Immobilienerwerb

Rechtsansprüche auf Immobilien

Der Rechtsanspruch auf Immobilien wird im polnischen Zivilgesetzbuch vom 23. April 1964 geregelt. Unter Immobilien versteht man Grund und Boden mit Geschäftsräumlichkeiten sowie Recht ein separates Eigentum darstellen. Vollständiges Eigentum bietet die größten Rechte in Bezug auf Immobilien und kann nur unter besonderen Umständen eingeschränkt werden, die durch das Zivilgesetzbuch (Nachbarschafts- und Raumplanungsregelung), durch Verwaltungsgesetz oder den Willen des Eigentümers definiert werden. Eigentum ist das höchste Recht an einer Immobilie und gestattet dem Eigentümer die gesamte Bandbreite der Nutzung. Eigentum ist rechtlich gegenüber Dritten, die gegen den Eigentümer handeln, geschützt. Eigentum ist zeitlich nicht begrenzt. Weder Regierung noch staatliche Behörden haben das Recht, sich in das Eigentum einzumischen, die einzige Ausnahme macht ein entsprechender Bebauungsplan.

Das polnische Rechtssystem sieht mehrere Arten von Rechten an Immobilien vor:

- Eigentum,
- Dauerhaftes Nießbrauchsrecht [„Erbpacht“],
- Nießbrauch,
- Nutzungsrecht an einer Immobilie,
- Leitungsdienstbarkeit
- Hypothek,
- Leasing.

Eigentum

Vollständiges Eigentum bietet die größten Rechte in Bezug auf Immobilien und kann nur unter besonderen Umständen eingeschränkt werden, die durch das Zivilgesetzbuch (Nachbarschaftsund Raumplanungsregelung), durch Verwaltungsgesetz oder den Willen des Eigentümers definiert werden. Eigentumsrechte sind die höchsten Rechte der Nutzung von

Land oder Gebäuden. Das Eigentumsrecht ist rechtlich gegenüber Dritten, die gegen den Eigentümer zu handeln versuchen, geschützt. Eigentum ist zeitlich nicht begrenzt. Weder die Regierung noch staatliche Behörden haben das Recht, sich in das Eigentum einzumischen, außer in Bezug auf Raumplanungs- oder Besteuerungsregelungen. In manchen Fällen können Grundstücke mit Entschädigung für den Bau einer öffentlichen Straße enteignet werden.

Dauerhaftes Nießbrauchsrecht [Erbpacht]

Dauerhaftes Nießbrauchsrecht wird auf Land erteilt, das sich in staatlichem oder lokalem Besitz befindet. Es wird gewöhnlich auf 99 Jahre angelegt (die minimale Dauer beträgt 40 Jahre) und kann verlängert werden. Der Erbpächter darf das Land im gleichen Umfang wie ein Eigentümer nutzen. Trotzdem ist der Zweck der Landnutzung in einer Vereinbarung definiert und muss vor dem Erwerb der Erbpacht festgelegt werden. Der Eigentümer (Staatskasse oder lokale Eigentümer) darf eine solche Vereinbarung kündigen, wenn das gepachtete Land entgegen der Vereinbarung genutzt wird. Der Zweck wird generell durch Regelungen zur Entwicklung und Raumplanung geregelt. Kündigungsrecht der Erbpacht Vereinbarung wird durch die Staatskasse oder lokale Eigentümer nur in Ausnahmefällen in Anspruch genommen (wiederholte und eklatante Verletzung des Verwendungszwecks).

Die Erbpacht wird zu den gleichen Grundsätzen wie reguläres Eigentum und Eigentumsrechte an Immobilien übertragen. Es ist keine besondere Genehmigung durch den Eigentümer (Staat oder lokale Einrichtung)
notwendig (außer wenn der Transfer von Ausländern durchgeführt wird). In den meisten Fällen kann die Erbpacht auf Antrag und mit Zahlung der Übertragungsgebühr auf das volle Eigentumsrecht übertragen werden.

Gebühr für Erbpacht

Pächter müssen der Regierung eine jährliche Gebühr (bis zum 31. März 2009) zusätzlich zur obligatorischen Grundsteuer zahlen. Die Gebühr wird nach dem Wert des Landes berechnet und kann mehr als ein Mal pro Jahr geändert werden (für bestimmte Landarten kann dieser Zeitraum auf fünf Jahre ausgedehnt werden). Wegen der Gebühr wird die Erbpacht als teurer angesehen als das reguläre Eigentum. Eigentum oder Erbpacht Ein substantieller Unterschied zwischen Erbpacht und Eigentum ist, dass bei der Erbpacht das Gebäude vom Land separat betrachteter Gegenstand des Eigentums ist, und als zweites Objekt gilt. Nach dem Bau eines Gebäudes wird der Erbpächter dessen Eigentümer mit vollen Eigentümerrechten. Bei Kündigung der Erbpacht hat der Pächter das Recht, den Gegenwert des Marktwerts für das Gebäude von der Staatskasse oder von der regionalen Verwaltung, das Teil des unter Erbpacht stehenden Eigentums ist, zu verlangen.

