

Immobilienenerwerb durch Ausländer in Polen

- No. 190 -

Thomas Gabriel, Rechtsanwalt in Hannover

Die Grundlage für den Erwerb von Immobilien (Grundstücken und Gebäuden) durch Ausländer in Polen bildete bisher ein Gesetz aus dem Jahr 1920. Dieses Gesetz wurde nun novelliert und wird in der Neufassung in Kürze in Kraft treten. Mit dem Beitritt Polens zur EU am 1. Mai 2004 ändern sich die für den Grundstückserwerb durch Ausländer in Polen geltenden Grundsätze. Die wichtigste Neuregelung betrifft den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Immobilien) durch ausländische Unternehmen aus dem Bereich der EU. Hier entfällt die bisherige Praxis des Genehmigungsverfahrens beim polnischen Innenminister. Bei dem Erwerb von Immobilien durch ausländische Privatleute ändert sich dagegen zunächst wenig, da Polen im Ergebnis der Beitrittsverhandlungen lange Übergangsfristen zugewilligt wurden.

Bisherige Rechtslage

Nach der bisherigen Rechtslage war der Grundstückserwerb durch ausländische Privatpersonen in Polen weitgehend ausgeschlossen. Für den Grundstückserwerb durch ausländische Unternehmen bzw. für den Erwerb oder die Übernahme von Anteilen oder Aktien von Gesellschaften, die in Polen Grundstückseigentümer sind oder das sog. Erbnießbrauchsrecht ausüben, war die Genehmigung des Innenministers erforderlich.

Durch den bevorstehenden Beitritt Polens zur EU wurde eine Liberalisierung des Verkaufs von Grundstücken und Gebäuden an Ausländer erforderlich. Die Gesetzesnovellierung passierte im Februar 2004 die beiden Kammern des polnischen Parlaments (Sejm und Senat) und lag bei Redaktionsschluß noch dem Staatspräsidenten zur Unterzeichnung vor. Das Gesetz wird acht Tage nach seiner Verkündung im polnischen Gesetzblatt in Kraft treten.

Politische Diskussion

In der politischen Diskussion in Polen wird selten vom freien Immobilienverkehr gesprochen. Die Kritiker des neuen Gesetzes warfen der Regierung vor, daß das einzige, was nach den Jahren der Umgestaltung Po-

len noch blieb, die „polnische Erde“ sei. „Die Regierung wird wohl demnächst auch versuchen, die polnische Luft zu verkaufen“ – sagte ein Abgeordneter. Der Verkauf von Immobilien an Ausländer sei ein Thema von grundsätzlichem nationalen Interesse und es müsse mit größter Sorgfalt darauf hingewirkt werden, daß es „keinen unkontrollierten Übergang vom polnischen Boden in ausländische Hände gibt“. Trotz derartiger Polemik ist es dem Parlament gelungen, das neue Gesetz über den Eigentumserwerb durch Ausländer zu beschließen. Tatsache ist jedoch, daß in breiten Teilen der polnischen Öffentlichkeit die Überzeugung herrscht, daß „der“ polnische Boden vor dem Ausverkauf an Ausländer geschützt werden müsse. Bei Beobachtung des Diskussionsverlaufs in Polen konnte dabei der Eindruck entstehen, daß sich die Gegner der neuen Regelungen weigern zu sehen, daß es verkaufsbereite polnische Grundstückseigentümer gibt und ausländische Investitionen auf der „grünen Wiese“ Arbeitsplätze in Polen schaffen. Nach einem Parlamentsbericht des polnischen Innenministeriums vom April 2003 zur Frage der Grundstückverkäufe an Ausländer sollen in der Zeit von 1990 bis 2004 ca. 34.000 Hektar von Ausländern gekauft worden sein. Das entspräche einem Anteil von ca. 0,1 Prozent an der Gesamtfläche Polens.

Neue Rechtslage

Der bisherige Ausländerbegriff bleibt unverändert.

Ausländer ist demnach u.a. eine natürliche Person ohne polnische Staatsangehörigkeit (1), eine juristische Person mit Sitz im Ausland (2), eine juristische Person ohne eigene Rechtspersönlichkeit mit Sitz in Polen (3) bzw. eine Handelsgesellschaft mit Sitz in Polen (4), die direkt oder indirekt durch einen „Ausländer“ – Personen oder Gesellschaften nach Ziffern 1) bis 3) – kontrolliert wird.

