

Tausch von landwirtschaftlichen Grundstücken und das Gesetz 17/2014 - zwischen Optimierung und Risiko der Umqualifizierung

von Laura Neacșu, Avocat (Rechtsanwältin RO)

Das Gesetz Nr. 17/2014, aktualisiert durch das Gesetz Nr. 175/2020, regelt streng den Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken, die im Außenbereich von Ortschaften gelegen sind.

Bei einem *Verkauf* derartiger Grundstücke bestehen gesetzlich Vorkaufsrechte bestimmter Kategorien von Personen (Pächter, Nachbar, Staat usw.). Diese genießen daher Vorrang im Fall einer Verkaufsabsicht des Eigentümers dahingehend, dass sie innerhalb einer Frist anstelle des potentiellen Käufers für den Erwerb des Kaufgegenstands zu denselben Bedingungen optieren können. Daher lautet die Grundregel dahingehend, dass die Übertragung des Eigentumsrechts an diesen Grundstücken nur nach Durchführung eines Verfahrens zur öffentlichen Bekanntmachung des Angebots, das den Berechtigten die Ausübung des Vorkaufsrechts ermöglicht, erfolgen darf.

Verstöße führen zur absoluten Nichtigkeit.

Der Tausch als Optimierung landwirtschaftlicher Investitionsvorhaben

Aus einer investitions- oder landwirtschaftlichen Perspektive kann die Bearbeitung eines bestimmten Grundstücks eine bessere Verwertung bieten als diejenige eines anderen (z.B. ein ursprünglich gehaltenes Land). Ein Tausch ermöglicht eine zeitnahe und einfachere Anpassung des Grundstücksportfolios an die tatsächlichen wirtschaftlichen Bedürfnisse im Vergleich zum Kauf, da es nicht dem Gesetz 17/2014 unterworfen ist und die Prozedur zur Information der Vorkaufsberechtigten somit keine Anwendbarkeit findet.

Das rumänische Zivilgesetzbuch (Art. 1763–1765) sieht zwar vor, dass die Vorschriften über den Kauf auch auf den Tausch entsprechend Anwendung finden; dieser Vertrag hat dennoch eine eigene Rechtsnatur: jede Partei überträgt ein Gut und erhält im Gegenzug ein anderes Gut, ohne dass ein Preis in Geld vereinbart wird. Aus diesem Grund vertritt ein Teil der Praxis und der Lehre die Auffassung, dass das Gesetz Nr. 17/2014 ausschließlich auf den Verkauf, nicht aber auf den Tausch anwendbar ist.

Die Rechtsprechung bestätigt diesen Standpunkt grundsätzlich und legt fest, dass der Tausch nicht unter das Sondergesetz über das Vorkaufsrecht fällt, da dieses Vorkaufsrecht an das Vorhandensein eines Preises und eines Verkaufsangebots gebunden ist. Hierfür spricht auch, dass das Gesetz 17/2014 ein Sondergesetz ist und aufgrund dessen strikt auszulegen ist, sodass das Vorkaufsrecht nicht auf andere Formen der Eigentumsübertragung außerhalb des Verkaufes angewandt werden kann.

Der Tausch mit Ausgleichszahlung

Schwierigkeiten ergeben sich beim Tausch mit Ausgleichszahlung (rum. *sulta*) – einer Geldsumme, die zum Ausgleich etwaiger Differenzen zwischen den Werten der getauschten Grundstücke gezahlt wird. Das Zivilgesetzbuch erlaubt solch eine Ausgleichszahlung, wird diese

jedoch unverhältnismäßig oder übersteigt sie gar den Wert eines oder beider der getauschten Güter, betrachtet die Rechtslehre dies im Wesentlichen als verdeckten Kauf.

Zwar ist eine ausdrückliche Rechtsprechung, die ausdrücklich die Umqualifizierung eines solchen Tauschs mit übermäßiger Ausgleichszahlung in einen Kauf verfügt, nicht bekannt. Jedoch erlauben dies auch in deren Abwesenheit andere Instrumente des Zivilgesetzbuches: die Umqualifizierung des Rechtsgeschäfts entsprechend seiner tatsächlichen Natur und die Klage wegen Simulation (Art. 1289–1290). Wenn sich herausstellt, dass die wahre Absicht der Parteien der Verkauf gegen Geld war, kann das Geschäft als Kauf behandelt und dem Gesetz Nr. 17/2014 unterworfen werden. Darüber hinaus verbietet der in Art. 14–15 ZGB verankerte Grundsatz von Treu und Glauben den Rechtsmissbrauch. Die Verwendung des Tauschvertrages zur Verschleierung eines Verkaufs kann als Simulation oder als Rechtsgeschäft mit unerlaubtem oder rechtswidrigem Rechtsgrund gewertet werden.

In einem solchen Fall können Vorkaufsberechtigte oder Behörden die absolute Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts geltend machen, was zur Rückabwicklung des Rechtsgeschäfts führt. Steuerlich könnte eine solche Umqualifizierung auch die Anwendung der 80%igen Steuer für Weiterverkäufe innerhalb von 8 Jahren nach dem Erwerb nach sich ziehen – was den scheinbaren Vorteil in ein erhebliches Risiko verwandelt.

Fazit

Der einfache Tausch von landwirtschaftlichen Grundstücken im Außenbereich ohne Preis löst im Grundsatz keine Vorkausfrechte aufgrund des Gesetzes Nr. 17/2014 aus. Ein Tausch mit einer angemessenen Ausgleichszahlung kann unter Umständen ebenfalls als solcher bestehen bleiben. Sobald jedoch das Preiselement dominiert und die Ausgleichszahlung den Wert des wertvolleren Grundstücks deutlich übersteigt, besteht ein reales Risiko, dass das Geschäft als Kauf qualifiziert wird – mit allen entsprechenden rechtlichen und steuerlichen Konsequenzen.

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