Nießbrauch

Nießbrauch ist ein vom Eigentümer oder Erbpächter festgestelltes und durch einen Notar beglaubigtes Eigentumsrecht. Nießbrauch gestattet sowohl den Gebrauch der Immobilie als auch einen Gewinn aus ihr zu erzielen. Nießbrauch kann entweder entgeltlich oder gebührenfrei sein, jedoch kann er im letzteren Fall Gegenstand einer zusätzlichen

Besteuerung sein. Der Nießbraucher ist auch verpflichtet, die anfallenden Kosten für Grund und Instandhaltungsarbeiten zu tragen. Nießbrauch ist nicht übertragbar und kann nicht an andere natürliche oder juristische Personen übertragen werden.

Nutzungsrecht an einer Immobilie

Das Nutzungsrecht an einer Immobilie ist ein Eigentumsrecht, mit dem der Eigentümer der Immobilie entweder eine weitere Immobilie bis zu einem gewissen Grad nutzen kann (festgelegt in einem Nutzungsrechtvertrag), oder mögliche Aktionen in Bezug auf sein Eigentum sind begrenzt, um die Zweckmäßigkeit einer anderen Immobilie zu erhöhen. Nutzungsrechte werden durch einen notariell beglaubigten Vertrag zwischen den Eigentümern festgehalten. Nutzungsrechte werden im Grundbuch offengelegt.

Leitungsdienstbarkeit

Leitungsdienstbarkeit ist ein qualifiziertes Eigentumsrecht, das für einen Netzbetreiber festgehalten warden kann, der entweder beabsichtigt Anlagen zur Stromübertragung zu bauen oder diese besitzt. Die Leitungsdienstbarkeit berechtigt den Netzbetreiber die Immobilie bis zu einem bestimmten Grad im Einklang mit der beabsichtigten Nutzung zu nutzen. Der Eigentümer der Anlage kann eine Entschädigung vom Netzbetreiber (im Falle von allen Anlagen) verlangen, falls die Nutzung dadurch eingeschränkt ist.

Andere Rechte an Immobilien

Das polnische Zivilgesetzbuch kennt außerdem das Recht an Immobilien ohne Eigentümerrechte in Form von Mieten. Alle Körperschaften einschließlich ausländischen Firmen bzw. ausländische natürliche Personen dürfen Land ohne besondere Genehmigung des Ministerium für Innere Angelegenheiten und Öffentliche Verwaltung oder andere besondere Bedingungen lokaler Behörden mieten. Der Grundeigentümer kann sein Recht zur Nutzung abtreten und zusätzlich Gewinn erzielen, indem er das Eigentum Dritten überlässt. Das polnische Zivilgesetzbuch kennt zwei Formen von Mietverträgen: Mietvertrag („Umowa najmu“, hier ist nur die Nutzung möglich) und Pachtvertrag („Umowa dzierżawy“ zur Nutzung und Gewinnerzielung). Den o. g. Eigentumsund Vertragsrechten entsprechend, die sich auf die Nutzung durch Dritte beziehen, kennt das Recht außerdem den sog. Rückmietverkauf (Sale-and-Lease-Back). Dies ermöglicht es einer ausländischen Firma bzw. natürlichen Person, langfristige Rechte auf Nutzung des Eigentums zu erwerben.

Immobilienerwerb

Der Immobilienerwerb wird durch Bestimmungen des polnischen Zivilgesetzbuches geregelt. Eigentumstransfer kann auf Basis eines Kaufvertrags erfolgen, der die Rechte und Pflichten aller beteiligten Parteien regelt. Sowohl Immobilien- als auch Erbpachttransfers erlangen durch eine Kaufvereinbarung Gültigkeit, deren Unterzeichnung in Form einer notariellen Vereinbarung vor einem öffentlich bestellten Notar obligatorisch ist.

Vorverkaufsvereinbarung

Vor der abschließenden Übertragung der Rechte können die Entscheidungsträger eine sog. Vorverkaufsvereinbarung für ausgewähltes Grundstück (oder Grundstück mit Gebäuden) abschließen. Es ist nicht notwendig, aber sehr empfehlenswert, die Vorverkaufsvereinbarung vor einem öffentlich bestellten Notar zu unterzeichnen. Im Vorverkaufsvertrag ist es möglich, die andere Parteien zu verpflichten, bestimmte Bedingungen in Bezug auf das fragliche Eigentum wie Klärung des rechtlichen Status, Zahlung einer Hypothek und Vorbereitung des abschließenden Verkaufs zu erfüllen. Die Vereinbarung kann die Rechte auf künftige Eigentumsübertragung, sogar ohne jegliche Vorauszahlung oder Mindestsummen als Vorauszahlung, enthalten.

Immobilien- und Hypothekenregister

Die oben genannten Regeln sind für die Eigentums bzw. Erbpachtübertragung verbindlich. Beide Transaktionen unterscheiden sich durch das Datum ihres Inkrafttretens. Bei Eigentumsübertragung ist das Datum der Unterzeichnung der abschließenden Vereinbarung der Tag, an dem der Käufer Eigentümer wird. Die Erbpachtübertragung macht (außer der Unterzeichnung des Kaufvertrags) den Eintrag des neuen Pächters in das Immobilien- und Hypothekenregister erforderlich, das beim zuständigen Gericht geführt wird. Infolge des neuen Eintrags des Käufers wird die Erbpacht übertragen.