Nach der neuen Regelung wird die Definition der kontrollierten Gesellschaft enger gefaßt. Um eine kontrollierte Gesellschaft handelt es sich, wenn der oder die Ausländer direkt oder indirekt über mehr als 50 Prozent der Stimmen in der Gesellschafterversammlung bzw. in der Hauptversammlung (auch als ein Pfand-

gläubiger oder Nießbraucher oder auf der Grundlage von Vereinbarungen mit anderen Personen) verfügen oder eine beherrschende Stellung haben.

Für den Immobilienerwerb durch einen Ausländer (Nicht-EU-Ausländer) bzw. eine ausländische Gesellschaft oder für den Erwerb oder die Übernahme von Anteilen oder Aktien von Gesellschaften, die in Polen Grundstückseigentümer sind, wird auch nach der Neufassung des Gesetzes die Genehmigung des Innenministeriums erforderlich sein.

Gewerblicher Immobilienerwerb

In Art. 2 des neuen Gesetzes über den Grundstückserwerb durch Ausländer wurde für ausländische Unternehmer aus den Mitgliedsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums eine Ausnahme von dem grundsätzlichen Genehmigungserfordernis geschaffen. Wenn das Gesetz mit dem Beitritt Polens zur EU in Kraft tritt, werden EU-Unternehmen in Polen Grundstücke für Investitionszwecke frei und ohne Übergangszeiten erwerben können. Der Grundsatz der Genehmigungsfreiheit betrifft alle Baugrundstücke für Gewerbe- oder Industrieanlagen (Tankstellen, Hotels, Großmärkte, sonstige Gewerbebetriebe). Hier konnte sich Polen mit seiner ursprünglichen harten Verhandlungsposition nicht durchsetzen. Die EU-Kommission bestand insoweit auf einem freien Grundstücksverkehr ohne Übergangszeiten, weil diese nach Einschätzung der EU-Kommission ein schnelles wirtschaftliches Wachstum Polens behindern würden.

Die gegenüber EU-Unternehmen geltende Genehmigungsfreiheit umfaßt den gesamten polnischen Immobilienverkehr und auch den Erwerb von Anteilen und Aktien von Handelsgesellschaften mit Sitz in Polen sowie jede andere diesbezügliche Rechtshandlung. Dies setzt voraus, daß die Gesellschaft, die Eigentümer oder ein sog. Erbnießbraucher von Immobilien in Polen ist, dadurch zu einer kontrollierten Gesellschaft wird. Der Grundsatz der Genehmigungsfreiheit beim Immobilienerwerb durch ausländische Unternehmen gilt jedoch nicht für den Bereich Landwirtschaft und Forst.

Immobilienerwerb durch Private

Für den privaten Erwerb von Grundstücken durch EU-Ausländer hat Polen einen grundsätzlichen Schutzzeitraum von zwölf Jahren durchgesetzt. Entsprechende Übergangszeiträume anderer Beitrittsländer (Tschechien, Ungarn) gelten auch gegenüber Polen (fünf – zehn Jahre).

Erwerb von Wohnraum und Grundstücken

Die bereits bestehenden Regelungen wurden durch die Neufassung des Gesetzes nicht geändert. Eine Genehmigung ist danach u.a. in den nachstehenden Fällen nicht erforderlich:

Der Erwerb eines eigenständigen Wohnraums nach den Vorschriften des Gesetzes über das Raumeigen-

tum, der Grundstückserwerb durch einen Ausländer, der seit mindestens fünf Jahren ab Erhalt der Niederlassungsgenehmigung in Polen wohnt, der Grundstückserwerb durch einen Ausländer, der zum Zeitpunkt des Erwerbs zum Kreise der gesetzlichen Erben des Grundstücksveräußerers gehört, wenn der Veräußerer mindestens seit fünf Jahren Eigentümer oder Erbnießbraucher des Grundstücks ist. Diese Befreiungen gelten allerdings nicht für Grundstücke, die im Grenzgebiet gelegen sind, sowie für landwirtschaftliche Grundstücke mit einer Fläche von mehr als einem Hektar.

Grundstücke für Erholungs- oder Freizeitzwecke

Beim Kauf von Grundstücken für Erholungs- oder Freizeitzwecke werden alle EU-Ausländer über einen Zeitraum von fünf Jahren ab dem Beitritt weiterhin eine Genehmigung des Innenministeriums bekommen müssen. Dies betrifft sowohl Grundstücke in landschaftlich schönen Gegenden wie auch sog. Zweithäuser oder Wohnungen, die vom Erwerber nicht ständig bewohnt werden.

