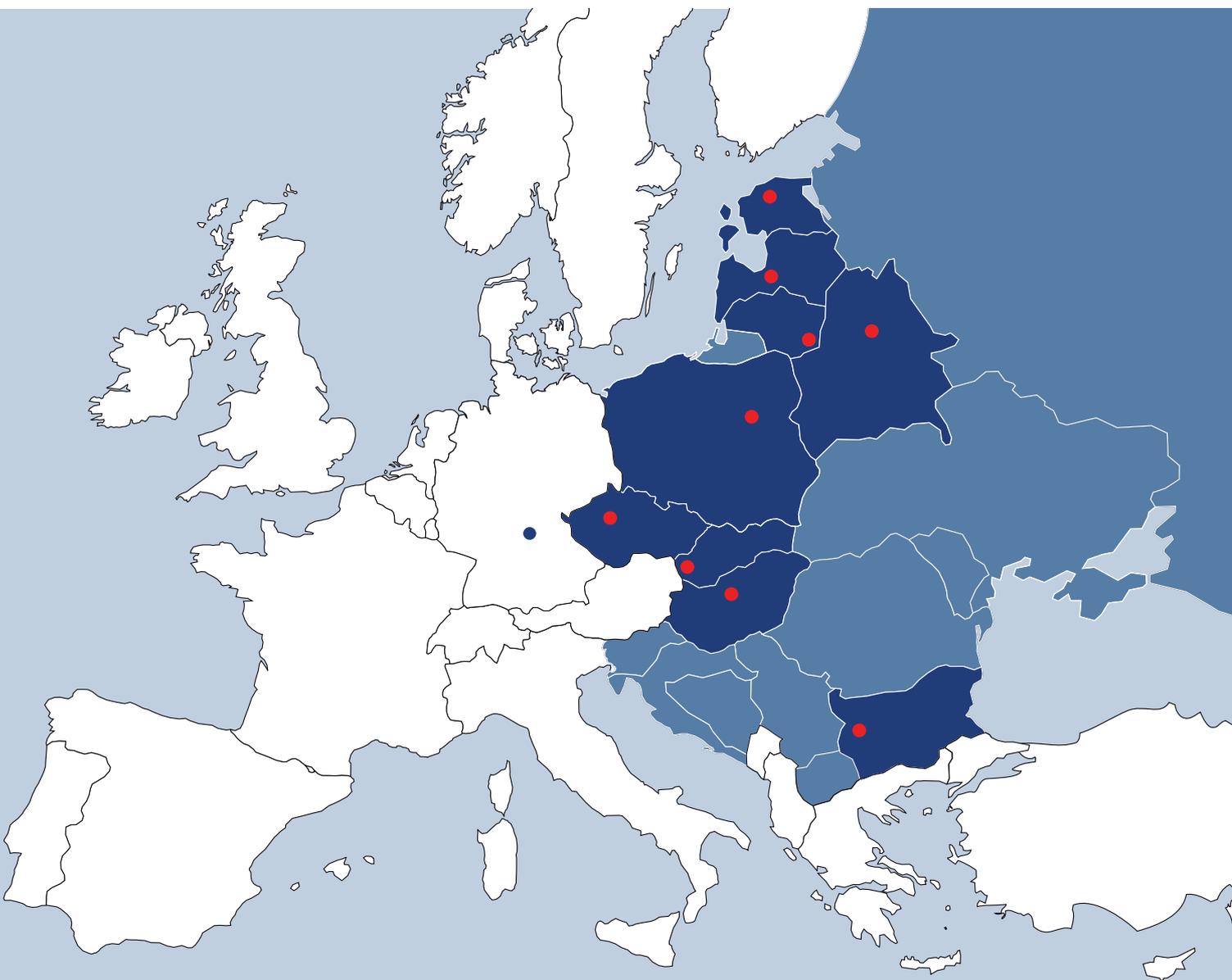


# IMMOBILIEN UND IMMOFINANZIERUNG SURVEY

Mittel- und Osteuropa

2015/2016





---

## Inhalt

---

Belarus .....	6
Bulgarien .....	11
Deutschland .....	16
Estland .....	21
Lettland .....	25
Litauen .....	29
Polen .....	34
Slowakei .....	38
Tschechische Republik .....	43
Ungarn .....	48
Notizen .....	53



---

## Vorwort

---

Wir freuen uns Ihnen hiermit die vierte Auflage unseres Immobilien Surveys vorstellen zu dürfen. Er richtet sich sowohl an private als auch an institutionelle Investoren, Entwickler und Bauunternehmen die sich in Mittel- und Osteuropa engagieren und sich einen schnellen Überblick über die rechtlichen Rahmenbedingungen in diesen Ländern verschaffen wollen.

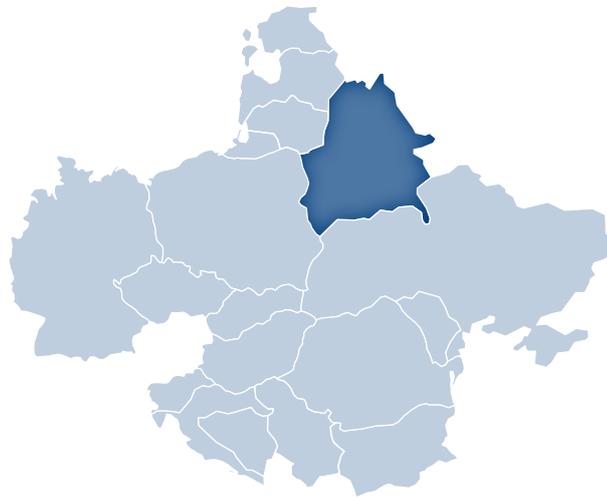
Die vielen positiven Rückmeldungen, sowie zahlreiche neue Rechtsentwicklungen in unseren Ländern haben uns zu dieser Neuauflage bewegt. Auch mit dieser Neuauflage bieten wir Ihnen wieder aktuelles und fundiertes Rechtswissen in kompakter Form und damit eine vertrauenswürdige Grundlage für Ihre Investitionsentscheidungen in unserer Region.

Als Spezialist für Mittel- und Osteuropa ist bnt in zehn Ländern Mittel- und Osteuropas zu Hause. Wir würden uns freuen, Sie bei Ihren Investitionen in unserer Region betreuen zu dürfen.

Budapest im August 2015

Rainer Tom  
Rechtsanwalt, Partner  
Leiter Practice Group Real Estate

Vorliegender Survey gibt die im Juni 2015 in den jeweiligen Ländern geltende Rechtslage wieder. Änderungen, die nach Juni 2015 in Kraft getreten sind, wurden nicht berücksichtigt. Obgleich wir alle Informationen sehr sorgfältig zusammengetragen und ausgewertet haben, sind dieser Survey und die darin enthaltenen Ausführungen nicht als individuelle Rechtsberatung zu verstehen. Für jedes Land haben wir einen fachlich kompetenten Ansprechpartner benannt, an den Sie sich mit Ihren Rechtsfragen gerne vertrauenswürdig wenden können.



### → Grundbuch

- Das staatliche Immobilienregister (Grundbuch) ist ein öffentlich zugängliches Register, das durch das Nationalkatasteramt (Grundbuchamt) Zusammenarbeit mit lokalen Behörden für staatliche Eintragungen geführt wird.
- Das Immobilienregister wird elektronisch geführt und ist grundsätzlich öffentlich zugänglich. Einige Informationen über konkrete Immobilien sind auch über Internet zugänglich. Weitergehende Informationen (z.B. Einsicht in das gesamte Register) sind nur für die hierzu gesetzlich ermächtigten Personen zugänglich.
- Im Immobilienregister werden alle rechtlich relevanten Informationen in Bezug auf Immobilien geführt und eingetragen (Entstehung, Veränderung und Untergang der Immobilien, Entstehung, Übergang, Änderung, Erlöschen der Rechte und Anteilsrechte sowie Beschränkungen und Belastungen).
- Der Inhalt des Immobilienregisters genießt den öffentlichen Glauben, solange nicht eine gegenteilige Gerichtsentscheidung vorliegt.
- Die diesbezüglichen Verwaltungsgebühren sind gering.

### → Erwerb von Grundeigentum

- Grundsätzlich müssen weder Immobilienkaufverträge noch andere immobilienbezogene Vereinbarungen notariell beurkundet werden. Hiervon gibt es jedoch einige Ausnahmen.
- Der Kaufvertrag selbst sowie der Eigentumsübergang in Erfüllung des Vertrages sind zwingend eintragungspflichtig.
- Bestehende dingliche Belastungen bleiben vom Eigentumsübergang unberührt.
- Privatgrundstücke können nur gemeinsam mit den darauf liegenden Immobilien veräußert werden. Umgekehrt gehen bei Veräußerung der Immobilien die Rechte auf den darunter liegenden Grundstücken an den neuen Erwerber über.
- Ausländische Staatsangehörige und ausländische Gesellschaften sind grundsätzlich nicht berechtigt, Eigentum an Grundstücken zu erwerben, sie können aber diese pachten. Des Weiteren wird ihnen gestattet Gebäude und Räumlichkeiten zu erwerben, wobei die darunter liegende Grundstücke verpachtet werden können.
- Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen, die Flächen in den Naturschutzgebieten können grundsätzlich nur ihrem Verwendungszweck entsprechend benutzt werden. Die Änderung von Zweckbestimmung darf nur ausschließlich in den gesetzlich geregelten Fällen erfolgen.

### → Steuer

- Gebäude und Räumlichkeiten unterliegen einer Immobiliensteuer. Die jährliche Immobiliensteuer beträgt 0,1% des Wertes der Immobilie für natürliche und 1,0 % für juristische Personen.

## Recht und Steuern 2015/2016

- Grundstücke unterliegen der Grundsteuer. Wenn das Grundstück vom Staat gegen Zahlung eines Pachtzinses überlassen wird, ist nur der Pachtzins zu zahlen. Die Höhe der Grundsteuer (oder des Pachtzinses) hängt vom Katasterwert, der Fläche, dem Gebrauch des Grundstücks und seiner Lage ab.
- Die Mehrwertsteuer liegt aktuell bei 20%. Eine Befreiung von der MwSt. wird bei der Wahl der vereinfachten (Umsatz-) Besteuerung gewährt.
- Es gibt keine Grunderwerbsteuer. Erzielt der Verkäufer beim Verkauf einen Gewinn, so ist dieser zu versteuern. Handelt es sich beim Verkäufer um eine juristische Person, so beträgt die Gewinnsteuer 18%. Eine natürliche Person hat lediglich 13% abzuführen. Allerdings sind bestimmte Verkäufe gewinnsteuerfrei.

