

Die Umwandlung von Gesellschaften mit Immobilieneigentum wird spannender

von Andrada Haranguş, LL.M. - Avocat (Rechtsanwältin RO)

Die Reorganisierung von Gesellschaften durch Verschmelzung (*fuziune*), Übernahme (*absorbție*) oder Spaltung (*divizare*) hat sich in der Praxis im Falle von Gesellschaften, in deren Eigentum sich Immobilien befinden, in Rumänien immer wieder als herausfordernd erwiesen. Eine neue Regelung verschafft in diesem Zusammenhang alles andere als Klarheit.

Hintergrund

Bei Umwandlungsvorgängen kommt es regelmäßig zu Eigentumsübertragungen. Über viele Jahre gab es zwischen Juristen eine Debatte, ob der Verschmelzungs-/ Spaltungsplan (*proiect de fuziune/ divizare*) oder der Gesellschafterbeschluss zur Genehmigung dieses Plans im Falle der o.g. Gesellschaften in beurkundeter Form abzuschließen ist, damit die Übereignung der Immobilien ins Grundbuch eingetragen wird. Ferner waren sich die Notare nicht darüber einig, ob ein festes oder wertbezogenes Honorar für die Beurkundung des o.g. Plans/ Gesellschafterbeschlusses anfällt.

Um die ohnehin unklare Rechtslage noch komplizierter zu machen, wurde das Gesetz betreffend die Liegenschaftspublizität (LiegenschaftsG)¹ im Juli dahingehend geändert, dass Notare am Ende jedes Verschmelzungs-/ Übernahmeverfahrens ein sog. Reorganisierungszertifikat (*certificat de reorganizare*) auszustellen haben, auf dessen Grundlage der Eigentumsübergang im Grundbuch der relevanten Immobilien eingetragen wird. Diese Gesetzesänderungen widersprechen allerdings der bisherigen Praxis und den geltenden Bestimmungen des Reglements über die Grundbucheintragungen² und verstärken somit die Unklarheit in diesem Bereich.

Bisherige Regelungen

Art. 170 des Reglements betreffend die Grundbucheintragungen wurde letztes Mal Anfang 2016 geändert und sieht vor, dass die Grundbucheintragung des Eigentumsübergangs infolge der Verschmelzung/ Spaltung u.a. aufgrund des Gerichtsurteiles zur Feststellung der Rechtmäßigkeit des Verschmelzungs-/ Spaltungsverfahrens und des entsprechenden Gesellschafterbeschlusses erfolgt. Der o.g. Gesellschafterbeschluss hat die zu übereignenden Immobilien unter Angabe der Grundbuch- und Katasternr. zu identifizieren und ist zu beurkunden. Vor der letzten Änderung des o.g. Art. war der Verschmelzungs-/ Spaltungsplan in beurkundeter Form zu unterzeichnen.

In der Praxis besteht weiterhin Unstimmigkeit zwischen Notaren dahingehend, wie die Honorare für die Beurkundung des o.g. Gesellschafterbeschlusses zu berechnen sind: einige Notare sind mit (relativ niedrigen) Pauschalhonoraren einverstanden, wobei andere die Honorare anteilmäßig zum Wert der Verschmelzung/ Spaltung berechnen. Letzteres kann u.U. zu extrem hohen Honoraren führen.

¹ Gesetz Nr. 7/ 1996

² genehmigt durch die Anordnung Nr. 700/ 2014

Neue widersprüchliche Gesetzesänderungen

Art. 24 des LiegenschaftsG schreibt infolge der letzten Änderungen hingegen vor, der Eigentumsübergang hinsichtlich der Immobilien werde aufgrund eines sog. Reorganisierungszertifikates ins Grundbuch eingetragen. Dieses Zertifikat ist von einem Notar, in dessen Zuständigkeitsbereich der Sitz der Gesellschaft/ Gesellschaften³ liegt, aufgrund des Gerichtsurteils und des Gesellschafterbeschlusses auszustellen.

Der Sinn und Zweck dieses Zertifikates sind völlig unklar, zumal das o.g. Gerichtsurteil die Rechtmäßigkeit des Verschmelzungs-/ Spaltungsverfahrens bereits feststellt und die übereigneten Immobilien im beurkundeten Gesellschafterbeschluss durch Grundbuch- und Katasternr. schon (ausreichend) identifiziert sind. Derzeit existieren weder Anwendungsnormen noch ein Musterzertifikat, so dass es unklar ist, ob die neuen Gesetzesänderungen überhaupt anwendbar sind oder ob die (diesen inzwischen widersprechenden) Bestimmungen des Reglements weiterhin zur Anwendung kommen.

Es ist zu erwarten, dass diese Aspekte vom Gesetzgeber durch eine entsprechende Anpassung und Ergänzung des Reglements geklärt werden. Hoffentlich wird er dies zum Anlass nehmen, um auch die Berechnungsmethode des Notarhonorars für die Ausstellung dieses neuen Zertifikates sowie für die (vermutlich weiterhin erforderliche) Beurkundung des Gesellschafterbeschlusses klarzustellen.

Fazit

Die Grundbucheintragung des Eigentumsübergangs an Immobilien infolge einer Umwandlung wirft in der Praxis viele Rechtsfragen dahingehend auf, was die Beurkundung von damit verbundenen Unterlagen und die Berechnung des anfallenden Notarhonorars anbetrifft.

Die Ende Juli in Kraft getretenen Gesetzesänderungen schreiben als neue zusätzliche Formalität hierfür die Ausstellung eines Reorganisierungszertifikates durch einen öffentlichen Notar vor. Der Sinn und Zweck dieses Zertifikates, sein Inhalt sowie das hierfür anfallende Honorar bleiben noch unklar.

Auf den ersten Blick bringt dieses Zertifikat keine zusätzliche Rechtssicherheit, sondern macht das Grundbuchverfahren schlichtweg bürokratischer.

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

³ Das Gesetz lässt offen, welche der beteiligten Gesellschaften dies ist