Von dieser Regel gibt es eine Ausnahme. Danach ist für den Erwerb eines Zweithauses keine Genehmigung erforderlich, wenn der Erwerber legal ununterbrochen seit mindestens vier Jahren im Gebiet der Republik Polen wohnt oder der Erwerb zum Zwecke der Ausübung einer Geschäftstätigkeit im Bereich des Fremdenverkehrs erfolgt.

Landwirtschaftliche Grundstücke und Forstflächen

Landwirtschafts- und Forstgrundstücke können nach der allgemeinen Regel erst nach Ablauf von zwölf Jahren erworben werden. Hiervon gibt es für Landwirte gewisse Erleichterungen.

Keine Genehmigung benötigen EU-Landwirte, welche in den acht westpolnischen und nördlichen Woiwodschaften (Niederschlesien, Kujawy-Pommern, Lebus Land, Oppeln, Ermland-Pommern, Großpolen, Westpommern) nach Ablauf von sieben Jahren ab dem Tag des Abschlusses eines Pachtvertrags Grundstücke erwerben. In den übrigen acht Woiwodschaften in Ost- und Südpolen sind keine Genehmigungen nach Ablauf von drei Jahren ab dem Tag des Abschlusses eines Pachtvertrags erforderlich, wenn die Landwirte während dieses Zeitraums auf dem betreffenden Grundstück persönlich in der Landwirtschaft tätig waren und sich legal im Gebiet der Republik Polen aufgehalten haben.

Es gibt derzeit einige hundert Landwirte, vor allem aus den Niederlanden und aus Deutschland, die diese Bedingungen erfüllen. Es handelt sich dabei um landwirtschaftliche Betriebe mit einer Größe von einigen 100 ha Land. Die vorstehende Regelung der Übergangszeiträume gilt grundsätzlich auch für den Erwerb von Forstflächen, wobei in Polen über 80 Prozent des Waldes dem Staat gehören.

Entwicklung der Grundstückspreise in Polen

Es wird damit gerechnet, daß die Grundstückspreise in Polen langfristig steigen werden. Diese Entwicklung findet jedoch in den Ballungszentren bereits seit 13 Jahren statt.

Sehr wahrscheinlich wird nach Ablauf der fünfjährigen Übergangsfrist das Interesse ausländischer Käufer – vor allem von Niederländern und Deutschen – an Erholungs- und Freizeitgrundstücken erheblich zunehmen. Betroffen werden nach polnischer Einschätzung vorrangig Gebiete in dem früheren Ostpreußen (Masuren) sowie die Region Lebus (Ziemia Lubuska) westlich von Posen. Das Interesse an landwirtschaftlichen Flächen in Polen ist von den Direktzuschüssen der EU und von einer größeren Wirtschaftlichkeit der Lebensmittelherstellung in Polen nach Einschluß Polens in die gemeinsame Agrarpolitik der EU abhängig.

Grundstückserwerb in der EU durch Polen

Nach dem 1. Mai 2004 werden polnische Staatsbürger Grundstücke in allen bisherigen EU-Staaten frei erwerben dürfen. In keinem der 15 EU-Staaten gelten gegenüber Polen Beschränkungen aufgrund einer Gegenseitigkeitsregelung. Für Polen wird es beim Grundstückserwerb in den bisherigen 15 EU-Staaten auch sonst praktisch keine Beschränkungen geben. Beschränkungen beim Grundstückserwerb innerhalb der EU sind möglich, wenn ein bestimmtes Gelände eine strategische Bedeutung hat. Dafür gelten nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) enge Voraussetzungen.