### → Zweckgesellschaften

- Die üblichste Rechtsform ist die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (OOO) oder Aktiengesellschaft.
- Für OOO gelten keine Anforderungen in Bezug auf Minimalbetrag des Stammkapitals. Das Mindestgrundkapital einer geschlossenen Aktiengesellschaft beträgt ca. 1.125 EUR und einer offenen Aktiengesellschaft ca. 4.500 EUR.
- Einschränkungen für die Ausländerbeteiligung existieren nicht.
- In der Praxis verläuft das Gründungs- und Registrierungsprozess durchschnittlich zwischen einigen Wochen bis eineinhalb Monate.
- Registrierungskosten sind gering, da keine notarielle Beglaubigung der Gründungsunterlagen erforderlich ist.

### → Risiken beim Erwerb

- Der Kauf gilt mit Registrierung des Kaufvertrages als wirksam abgeschlossen. Der Registerbeamte kontrolliert die Daten der zu übertragenden Immobilie im Register. Weichen die Angaben im Vertrag von denen im Register ab, wird dieser Vertrag nicht registriert und kommt somit nicht wirksam zustande. Daher sind die Risiken in Bezug auf Eigentumsübergang relativ gering.
- Hat der Erwerber die Sache bei dem Nichtberechtigten entgeltlich erworben, so wird der Erwerber Eigentümer, es sei denn, dass er zu dieser Zeit Kenntnis von der Nichtberechtigung hatte oder haben müsste. Der ursprüngliche Eigentümer kann die Herausgabe der Sache nur in dem Falle verlangen, wenn ihm bzw. sonstiger Person, welcher die Sache anvertraut war, verloren gegangen, gestohlen worden oder sonst abhandengekommen war. Wurde die Sache beim Nichtberechtigten unentgeltlich erworben, so kann der Eigentümer jederzeit die Herausgabe der Sache verlangen.
- Wer eine unbewegliche Sache im guten Glauben kontinuierlich 15 Jahre im Eigenbesitz hat, erwirbt das Eigentum daran (Ersitzung).
- Due Diligence bei Erwerb der Immobilien bzw. Zweckgesellschaften ist empfehlenswert.
- Es existieren spezielle Risiken beim Erwerb der land-/forstwirtschaftlichen Flächen.

### → Öffentliches Baurecht

- Es gibt die folgenden wichtigsten Etappen im Bauverfahren: i) Vorplanung (Besorgung der Zulassungsunterlagen und Erfüllung der technischen Bedingungen für die Planung und Bauausführung, der Bauplanung, Zuweisung des Grundstückes u.a.), ii) Planung, Staatsexpertise der Projektunterlagen, sonstige Schritte und die Erteilung der Baugenehmigung, iii) Bauausführung unter technischer Bauaufsicht und Überwachung durch den Projektanten, iv) Inbetriebnahme samt behördlicher Bauabnahme und Registrierung im Immobilienregister.
- Investoren können nach Abschluss eines Investitionsvertrags mit der Republik Belarus die Bauarbeiten parallel mit der Vorbereitung der Projektierungsunterlagen und deren staatlicher Genehmigung durchführen. Die Verwendung von im Ausland entwickelten Projektierungsunterlagen ist grundsätzlich nach ihrer Anpassung an lokale technische Projektierungsnormen möglich. Die Anpassung ist nicht erforderlich, soweit die Projektierung nach den ausländischen Normen und Projektierungsstandards, die auch in Belarus eingeführt sind, vorgenommen wurde.

## Recht und Steuern 2015/2016

- **Vermietung**
- Mietvertrag bedarf der Schriftform. Im Mietvertrag soll ausdrücklich die Höhe des Mietzinses festgelegt werden, andernfalls gilt der Vertrag nicht als wirksam abgeschlossen.
  - Der Mietvertrag bedarf keiner Registrierung im Immobilienregister.
  - Der Verkauf eines vermieteten Gebäudes führt nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses (Kauf bricht nicht Miete).
  - Ein Mietvertrag für Gebäude und Räumlichkeiten wird grundsätzlich für eine 3-jährige Mietdauer abgeschlossen. Die Abkürzung dieser Mietdauer erfordert eine ausdrückliche Zustimmung des Mieters. Der Mietvertrag kann auch unbefristet abgeschlossen werden.
  - Ausländer können uneingeschränkt Mieter werden.
  - Die gesetzliche Kündigungsfrist für Mietvertrag beträgt für jede Partei drei Monate, soweit nichts anderes vertraglich geregelt wird.
  - Landwirtschaftliche Flächen können für landwirtschaftliche Zwecke den privaten Gesellschaften und wissenschaftlichen Einrichtungen sowie natürlichen Personen verpachtet werden. Die forstwirtschaftlichen Flächen werden hauptsächlich nur an staatliche forstwirtschaftliche Organisationen oder wissenschaftliche Institutionen verpachtet.
  - Vermietung von staatlichen Immobilien, deren Anteil in Belarus sehr hoch ist, unterliegt einer speziellen Regelung, insbesondere in Bezug auf die Mietzinshöhe und Vermietungsverfahren, welches meist in Form von Auktionen abläuft.
- **Darlehen (Kredit)**
- Der Kreditvertrag gilt als Sonderform des Darlehensvertrages. Als Kreditgeber im Kreditvertrag kann nur eine Bank oder eine andere Kredit- und Finanzierungsinstitution auftreten. Dabei kann ein Darlehensvertrag zwischen beliebigen Personen abgeschlossen werden.
  - Kredite können sowohl in belarussischen Rubel als auch in Auslandswährung gewährt werden, wobei Kredite nur ausnahmsweise in Auslandswährung (z.B. für Importgeschäfte) gewährt werden.
  - Zwischen belarussischen Gesellschaften sind Darlehen nur in belarussischen Rubeln zulässig.
  - Darlehen sind grundsätzlich verzinslich. Der gesetzliche Zinssatz bemisst sich nach dem Refinanzierungssatz der Nationalbank. Die Vertragsparteien können vertraglich einen festen oder veränderlichen Zinssatz vereinbaren.
  - Die Zinshöhe hat grundsätzlich keine Ober- bzw. Untergrenze. Ausnahmen gelten aber für die Darlehen der ausländischen Gesellschaften zugunsten von belarussischen Gesellschaften. Sollte z.B. ein solches Darlehen in Euro oder USD mit einem Zinssatz höher als 14% p.a. verzinst werden, ist hierfür eine Zustimmung der Nationalbank einzuholen.
  - Diverse staatliche Restriktionen gelten insbesondere für Darlehen in ausländischer Währung, für internationale Transaktionen in Bezug auf maximale Zinshöhe und Verzugszinsen, für Abtretung der Forderung aus dem Darlehensvertrag an eine ausländische Gesellschaft usw.
  - Das anzuwendende Recht kann frei gewählt werden. Die inländischen Kreditverträge unterliegen jedoch im Regelfall dem belarussischen Recht.
  - Die vorzeitige Kreditrückführung ist mit Zustimmung des Kreditgebers im Falle der vertraglichen Vereinbarung möglich.
- **Sicherheiten - Pfandrecht an Liegenschaften**
- Der hypothekarischen Verpfändung unterliegen nur Immobiliarsachen. Grundstücke werden immer im Haftungsverband mit den darauf errichteten Gebäuden und Anlagen belastet.
  - Zukünftiges Vermögen des Pfandschuldners kann mit Einschränkungen auch Gegenstand des Pfandrechts werden.
  - Die verpfändete Immobilie muss dem Pfandgläubiger nicht übergeben werden.

---

**Recht und Steuern 2015/2016**

---

- Der Hypothekenvertrag bedarf der Schriftform. Eine notarielle Beurkundung ist nur erforderlich, sofern die durch die Verpfändung gesicherte Forderung auch einer notariellen Beurkundung bedarf.
- Die Rechte aus Hypothek dürfen in einem Hypothekenbrief aufgezeichnet werden.
- Der Hypothekenvertrag wird erst mit seiner staatlichen Eintragung wirksam. Wird die Hypothek über zukünftiges Vermögen bestellt, so wird der Vertrag schon im Zeitpunkt des Abschlusses in Schriftform wirksam.
- Der Hypothekenvertrag muss den Gegenstand der Hypothek, seine Benennung, Standort und Identifizierungsdaten, Wertbetrag sowie Inhalt und Wert der zu sichernden Forderung regeln.
- Der Hypothekenvertrag selbst sowie die mit Immobilien zusammenhängenden Rechtsgeschäfte (z. B. Entstehung, Übergang, Erlöschen von Rechten an Immobilien) unterliegen staatlicher Eintragung in das Einheitliche staatliche Immobilienregister (Grundbuch).
- Das Immobilienregister (Grundbuch) ist öffentlich zugänglich.
- Bei Übertragung des Eigentums oder sonstiger Rechte an verpfändeten Immobilien bleibt die Sicherheit bestehen. Die Rechtsnachfolger des Sicherungsgebers treten grundsätzlich in dessen Rechte und Pflichten.
- Die Bestellung mehrerer Pfandrechte an einem Gegenstand ist zulässig. Die Reihenfolge der Pfandrechte bestimmt sich nach der Reihenfolge der Eintragungen im Immobilienregister.
- Die vertragliche Hypothek erlischt grundsätzlich mit dem Erlöschen der besicherten Forderung. Die Löschung ist eintragungspflichtig.
- Rechte des Pfandgläubigers können verbrieft werden. Der Hypothekenbrief ist ein Namenwertpapier.
- Bei Veräußerung von verpfändeten Sachen bleibt das Pfandrecht auch beim guten Glauben des Erwerbers bestehen.

**→ Verwertung**

- Die Verwertung der Hypothek erfolgt aufgrund eines Gerichtsurteils oder notariell beurkundeten Vertrages.
- Die Verwertung erfolgt im Wege der öffentlichen Versteigerung.
- Bei mehreren Pfandrechten an einem Pfandgegenstand werden Forderungen der nachrangigen Pfandgläubiger erst nach Befriedigung vorrangiger Pfandgläubiger aus dem verbliebenen Erlös der Verwertung des verpfändeten Vermögens befriedigt.
- Die Rangfolge der Pfandgläubiger bestimmt sich nach der Reihenfolge der Eintragungen im Immobilienregister.

