

Wesentliche Maßnahmen vor dem Erwerb von Forstgrundstücken in Rumänien *von Oana Someșan, Avocat (Rechtsanwältin RO)*

Fast 27% der Oberfläche Rumäniens ist mit Forstvegetation bedeckt. Nach wie vor verzeichnet Rumänien einen Aufwärtstrend des Interesses ausländischer Investoren an dem Erwerb von Grundstücksflächen mit Forstvegetation. Meist erfolgt dies zum Zweck der Bewirtschaftung; zumal die Kaufpreise der Forstgrundstücke in Rumänien immer noch günstiger als in den meisten EU-Mitgliedstaaten sind, ist ein Erwerb jedoch auch als Investition interessant.

Beim Erwerb solcher Forstgrundstücke ist jedoch aus juristischer Sicht Achtsamkeit geboten, um massiven Schaden zu verhindern.

Allgemeines

Vor dem Abschluss von Kaufverträgen über Forstgrundstücke in Rumänien sind die folgenden Maßnahmen essenziell:

- Durchführung des gesetzlichen Vorkaufsrechtsverfahrens gemäß Forstgesetzbuch (nachfolgend „**Forstgesetzbuch**“); die Erfüllung dieser vorherigen Verpflichtungen vor dem Verkauf/ Erwerb von Forstgrundstücken ist gesetzlich verbindlich;
- Durchführung eines Due Diligence Verfahrens; diese Maßnahme ist optional, aber absolut empfehlenswert für den Käufer.

Vorkaufsrecht und Verfahren

Gemäß Art. 1.746 des Zivilgesetzbuches und Art. 45 (6) des Forstgesetzbuches verfügen die Miteigentümer und Nachbarn (in dieser Reihenfolge) über ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von Forstgrundstücken in Rumänien.

Gemäß Art. 45 (7) des Forstgesetzes ist der Verkäufer verpflichtet, alle Vorkaufsberechtigten schriftlich, durch Gerichtsvollzieher oder durch einen öffentlichen Notar über das Ankaufsvorhaben zu benachrichtigen. Die Benachrichtigung wird an den (Wohn-) Sitz der Vorkaufsberechtigten übermittelt; ist dieser unbekannt, wird das Verkaufsangebot beim Rathaus, in dessen Bezirk sich das Grundstück befindet, eingetragen und für eine Dauer von 30 Tagen ausgehängt.

Falls sich unter den Vorkaufsberechtigten der Verwalter von im öffentlichen Eigentum des Staates stehenden Wäldern befindet, wird die Benachrichtigung durch Gerichtsvollzieher oder durch den öffentlichen Notar direkt an dessen Sitz übermittelt. Falls das zu veräußernde Grundstück ferner an einen Waldbestand grenzt, der öffentliches Staatseigentum oder Eigentum der Gebietskörperschaft darstellt, hat das Vorkaufsrecht dieser juristischen Personen im Verhältnis zu dem Vorkaufsrecht der Nachbarn Vorrang.

Den Inhabern des Vorkaufsrechts stehen 30 Tage ab Zustellung des Verkaufsangebotes für die schriftliche Erklärung ihrer Kaufabsicht zu. Die Erklärung erfolgt durch schriftliche Annahme des Verkaufsangebots in einem Zeitraum von 30 Tagen ab Zustellung des Verkaufsangebots, oder ggf. ab dessen Aushang beim Sitz des Rathauses.

Hält der Verkäufer seine Verpflichtung betreffend die Benachrichtigung der Vorkaufsberechtigten gemäß dem oben beschriebenen Verfahren nicht ein oder erfolgt der Verkauf des Grundstücks zu

einem geringeren Preis oder zu günstigeren Bedingungen als jene, die im Verkaufsangebot enthalten waren, kann der Kaufvertrag angefochten werden. Die im Gesetz vorgesehene Sanktion ist die relative Nichtigkeit des abgeschlossenen Kaufvertrages.

Due Diligence

Um eventuelle juristische Probleme betreffend Forstgrundstücke zu entdecken und Transaktionen darüber möglichst rechtssicher abzuschließen, ist die Überprüfung der Rechtslage der Grundstücke vor deren Erwerb im Rahmen eines Due Diligence Verfahrens mit Hilfe erfahrener Rechtsberater von wesentlicher Bedeutung.

Die Due Diligence dient der Identifizierung von gravierenden Risiken betreffend die untersuchten Grundstücke.

Darüber hinaus ist die Durchführung eines technischen Due Diligence Verfahrens beim Erwerb von Forstgrundstücken (Prüfung der Forstinventur, u.s.w) besonders wichtig.

Kaufvorvertrag

Da die Durchführung der o.g. Maßnahmen mehrere Wochen / Monate dauern kann, ist es empfehlenswert, vor dem Beginn der o.g. Maßnahmen mit dem Eigentümer der Grundstücke einen Kaufvorvertrag zur Sicherung der Grundstücke abzuschließen. Der Kaufvorvertrag kann jedoch nur unter der Bedingung geschlossen werden, dass die Vorkaufsrechtberechtigten ihre Vorkaufsrechte im Rahmen des Vorkaufsrechtsverfahrens nicht ausüben. Eine weitere Bedingung für den Abschluss des Kaufvertrages sollte unbedingt auch ein positives Ergebnis des Due Diligence Verfahrens für den Käufer sein, um Missverständnisse zu vermeiden.

Der Kaufvorvertrag sollte alle Bestimmungen des künftigen Kaufvertrages vorwegnehmen und ist für beide Parteien rechtsverbindlich, sofern die darin erwähnten Bedingungen erfüllt werden.

Fazit

Das Interesse an Forstgrundstücken in Rumänien ist groß und die Preise gelten grundsätzlich als attraktiv. Die Investoren müssen jedoch einige wesentliche Maßnahmen vor dem Erwerb von Forstgrundstücken berücksichtigen, damit spezifische und erhebliche Risiken vermieden werden. Hier ist die Unterstützung durch im Immobilien und Forstrecht erfahrene Anwälte erforderlich.

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