Darüber hinaus können Kommunen Verkaufsverbote festlegen, wenn die geplante Grundstücksnutzung mit dem Raumordnungsrecht kollidiert. In einigen EU-Ländern sind auch Beschränkungen beim Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken an Personen ohne landwirtschaftliche Ausbildung möglich. In der EU gilt zwar der Grundsatz der Gleichbehandlung und gleicher Bedingungen gegenüber allen EU-Bürgern. Eine Ausnahme gibt es aber z.B. in Dänemark, welches bei den Beitrittsverhandlungen seinerzeit das Recht durchgesetzt hatte, den Verkauf von Grundstücken für Erholungs- oder Freizeitwecke (Ferienhäuser am Meer) an EU-Ausländer zu verbieten zu können. Allerdings gab es auch in der Vergangenheit bei dem Beitritt von Irland, Griechenland, Spanien, Portugal, Österreich, Schweden und Finnland Übergangszeiträume (fünf Jahre) für den Erwerb von Grundstücken für Erholungs- oder Freizeitwecke durch Ausländer. Nach Ablauf der Übergangsfristen ist es jedoch in keinem der Länder zu einem signifikanten Ausverkauf von Grundstücken an Ausländer gekommen. Bei der EU-Kommission werden insoweit keine genauen Statistiken über den Grundstücksverkehr geführt. Es herrscht der Grundsatz, daß die Nationalität der Grundstückskäufer innerhalb der EU bedeutungslos ist. In der EU wird freier Grundstücksverkehr grund-

sätzlich als ein Mittel der Wirtschaftsförderung u.a. durch den Zuzug von Kapital bzw. privaten Verbrauchern gesehen. Diese Einsicht hat sich in Polen noch nicht ganz durchgesetzt. Das Thema „Grundstückserwerb durch Ausländer“ gehörte zu den wohl am härtesten umkämpften Verhandlungskapiteln.

Nach 1945 verstaatlichtes Grundeigentum

Rechtlich äußerst problematisch und politisch hochbrisant ist die Frage eventueller Ansprüche deutscher Alteigentümer auf Rückgabe oder Entschädigung ihrer nach 1945 in den früheren deutschen Ostgebieten zurückgelassenen und später von Polen verstaatlichten Immobilien.

Nach dem Vertrag über gute Nachbarschaft und freundschaftliche Zusammenarbeit zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Polen vom 17. Juni 1991 erklärten beide Staaten u.a. die gegenseitige Achtung der territorialen Souveränität, die Unverletzlichkeit der Grenzen bei gleichzeitigem Verzicht auf Gewaltanwendung oder Drohung mit Gewaltanwendung zum Grundsatz ihrer Politik. Die zwischen den beiden Staaten bestehende Grenze wurde zuvor schon im sog. Grenzvertrag zwischen Polen und Deutschland vom 14. November 1990 bestätigt und für unverletzlich erklärt, wobei beide Seiten erklärten, keine Gebietsansprüche gegeneinander zu haben und solche auch in der Zukunft nicht geltend zu machen.

Der Umstand, daß in diesen Vereinbarungen keine Barrieren eingebaut wurden, die eventuelle private Ansprüche wegen des nach 1945 an den polnischen Staat verlorenen Eigentums ausschließen würden, wird heute in Polen als ein politisches Versäumnis und grober Fehler der damaligen polnischen Regierung angesehen. Der Nachbarschaftsvertrag von 1991 beschäftigt sich ausdrücklich nicht mit Vermögensangelegenheiten.

Das Bundesverfassungsgericht entschied 1992, daß der deutsch-polnische Grenzvertrag keinen Einfluß auf Eigentumsangelegenheiten hat – eventuelle Eigentumsrechte oder Ansprüche sind nicht betroffen. Derartige Forderungen werden von der polnischen Seite durchweg als gegenstandslos und unbegründet bewertet. Nach Mitteilung des polnischen Innenministeriums handelt es sich bei entsprechenden Anträgen um ausschließlich individuelle Initiativen von deutschen Staatsangehörigen, wobei diese Verwaltungsvorgänge nicht gezählt werden. Aus Kreisen des polnischen Justizministeriums heißt es, daß derzeit keine Klagen früherer deutscher Eigentümer wegen der entschädigungslosen Enteignung nach 1945 anhängig sind.

In Bezug auf die vom polnischen Staat in den früheren deutschen Ostgebieten verstaatlichten Grundstücke beruft sich die polnische Seite auf internationales Recht und die von den damaligen Alliierten geschaffenen Grundlagen der Nachkriegsordnung. Auf dieser