**→ Sonstige Sicherheiten**

- Zu den sonstigen Sicherheiten gehören vor allem Pfandrecht an Forderungen, am Pachtrecht an Grundstücken, an Gesellschaftsanteilen und Aktien sowie Pfandrecht am Gesamtbetrieb.
- Die Verträge über die Bestellung von Sicherheiten müssen schriftlich sein und die gesetzlich vorgeschriebenen Essentialia beinhalten.
- Verpfändung des Pachtrechtes am Grundstück und des Gesamtbetriebes ist eintragungspflichtig.
- Durch das Pfandrecht am Gesamtbetrieb können nur Forderungen besichert werden, deren Wert mindestens die Hälfte des Betriebswertes beträgt und die mindestens in einem Jahr nach der Verpfändung des Betriebs fällig wird.
- Durch das Pfandrecht am Pachtrecht am Grundstück können nur Forderungen aus einem Kreditvertrag mit der Bank besichert werden.
- Löschung des Pfandrechts erfolgt vor allem mit dem Erlöschen der besicherten Forderung oder auf Antrag des Pfandschuldners bei Sorgfaltspflichtverletzung seitens des Pfandgläubigers in Bezug auf das verpfändete Vermögen.

## Recht und Steuern 2015/2016

### → Insolvenzfall des Schuldners

- Das Insolvenzverfahren umfasst folgenden Phasen: i) Schutzphase, in welcher die auf Sicherung des Schuldnervermögens gerichteten Maßnahmen getroffen sowie die Gründe für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens überprüft werden, ii) Konkursverfahren, welches bei Zahlungsunfähigkeit bzw. Überschuldung des Schuldners eingeleitet wird. Im Rahmen des Konkursverfahrens erfolgt entweder die Sanierung des Schuldners, die auf Abwehr der Insolvenz und Wiederherstellung der Wirtschaftstätigkeit und Zahlungsfähigkeit gerichtet ist, oder die Liquidation, falls die Sanierung keinen Erfolg verspricht.
- Das Insolvenzverfahren kann auch durch einen Vergleich beendet werden, ohne dass das Konkursverfahren durchgeführt wird.
- Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens wird in Druckmassenmedien sowie im online zugänglichen öffentlichen Insolvenzregister veröffentlicht.
- Frist für Anmeldung der Forderungen 2 Monate nach Veröffentlichung der Mitteilung über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens.
- Die durch das Pfandrecht besicherten Forderungen sind in vierter/vorletzter Linie vorrangig vor sonstigen Gläubiger zu befriedigen.
- Zur Befriedigung der besicherten Forderung steht nicht nur der Pfandgegenstand sondern auch sonstiges Vermögen des Schuldners zur Verfügung.
- Die nicht rechtzeitig angemeldete Forderung kann lediglich aus den Mitteln des Schuldners befriedigt werden, die nach der Befriedigung der zeitgerecht angemeldeten Forderungen verbleiben.

### Kontakt

bnt legal and tax  
Svobody Square 23-86,  
BY-220030 Minsk  
Tel.: +375 17 203 94 55  
Fax: +375 17 203 92 73  
info.by@bnt.eu



Ansprechpartner: Egor Zelianouski  
egor.zelianouski@bnt.eu



### → Grundbuch

- Das Grundbuch ist ein öffentliches Register mit immobilienbezogenen Angaben, das von örtlichen Verwaltungsbehörden (Vertretungsstellen der Eintragungsgesellschaft) geführt wird.
- Das Grundbuch ist öffentlich zugänglich. Das Recht zur Einsichtnahme ins Grundbuch ist uneingeschränkt, allerdings meistens nur vor Ort im Archiv der jeweiligen Eintragungsgesellschaft möglich.
- In das Grundbuch werden dingliche Rechte (Eigentumsrechte, Hypotheken, Erbbaurechte, Dienstbarkeiten, dingliche Nutzungsrechte), Informationen über Gerichts- und Zwangsvollstreckungsverfahren oder Versteigerungen eingetragen. Eine Eintragung von Mietverhältnissen ins Grundbuch ist ebenfalls möglich.
- Das Grundbuch kann lückenhaft und ungenau sein. Der Gutgläubigerschutz ist eingeschränkt: Dem gutgläubigen Erwerber kommt die kurze Ersitzungsfrist von fünf Jahren zu Gute.
- Die Grundbuchkosten (für die Eintragung, Einsichtnahme) sind geringfügig.

### → Erwerb von Grundeigentum

- Der Kaufvertrag an Liegenschaften wird in Form einer notariellen Urkunde abgeschlossen und muss Parteien, zu erwerbende Immobilie und Kaufpreis hinreichend benennen.
- Die Eintragung ins Grundbuch ist erforderlich. Allerdings bewirkt sie nicht den Eigentumsübergang. Dieser erfolgt durch den Abschluss des Kaufvertrags (deklaratorische Wirkung der Eintragung). Nur wenn die Immobilie mehrfach veräußert wird (bei Konkurrenz der Käufer) gilt derjenige unter ihnen als Eigentümer, der als erster die Eintragung ins Grundbuch bewirkt hat. In der Praxis erfolgt die Eintragung am selben Tag, an dem der Kaufvertrag beurkundet wird.
- Der Käufer erwirbt die Immobilien mit allen bestehenden dinglichen Belastungen.
- Der Eigentümer des Grundstücks und darauf errichteten Bau muss dieselbe Person sein. Dies Prinzip gilt nicht beim sog. Erbbaurecht. Durch ein dingliches Erbbaurecht (in Bulgarien meistens zeitlich unbeschränkt) können Eigentum am Grundstück und am darauf stehenden Gebäude rechtlich getrennt werden, wobei dem Grundstückseigentümer und Gebäudeeigentümer ein gegenseitiges gesetzliches dingliches Vorkaufsrecht gehört.
- Es bestehen Beschränkungen betreffend den Erwerb vom Land durch Nicht-EU-Ausländer. Gesetzliche Vererbung ist zwar möglich, das Eigentum muss aber innerhalb einer dreijährigen Frist auf einen Berechtigten übertragen werden. Keine Einschränkungen bestehen bezüglich den Erwerb von Gebäuden.
- Spezielle Regeln gelten für den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Der

## Recht und Steuern 2015/2016

Erwerber muss seit mindestens fünf Jahren seinen Wohnsitz oder seine Niederlassung in Bulgarien haben. Diese Einschränkungen sind auch auf Zweckgesellschaften anwendbar.

### → Steuer

- Beim Erwerb von Immobilien sind Grunderwerbsteuer, Einkommensteuer und ggf. auch Umsatzsteuer zu beachten. Immobilieneigentümer leisten darüber hinaus jährliche Grundsteuerzahlungen.
- Der entgeltliche Erwerb von Immobilien wird mit einer Grunderwerbsteuer belegt, die durch die jeweilige Gemeinde festgelegt und erhoben wird. Die einmalige Steuer beträgt zwischen 0,1 und 3% des Geschäftswerts oder der steuerlichen Wertfestsetzung, wenn diese höher ist.
- Baugrundstücke und Bauten werden mit einer jährlichen Grundsteuer belegt, die durch die jeweilige Gemeinde festgelegt und erhoben wird. Je nach Gemeinde beträgt sie zwischen 0,1 und 4,5% der steuerlichen Wertfestsetzung. Nichtbebauter land- und forstwirtschaftlicher Boden ist von dieser Steuer befreit.
- Außerdem können in den gesetzlich festgelegten Fällen Einkommensteuer (10% flach) und Umsatzsteuer (20%) anfallen.
- Erwerb, Belastung, Vermietung und Verpachtung von Land außerhalb der Grenzen von bewohnten Ortschaften sind umsatzsteuerfrei. Ähnliches gilt für den Erwerb und die Belastung von Altbauten, für die Grundstücke, auf denen sie stehen und für die Vermietung von Wohnungen an natürliche Personen. Im Übrigen beträgt die Umsatzsteuer 20%.
- Die Notargebühren sind degressiv gestaltet und betragen je nach Geschäftswert zwischen 1,5% und 1%, allerdings nicht mehr als 6.000 BGN (ca. 3.000 EUR). Die Eintragung ins Grundbuch ist mit einer Gebühr in Höhe von 0,1% des Geschäftswerts verbunden.

### → Zweckgesellschaften

- Zweckgesellschaften werden oft zur Umgehung der bestehenden Beschränkungen und zur Steuerersparnis im Rahmen von Share Deal verwendet, da bei der Übertragung von Aktien und/oder Geschäftsanteilen keine Umsatzsteuer anfällt. Bei Zweckgesellschaften bestehen zwei Möglichkeiten. Einerseits kann man eine GmbH bulgarischen Rechts (OOD, Mindeststammkapital 2 BGN=1 EUR) oder eine Aktiengesellschaft bulgarischen Rechts (AD, Mindeststammkapital 25.000 BGN=12.500 EUR) gründen. Andererseits kann man eine besondere Immobilieninvestitionsaktiengesellschaft gründen. Diese bedarf eine Lizenz, muss ein Stammkapital von mindestens 500.000 BGN (ca. 250.000 EUR) aufweisen und ist körperschaftssteuerlich begünstigt.
- Die Registrierung in das Handelsregister erfolgt wenige Tage (ca. 5 Arbeitstage) nach Einreichung aller Unterlagen ein.
- Die Kosten des Eintragungsverfahrens im Sinne von zu entrichtenden Eintragungsgebühren sind nicht erheblich. In der Regel kostet die Gründung einer GmbH bulgarischen Rechts ca. 2000 EUR.

### → Risiken beim Erwerb

- Die Risiken beim Erwerb von Immobilien in Bulgarien sind nicht unerheblich und begründen die Notwendigkeit einer umfassenden (mit Rückblick auf die vorangehenden zehn Jahre) Prüfung der Eigentümerrechte.
- Den absoluten Gutgläubigerschutz beim entgeltlichen Erwerb gibt es nicht. Für gutgläubige Käufer gilt jedoch die kürzere Ersitzungsfrist von fünf Jahren, während die reguläre Ersitzungsfrist zehn Jahre beträgt und bei fehlender Gutgläubigkeit greift.
- Gegebenenfalls bestehen Restitutionsansprüche an Immobilien, deren Abklärung anspruchsvoll ist.
- Gesetzliche Vorkaufsrechte bestehen zwischen Miteigentümern und zwischen Grundstücks- und Gebäudeeigentümer. Sie sind innerhalb von zwei Monaten ab Kenntnisnahme auszuüben, sonst erlöschen sie.

