Staat;
- anerkannten Kirchen oder deren kircheninterner juristischen Person (aufgrund eines Schenkungs-, Unterhaltung-, Pflege-, Leibrentenvertrags oder durch letztwillige Verfügung);
- Hypothek-Kreditinstituten mit in einem gesonderten Gesetz festgelegten Beschränkungen und für einen bestimmten Zeitraum, und
- der örtlichen Selbstverwaltung für bestimmte, gesetzlich festgelegte Zwecke.

erworben werden. Dementsprechend ist der Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen durch juristische Personen mit den obigen sehr engen Ausnahmen grundsätzlich verboten. Von juristischen Personen können nur der Besitz und das Recht auf Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen aufgrund eines Pachtvertrages, Halbpachtvertrages, unter dem Rechtstitel der Teilbewirtschaftung, Bodennutzung aus Gefälligkeit bzw. Bodennutzung zur Rekreativzwecken erworben werden, dies ist aber auch an zahlreichen Beschränkungen gebunden.

Landwirtschaftliche Flächen können von ungarischen und EU- /EWR-Staatsbürger erworben werden, aber nur unter zahlreichen Beschränkungen.

Natürliche Personen, die nicht als Landwirt registriert sind, – mit der Ausnahme der nahen Angehörigen und des Falles des Erwerbs zu Rekreativzwecken – können landwirtschaftliche Flächen nur bis 1 Hektar erwerben. Als Landwirt kann sich ein ungarischer oder EU- /EWR-Staatsbürger dann qualifizieren, wenn er über eine entsprechende Ausbildung verfügt oder

seit mindestens 3 Jahren in Ungarn land- oder forstwirtschaftliche Tätigkeit ausübt.

## II. DER JOBS ACT

### a) Beschränkungen der Flächengröße

In Ungarn ist auch die durch eine Person erwerbliche oder besitzbare Größe der landwirtschaftlichen Flächen beschränkt. Ein Landwirt – oder der nahe Angehörige des Verkäufers und der Erwerber der Fläche zu Rekreativzwecken – kann das Eigentum von landwirtschaftlichen Flächen bis zu 300 Hektar (Nießbrauch einbegriffen) erwerben.

Das Maximum der von dem Landwirt und der landwirtschaftlichen Produktionsorganen besitzbaren (bewirtschafteten) landwirtschaftlichen Flächen ist grundsätzlich 1.200 Hektar und kann bis zu 1.800 Hektar im Fall von Tierhaltungsbetriebe und Saatherstellern der Pflanzenarten für Ackerböden und Gartenbau erweitern werden.

### b) Vorerwerbsrechte

In Ungarn gibt es eine weitgehende vom Gesetzgeber vorgesehene Struktur und obligatorische Reihenfolge der Vorerwerbsrechten, bzw. der Vorerwerbsberechtigten. An erster Stelle steht ein Vorerwerbsrecht dem ungarischen Staat und dann zu Gunsten des die landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftenden Landwirts, benachbarten Landwirten, ortsansässigen Landwirten usw. zu.

Vorerwerbsberechtigten sind über den Verkauf, bzw. die Verkaufsabsicht zu informieren. Dies geschieht in Form einer öffentlichen Bekanntmachung. Der unterschriebene Kaufvertrag ist innerhalb von 8 Tagen nach der Unterzeichnung dem örtlich zuständigen Gemeindevorstand vorzulegen. Die öffentliche Bekanntmachung wird von dem Gemeindevorstand im örtlichen Bürgermeisteramt ausgehängt. Die Verkaufsabsicht ist den

Vorerwerbsberechtigten aufgrund eines anderen Gesetzes oder eines Vertrages unmittelbar bekanntzugeben. Die Vorerwerbsberechtigten haben eine Ausschlussfrist von 60 Tagen, um eine Annahmeerklärung oder eine Verzichtserklärung abzugeben. Nachdem ein Vorerwerbsberechtigter eine gültige Annahmeerklärung abgegeben hat, tritt dieser Vorkaufsrechtsberechtigte an die Stelle des Käufers im Kaufvertrag. Der Einhaltung der Vorschriften bzgl. der Benachrichtigung der Vorerwerbsberechtigten ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken, damit die spätere Anfechtung des Kaufvertrages vermieden werden kann.

