

Neue Grundbuchvorschriften für künftige Wohneinheiten

von Alexandru Coraş, Avocat (Rechtsanwalt RO)

Hiermit knüpfen wir an unseren Beitrag „Käuferschutz bei Immobilientransaktionen – das „Nordis-Gesetz““ über den neuen Rechtsrahmen für Transaktionen mit zukünftigen Wohneinheiten an. Zentral hierfür war die Vorab-Wohnungsaufteilung: die Erstellung von Grundbüchern für künftige Apartments.

Seit dem 8. März 2026 gilt die ANCP-Verordnung 293/2026, die das Verfahren für die Registrierung zukünftiger Gebäude und die Grundbucheintragung seiner künftigen Einheiten festlegt.

Die Änderung ist wichtig, da sie jeder noch im Bau befindlichen Wohneinheit bereits vor Fertigstellung eine offizielle Grundbuchidentität verleiht. Dies fördert Transparenz und verhindert mehrfache Verkäufe derselben Wohneinheit. Die Vorab-Aufteilung dient jedoch der Offenlegung und Identifizierung und nicht als Garantie für die Finalisierung des Projekts oder die Solvabilität des Bauträgers.

Wichtigste Auswirkungen

➤ **Grundbucheintragung des zukünftigen Gebäudes vor dem Verkauf**

Der Prozess beginnt mit der vorläufigen Grundbucheintragung des künftigen Gebäudes. Grundlage dafür sind die Baugenehmigung und die genehmigten technischen Unterlagen.

Dies verlagert einen wesentlichen Teil der rechtlichen und katasterrechtlichen Arbeiten in eine frühere Phase. Vor dem Abschluss von Vorverträgen muss das Projekt so weit konkretisiert sein, dass das künftige Gebäude und seine Einheiten im Grundbuchsystem identifizierbar werden.

Für Bauträger bedeutet dies eine frühere Abstimmung zwischen Architekt, Katasterfachmann, Notar und finanzierender Bank. Änderungen, die bisher erst später im Entwicklungszyklus relevant waren, können nun die Vermarktbarkeit und den Vertragsschluss für die Einheiten beeinträchtigen.

➤ **Eigenes Grundbuch für jede künftige Wohneinheit**

Die Vorabaufteilung erfolgt durch katasterrechtliche Unterlagen, eine beurkundete Vorabaufteilungsurkunde und die Eintragung beim Grundbuchamt. Hiernach wird für das künftige Gebäude sowie für jede einzelne ausgewiesene Einheit ein eigenes Grundbuch angelegt.

Jede Eintragung erfolgt ausdrücklich als zukünftiger Vermögenswert. Ein Käufer kann die zugesagte Wohnung, den Parkplatz oder eine andere Einheit somit anhand eigener Kataster- und Grundbuchangaben identifizieren.

➤ **Vorverträge an die jeweilige Einheit gebunden**

Nach dem Nordis-Gesetz müssen Vorverträge über den Verkauf künftiger Einheiten beurkundet und im Grundbuch eingetragen werden, nachdem die Baugenehmigung registriert und die Vorabaufteilung abgeschlossen wurde.

Das ist der wichtigste praktische Aspekt der Reform. Die Zusage der jeweiligen Einheit wird sichtbar, was die Rückverfolgbarkeit verbessert und widersprüchliche Zusagen erkennbar

macht. Wird das Gebäude später aufgeteilt, werden die aktiven Einträge in die endgültigen Grundbücher übertragen und behalten ihre Rangfolge.

➤ **Frühzeitigere und sorgfältigere Abwicklung bei Projektänderungen**

Ändert sich die Anzahl der Einheiten eines Projekts oder die Höhenregelung in der Bauphase, müssen die Einträge zur vorläufigen Aufteilung der Wohnungen ggf. durch neue Katasterunterlagen und neue Urkunden aktualisiert werden.

I.d.R. ist die Zustimmung des Käufers erforderlich, wenn sich Fläche oder Standort des Apartments ändern. Dennoch sollten Vorverträge weiterhin zulässige Änderungen an Grundriss, Terrassen, Parkplätzen, Gemeinschaftsflächen und technischen Spezifikationen regeln.

➤ **Verbesserter – aber kein umfassender Schutz**

Die Vorabaufteilung soll Risiken i.Z.m. der Identifizierung und Mehrfachversprechen verringern. Sie überprüft jedoch nicht Baufortschritt, Finanzierung, Zahlungsfähigkeit des Bauträgers, fortbestehende Gültigkeit von Genehmigungen oder das Fehlen von Lasten wie Hypotheken. Sie gewährleistet auch nicht, dass die fertiggestellte Einheit im Detail den ursprünglichen Plänen entspricht.

Käufer sollten daher weiterhin Grundbuch, Genehmigungen, Finanzierungsstruktur und etwaige Belastungen prüfen und klare Schutzklauseln zu Zahlung, Fertigstellung, Rückerstattung und Projektänderungen vereinbaren. Finanzierer und Bauträger sollten zudem die Struktur der Vorab-Wohnungseinteilung auf das Sicherungspaket und die Bedingungen für die Freigabe der Einheiten aus Grundpfandrechten abstimmen.

Fazit

Die Vorab-Aufteilung verändert rumänische Off-Plan-Transaktionen erheblich. Zukünftige Wohneinheiten werden bereits in der Projektphase im Grundbuch identifizierbar, Kaufversprechen können mit ihr verknüpft werden, und die Eintragungen werden nach Fertigstellung in den endgültigen Grundbüchern fortgeführt.

Das System dürfte Transparenz und Käuferschutz verbessern, erhöht aber auch den Aufwand im Katasterwesen, bei Notaren und in der Projektkoordination. Bauträger sollten die Struktur der Wohneinheiten und die Dokumentation vor Verkaufsbeginn festlegen, während Käufer das neue Grundbuch als wichtige Informationsquelle betrachten sollten – nicht aber als Ersatz für eine rechtliche, technische und finanzielle Due Diligence.

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