## Recht und Steuern 2015/2016

- Wegen dem eingeschränkten Schutz des guten Glaubens ist eine rechtliche due diligence jedenfalls zu empfehlen. Im Vorfeld zu klären sind auch Unstimmigkeiten zwischen Grundbuch und Kataster. Das Katastersystem ist eine Datenbank zur technischen Erfassung der Flächen in Bulgarien. Die Angaben hier betreffend Eigentumsverhältnisse und beschränkte dingliche Rechte müssen den Eintragungen im Grundbuch folgen. Da Das Katastersystem aber noch im Entstehen ist, sind öfters Lücken und Ungenauigkeiten vorhanden.

### → Öffentliches Baurecht

- Vor der Errichtung eines Bauwerkes ist sicherzustellen, dass dieses den Nutzungsvorgaben für das Grundstück sowie den Stadtplanungsvorgaben entspricht. Es bestehen Prozeduren zur Flächennutzungs- und Stadtplanänderungen. Die Unterlagen sind durch verschiedene Behörden, meistens bei der betroffenen Gemeinde, zu begutachten.
- Grundsätzlich ist eine Baugenehmigung erforderlich. Diese ist vom Hauptarchitekten der Gemeinde binnen sieben Tagen ab Antragstellung zu erteilen. Ohne Baugenehmigung errichtete Gebäuden sind auf Kosten des Eigentümers zu beseitigen, eine nachträgliche Einholung der Baugenehmigung ist ausgeschlossen.
- Vor der Nutzung bedürfen Bauten der Nutzungsgenehmigungen.
- In bestimmten Fällen ist im Vorfeld der Verwirklichung eines Investitionsvorhabens eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

### → Vermietung

- Der Mietvertrag bedarf nicht der Schriftform. Er muss Parteien, Mietobjekt und Mietzins regeln. Mietverträge mit einer Dauer von über drei Jahren kann rechtswirksam nur der Eigentümer abschließen. Ein Mietvertrag kann nach Wahl der Parteien als befristet oder unbefristet abgeschlossen werden, wobei ein Mietvertrag kann wirksam nur für einen Zeitraum bis zu zehn Jahren abgeschlossen werden.
- Mietverträge können auf Verlangen des Mieters ins Grundbuch eingetragen werden. Die im Grundbuch eingetragenen Mietverträge binden den neuen Eigentümer.
- Mietverträge mit einem notariell beglaubigten Datum binden den neuen Eigentümer ebenfalls, allerdings nur bis zum Ablauf eines Jahres nach der Veräußerung.
- Es gibt keinen gesetzlichen Unterschied zwischen Mietverträgen auf Gewerberäumlichkeiten und Wohnungen.
- Besondere Beschränkungen betreffend die Vermietung der Liegenschaften durch die Ausländer gibt es nicht.
- Die Kündigungsfrist regelt sich nach dem Zeitraum, für den der Mietzins geschuldet wird. Abweichende Kündigungsfristen können vertraglich vereinbart werden.
- Die Verpachtung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen bedarf der notariell beglaubigten Unterschrift.
- Ein besonderer Rechtsschutz des Mieters besteht nicht. Insbesondere bei nicht ordnungsgemäßer Entrichtung des Mietzinses ist eine kurzfristige und kostengünstige Räumung der Immobilie möglich. Dies gilt sogar bei Wohnraum.
- Eine Untervermietung ist grundsätzlich ohne Zustimmung des Vermieters möglich. Letzterer hat einen Direktanspruch gegenüber dem Untermieter auf Zahlung des Mietzinses.

### → Darlehen (Kredit)

- Die Kredite werden grundsätzlich von lokal tätigen Banken gewährt. Banken gewähren Kredite zur Immobilienfinanzierung in der Regel in BGN oder in Euro.
- Die Zinssätze sind grundsätzlich variabel. Ihre Höhe ist u.a. abhängig vom Leitzins der Bulgarischen Nationalbank oder der Europäischen Zentralbank (je nach Währung des Darlehens), der Darlehenshöhe und Laufzeit sowie der Besicherung und der Bonität des Darlehensnehmers. Allerdings gibt es auch weniger transparente Zinsbildungsfaktoren, die eine nicht weniger wichtige Rolle spielen. So behalten sich die Banken im Regelfall das Recht vor, den Zinssatz sowie die zahlreichen Gebühren, die sie von

## Recht und Steuern 2015/2016

Darlehensnehmern verlangen, einseitig zu erhöhen.

- Die Parteien können das auf den Darlehensvertrag anwendbare Recht frei wählen, wobei die Kreditinstitute in der Regel die bessere Verhandlungsposition haben. Bedingt durch die Verwertung der Sicherheiten wird eigentlich immer bulgarisches Recht als anwendbar bestimmt.
- Banken verlangen Entschädigungen bei vorzeitiger Rückzahlung.

### → Sicherheiten – Pfandrecht an Liegenschaften

- Die Hypothek gibt dem Gläubiger das Recht in das belastete Grundstück zum Zweck der Befriedigung der gesicherten Forderung(en) die Zwangsvollstreckung zu betreiben.
- Meist verbreitet sind die Vertragshypotheken. Die zwingend vorgeschriebene Form dazu ist die der Notarurkunde. Der Vertrag über die Errichtung muss Parteien, besicherte Schuld, Fälligkeit und Gegenstand (die Immobilie, die als Sicherheit dient) eindeutig feststellen.
- In einigen gesetzlich geregelten Fällen entsteht die gesetzliche Hypothek.
- Hypotheken werden ins Grundbuch eingetragen. Die Eintragung hat konstitutive Wirkung und bestimmt den Rang der Hypothek.
- Die Übertragung eines mit Hypothek belasteten Grundstücks hat keinerlei Auswirkung auf die Hypothek, die vom neuen Eigentümer übernommen wird.
- Die Reihenfolge bei mehreren Hypotheken bestimmt sich nach dem Datum der Eintragung ins Grundbuch.
- Die Hypothek erlischt zehn Jahre nach der Eintragung. Sie kann jedoch erneuert werden. Gelöscht wird sie auf Grund einer Freigabeerklärung durch den Gläubiger. Diese kann erzwungen werden, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen.
- Die Hypothek ist vom Bestand der besicherten Forderung unmittelbar abhängig. Es ist verboten von der Zwangsversteigerung abweichende Arten der Befriedigung zu vereinbaren.
- Die Hypothek kann nur durch den Eigentümer bestellt werden.

### → Verwertung

- Der Vertrag über das Entstehen der Hypothek muss die Fälligkeit der Forderungen bestimmen. Eine Aufforderung an den Schuldner zu zahlen ist daher bei fruchtlosem Verstreichen der Zahlungsfrist entbehrlich.
- Voraussetzung für die Verwertung ist das sog. Vollstreckungsblatt, das im Rahmen eines vereinfachten (Mahn)verfahrens durch das örtlich zuständige Gericht innerhalb von wenigen Tagen ab Antragstellung erteilt wird.
- Die Verwertung der Hypothek erfolgt durch Zwangsversteigerung. Diese kann einem Privat- oder einem staatlichen Gerichtsvollzieher aufgetragen werden.
- Pfandrechte geben dem Pfandgläubiger die Möglichkeit, sich vorrangig vom Erlös des belasteten Gegenstandes zu befriedigen.
- Bei mehreren Gläubigern unterschiedlichen Ranges genießt derjenige ein Befriedigungsprivileg, der die früheste Eintragung erwirkt hat. Die nachrangigen Hypothekengläubiger werden am Erlös nur beteiligt, wenn und soweit er vom erstrangigen Hypothekengläubiger noch nicht erschöpft ist. Mehrere Hypothekengläubiger gleichen Ranges werden anteilig befriedigt.

### → Sonstige Sicherheiten

- Forderungen können mittels der Sicherungsabtretung zur Besicherung eines Kredits auch ohne Zustimmung des Schuldners abgetreten werden. Eine Verpfändung von Forderungen im Wege der Eintragung ins Zentralregister der Sonderpfandrechte beim Justizministerium ist ebenfalls möglich.
- Eine Verpfändung von Geschäftsanteilen oder Gesamtunternehmen als Sicherheit ist möglich. Die Form des Vertrags hängt von der Natur des Pfandgegenstandes (Geschäftsanteile, Aktien, usw.) ab und bedarf einer Eintragung ins Handelsregister und/oder ins Zentralregister der Sonderpfandrechte.
- Bei Personengesellschaften und Gesellschaftsanteilen ist die Verpfändung bedingt

## Recht und Steuern 2015/2016

durch die Zustimmung der anderen Gesellschafter oder muss im Gesellschaftsvertrag vorgesehen werden.

- Bewegliche Sachen und Wertpapiere können Gegenstand eines Faustpfandrechts oder eines faustlosen Sonderpfandrechts sein. Letzteres ist auch an Forderungen und Geschäftsanteilen möglich.
- Unter den persönlichen Sicherheiten sind die Bürgschaft, die Bankgarantie und die Konzerngarantie bekannt. Für alle gilt die schriftliche Form. Der Gläubiger, der bei Zahlungsverzug des Schuldners sechs Monate untätig bleibt, verliert sein Rechte gegenüber dem Bürgen.