### c) Behördliche Genehmigung

Der Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen ist an die Genehmigung des Verwaltungsorgans für Landwirtschaft gebunden. Das Verwaltungsorgan für Landwirtschaft holt für die Erteilung der Genehmigung die Stellungnahme der örtlichen Landkommission ein. Für die Verweigerung der Genehmigung sieht das Gesetz zahlreiche Verweigerungsgründe vor, von der Erörterung dieser wird hier jedoch abgesehen.

Nachdem schließlich die behördliche Genehmigung vorliegt, wird der Kaufvertrag, der entweder zwischen dem Verkäufer und dem ursprünglichen Käufer, oder zwischen dem Verkäufer und dem Vorkaufsrechtsberechtigten zustande kommt, durch die Behörde mit einem Bestätigungsklausel versehen. Nach der Einbringung dieser Urkunde und der benötigten Erklärungen kann der Erwerb der landwirtschaftlichen Fläche in das Grundbuch eingetragen werden.

## III. FORMELLE ERFORDERNISSE BEIM ERWERB VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von land-



wirtschaftlichen Flächen sind eine Reihe von Formerfordernissen zu beachten.

Ein Kaufvertrag bzgl. landwirtschaftlicher Flächen kann ausschließlich in einer von einem öffentlichen Notar erstellten öffentlichen Urkunde oder in einer von einem Rechtsanwalt gegengezeichneten Privaturkunde gefasst werden. Darüber hinaus ist seit dem 01.03. 2014 bei der Erstellung von Kaufverträgen bzgl. landwirtschaftlichen Flächen nur ein von dem zuständigen Minister freigegebenes, mit speziellen Sicherheitsmerkmale versehenes Papier zu nutzen. Dies dient der Verkehrssicherheit von landwirtschaftlichen Flächen.

Damit der Erwerb der landwirtschaftlichen Fläche genehmigt und in das Grundbuch eingetragen werden kann, hat der Käufer auch sämtliche Erklärungen abzugeben bzw. Verpflichtungen zu unternehmen. Der Käufer hat z.B. sich – mit der Ausnahme der in dem Gesetz festgestellten Fällen – zu verpflichten, die erworbene landwirtschaftliche Fläche selbst zu bewirtschaften, die Nutzung dieser einer Drittperson nicht zu überlassen und die landwirtschaftliche Fläche – mit der in dem Gesetz festgestellten Ausnahmen – für 5 Jahre für einen anderen Zweck nicht zu nutzen. Der Käufer hat auch zu erklären, dass er keine öffentliche Schulden i.V.m. der Nutzung bzw. Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen hat.

Im Einzelfall können weitere spezifische Vorschriften Anwendung finden, bzw. Genehmigungen für die Übertragung des Eigentums erforderlich sein, z.B. im Fall von unter einer Art von Naturschutz stehenden Gebieten oder archäologische Stätten.

#### IV. BEGLEITUNG UND ABSCHLUSS DES ERWERBSVORGANGS

Bei dem Erwerb von landwirtschaftlichen Flä-

chen ist eine fachkundige rechtliche Beratung unerlässlich, die Rechtsvertretung wird auch gesetzlich vorgeschrieben. Vor dem Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen ist eine eingehende Prüfung der Eigentümerverhältnisse, des örtlichen Preisniveaus und der Wirtschaftlichkeit ratsam.

Die für den Vertragsabschluss notwendigen Unterlagen (Kaufvertrag, Grundbuchauszug, behördliche Genehmigung, Nachweis über Information zum Vorkaufsrecht, Vollmächte usw.) sind bei dem zuständigen Grundbuchamt einzureichen. Der Verkaufsprozess kann wegen den einzuhaltenen Fristen und einzuholenden Genehmigungen erhebliche Zeit in Anspruch nehmen.

Mit ordnungsgemäßer Registrierung des Eigentumserwerbs im Grundbuch wird der Erwerbsvorgang abgeschlossen.

#### V. FAZIT

Aufgrund der oben Ausgeführten ist ersichtlich, dass bei dem Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen in Ungarn zahlreiche Erwerbsbeschränkungen geben sind. Der Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen als eine Investitionsart ist in Ungarn entsprechend den Willen des Gesetzgebers nicht möglich, und wird nur solchen Privatpersonen empfohlen, die in Ungarn landwirtschaftliche Tätigkeit ausüben möchten.

*Beatrix Fakó*  
([b.fako@scwp.hu](mailto:b.fako@scwp.hu))

*Diána Zimányi*  
([d.zimanyi@scwp.hu](mailto:d.zimanyi@scwp.hu))