

Immobilienwerb in den EU-Beitrittsländern

- No. 189 -

Metin Demirkaya, Rechtsanwalt in Hannover

Zahlreiche Reformen sind in den neuen EU-Beitrittsländern Polen, den Baltischen Staaten Estland, Lettland und Litauen, in Tschechien, der Slowakei, in Kroatien, Ungarn, Rumänien sowie Bulgarien bereits in Kraft getreten. Damit sollen die Überbleibsel aus jener sozialistischen Vergangenheit, in der das Privateigentum nicht zulässig war, endgültig beseitigt werden. Bis auf wenige Ausnahmen besteht die Grundtendenz der Reformen in einer weiteren Liberalisierung und EU-weiten Vereinheitlichung. Ausnahmen bestehen insbesondere mit Rücksicht auf besondere landesspezifische und teilweise historisch bedingte Befindlichkeiten. Für diese Ausnahmen wurden von einigen Beitrittsländern mit der EU Übergangsfristen ausgehandelt.

Polen

In Polen, dem flächenmäßig größten und bevölkerungsreichsten Land unter den neuen Beitrittsländern, ist der Erwerb von Immobilien durch Ausländer, die Staatsbürger oder Unternehmer eines der EU-Länder sind, grundsätzlich möglich.

Lediglich für den Erwerb von Landwirtschaftsflächen oder Forstflächen gelten Sonderregeln mit Übergangsfristen: Der Erwerb dieser Flächen bedarf der Genehmigung des Innenministers, die im Einvernehmen mit dem Verteidigungsminister und dem Landwirtschaftsminister erteilt werden muß. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn ein Unternehmen oder eine Niederlassung in Polen nach polnischem Recht gegründet wird. Für einen Zeitraum von 12 Jahren sollen diese Regelungen ab dem Zeitpunkt des Beitritts Polens in die EU fortgelten. Keiner Genehmigung bedarf es beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken in den durch das polnische Gesetz ausgewiesenen Gebieten (sog. Woiwodschaften), beim Erwerb eines Zweithauses, falls der Erwerber legal und ununterbrochen mindestens vier Jahre in Polen

gewohnt hat oder für den Fall, dass der Erwerber in Polen eine touristische Dienstleistungstätigkeit ausüben möchte.

Die rechtlichen Verhältnisse an Grundstücken werden im Grundbuch, dem öffentlichen Register festgehalten. Sie werden für Liegenschaften, für den Erbnießbrauch und für einige genossenschaftliche Rechte angelegt. Das Grundbuch genießt öffentlichen Glauben, so daß eingetragene dingliche Rechte gutgläubig erworben werden können.

Als Grundpfandrecht ist allein die sog. Buchhypothek geregelt, die in die Verkehrs- und die sog. Kautionshypothek (Höchstbetragshypothek und Wertpapierhypothek) unterteilt wird.*

** Anmerkung der Redaktion:*

Weitere Informationen zum Thema „Immobilienwerb durch Ausländer in Polen“ finden Sie in Caston Compact No. 190.

Baltikum

Estland

In Estland bedarf der Erwerb von Immobilien der Zustimmung des zuständigen Landrats. Auf die Zustimmung besteht ein Anspruch, wenn eine ausländische juristische Person im estnischen Handelsregister eingetragen ist. Der Erwerb von Grundeigentum auf der kleinen Insel Estlands, von Grenzgrundstücken sowie von Höfen und Forsten ist untersagt.

Zur Übertragung einer Immobilie ist sowohl eine notariell beglaubigte Einigung (Auflassung) als auch die Eintragung in das Grundbuch erforderlich.

Lettland

In Lettland ist der Immobilienwerb ebenfalls grundsätzlich möglich. Hiervon sind vorerst Gebie-

te an den Landesgrenzen und in Dünenlandschaften an der Ostsee ausgeschlossen.

Sofern Investoren aus Ländern kommen, mit denen Lettland ein Investitionsschutzabkommen abgeschlossen hat, ist ihnen der Erwerb von Immobilien ohne weiteres möglich.

Der Antrag auf Grundbucheintragung ist notariell zu beglaubigen. Nach positivem Beschluß des Grundbuchamtes geht das Eigentum auf den Käufer über.

Litauen

In Litauen ist für den Grundstückserwerb eine behördliche Genehmigung einzuholen.

Der Erwerb durch in Litauen eingetragene oder vertretene ausländische Unternehmen oder natürliche ausländische Personen mit Erwerbstätigkeit in Litauen, die aus der EU, OSZE oder mit der EU assoziierten Ländern kommen, unterliegt keinen nennenswerten Beschränkungen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Nutzflächen, Waldflächen, Kurortgebiete oder Grundstücke mit Rohstoffen handelt. In allen anderen Fällen ist die Nutzung durch Pacht- oder Mitverträge möglich.

Neben dem Erwerbsvertrag ist auch das Übergangsprotokoll zu unterzeichnen und notariell zu beglaubigen. Beide Dokumente sind beim staatlichen Amt für Kataster und Registrierung von Immobilien eintragen zu lassen.