### → Insolvenzfall des Schuldners

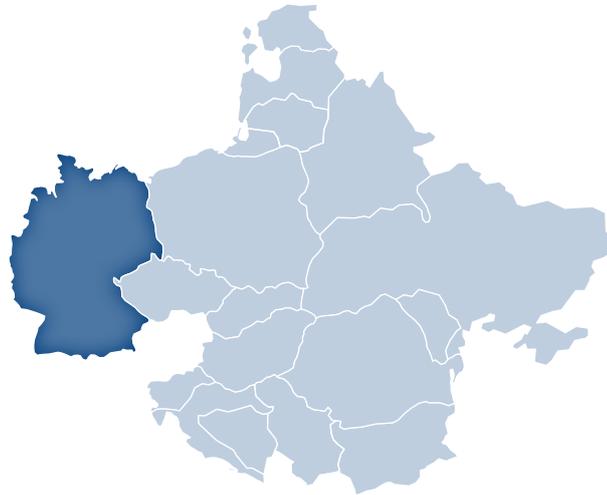
- Voraussetzungen für das Insolvenzverfahren sind die Zahlungsunfähigkeit und die Überschuldung. Das Insolvenzverfahren kann eine Restrukturierung des Unternehmens bewirken, bei der es seine Tätigkeit nach einem Plan fortsetzt. Oder kann es sich in ein Konkursverfahren (Gesamtvollstreckung) entwickeln. Hier wird das Restvermögen des Schuldners versilbert und unter seinen Gläubigern verteilt.
- Die Insolvenzeröffnung wird ins Handelsregister eingetragen.
- Die Forderungen der Gläubiger sind innerhalb eines Monats ab Bekanntgabe der Insolvenzeröffnung ins Handelsregister beim Insolvenzgericht zu melden. Eine Nachmeldung innerhalb von weiteren zwei Monaten ist möglich, allerdings können solche Gläubiger keine Anfechtungsrechte ausüben.
- Im Falle der Insolvenz, die sich in ein Konkursverfahren entwickelt, werden Gläubiger, die mit einer Hypothek gesichert sind, vorrangig aus der besicherten Liegenschaften befriedigt. Durch Sicherungsübereignung und -abtretung gesicherte Gläubiger sind absonderungsberechtigt. Nicht firstgemäß gemeldete Forderungen werden im Insolvenzverfahren nicht berücksichtigt.

### Kontakt

bnt Neupert Ivanova & kolegi adv.dr.  
Gladstone 48, BG-1000 Sofia  
Tel.: +359 2 980 11 17  
Fax: +359 2 980 06 43  
info.bg@bnt.eu



Ansprechpartner: Stela Ivanova  
stela.ivanova@bnt.eu



### → Grundbuch

- Grundbücher sind öffentliche Register, die überwiegend bei den Amtsgerichten geführt werden.
- Grundbücher werden als Akten geführt. Für eine elektronische Aktenführung gibt es bisher nur Modellversuche. Zur Einsicht in Grundbücher muss ein rechtliches Interesse nachgewiesen werden.
- Im Grundbuch werden alle relevanten immobilienbezogenen Informationen eingetragen (Gemarkung, Flur und Flurstück, Größe, Eigentümer, alle dinglichen Lasten und Beschränkungen, Grundpfandrechte).
- Schuldrechtliche Verhältnisse, wie z.B. Miete und Pacht, werden nicht in das Grundbuch eingetragen.
- Grundstückübertragungen und -belastungen erfordern eine Eintragung im Grundbuch.
- Der gute Glaube an die Eintragungen im Grundbuch wird umfangreich geschützt; daher reicht der Grundbuchauszug zur Prüfung der Eigentumsverhältnisse am Grundstück aus.
- Das Recht zur Einsichtnahme in das Grundbuch besteht für jeden, der ein konkretes Interesse darlegen kann (Kaufabsicht reicht aus)
- Grundbuchkosten sind gering.

### → Erwerb von Grundeigentum

- Der Immobilienkaufvertrag sowie die Einigung über die dingliche Übertragung des Grundstücks (beides ist voneinander zu unterscheiden) bedürfen der notariellen Beurkundung.
- Die Übereignung wird erst durch Eintragung ins Grundbuch vollzogen (nicht bereits nach Abschluss des Kaufvertrages und dinglicher Einigung); die Eintragung in das Grundbuch ist für den Eigentumserwerb konstitutiv.
- Die Veräußerung des Grundstücks hat auf die dinglichen Belastungen des Grundstücks keinen Einfluss.
- Ausländische natürliche und juristische Personen unterliegen in Deutschland keinen besonderen Beschränkungen und Genehmigungspflichten beim Kauf von Immobilien.
- Allgemeine Genehmigungsvorbehalte existieren bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen und in manchen Fällen bei Grundstücken auf dem Gebiet der ehemaligen DDR.
- Das Eigentum besteht in der Regel einheitlich am Grundstück und an darauf errichteten Gebäuden (Ausnahmen: Wohnungseigentum, Erbbaurechte).

### → Steuer

- Die Grunderwerbssteuer, die als Umsatzsteuer beim Erwerb des Grundstücks anfällt, beträgt im Grundsatz 3,5% der Bemessungsgrundlage (entspricht in der Regel dem Kaufpreis).

## Recht und Steuern 2015/2016

- Den Steuersatz der Grunderwerbssteuer haben viele Bundesländer auf bis zu 5,5% der Bemessungsgrundlage erhöht.
- Ohne Zahlung der Grunderwerbssteuer trägt das Grundbuchamt den neuen Eigentümer nicht ins Grundbuch ein.
- Es wird eine Grundsteuer auf das Eigentum an Grundstücken von den Gemeinden und Städten erhoben; sie beträgt durchschnittlich 0,20 bis 0,30 Euro pro Monat/qm.
- Die Notarkosten und die Kosten für die Eintragung des Grunderwerbs ins Grundbuch betragen ca. 2% des Kaufpreises; hinzu kommen noch eventuelle Finanzierungs- und Maklerkosten (letztere liegen zwischen 3-7% des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer).

### → Zweckgesellschaften

- Zweckgesellschaften können in Deutschland zum Erwerb von Grundstücken und zur Projektentwicklung verwendet werden.
- Zweckgesellschaften ermöglichen die Übertragung von Immobilienprojekten im Wege des Share Deal ohne notwendige Änderungen des Grundbuchs.
- Gängige Gesellschaftsform für eine Zweckgesellschaft ist die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).
- Das Mindeststammkapital einer GmbH beträgt 25.000 Euro, wovon bei einer Gründung ohne Sacheinlagen die Hälfte auf das Geschäftskonto der Gesellschaft eingezahlt werden muss.
- Als Alternative kann auch eine „UG“ gegründet werden, das ist eine GmbH, die mit einem Stammkapital von 1 Euro gegründet werden kann. Für diese Gesellschaft gilt, dass sie keine Gewinne erwirtschaften darf, bis sie mindestens ein Stammkapitalvermögen von 25.000 Euro hat.
- Beschränkungen für Ausländer bestehen nur insoweit, dass dann erhöhte Anforderungen in Bezug auf die Prüfung der Herkunft der Mittel (Geldwäschegesetz) gelten.
- Die Gründung einer Gesellschaft kann innerhalb von einer Woche erfolgen. Mit der Gründung ist die Gesellschaft rechtsfähig. Die Eintragung in das Handelsregister dauert zwischen zwei bis sechs Wochen.
- Die Kosten für die Gründung einer Gesellschaft liegen bei ca. 1.000 Euro.

### → Risiken beim Erwerb

- Die Rechtssicherheit beim Erwerb ist aufgrund des guten Glaubens des Grundbuches und der hohen Qualität der Grundbücher in Bezug auf das Eigentum und auf alle weiteren eingetragenen Rechte sehr hoch.
- Risiken ergeben sich in erster Linie wegen möglicher nicht eingetragener schuldrechtlicher Verpflichtungen oder z.B. wegen Altlasten.
- Das Grundbuch schützt den gutgläubigen Erwerber.
- Eine Ersitzung entgegen einer Eintragung im Grundbuch ist nicht möglich.
- Eine due diligence sollte durchgeführt werden, und zwar in Bezug auf nicht einzutragende schuldrechtliche Verpflichtungen und in Bezug auf die baurechtliche Situation, da sich Rechte oder Beschränkungen für eine Bebauung nicht aus dem Grundbuch selbst ergeben.
- Es gibt keine besonderen Risiken bei dem Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen. Allerdings, gibt es auf derartigen Flächen insbesondere naturschutzrechtliche Beschränkungen im Hinblick auf die Nutzung. Diese Beschränkungen sollten im Rahmen einer Due Diligence geprüft werden.

### → Öffentliches Baurecht

- In Deutschland gibt es das Bauplanungsrecht (Zuständigkeit des Bundes) und das Bauordnungsrecht (Länderkompetenz).
- Für die Errichtung oder Erweiterung eines Bauwerks ist grundsätzlich eine Baugenehmigung zu beantragen; allerdings gibt es viele Vorhaben, die genehmigungsfrei bzw. nur anzeigepflichtig sind.
- Es besteht die Möglichkeit eine Bauvoranfrage zu stellen, um die Zulässigkeit

## Recht und Steuern 2015/2016

bestimmter Nutzungen vor Baubeginn bzw. vor Stellung des Bauantrags zu klären.

### → Vermietung

- Ein gewerblicher Mietvertrag muss als Mindestinhalt lediglich eine Einigung im Hinblick auf den Mietgegenstand (Flächen und/oder Gebäude) und den Mietzins enthalten. Ausreichend sind hierbei Regelungen, durch die sich die Mietgegenstände bzw. der Mietzins bestimmen lassen.
- Eine Eintragung eines Mietverhältnisses in das Grundbuch ist in Bezug auf den schuldrechtlichen Vertrag nicht möglich, aber es kann eine entsprechende sachenrechtliche Belastung eingetragen werden (z.B. Wohnrecht).
- Der Verkauf eines vermieteten Gebäudes führt nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses (Kauf bricht Miete nicht).
- Es gibt Unterschiede in der gesetzlichen Regelung der gewerblichen Mietverträge und Wohnraummietverträge.
- Gewerbliche Mietverträge können auf bestimmte (Regelfall) und unbestimmte Zeit geschlossen werden.
- Insbesondere im Hinblick auf den Kündigungsschutz gelten für Wohnraummietverträge wesentlich höhere Anforderungen als für gewerbliche Mietverträge. Gewerbliche Mietverträge können grundsätzlich ohne sachlichen Grund gekündigt werden. Bei gewerblichen Mietverträgen können Kündigungsfristen frei vereinbart werden. Bei auf bestimmte Zeit geschlossen gewerblichen Mietverträgen ist die ordentliche Kündigung in der Regel ausgeschlossen.
- Im Hinblick auf die Pacht von landwirtschaftlichen Flächen (und das gilt auch für den Erwerb) bestehen keine Unterschiede im Vergleich zu anderen Grundstücken. Eine derartige Pacht (oder ein Erwerb) ist also für ausländische natürliche/juristische Personen genauso möglich wie für deutsche natürliche/juristische Personen.

