

Fünf typische Fehler beim Erwerb von Forstgrundstücken in Rumänien *von Oana Someșan, Avocat (Rechtsanwältin RO)*

In letzter Zeit haben wir ein erhöhtes Interesse von Investoren am Erwerb von Grundstücksflächen mit Forstvegetation zum Zweck der Bewirtschaftung festgestellt.

Trotz des hohen Vertragswertes versäumen es die Parteien bei diesen Investitionen oftmals, wesentliche Aspekte im Detail zu prüfen. Da dies beträchtliche rechtliche und wirtschaftliche Konsequenzen haben kann, werden nachfolgend typische Fehler beim Erwerb von Forstgrundstücken dargestellt.

Nichtbeachtung des gesetzlichen Vorkaufsrechtsverfahrens

Beim Verkauf von Forstgrundstücken in Rumänien ist im Forstgesetzbuch (nachfolgend „**Forstgesetzbuch**“) ein Vorkaufsrechtsverfahren zu Gunsten von Miteigentümer und Nachbarn vorgesehen, wofür ein bestimmtes Verfahren vor dem Verkauf/ Erwerb von Forstgrundstücken durchgeführt werden muss .

Vor dem Abschluss von Kaufverträgen über Forstgrundstücke ist es daher erforderlich, dass der Käufer die korrekte Durchführung des Vorkaufsrechtsverfahrens durch seine Anwälte prüfen lässt.

Hält der Verkäufer seine gesetzliche Verpflichtung betreffend die Benachrichtigung der Vorkaufsberechtigten nicht ein oder erfolgt der Verkauf des Grundstücks zu einem geringeren Preis oder zu günstigeren Bedingungen als jene, die im Verkaufsangebot im Rahmen des Vorkaufsrechtsverfahrens enthalten waren, kann der Kaufvertrag angefochten werden. Die im Gesetz vorgesehene Sanktion ist die relative Nichtigkeit des abgeschlossenen Kaufvertrages.

Kauf ohne Due Diligence Verfahren

Vor dem Erwerb von Forstgrundstücken ist jedem potentiellen Erwerber dringend zu empfehlen, eine Due-Diligence-Prüfung durchzuführen.

Die Due Diligence dient der Identifizierung von gravierenden Risiken betreffend die untersuchten Grundstücke. Sie bezweckt die Bestimmung der rechtlichen und technischen Situation der zu erwerbenden Grundstücke und kann in der Praxis Überraschungen wie erhebliche Oberflächendifferenzen bis hin zum drohenden Verlust des Eigentums an den erworbenen Grundstücken aufdecken.

Darüber hinaus ist ein technisches Due Diligence Verfahren beim Erwerb von Forstgrundstücken (Prüfung der Forstinventur, usw.) besonders wichtig.

Versäumnis der Vermessung der Grundstücke und der Aktualisierung der Katasterdokumentationen

Um Überraschungen betreffend die Oberfläche der zu erwerbenden Grundstücke zu vermeiden, ist für den Käufer vor dem Abschluss des Kaufvertrages die Durchführung von neuen Vermessungen und einer Aktualisierung der Katasterdokumentationen absolut empfehlenswert. Jedoch werden sehr oft Kaufverträge aufgrund von sehr alten Katasterdokumentationen abgeschlossen. Inzwischen ist die Technik fortgeschritten, und die Grundstücke werden im elektronischem Katastersystem E-Terra eingetragen, sodass die Katasterdaten genauer sind.

Keine Sicherung der Immobilie durch Kaufvorvertrag

Während der Durchführung der Due Diligence, die bereits wegen der Dokumentenbeschaffung dauern kann, sollte sich der künftige Erwerber mithilfe eines verbindlichen Kaufvorvertrages absichern.

Ein Vorvertrag bezweckt, dass sich die Parteien unwiderruflich zum Kauf bzw. Verkauf der Grundstücke zu dem Preis und den Bedingungen, die in dem Vorvertrag festgelegt sind, verpflichten. Natürlich enthält ein Vorvertrag gewisse Bedingungen, unter denen der endgültige Kaufvertrag abgeschlossen wird. Typischerweise sind dies ein zufriedenstellendes Ergebnis der Due Diligence und/ oder die Erfüllung zusätzlicher vorbereitender Verpflichtungen des künftigen Verkäufers aufgrund der Ergebnisse der Due Diligence, je nach den Besonderheiten des Projekts. Der Kaufvorvertrag kann jedoch nur unter der Bedingung geschlossen werden, dass die o.g. Vorkaufsrechtberechtigten ihre Vorkaufsrechte nicht ausüben.

Um Drittwirkung zu entfalten (d.h. insbesondere den Erwerb durch Dritte während der Due Diligence zu verhindern), müssen die Kaufvorverträge ins Grundbuch der Grundstücke eingetragen werden.

Keine Prüfung auf Bestehen von Schutzgebieten

Besonders wichtig ist es bei dem Erwerb von Forstgrundstücken, zu prüfen, ob die Grundstücke in Schutzgebieten liegen, und welchen Einfluss dies ggf. auf die spätere Bewirtschaftung der Wälder hat. Diese Aspekte werden vor dem Erwerb leider oft vernachlässigt, wodurch bei der späteren Bewirtschaftung unerwartete Probleme auftauchen.

Fazit

Aufgrund des Vertragswerts sind Kaufverträge über Forstgrundstücke von hoher Wichtigkeit. Die rechtliche und technische Lage der Forstgrundstücke sowie das Vorkaufsrechtsverfahren, jedoch auch andere Aspekte, sind von Anfang an zu prüfen, um die Voraussetzungen für den wirksamen Abschluss des Vertrages zu schaffen. Natürlich muss auch der Vertrag durch genaue Garantien, Rechte und Pflichten der Parteien, usw. an den Einzelfall angepasst werden. Erfahrene rechtliche Unterstützung ist in allen Phasen der Transaktion 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