Die Eigentumslage der meisten städtischen Grundstücke in Estland und Lettland ist mit dem Grundbucheintrag geklärt. In Litauen ist der Restitutionsprozeß noch nicht abgeschlossen. Für den Erwerb von Wald- und Landwirtschaftsflächen gelten Einschränkungen während einer Übergangsperiode voraussichtlich bis zum Jahr 2011. Mit dem Ende dieser Übergangszeit am 01. Mai 2011 entfallen die Einschränkungen für EU-Bürger endgültig.

Tschechien

Der Erwerb von Grund und Boden ist in Tschechien nur durch Gründung einer inländischen juristischen Person möglich; bei natürlichen Personen ist der Immobilienerwerb stark eingeschränkt.

Ausländer dürfen auch in den ersten fünf Jahren nach dem EU-Beitritt des Landes am 01. Mai 2004 grundsätzlich keine Immobilien erwerben. Wenn es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen oder Wälder handelt, beträgt diese Frist sogar sieben Jahre. Einzig EU-Bürger, die über eine langfristige oder dauerhafte Aufenthaltsgenehmigung in Tschechien verfügen, sind von der Regelung ausgenommen und dürfen bereits unmittelbar nach dem EU-Beitritt Tschechiens Immobilien erwerben.

Damit dürfen bis zum Jahr 2009 nur ausländische juristische Personen mit Sitz in Tschechien sowie Privatpersonen aus anderen EU-Staaten mit Wohnsitz in Tschechien Grundbesitz und Häuser kaufen und erwerben. Für landwirtschaftliche Nutzflächen und Waldstücke gilt dieser Schutz gar, wie oben bereits angemerkt, bis zum Jahr 2011.

Für den Erwerb von Grundstücken ist ein schriftlicher Kaufvertrag zwischen den Parteien und die Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch beim zuständigen Grundbuchamt erforderlich.

Slowakei

Können Ausländer bis vor relativ kurzer Zeit keine Immobilien in der Slowakei erwerben, so wurde der Erwerb durch eine jüngst beschlossene Novelle mit Blick auf den EU-Beitritt weitgehend liberalisiert.

Auch in der Slowakei ist der Immobilienerwerb, von wenigen Ausnahmen abgesehen, zuweilen fast uneingeschränkt möglich. Lediglich manche Immobilien wie Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsflächen sind davon ausgenommen.

Zweigstellen von ausländischen Banken oder in der Slowakei gegründete Organisationseinheiten können Eigentum an Immobilien zwecks Beschaffung von Betriebsräumen erwerben. Im übrigen besteht für ausländische Unternehmen die Möglichkeit, eine slowakische Tochtergesellschaft zu gründen und durch diese Eigentum an Immobilien zu erwerben.

Eigentum an Immobilien wird grundsätzlich durch die Eintragung im Grundbuch bei den Verwaltungsbehörden erworben.

Als mögliche Erwerbstitel kommen neben einem Vertrag auch die Erbfolge, Ersitzung oder Restitution in Betracht.

Kroatien

Ausländische natürliche Personen dürfen Immobilien in Kroatien erwerben, wenn sie die Genehmigung des Außenministeriums, das seinerseits eine Stellungnahme des Justizministeriums einholt, erhalten. Das Justizministerium überprüft die Rechtmäßigkeit des Kaufvertrags sowie dem Eigentumserwerb möglicherweise entgegenstehende rechtliche Gründe. Diese Genehmigung wird praktisch immer erteilt, wenn nicht schwerwiegende Gründe gegen den Kaufinteressenten selbst sprechen oder der Staat nicht ein Vorkaufsrecht geltend macht. Ein ohne erforderliche Genehmigung abgeschlossener Vertrag über den Erwerb einer Liegenschaft entfaltet keinerlei Rechtswirkungen.

Vom Erwerb ausgeschlossen sind landwirtschaftliche Grundstücke. Allerdings ist ihre Nutzung im Wege einer Konzession durch Pacht oder Miete möglich.

Ausländer, die in Kroatien ein Unternehmen haben oder dort gründen, dürfen auch ohne Genehmigungen Immobilien erwerben.

Der Erwerb wird in das Grundbuch beim Grundbuchamt eingetragen. Gegenstand einer Eintragung in das Grundbuch sind das Eigentumsrecht, Dienstbarkeiten, Reallasten, das Baurecht und das Pfandrecht. Auch in Kroatien gilt das Publizitätsprinzip, d.h. Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuchs hinsichtlich der tatsächlichen und rechtlichen Lage in Bezug auf eine Liegenschaft werden vermutet.

Neben der dinglichen Sicherung von Forderungen durch Bestellung einer Hypothek existieren in Kroatien als weitere Sicherungsmöglichkeiten die Sicherungsübereignung, die Sicherungsabtretung und der Eigentumsvorbehalt.