### → Darlehen (Kredit)

- Deutsche Banken gewähren Kredite zur Immobilienfinanzierung in der Regel in Euro.
- Fremdwährungsdarlehen, z.B. in Schweizer Franken, sind aber auch bei deutschen Kreditinstituten möglich.
- Die Zinsen für ein Darlehen zur Immobilienfinanzierung sind u.a. abhängig vom Leitzins der Europäischen Zentralbank, der Darlehenshöhe und Laufzeit sowie der Besicherung und der Bonität des Darlehensnehmers. Der effektive Zinssatz liegt bei einigen Anbietern derzeit unter 4%.
- Allgemeine öffentlich-rechtliche Einschränkungen für den Abschluss von Darlehensverträgen bestehen nicht.
- Die Parteien können das auf den Darlehensvertrag anwendbare Recht frei wählen, wobei die Kreditinstitute in der Regel die bessere Verhandlungsposition haben.
- Spezielle Bedingungen für Rückzahlung gibt es nicht.

### → Sicherheiten - Pfandrecht an Liegenschaften

- In Deutschland werden üblicherweise Grundschulden zur Finanzierung von Immobiliendarlehen verwendet, da sie flexibler sind und ihr Bestand nicht von der Existenz und Höhe der besicherten Forderung abhängig ist.
- Registrierung / öffentlich zugänglich Informationen über Pfandrechte an Liegenschaften erhält nur wer ein berechtigtes Interesse nachweisen kann.
- Die Übertragung des Eigentums oder anderer dinglicher Rechte an Liegenschaften haben keinen Einfluss auf bestellte Pfandrechte (Akzessorietät). Anders dagegen die Abtretung der besicherten Forderung: Bei einer Hypothek geht bei einer Abtretung der Forderung auch das Eigentum an der Hypothek über, bei der Grundschuld können Eigentümer der Forderung und der Grundschuld unterschiedlich sein (keine Akzessorietät).
- An einer Immobilie können mehrere Grundpfandrechte bestellt werden. Ihre Rangfolge richtet sich nach dem Zeitpunkt der Eintragung.
- Grundschuld bzw. Hypothek erlöschen nicht automatisch, wenn die besicherte

## Recht und Steuern 2015/2016

Forderung nicht mehr besteht, sondern sie werden zur Eigentümerhypothek bzw. zur Eigentümergrundschild. Eine Löschung erfolgt nur dann, wenn der Eigentümer dies beantragt.

- Das deutsche Recht kennt mehrere Sonderformen von Hypothek und Grundschild, wie z.B. Brief- und Buchhypothek, Gesamthypothek (mehrere Grundstücke haften für eine Forderung) oder auch die Rentenschuld, die eine regelmäßig wiederkehrende Zahlung absichert.
- Öffentlich-rechtliche Beschränkungen bestehen nicht.
- Da Pfandrechte an Liegenschaften nur durch die Eintragung in das Grundbuch entstehen können, ist ein gutgläubiger lastenfreier Erwerb nicht möglich.

### → Verwertung

- Voraussetzung für eine Vollstreckung in das Pfandrecht an Liegenschaften ist die Fälligkeit der Forderung. Ist Fälligkeit eingetreten und der Schuldner hat nicht gezahlt, dann kann grundsätzlich ohne weitere Fristsetzung vollstreckt werden, und zwar entweder aufgrund eines gerichtlichen Endurteils oder aufgrund der Bestellsurkunde selbst, wenn sich der Grundstückseigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat. Das Verfahren dauert zwischen drei bis sechs Monaten, in schwierigen Fällen auch ein Jahr und länger.
- Es ist nur eine öffentliche Versteigerung als Verwertungsart möglich.
- Der wesentliche Unterschied zwischen einem Grundpfandrecht und anderen Pfandrechten ist, dass bei einem Grundpfandrecht ein gutgläubiger lastenfreier Erwerb nicht möglich ist.
- Die Pfandgläubiger werden in der Reihenfolge der Eintragung in das Grundbuch befriedigt. Eine rechtsgeschäftliche Vereinbarung über die Änderung der Reihenfolge ist bei Zustimmung aller Inhaber eines vergleichbaren Rechts möglich.
- Bestehen mehrere Pfandrechte an einer Immobilie, dann wird im Fall Verwertung durch einen der Rechteinhaber zunächst der erstrangige Gläubiger vollbefriedigt und der nachrangige Gläubiger nur dann, wenn der Erlös hierfür ausreicht.

### → Sonstige Sicherheiten

- Pfandrechte oder andere Sicherheiten können an jedem Gegenstand, also an jeder Sache oder an jedem Recht bestellt werden. Die Bestellung von Pfandrechten an beweglichen Sachen oder an Bankkonten ist in Deutschland üblich.
- Das Pfandrecht entsteht durch schriftlichen Vertrag, aus dem die Höhe der Forderung bestimmbar sein muss (auch wenn sich die Höhe verändern darf), weiterhin muss der besicherte Gegenstand bestimmbar sein (auch der Gegenstand oder die Gegenstände dürfen sich verändern, z.B. bei einem Raumsicherungsrecht). Eine Registrierung gibt es grundsätzlich nur bei Pfandrechten an Immobilien.

### → Insolvenzfall des Schuldners

- Im Fall eines Konkurses des Schuldners ändert sich an der Qualität und am Inhalt des Grundpfandrechts nichts. Sollte ein Dritter aus der Konkursmasse die Immobilien erwerben, dann kann er dies nur mit dem Grundpfandrecht. Unter Restrukturierung versteht man eine Einigung mit Gläubigern/Banken im Hinblick auf die Rangfolge und Zuordnung einzelner Immobiliarsicherheiten zu bestimmten Darlehen oder anderen Forderungen. Derartige Restrukturierungen sind bei einer Umgestaltung einer Finanzierung in Deutschland üblich.
- Die Bekanntmachung einer Insolvenzeröffnung erfolgt im Internet und im jeweiligen Amtsblatt.
- Die Frist für die Anmeldung von Forderungen wird vom Insolvenzverwalter festgelegt. Sie kann in übersichtlichen Fällen nur eine Woche betragen, regelmäßig beträgt sie zwei Monate.
- Pfandrechte an Immobilien sind insolvenzfest. Die Gläubiger mit einer derartigen Sicherheit haben deshalb gegenüber allen anderen Gläubigern einen Vorteil.
- Ein Versäumnis der Anmeldefrist im Insolvenzverfahren ist im Hinblick auf

---

## Recht und Steuern 2015/2016

---

Immobiliarsicherheiten unschädlich, da der Insolvenzverwalter die Immobiliarsicherheit wegen der Eintragung in das Grundbuch kennt. Andere (nicht eingetragene) Sicherheiten wirken nur, wenn sie dem Insolvenzverwalter rechtzeitig mitgeteilt werden.

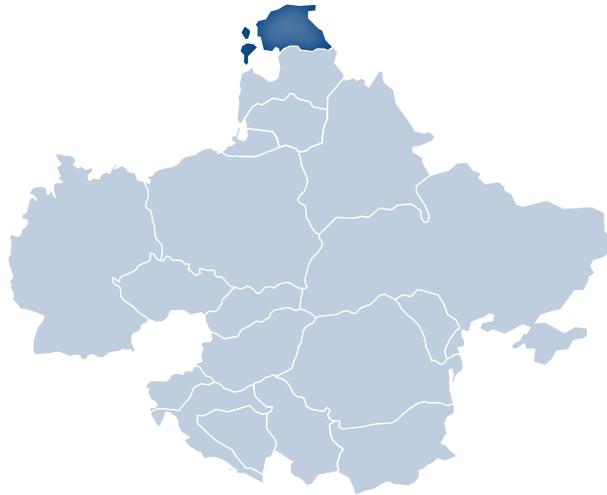
### Kontakt

bnt Rechtsanwälte GbR  
Leipziger Platz 21, D-90491 Nürnberg  
Tel.: +49 911 569 61 0  
Fax: +49 911 569 61 12  
[info.de@bnt.eu](mailto:info.de@bnt.eu)



Ansprechpartner: Martin Neupert  
[martin.neupert@bnt.eu](mailto:martin.neupert@bnt.eu)

## Recht und Steuern 2015/2016



### → Grundbuch

- Alle Immobilien sowie die mit ihnen verbundenen beschränkten dinglichen Rechte werden im Grundbuch (kinnistusraamat) eingetragen. Das Grundbuch enthält alle Informationen über die Eigentumsverhältnisse am Grundstück sowie für die beschränkten dinglichen Rechte.
- Das Grundbuch wird beim Landgericht (maakohus) geführt. Es wird aber ebenfalls elektronisch geführt und ist für jedermann einsehbar. Grundbuchauskünfte können über das Zentralregister beim Justizministerium auf elektronischem Weg eingeholt werden.
- Der gute Glaube an die Richtigkeit der Eintragungen im Grundbuch ist in Estland umfangreich geschützt.
- Eine Eintragung in das Grundbuch dauert etwa eine Woche und ist gebührenpflichtig.

### → Erwerb von Grundeigentum

- Ein Rechtsgeschäft, das zum Erwerb oder zur Veräußerung eines Grundstücks wie auch beschränkter dinglicher Rechte verpflichtet, ist notariell zu beurkunden.
- Die wirksame Übertragung setzt neben dem schuldrechtlichen Vertrag auch eine dingliche Einigung voraus, die ebenfalls notariell zu beurkunden ist (Auflassung).
- Die Eintragung ins Grundbuch ist dabei erforderlich und konstitutiv. Das Eigentum an dem Grundstück geht erst mit der Eintragung im Grundbuch über.
- Ein Kauf hat keinen Einfluss auf bestehende dingliche Belastungen (Pfandrecht, Vermietung, etc.).
- Das Prinzip „superficies solo cedit“ – ist als allgemeiner Grundsatz im estnischen Recht verankert, davon kann jedoch durch Gesetz und Vertrag abgewichen werden.
- Ausländischen natürlichen und juristischen Personen ist der Erwerb von Immobilien generell erlaubt, sofern Grundeigentum und Gebäude registriert sind.
- Der Grunderwerb landwirtschaftlicher Flächen und Wälder durch ausländische natürliche und juristische Personen bedarf einer Genehmigung durch die lokalen Behörden.
- Dies gilt jedoch nicht für Staatsangehörige aus EU-Staaten, aus der OECD oder dem EWR, die seit mindestens drei Jahren ununterbrochen in einem dieser Staaten landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich tätig sind.
- Für bereits registrierte Grundstücke beträgt die Eintragungsdauer eine Woche; Für noch nicht registrierte Grundstücke dauert es ca. 6 Monate, manchmal auch länger.
- Die Kosten hängen dabei immer vom Wert des Grundstücks ab.

