

Wichtige Aspekte beim Grundstückserwerb in Rumänien

von Oana Somesan, Avocat (Rechtsanwältin RO)

Rumänien verzeichnet derzeit einen Aufwärtstrend der ausländischen Investitionen, insbesondere im Retail-, Logistik- und Produktionsbereich.

Alle diese Investitionen erfordern natürlich die Sicherung einer passenden Immobilie. Der Großteil der Investoren entscheidet sich dabei für den Erwerb von Grundstücken zur Errichtung oder Erweiterung von Retail-Parks, Produktions- oder Lagerhallen bzw. Büros.

Beim Grundstückserwerb ist jedoch aus juristischer Sicht Achtsamkeit geboten. Sowohl die Unterlassung gebotener Nachforschungen als auch die Unkenntnis der rumänischen Bestimmungen im Immobilienbereich sind Fehler, die Investoren zu erheblichem wirtschaftlichem Nachteil gereichen können.

Due Diligence

Vor dem Abschluss eines Grundstückskaufvertrages sollten künftige Investoren eine Due-Diligence-Prüfung mit dem Zweck, die rechtliche und technische Situation der Grundstücke zu bestimmen, durchführen. Eine Umwelt-Due-Diligence im Hinblick auf die Prüfung und den sorgfältigen Umgang mit der ökologischen Umwelt ist bei Akquisitionsentscheidungen ebenfalls höchst empfehlenswert.

Ein Vertragsschluss ohne vorherige Due Diligence kann in der Praxis zu erheblichen finanziellen Risiken bis zum Eigentumsverlust führen.

Die Due Diligence dient der Identifizierung der Risiken betreffend das Kaufobjekt sowie der Prüfung, inwieweit die Errichtung erforderlicher Gebäude auf dem Grundstück möglich ist.

Insbesondere betrachtet sie betreffend jedes Grundstück folgende Aspekte:

- die Geschichte des Grundstückes (Erwerbssurkunden, Katasterdokumentationen Grundbucheintragungen);
- dingliche Belastungen;
- etwaige Restitutionsansprüche Dritter;
- den direkten Zugang des Grundstückes zum öffentlichen Straßennetz;
- Streitbefangenheit des Grundstückes;
- Zahlung aller Steuern und Gebühren betreffend das Grundstück;
- boden- und baurechtlicher Status des Grundstückes;
- bauplanungsrechtliche Lage (ob Bebauungspläne für das entsprechende Gebiet genehmigt wurden).

Die rechtliche Due Diligence wird durch Rechtsanwälte des Käufers durchgeführt. Die technische Due Diligence (einschließlich die Umwelt-Due-Diligence) muss hingegen von technischen Spezialisten (Architekten, Sachverständigen, u.s.w) durchgeführt werden; ihr Know- How bzw. das Ergebnis der technischen Prüfungen müssen ggf. in dem Kaufvertrag verarbeitet werden.

Kaufvorvertrag während der Due Diligence

Angesichts der Tatsache, dass ein Due-Diligence-Verfahren u.U. lange – im Einzelfall ein bis zwei Monate oder sogar länger – dauern kann, sollte sich der Investor das Grundstück während der Due Diligence durch den Abschluss eines verbindlichen Kaufvorvertrages sichern.

Durch diesen Vorvertrag verpflichten sich die Parteien endgültig und unwiderruflich, das Grundstück zu dem Preis und den Bedingungen, die in dem Vorvertrag bereits festgelegt sind, zu kaufen bzw. zu verkaufen.

Bedingung für den Abschluss des endgültigen Kaufvertrages sollte den Erhalt eines zufriedenstellenden Ergebnisses der Due Diligence durch den Investor sein.

Für den Fall, dass der Verkäufer nach dem Erhalt dieses zufriedenstellenden Ergebnisses der Due Diligence durch den Investor verweigert, das Grundstück zu dem Preis und den Bedingungen, die in dem Vorvertrag vorgesehen sind, zu verkaufen, bzw. den endgültigen Kaufvertrag abzuschließen, ist der Investor berechtigt, auf dem Rechtsweg die Verkündung eines Urteils, welches als Ersatz des beurkundeten Kaufvertrages gilt, zu beantragen.

Um Drittwirkungen zu entfalten (d. h. Dritten entgegenhaltbar zu sein), müssen Kaufvorverträge ins Grundbuch des Grundstückes eingetragen werden.

Kaufvertrag

Für den Erwerb eines rumänischen Grundstückes ist der Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages erforderlich. Vor dem Abschluss dieses Kaufvertrages beantragt und erhält der Notar einen sog. „Grundbuchauszug für die Beurkundung“ (*Rum. extras de carte funciară de autentificare*) betreffend das Grundstück, was zu einer Blockierung des entsprechenden Grundbuchblattes bis zum Abschluss des Kaufvertrages führt. Der Abschluss weiterer Transaktionen betreffend das entsprechende Grundstück ist während dieser Zeit mithin nicht möglich.

Fazit

In der Praxis wird bei Immobilientransaktionen eine Vielfalt von Fehlern begangen, die für den Investor zu erheblichen rechtlichen und finanziellen Risiken und in bestimmten Fällen sogar zum Eigentumsverlust führen können. Vor diesem Hintergrund ist es empfehlenswert, eine im Vorfeld des Abschlusses immobilienrechtlicher Verträge gründliche rechtliche und technische Prüfungen durchzuführen. Während dieser Prüfungen sollte sich der Investor die Immobilie durch den Abschluss eines verbindlichen Kaufvorvertrages sichern.

Kontakt und weitere Informationen:



STALFORT Legal. Tax. Audit.
Bukarest – Bistrița – Sibiu

Büro Bukarest:

T.: +40 – 21 – 301 03 53

F: +40 – 21 – 315 78 36

M: bukarest@stalfort.ro

www.stalfort.ro