

Eine neue Hürde bei Grundstücksgeschäften: das Zertifikat betreffend die Bodenqualität

von Oana Someșan, Avocat (Rechtsanwältin RO)

Am 01.01.2021 trat - fast schon unbemerkt - das Gesetz Nr. 246/ 2020 betreffend die Nutzung, die Erhaltung und den Schutz des Bodens („**Gesetz 246**“) in Kraft. Es wurde im Amtsblatt Rumäniens Nr. 1057/ 10.11.2020 veröffentlicht.

Das Gesetz 246 führt beim Abschluss verschiedener Verträge über Grundstücke u.a. eine Verpflichtung der Beantragung und des Erhalts eines Zertifikates betreffend die Bodenqualität („**Zertifikat**“) ein. Diese Pflicht gilt u.a. bei der Veräußerung von Grundstücken, bei der Änderung deren Nutzers sowie bei der Beendigung jeglicher Arbeiten, die die Bodenschicht beeinträchtigt haben.

Begriffsbestimmung

Das Zertifikat betreffend die Bodenqualität (*certificatul de calitate a solului*, das „**Zertifikat**“) ist eine Urkunde, die die Bodenqualität bestätigt.

Situationen, in welchen die Einholung des Zertifikates erforderlich ist

Die Beantragung und der Erhalt des Zertifikates sind bei der Änderung des Nutzers eines Grundstückes sowie bei der Veräußerung eines Grundstückes, gleichgültig, durch welche Art von Rechtsgeschäft, verbindlich, sofern das entsprechende Grundstück zu folgenden Zwecken gewidmet wurde:

- bestehende und neue landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und tierzüchterische Tätigkeiten;
- bestehende oder neue industrielle und wirtschaftliche Tätigkeiten mit bedeutendem Einfluss auf den Boden;
- Militärtätigkeiten mit bedeutendem Einfluss auf den Boden.

Demzufolge sind sehr viele Grundstücke von der Pflicht betroffen.

Scheinbar soll der Anwendungsbereich des Gesetzes 246 alle Transaktionen mit den o.g. Kategorien von Grundstücken, durch welche der Eigentümer oder der Nutzer des Grundstückes geändert wird, erfassen. Praktisch betrachtet sind dies grundsätzlich alle Grundstückskaufverträge, Schenkungsverträge, Tauschverträge, Verträge zur Bestellung von dinglichen Rechten an Grundstücken (Erbbaurechtsverträge, Dienstbarkeiten, usw.), Mietverträge, Pachtverträge, Urkunden zur Beendigung solcher Verträge, aber auch die Übertragung von Unternehmen, deren Vermögen auch Grundstücke enthalten, die Reorganisierung von Unternehmen und Zwangsvollstreckungen. Klarstellungen diesbezüglich durch die Anwendungsnormen sind noch zu erwarten.

Darüber hinaus sieht das Gesetz 246, wie bereits mitgeteilt, die Verpflichtung zur Einholung eines Zertifikates bei der Beendigung jeglicher Arbeiten, die die Bodenschicht beeinträchtigt haben, vor.

Ausstellende Behörde

Das Zertifikat wird von dem Nationalen Institut zur Forschung und Entwicklung für Bodenkunde, landwirtschaftliche Chemie und Umweltschutz (*rum. Institutul National de Cercetare-Dezvoltare pentru Pedologie, Agrochimie si Protectia Mediului* - „ICPA“) auf Antrag des Eigentümers/ Nutzers des Grundstückes ausgestellt.

Das ICPA stellt das Zertifikat aufgrund eines von dem Kreisamt für Bodenkunde und agrochemische Studien (*rum. Oficiul judetean de studii pedologice si agrochimice* – „OSPA“) oder von anderen autorisierten natürlichen oder juristischen Personen ausgestellten Berichtes betreffend die Bodenqualität aus.

Das Verfahren zur Ausstellung des Zertifikates wurde jedoch noch nicht veröffentlicht; dieses wird durch eine gemeinsame Anordnung der Ministerien für Landwirtschaft und Umwelt innerhalb von 12 (zwölf) Monaten nach dem Inkrafttreten des Gesetzes 246 (d.h. bis zum 31.12.2021) genehmigt. Das Verfahren soll die Bedingungen der Beantragung und Ausstellung des Zertifikates, die Gültigkeitsdauer, die Gebühren, usw. feststellen.

Sanktionen

Während für den Verstoß gegen andere im Gesetz 246 vorgesehenen Verpflichtungen Geldbuße bis zu 50.000 RON vorgesehen ist, enthält das Gesetz für den Verstoß gegen die Verpflichtung zu der Vorlage eines Zertifikates beim Abschluss von Transaktionen z.Z. keine Sanktionen. Es scheint, dass die Gültigkeit eines ohne Vorlage eines Zertifikates abgeschlossenen Vertrages nicht beeinträchtigt sein soll.

Fazit

Die neuen Regelungen haben in der Praxis ein Chaos verursacht, da trotz Bestehen einer gesetzlichen Verpflichtung der Vorlage des Zertifikates betreffend die Bodenqualität ein solches Zertifikat zurzeit von den zuständigen Behörden mangels Anwendungsnormen zum Gesetz 246 nicht ausgestellt werden kann.

Einige Notare verweigern die Beurkundung von Verträgen zur Veräußerung von Grundstücken in Ermangelung eines Zertifikates, wobei andere Notare solch eine Beurkundung akzeptieren, da keine ausdrückliche gesetzliche Sanktion für den Verstoß gegen die Regelungen besteht.

Hoffentlich werden diese Aspekte sowie mögliche Sanktionen eines Verstoßes gegen die gesetzlichen Bestimmungen vom Gesetzgeber durch eine Änderung/ Ergänzung des Gesetzes 246 oder zumindest durch eine schnellere Veröffentlichung der Anwendungsnormen klargestellt.

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