### → Steuer

- Es existiert keine Grunderwerbssteuer. Bei Eintragung ist eine Gebühr zu entrichten, deren Höhe vom Wert der Immobilie abhängt, wie auch Notar-Kosten.

## Recht und Steuern 2015/2016

- **Zweckgesellschaften**
  - Gängige Gesellschaftsform ist die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (osaühing – OÜ). Das Mindeststammkapital beträgt 2.500 EUR und kann als Geld- oder Sacheinlage geleistet werden. Sollte das Stammkapital nicht gleich einbezahlt werden, so wird eine OÜ registriert und es entsteht ein Anspruch gegen den Gesellschafter auf Einzahlung.
  - Zweckgesellschaften können in Estland zum Erwerb von Grundstücken und zur Projektentwicklung verwendet werden. Diese ermöglichen die Übertragung von Immobilienprojekten im Wege eines Share Deals, ohne Änderungen des Grundbuchs notwendig werden zu lassen.
  
- **Risiken beim Erwerb**
  - Die allgemeinen Risiken eines Immobilienkaufs (Bebaubarkeit, Altlasten) bestehen gleichermaßen, wie auch in anderen Ländern.
  - Aufgrund des guten Glaubens an das Grundbuch sind Risiken bezüglich der Eigentumsverhältnisse am Grundstück relativ gering, einschließlich Restitutionsansprüche, gesetzliches Vorkaufsrecht, Ersitzung.
  - Vor dem Immobilienerwerb ist eine rechtliche due diligence zu empfehlen.
  - Es gibt keine speziellen Risiken beim Erwerb der land- und forstwirtschaftlichen Flächen.
  
- **Öffentliches Baurecht**
  - Die erste Phase ist die detaillierte Ausarbeitung von Bauplänen, welche dann mit einem Antrag bei der zuständigen Baubehörde (Gemeinde) eingereicht werden, um eine Baugenehmigung zu erhalten.
  - Innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung muss mit dem Bau begonnen werden, da diese andernfalls ihre Gültigkeit verliert.
  
- **Vermietung**
  - Die Eintragung der Mietverträge ins Grundbuch ist nicht erforderlich, aber auf Antrag möglich.
  - Der Verkauf eines vermieteten Gebäudes führt nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses (Kauf bricht nicht Miete).
  - Es gibt Unterschiede in der gesetzlichen Regelung der gewerblichen Mietverträge und Wohnraummietverträge.
  - Dauer der Mietverträge ist frei vereinbar.
  - Die gesetzlich vorgesehene ordentliche Kündigungsfrist beträgt 3 Monate. Bei gewerblichen Mietverträgen kann diese verkürzt oder verlängert werden.
  - Eine Vermietung der land-/forstwirtschaftlichen Flächen ist möglich und üblich, und unterliegt keinen Beschränkungen.
  
- **Darlehen (Kredit)**
  - Der Erwerb von Immobilien wird regelmäßig von Banken finanziert. Diese lassen sich ihre Kredite hauptsächlich durch eine Hypothek am Kaufobjekt absichern. Übliche Sicherheitsmittel sind auch Bankgarantien und Bürgschaften.
  - In Estland gilt der Euro. Die Kredite werden in Euro gewährt.
  - Darlehen sind grundsätzlich verzinslich, der Zinssatz kann dabei vertraglich vereinbart werden.
  - Zwingende Vorschriften / staatliche Restriktionen / öffentlich – rechtliche Beschränkungen gibt es dabei nicht.
  - Das anwendbare Recht kann durch die Parteien gewählt werden, außer Rechtsnormen, welche nach estnischem Recht zwingend Anwendung finden.
  - Spezielle Bedingungen für die Rückzahlung gibt es nicht.
  
- **Sicherheiten - Pfandrecht an Liegenschaften**
  - Ein Grundstück und ein Erbbaurecht können mit einer Hypothek belastet werden (im Folgenden Grundstück).
  - Eine Hypothek berechtigt den Inhaber der Hypothek, sich aus dem Erlös, der sich durch Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des durch die Hypothek belasteten Grundstücks erzielen lässt, zu befriedigen, soweit ihm eine Forderung gegen den Schuldner zusteht, die durch die Hypothek besichert ist.

## Recht und Steuern 2015/2016

- Auf Antrag Gläubigers bei dem zuständigen Gerichtsvollzieher wird die Verwertung der Hypothek durchgeführt, wenn der Schuldner der Erfüllung seiner Verpflichtung nicht nachkommt. Sie erfolgt durch Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung.
- Entstehung:
  - durch den notariell beurkundeten Vertrag und der darauf basierenden Grundbucheintragung
  - gesetzlich können keine Sicherungsmittel entstehen.
- Sicherheiten müssen dabei immer im Grundbuch eingetragen werden, welches für jeden zugänglich ist.
- Der Eigentümer kann ein mit einem Pfandrecht belastetes Liegenschaft verkaufen. Das Pfandrecht hat keinen Einfluss darauf.
- Die Hypothek ist nicht abhängig von der zu sichernden Forderung und kann daher unabhängig vom Bestand dieser Forderung bestellt werden. Auch eine getrennte Abtretung von Hypothek und gesicherter Forderung ist möglich.
- Ein Grundstück kann mit mehreren Hypotheken belastet werden. Die Befriedigung der gesicherten Ansprüche bestimmt sich nach der Eintragungsfolge.
- Die Löschung aus dem Grundbuch erfolgt nach Antrag.
- Nach dem Gesetz bestehen gesetzlich folgende Formen: Eigentümergrundschild, Verkehrshypothek, Gesamthypothek und Zwangshypothek.
- Falls eine Hypothek ins Grundbuch eingetragen ist, gibt es keine öffentlich-rechtlichen Beschränkungen.
- Gutgläubensschutz besteht auch bei den Sicherheiten, indem im Grundbuch eingetragene Rechte gegenüber einem Dritten Geltung haben.

### → Verwertung

- In notariell beurkundeten Verträgen kann in gewissen Fällen die Möglichkeit sofortiger Zwangsvollstreckung im Falle eines Vertragsbruchs vereinbart werden. Falls eine solche Vereinbarung besteht, kann der Gläubiger sich direkt und ohne Gerichtsurteil an einen Gerichtsvollzieher wenden. Falls keine Möglichkeit zur sofortigen Zwangsvollstreckung vereinbart ist, muss sich der Gläubiger nach erfolglosen Mahnungen unter Einhaltung der vereinbarten Fristen mit einer Klage an das Gericht wenden. Der Klageweg kann zeitaufwändig sein, daher ist ein außergerichtlicher Vergleich oft die bessere Alternative.
- Die Verwertung erfolgt mittels Gerichtsvollzieher. Der Gerichtsvollzieher kann durch Versteigerung die Sache verwerten. Im Insolvenzfall ist der Insolvenzverwalter dazu berechtigt.
- Ein Pfandrecht an Grundstücken ist nur durch die Hypothek möglich. Daneben existieren allerdings persönliche Sicherungsmittel wie Bürgschaft, Schuldanerkenntnis und die Garantie.
- Die Pfandgläubiger werden nach Rangordnung befriedigt.
- Bei mehreren Pfandrechten an einem Pfandgegenstand wird ebenfalls nach Rangordnung befriedigt.

### → Sonstige Sicherheiten

- Die Aktien und die Gesellschaftsanteile (im Folgenden auch Wertpapiere) können verpfändet werden.
- Aktien müssen, Gesellschaftsanteile können in der Estnischen Wertpapierzentrale (EWPZ) registriert werden. Die Verpfändung von Aktien und in der EWPZ registrierten Gesellschaftsanteilen wird ebenfalls registriert.
- Sind Gesellschaftsanteile nicht in der EWPZ registriert, muss der Vertrag über die Verpfändung der Gesellschaftsanteile notariell beurkundet und das Handelsregister informiert werden.
- Rechte aus verpfändeten Wertpapieren (z.B. Stimmrechte, Auszahlungen von Dividenden) kann auch nach der Verpfändung nur der Wertpapierinhaber in Anspruch nehmen.

## Recht und Steuern 2015/2016

- Mietforderungen können durch Vertrag an den Gläubiger abgetreten werden.
- Mietforderungen können verpfändet werden.

### → Insolvenzfall des Schuldners

- Die Insolvenz eines Schuldners hat die Beendigung sämtlicher Rechtsverhältnisse zur Folge, wobei am Ende die Auflösung des Unternehmens steht.
- Die Restrukturierung hat nicht die Auflösung von Rechtsverhältnissen oder eines Unternehmens zur Folge, sondern dient der Überbrückung von wirtschaftlichen Schwierigkeiten, um einer Insolvenz vorzubeugen.
- Unterschiede: Die Restrukturierung dient der Findung von Lösungen für alle Seiten, ohne dass die Aktivitäten des Schuldners eingestellt werden müssen, wogegen die Insolvenz zu einer Auflösung des Unternehmens und der teilweisen Befriedigung sämtlicher Gläubiger führt.
- Die öffentliche Bekanntmachung über die Insolvenzeröffnung erfolgt elektronisch
- Die Frist für die Anmeldung von Forderungen beträgt zwei Monate nach Eintragung des Insolvenzfalles.
- Dingliche Sicherheiten, z.B. eine Hypothek oder Pfandrechte, sind auch im Fall der Insolvenz die besten Sicherungsmittel. Guten Schutz bietet dem Kreditgeber auch eine Bankgarantie oder die Konzerngarantie einer solventen Muttergesellschaft. Wird eine Immobilie im Insolvenzverfahren versteigert, so erlöschen Rechte und Belastungen, die in der Eintragungsfolge nach der ersten Belastung stehen, der zufolge eine Verwertung der Immobilie verlangt werden kann.
- Eine Fristversäumnis soll grundsätzlich nicht dazu führen, dass der Gläubiger seine Forderung verliert, solange er die Frist unverschuldet versäumt hat. Besonders müssen Forderungen zugelassen werden, die durch ein Pfandrecht gesichert sind. Außerdem können Forderungen auch durch Beschluss noch zugelassen werden, sie sind dann nachrangig. Allerdings ist eine solche Geltendmachung nicht mehr möglich, sobald der Insolvenzplan bei Gericht eingereicht wurde.

