

## **Immobilienrecht: Wichtige Neuerungen betreffend gemeinschaftliche Anlagen**

von Oana Somesan, Avocat (Rechtsanwältin RO)

Am 28.09.2018 trat ein neues Gesetz<sup>1</sup> (das „Gesetz“) in Kraft, das praxisrelevante Neuregelungen für Immobilien, die im Eigentum mehrerer Personen stehen, einführt. Das Gesetz ersetzt vollständig das alte Gesetz betreffend Gründung, Organisierung und Betrieb von Eigentümergemeinschaften<sup>2</sup>. Es ist nicht nur für Eigentümer, sondern auch für Erwerber relevant.

Es findet für alle Eigentümer, Mieter, Eigentümer- und Mietergemeinschaften in gemeinschaftlichen Anlagen (*condominii*) Anwendung. Gemeinschaftliche Anlagen sind Immobilien, die aus einem Grundstück und einem oder mehreren Gebäuden bestehen, wenn darin mindestens 3 Eigentümer von Wohnungen/ Wohngebäuden oder Räumlichkeiten mit anderer Nutzung (z.B. Büros, Geschäfte, Industriegebäude, usw) bestehen und Miteigentumsanteile existieren.

Das Gesetz hat neue Regelungen eingeführt, aber auch bestehende wie folgt ergänzt oder erweitert:

### **Verpflichtungen bei Veräußerung von Immobilien aus gemeinschaftlichen Anlagen**

Bei der Veräußerung einer Immobilie aus einer gemeinschaftlichen Anlage muss der Eigentümer weiterhin die Zahlung aller gemeinschaftlichen Kosten an die Eigentümergemeinschaft bis zum Tag des Vertragsschlusses nachweisen.

Notare beurkunden Kaufverträge über derartige Immobilien nur dann, wenn der Verkäufer eine Bescheinigung der Eigentümergemeinschaft vorlegt, die diese Bezahlung bestätigt oder – sollten nicht alle Kosten bezahlt sein – die genaue Höhe der nicht bezahlten Kosten erwähnt. Die Bescheinigung ist 30 Tage gültig und muss von dem Verwalter und dem Vorsitzenden der Eigentümergemeinschaft unterzeichnet und mit deren Stempel versehen werden.

Bestehen Schulden gegenüber der Eigentümergemeinschaft, wird der Kaufvertrag nur dann beurkundet, wenn der Käufer ausdrücklich vertraglich akzeptiert, alle Schulden des Verkäufers zu übernehmen.

Ohne Beachtung der o.g. Bestimmungen beurkundete Kaufverträge können annulliert werden. Sie sind jedoch nicht absolut, d. h. von Rechts wegen, nichtig (wie im alten Gesetz vorgesehen).

In dem beurkundeten Kaufvertrag muss ferner erwähnt werden, dass der Käufer sich verpflichtet, dem Vorsitzenden der Eigentümergemeinschaft innerhalb von 10 Arbeitstagen nach der Übereignung alle Informationen über den Vertragsschluss und sowie Kontaktdaten zu übermitteln.

Bei Veräußerung einer Immobilie aus einer gemeinschaftlichen Anlage muss der Eigentümer dem Käufer alle relevanten Unterlagen betreffend die veräußerte Immobilie, einschließlich ein energetisches Zertifikat, vorlegen. Die Parteien müssen in dem Kaufvertrag ausdrücklich erklären, dass diese Verpflichtungen erfüllt wurden.

---

<sup>1</sup> Gesetz Nr. 196/ 2018 betreffend Gründung, Organisierung und Betrieb von Eigentümergemeinschaften und die Verwaltung gemeinschaftlicher Anlagen

<sup>2</sup> Gesetz Nr. 230/ 2007

## **Grundbucheintragung von Schulden an die Eigentümergemeinschaft; gesetzliche Hypothek**

Der Vorsitzende oder der Verwalter der Eigentümergemeinschaft ist verpflichtet, Schulden von Eigentümern, die älter als 3 Monate sind und den Wert des Brutto-Mindestgehalts überschreiten, ins Grundbuch der entsprechenden Immobilie eintragen zu lassen.

Darüber hinaus bestehen zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft gemäß dem neuen Gesetz für alle Schulden, deren Fälligkeit 60 Tage überschritten hat bzw. die seit über 90 Tagen veröffentlicht wurden, eine gesetzliche Hypothek an der Immobilie sowie ein Privileg über alle darin befindlichen beweglichen Güter. Die Hypothek wird im Grundbuch der Immobilie eingetragen und innerhalb von 10 Tagen nach der Begleichung der Schulden wieder gelöscht.

## **Weitere wichtige Verpflichtungen der Eigentümer**

Gemäß dem neuen Gesetz haben die Eigentümer von Immobilien aus gemeinschaftlichen Anlagen zahlreiche Verpflichtungen, wie z.B.

- die Eigentümergemeinschaft über jede Änderung der eigenen Immobilie, für die eine Bau- oder Abrissgenehmigung erforderlich war, innerhalb von 30 Tagen nach Beendigung der Bauarbeiten zu informieren;
- der Eigentümergemeinschaft jeden abgeschlossenen Miet- oder Leihvertrag betreffend die Immobilie innerhalb von 10 Tagen nach Vertragsschluss bekanntzugeben;
- Vertretern der Eigentümergemeinschaft Zugang zu der eigenen Immobilie für Reparaturarbeiten an den gemeinschaftlichen Flächen zu gewähren, wenn dieser Zugang ausschließlich durch die Immobilie möglich ist.

Wichtige Anwendungsnormen, wie z.B. eine Anordnung zur Genehmigung des Musters der Satzung und der Regelung von gemeinschaftlichen Anlagen, werden innerhalb von 3 Monaten nach Inkrafttreten erscheinen.

## **Fazit**

Das neue Gesetz betreffend Eigentümergemeinschaften und gemeinschaftliche Anlagen hat wichtige Regelungen in diesem Bereich eingeführt und die alten Regelungen teilweise geändert, ergänzt oder erweitert. Das Gesetz ist für alle gemeinschaftlichen Anlagen, in denen mindestens drei Eigentümer bestehen, unabhängig von der Nutzungsart der Immobilie, anwendbar. Eigentümer, Nutzer und Erwerber sollten es kennen.

## **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](mailto:bukarest@stalfort.ro)

[www.stalfort.ro](http://www.stalfort.ro)