Erwerb durch öffentliche Ausschreibung

Der Erwerb von Immobilien von öffentlichen oder behördlich kontrollierten Stellen bringt ein besonderes Verfahren mit sich, das eine öffentliche Ausschreibung oder Auktion beinhaltet. Öffentliche oder behördliche Stellen garantieren allen potenziellen Käufern die gleichen Bedingungen.

Erwerb von Immobilien durch Ausländer

Mit dem Beitritt Polens zur Europäischen Union am 1. Mai 2004 und dem Beitritt zum Europäischen Wirtschaftsraum wurde das Verfahren zum Erwerb von Immobilien geändert, um dies für Ausländer, die an einer Investition in Polen interessiert sind, attraktiver zu machen.

Umso mehr legen gewisse bindende Regelungen des polnischen Rechts, die im Gesetz über den Erwerb von Immobilien durch Ausländer vom 24. März 1920 (im Weiteren: GEIA) enthalten sind, weiterhin fest, dass Ausländer, deren Firmensitz außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums liegt und die die Absicht haben, Immobilien in Polen zu erwerben, die Genehmigung vom Ministerium für Innere Angelegenheiten und Öffentliche Verwaltung einholen müssen. Die erforderliche Genehmigung erfolgt durch einen Verwaltungsbescheid. Das heißt, dass weder ein öffentlich bestellter Notar noch ein polnisches Gericht oder eine Behörde eine solche Maßnahme registrieren noch darin einbeziehen dürfen und dass eine Körperschaft, die nicht zum Europäischen Wirtschaftsraum gehört, weder Eigentümer noch Pächter werden darf.

Erwerb von Anteilen

Diese Regel gilt für jeden Erwerb bzw. jede Transaktion ebenso wie für alle anderen Rechtsgeschäfte, wenn die Transaktion die Anteile bzw. Aktien (mit Ausnahme börsennotierter Gesellschaften) einer Körperschaft betrifft, die bezüglich des Eigentümers oder der Erbpacht der Immobilie einen registrierten Firmensitz in Polen hat. Eine Genehmigung des Ministeriums für Inneres und Verwaltung ist bei Erwerb bzw. einem anderen Rechtsgeschäft erforderlich. Eine polnische Gesellschaft kann durch eine ausländische Gesellschaft kontrolliert werden (dies ist der Fall, wenn mehr als 50 % der Stimmen der Gesellschafterversammlung einer ausländischen Körperschaft gehören oder die Gesellschaft durch ähnliche natürliche Personen als Mitglieder von Verwaltungsgremien wie z. B. des Vorstands kontrolliert wird).

Ausnahmen für Firmen aus dem Europäischen Wirtschaftsraum

Das GEIA klassifiziert Ausländer nach dem eingetragenen Firmensitz einer ausländischen Firma oder dem Wohnsitz einer ausländischen natürlichen Person, wenn sie sowohl innerhalb als außerhalb des EWR liegen.
Wenn ausländische Firmen oder Staatsbürger innerhalb des EWR registriert sind, sind sie von der Pflicht ausgenommen, eine Genehmigung zum Erwerb zu erlangen. Diese Körperschaften benötigen keine Genehmigung für den Erwerb von Anteilen bzw. Aktien oder Immobilien, wovon landwirtschaftliche bzw. Waldflächen ausgenommen sind.

Ablauf des Genehmigungsverfahrens

Das Standardverfahren umfasst die Beantragung einer Genehmigung beim Ministerium für Innere Angelegenheiten und Öffentliche Verwaltung, die ein etwa drei bis vier Monate dauerndes Verwaltungsverfahren erforderlich macht. Darüber hinaus ist es notwendig, alle benötigten Dokumente zusammenzutragen, was sehr zeitaufwendig ist.

Ausländische Geschäftsleute können die Zusage eines künftigen Erwerbs beantragen. Eine solche Zusicherung ist eine Garantie, dass er bzw. sie die Genehmigung ohne besondere Bedingungen oder Anforderungen erhalten dürfen. Ungeachtet dessen ist eine Zusicherung kein Rechtsakt, der den Erwerb von Immobilien bzw. Anteilen/Aktien erlaubt. Um Eigentumverträge abzuschließen oder Eigentum zu übertragen, ist eine Genehmigung zwingend.

Quelle: Ratgeber für Investoren - Polen. Hinweise zur Führung der Geschäftstätigkeit. PAIiIZ, JP Weber, 2015

Drucken [1] PDF herunterladen [2] Download DOC [3]

Source URL: http://91.239.90.98/de/immobilienerwerb

Links
[1] http://91.239.90.98/de/print/1449

[2] http://91.239.90.98/de/printpdf/1449
[3] http://91.239.90.98/de/print/1449?type=doc