Ungarn

Der Erwerb von Eigentum an Immobilien (mit Ausnahme der gesetzlichen Erbfolge) ist in Ungarn durch ausländische natürliche oder juristische Personen nur mit behördlicher Genehmigung möglich. Ackerböden, Naturschutzgebiete sowie ausschließlich im Staatseigentum stehender Grundbesitz (sog. verkehrsunfähige Immobilien) und Bodenschätze, Flüsse, Kanäle, Flughäfen usw. sind hingegen vom Erwerb ausgeschlossen. Diese können auch nicht von einheimischen natürlichen oder juristischen Personen erworben werden.

Ausnahmsweise erlaubt ist der Erwerb des Eigentums an einer verkehrsfähigen Immobilie bzw. als verkehrsfähigem Bodenteil registrierten Landwirtschaftsfläche von höchstens 6.000 qm.

Eigentum an anderen Immobilien (z.B. Wohnungseigentum) dürfen ausländische natürliche oder juristische Personen (abgesehen von der gesetzlichen Erbfolge) ebenfalls nur mit entsprechender verwaltungsbehördlicher Genehmigung erwerben.

Die oben erwähnte Genehmigung und das damit verbundene Genehmigungsverfahren können dadurch vermieden werden, daß der die Eigentümerstellung erstrebende Ausländer in Ungarn eine Wirtschaftsgesellschaft gründet. In diesem Fall ist der Erwerb ohne Genehmigung möglich, sofern nicht die o.g. verkehrsunfähigen Immobilien Gegenstand des Erwerbs sind.

Im Erbfall erwirbt der ausländische Erbe das Eigentum an der den Gegenstand der Erbschaft bildenden Immobilie ohne besondere Genehmigung am Tag der Eröffnung der Erbschaft.

Vertraglich begründete Rechte, z.B. das derivativ begründete Eigentumsrecht, entstehen durch deren Eintragung im Immobilienregister (Grundbuch) beim Grundbuchamt. Das Grundbuch genießt auch in Ungarn öffentlichen Glauben, d.h. bis zum Nachweis des Gegenteils wird vermutet, daß die in das Grundbuch eingetragenen Rechte bestehen und die darin angemerkten Tatsachen wahr sind.

Als Sicherungsformen bestehen in Ungarn das (Grund-) Pfandrecht in Form von (Festbetrags-) Hypotheken, Höchstbetragshypotheken und abstrakten Hypotheken.

Rumänien

Gebietsfremde natürliche Personen und juristische Personen ausländischen Rechts dürfen vorerst keine Immobilien in Rumänien erwerben.

Grundbesitz können Ausländer damit lediglich über eine von ihnen nach rumänischem Recht in Rumänien gegründete und ihnen gehörende Gesellschaft erwerben.

Die Übertragung von Eigentum an Grund und Boden bedarf zu ihrer Wirksamkeit der notariellen Beurkundung.

Diese Restriktionen gelten allerdings nicht für Gebäude und Eigentumswohnungen ohne die dazu-

gehörigen Grundstücke, deren Erwerb jeder natürlichen und juristischen Person unabhängig von ihrer Nationalität und der Rechtszugehörigkeit möglich ist. Auch die Nutzung im Wege der Konzession durch Pacht oder Miete ist ohne weiteres möglich. In diesem Fall ist aber ihre Eintragung in das Grundbuch erforderlich.

Ähnlich wie in Deutschland wurden in Rumänien einheitliche Grundbücher angelegt, in deren drei Teilen Angaben über das Grundstück, das Eigentumsrecht und andere dingliche Rechte einzutragen sind. Der Eigentumswechsel ist in das bei dem zuständigen Gerichtshof geführten Grundbuch einzutragen. Der Wechsel findet aber bereits mit der notwendigen Beurkundung des Kaufvertrags statt.

Nach dem EU-Beitritt Rumäniens werden Ausländer Eigentum an Grund und Boden in Rumänien uneingeschränkt erwerben können.

Bulgarien

Jede ausländische Person kann eine Immobilie oder ein beschränktes dingliches Recht an einer Immobilie ohne besondere behördliche Genehmigung erwerben. Eine Einschränkung ist nur für Immobilien vorgesehen, die sich in Grenzregionen des Landes oder in anderen, für die nationale Sicherheit als „wichtig“ eingestuften Gebieten befinden.

In Bulgarien besteht zur Zeit ein Grundbuchsystem, das alphabetisch und nicht nach Katastrnummern strukturiert ist. Es sind die sog. Eintragungsbüros, bei denen alle notariell aufgelassenen Immobiliengeschäfte in entsprechende Liegenschaftsregister nach den Namen der Eigentümer eintragen werden müssen.

Ausblick

Nach Auslaufen der ausgehandelten Übergangsgelungen werden die Restriktionen endgültig wegfallen und der Erwerb von Immobilien durch Ausländer in nahezu allen dieser Länder möglich sein. Neben dem Erwerb werden Grundbuchverhältnisse, Pacht und Erbpacht sowie Fragen der Sicherung von Grundstücksfinanzierungen vereinheitlicht und den geltenden EU-Normen angepaßt und die „EU-Osterweiterung“ damit auch rechtlich in den genannten Bereichen abgesichert.

15. Februar 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 Masouras, 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.