

Käuferschutz bei Immobilientransaktionen – das „Nordis-Gesetz“

von Alexandru Coraş, Avocat (Rechtsanwalt RO)

Im April 2025 berichteten wir über die Initiative zum neuen Käuferschutz bei Immobilientransaktionen. Das rumänische Parlament hat im Dezember 2025 das Gesetz 207/2025, bekannt als „Nordis-Gesetz“, verabschiedet, das verbindliche Vorschriften für Transaktionen mit zukünftigen Wohneinheiten einführt.

Erklärtes Ziel bleibt die Stärkung des Rechtsschutzes für Käufer durch Reduzierung des Risikos von Mehrfachverkäufen und missbräuchlichen Praktiken bei Verkäufen in der Frühphase.

Das Gesetz unterscheidet sich in wesentlichen Punkten vom Entwurf von 2025 und führt wichtige Maßnahmen ein.

Was sind die wichtigsten Maßnahmen?

➤ **Vorab-Aufteilung: Grundbucheintragungen künftiger Wohneinheiten bereits in der Projektphase**

Das Nordis-Gesetz führt den Mechanismus der „Vorab-Aufteilung“ (*preapartamentare*) ein, der die Eröffnung eines Grundbuchs für ein zukünftiges Gebäude und individueller Grundbücher für jede zukünftige Wohnung bereits in der Projektphase ermöglicht. Die Einheiten werden ausdrücklich als zukünftige Vermögenswerte eingetragen.

Die Operation erfolgt aufgrund beurkundeter Unterlagen zur Vorabaufteilung und besonderer Katasterunterlagen vom Grundbuchamt. Nach der endgültigen Abnahme des Bauwerks wird die Aufteilung in den Grundbüchern auf Grundlage der in der Vorphase erfassten Daten aktualisiert.

In der Praxis reduziert dies das Risiko mehrfacher Verkäufe derselben Einheit erheblich und erhöht die Wirksamkeit der Grundbuchveröffentlichung für Off-Plan-Transaktionen.

➤ **Kaufvorverträge: Form und Zeitpunkt**

Neuerdings kann eine künftige Wohneinheit nur dann Gegenstand eines Kaufvorvertrags sein, wenn (i) die Baugenehmigung im Grundbuch eingetragen, (ii) die Vorabaufteilung abgeschlossen und (iii) der Kaufvorvertrag beurkundet und im vorläufigen Grundbuch der zukünftigen Einheit eingetragen ist.

Der Notar muss die Grundbucheintragung des Vorvertrages am Abschlusstag oder spätestens am nächsten Werktag beantragen. Bis zur vollständigen Inbetriebnahme der erforderlichen integrierten Kataster- und Grundbuchanwendung sieht das Gesetz Übergangslösungen für die Ausstellung von Auszügen und die Vermerkung von Baugenehmigungen für künftige Einheiten vor.

➤ **Reservierungsvereinbarungen: strenge Beschränkungen und Rückerstattungen**

Das Nordis-Gesetz führt eine spezielle Regelung für Reservierungsvereinbarungen (*conventii de rezervare*) zukünftiger Einheiten ein. Deren maximale Laufzeit beträgt 60 Tage.

Jeder Reservierungsbetrag muss vom Kaufpreis abgezogen werden und darf 5 % des Preises nicht überschreiten. Wird der Vorvertrag oder der endgültige Kaufvertrag aufgrund

ausschließlichen Verschuldens des Bauträgers nicht innerhalb der 60-Tage-Frist abgeschlossen, muss dieser die Beträge innerhalb von 30 Tagen vollständig erstatten.

➤ **Vorauszahlungen: Trennung, Verwendung, meilensteinbasierte Obergrenzen**

Im Gegensatz zu dem im April 2025 diskutierten Entwurf sieht das Gesetz keine ausdrückliche Obergrenze für die Höhe der Vorauszahlung vor. Stattdessen regelt es deren Verwahrung und Verwendung: diese sind auf ein separates, für die Entwicklung des Projekts bestimmtes Bankkonto des Bauträgers einzuzahlen und dürfen ausschließlich für diesen Zweck verwendet werden. Zahlungen von diesem Konto bedürfen der „Zahlungsgenehmigung“ (*bun de plata*) der verantwortlichen Person/des Bauleiters.

Das Gesetz führt funktionale, preisbezogene Ausgabenobergrenzen für Vorauszahlungen ein: sie betragen 25 % des Kaufpreises für die Baustruktur und (erst nach deren Abschluss) 20 % des Kaufpreises für Installationen.

➤ **Sanktionen, offene Punkte für die Praxis**

Bei Verwendung der Vorauszahlungen für andere Zwecke als die Entwicklung des Projekts droht eine Geldbuße i.H.v. 1 % des Umsatzes des Bauträgers im vorangegangenen Geschäftsjahr, sofern keine Straftat vorliegt.

Bestimmte Konzepte bedürfen wahrscheinlich weiterer Regelungen zur Präzisierung und Auslegung, insbesondere was den „Abschluss der Baustruktur“- und „Installations“-Phasen und den Umfang die „Zahlungsfreigabe“ des Bauleiters anbetrifft (i.d.R. beziehen sich seine Zuständigkeiten in der Praxis diesbezüglich auf die Bestätigung des Stands der Arbeiten).

Fazit

Mit dem Nordis-Gesetz wird in Rumänien ein formalisierter Rahmen für Off-Plan-Wohnungsverkäufe eingeführt, dessen Schwerpunkt auf der frühzeitigen Individualisierung von Grundbüchern für künftige Wohnungen und die obligatorische Beurkundung und Grundbucheintragung von Vorverträgen liegt.

Diese Maßnahmen sind im Hinblick auf den Käuferschutz grundsätzlich zu begrüßen, erhöhen jedoch Compliance- und Finanzierungsanforderungen für Bauträger und können zu höheren Immobilienpreisen führen. Bis zur weiteren Klärung der Umsetzung sollten Transaktionen frühzeitig geplant werden; Zahlungspläne und interne Kontrollen sind auf Compliance mit den neuen Regeln zu prüfen und anzupassen.

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