Grundlage hat der polnische Staat vor allem durch besondere Dekrete mit Gesetzesrang den rechtlichen Status in dem hinzugewonnenen Gebiet neu geregelt. So ist z.B. durch ein Dekret von 1946 über „verlassenes und ehemaliges deutsches Landeigentum“ geregelt worden, daß der polnische Staat erst zehn Jahre nach Kriegsende Eigentum an den verlassenen Immobilien im Rahmen eines geregelten Verwaltungsverfahrens erwirbt. Nach polnischer Rechtsauffassung seien die Enteignungsentscheidungen der polnischen Nachkriegsadministration von den Betroffenen nicht angefochten worden – diese Möglichkeit habe nämlich, zumindest theoretisch bestanden. Entschädigungsansprüche bestehen insoweit nach Ansicht der polnischen Seite schon deshalb nicht, weil die Betroffenen von der Bundesrepublik Deutschland bereits entschädigt worden seien (Soforthilfegesetz von 1949 u.a.). Daher sei das frühere deutsche Landeigentum kraft Gesetzes auf den polnischen Staat übergegangen. Durch die Rechtswirkung des vorgenannten Dekrets von 1946 sei die Rechtskraft aller früheren Rechte an diesen Immobilien verloren gegangen, so daß die nach einer ausländischen (deutschen) Rechtsordnung eventuell bestehende Eigentumstitel in Polen keine Rechtsgrundlage für eine Rückgabe oder Entschädigung darstellen können. Durch weitere Dekrete und danach auch durch Gesetze habe sich diese Rechtslage verfestigt. Polnische Staatsbürger haben danach vom polnischen Staat rechtswirksam das sog. Erbnießbrauchsrecht bzw. direkt Eigentum erworben oder aber ihr an einer Immobilie bestehendes Erbnießbrauchsrecht spätestens nach dem sog. Umwandlungsgesetz von 1997 in Privateigentum umgewandelt. Diese rechtliche Bewertung werde sich auch durch den Beitritt Polens zur EU nicht verändern, weil das europäische Recht keine Regelungen enthalte, die insoweit das polnische Recht ersetzen könnten. Mögliche Klagen von Betroffenen, nach Erschöpfung des Rechtsweges vor den polnischen Gerichten, sind daher nach offizieller polnischer Einschätzung auch vor dem EuGH ohne Aussicht auf Erfolg.

15. März 2004

www.caston.info

Mehrere tausend Beiträge zu Recht & Wirtschaft International finden Sie kostenfrei im Internet bei caston.info. Dort können Sie nach Schlagwort und Sachgebieten recherchieren.

Unsere Titelliste erhalten Sie auch per Fax.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

HERFURTH & PARTNER, Rechtsanwälte GbR
Hannover · Göttingen · Brüssel; www.herfurth.de
Member of ALLIURIS GROUP, Brüssel; www.alliuris.org

REDAKTION (Hannover)

verantw.: Ulrich Herfurth, Rechtsanwalt (D) zugelassen in Hannover und Brüssel;
unter Mitarbeit von Kenneth S. Kilimnik, LL.M., M.IUR., Attorney at Law (USA); Angelika Herfurth, Rechtsanwältin (D); Jens-Uwe Heuer, Rechtsanwalt (D); Dr. jur. Konstadinos Massuras, Rechtsanwalt (D) und Dikigoros (GR); Thomas Gabriel, Rechtsanwalt (D); Daniela Rott, Rechtsanwältin (D); Carlota Simó del Cerro, LL.M., Abogada (ES); Belén Martínez Molina, Abogada (ES); Dr. jur. Véronique Demarne, Juriste (F); JUDr. Yvona Rampáková, Juristin (CR); Dr. jur. Xiaoqing Zheng, Legal Counsel (CN); Ola Olusanya LL.M., Lawyer (UK); Dr. jur. Soendoro Soepringgo, S.H, Legal Counsel (RI); Egbert Dittmar, Rechtsanwalt (D); Isabelle Schmidt, B.Proc., Attorney (RSA); Jaroslaw Grycz, Rechtsanwalt (D); Metin Demirkaya, Rechtsanwalt (D).

KORRESPONDENTEN (Ausland)

in Amsterdam, Athen, Bangkok, Barcelona, Bombay, Brüssel, Budapest, Bukarest, Helsinki, Kiew, Kopenhagen, Lissabon, London, Luxemburg, Madrid, Mailand, Moskau, New York, Oslo, Paris, Peking, Prag, Singapur, Sydney, Stockholm, Tokio, Warschau, Wien, Zürich.

VERLAG

CASTON Wirtschaftsdienst GmbH
Luisenstr. 5, D - 30159 Hannover,
Telefon 0511 - 30756-50, Telefax 0511 - 30756-60
eMail info@caston.info; Internet www.caston.info

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen; die Haftung ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Wiedergabe, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Herausgeber.