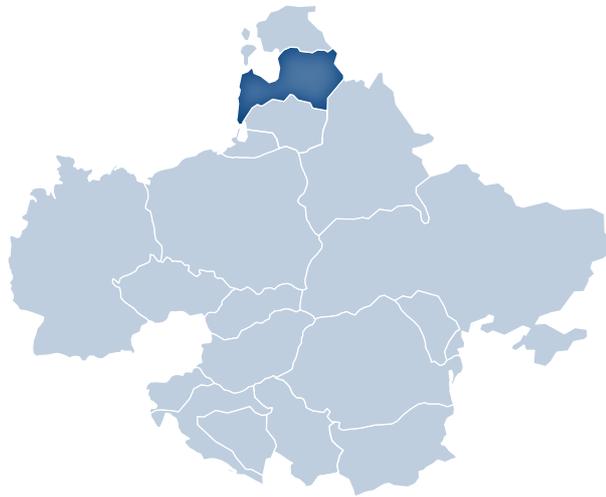
### Kontakt

bnt attorneys-at-law Advokaadibüroo OÜ  
Tatari 6, EE-10116 Tallinn  
Tel.: +372 667 62 40  
Fax: +372 667 62 41  
info.ee@bnt.eu



Ansprechpartner: Aet Bergmann  
aet.bergmann@bnt.eu

## Recht und Steuern 2015/2016



## → Grundbuch

- Das Grundbuch ist ein öffentliches Register und wird durch die Berufungsgerichte geführt.
  - Die Führung erfolgt auch elektronisch, wobei das elektronische Grundbuch öffentlich zugänglich ist.
  - Im Grundbuch werden grundsätzlich alle Grundstücke und darauf befindliche Immobilien sowie dingliche Rechte, Belastungen, rechtserhebliche Tatsachen, Unternehmensschenkungs-, Kauf- und Mietverträge eingetragen.
  - Alle im Grundbuch befindlichen Daten sind offiziell und gelten als richtig und vollständig, soweit sie nicht gesetzesgemäß angefochten worden sind.
  - Grundsätzlich sind die Grundbuchdaten öffentlich. Die Auszüge aus dem Grundbuch sind kostenpflichtig. Die Gesetze sehen Einschränkungen zur Einsichtnahme vor.
  - Die Grundbuchkosten hängen von dem Katasterwert (von staatlichen Behörden bestimmter Wert) und dem Kaufpreis der Immobilie ab. Bei einem Kauf der Immobilie müssen 2% (bei einer Schenkung 3%) entweder vom Katasterwert oder Kaufpreis (je nachdem, welcher größer ist) gezahlt werden. Für die Eintragung der Hypothek zahlt man 0,1% von der Darlehenssumme.
- Der gutgläubige Erwerber wird geschützt. In Einzelfällen, wenn z.B. eine Person Eigentümer einer Immobilie durch Fälschung der Unterschrift des rechtmäßigen Eigentümers die Immobilie erworben hat, wird ein gutgläubiger Erwerber bei einer weiteren Veräußerung nicht geschützt.

## → Erwerb von Grundeigentum

- Der Kaufvertrag bedarf keiner notariellen Form. Der Antrag an das Grundbuchamt über die Übertragung der Eigentumsrechte muss jedoch notariell beurkundet werden. Grundsätzlich muss der Kaufvertrag nur die Bezeichnung des Kaufgegenstandes und den Kaufpreis beinhalten.
- Der Kaufvertrag ist zwar ohne Eintragung ins Grundbuch im Verhältnis zwischen den Parteien wirksam, sie können sich jedoch darauf gegenüber Dritten nur dann berufen, wenn der Vertrag im Grundbuch eingetragen ist. Übertragung des Eigentums an einer Immobilie erfolgt mit der Eintragung ins Grundbuch. Nach Abschluss des Vertrages können die Parteien die Eintragung im Grundbuch beantragen.
- Alle Belastungen, die ins Grundbuch eingetragen sind, bleiben nach der Übertragung des Eigentums an einer Immobilie bestehen.
- Das Prinzip „superficies solo cedit“ ist als allgemeiner Grundsatz im lettischen Recht verankert, davon kann jedoch gesetzlich und vertraglich abgewichen werden.
- Erwerb von Grundstücken durch nicht EU-Bürger bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

---

 Recht und Steuern 2015/2016
 

---

- Seit 1.5.2014 ist ein unbeschränkter Erwerb von Grundstücken der land- und forstwirtschaftlichen Flächen durch EU-Bürger möglich.

 → **Steuer**

- Die Immobiliensteuer beträgt 0,2 – 3% des Katasterwertes der Immobilie jährlich. Den genauen Betrag bestimmt die Gemeinde. Die übliche Steuer beträgt 1,5 % und für Wohnungen von 0,2 – 0,6 %.
- Körperschaftssteuer und Umsatzsteuer. Gewinn einer Gesellschaft wird mit 15 % versteuert. Umsatzsteuer beträgt 21 %. Der Verkauf einer Immobilie wird nicht mit Umsatzsteuer belegt, es sei denn es handelt sich um eine nicht gebrauchte Immobilie oder bebaubares Land. Bei einer nicht gebrauchten Immobilie und bebaubaren Land wird die Differenz zwischen dem Kaufpreis/Renovierungskosten und dem Verkaufspreis versteuert.

 → **Zweckgesellschaften**

- Zweckgesellschaften werden gewöhnlich als Gesellschaft mit beschränkter Haftung ("sabiedrība ar ierobežotu atbildību" or "SIA") gegründet. Das Mindeststammkapital beträgt EUR 2.800.
- Bei der Gründung einer Gesellschaft gibt es keine Beschränkungen für Ausländer.
- Der Gründungs- und Registrierungsprozess nimmt etwa 1-3 Tage in Anspruch.
- Die Gebühren sind gering (EUR 142 beträgt die staatliche Gebühr an das Handelsregister und EUR 27 an die offizielle Zeitschrift für die Veröffentlichung der Gründung).

 → **Risiken beim Erwerb**

- Risiken beim Erwerb sind im Allgemeinen gering.
- Bei Restitutionsklagen wird ein Erwerber, der in gutem Glauben erworben hat, geschützt.
- Gesetzliche Vorkaufsrechte finden nur auf Miteigentümer Anwendung.
- Ersitzung ist nur bei herrenlosen Sachen möglich.
- Vor dem Immobilienerwerb ist eine rechtliche due diligence zu empfehlen.
- Spezielle Risiken bestehen beim Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

 → **Öffentliches Baurecht**

- Die wichtigsten bauverfahrensrechtlichen Phasen bestehen in der Bauplanung, der Baugenehmigungen, der Bauausführung und der Bauabnahme.
- Die wichtigsten verwaltungsrechtlichen Erlässe sind Baugenehmigung und Bauabnahmeakt.
- Bauwerke in Gebieten mit besonderem Status und Sonderbauten sehen besondere Voraussetzungen vor und können auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung verlangen.

 → **Vermietung**

- Zwingende Eintragung von Mietverträgen ins Grundbuch ist nicht vorgesehen, jedoch besitzen Mietverträge gegenüber dritten Personen nur dann Gültigkeit, wenn diese eingetragen sind.
- Das Prinzip „Kauf bricht Miete“ gilt, wenn der Mietvertrag nicht im Grundbuch eingetragen ist.
- Es gibt Unterschiede in der gesetzlichen Regelung von gewerblichen Mietverträgen und Wohnraummietverträgen.
- Die Dauer von Mietverträgen ist frei vereinbar.
- Die Kündigungsgründe für den Vermieter und Mieter sind gesetzlich festgelegt.
- Die Vertragsparteien sind berechtigt einen unbefristeten Mietvertrag über eine Immobilie jederzeit zu kündigen. Die gesetzlich nicht zwingend vorgeschriebene Kündigungsfrist beträgt 6 Monate.

 → **Darlehen (Kredit)**

- Kreditgeber (Banken, Kreditunion, Filialen oder Vertretungen von ausländischen Banken) können jeder Person einen Kredit gewähren.
- Ein Kredit kann in jeder Währung gewährt werden.
- Die Parteien sind berechtigt, den zu zahlenden Zins frei zu vereinbaren. Wenn

---

 Recht und Steuern 2015/2016
 

---

die Parteien keinen Zins vereinbart haben, wird der gesetzliche Zins berechnet. Dieser beträgt 8 % über dem Zinssatz, den die Europäische Zentralbank in ihren Refinanzierungsoperationen vor dem ersten Tag des entsprechenden Halbjahres angewandt hat.

- Kreditverträge müssen, um gültig zu sein, schriftlich abgeschlossen werden.
- Das anwendbare Recht kann durch die Parteien gewählt werden, außer den nach lettischem Recht zwingend anwendbaren Rechtsnormen.
- Er ist üblich, dass der Kreditnehmer durch den Kreditvertrag berechtigt wird, den Kredit vorzeitig zurückzuzahlen.

→ **Sicherheiten -  
Pfandrecht an  
Liegenschaften**

- Für eine Verpfändung von Immobilien wird lediglich die Rechtsform der Hypothek verwendet. Eine Hypothek ist ein sachenrechtlicher Titel an einer Immobilie, welche im Eigentum einer anderen Person steht. Die Hypothek dient zur Absicherung der Erfüllung von vorhandenen oder zukünftigen Verpflichtungen. Dem Hypothekengeber ist es normalerweise erlaubt, die Immobilie gemäß ihrem Zweck weiter zu nutzen.
- Jede Immobilie oder ein ideeller Teil davon kann mit einer Hypothek belastet werden. Des Weiteren sind von ihr solche beweglichen Objekte oder andere Rechte erfasst, welche gemeinsam mit der Immobilie verpfändet werden.
- Die Hypothek wird im Normalfall auf der Grundlage eines Vertrages (möglich auch einseitig durch Testament oder Gerichtsurteil) bestellt. Der Vertrag muss nicht notariell beglaubigt sein. Notarieller Form bedarf jedoch der Antrag an das Grundbuchamt über die Eintragung der Hypothek.
- Eine Verpfändung kann ebenfalls durch Gesetz angeordnet sein, wenn diese durch ein Gericht, einen Beamten oder eine Behörde aufgrund gesetzlicher Vorschriften stattfindet.
- Hypotheken sind ins Grundbuch einzutragen, um gegenüber Dritten Gültigkeit zu erlangen.
- Ein Eigentumsübergang an der Immobilie besitzt keinen Einfluss auf die Hypothek.
- Eine Immobilie kann mehrfach verpfändet werden. Bei einer mehrmaligen Verpfändung wird der jeweilige Rang auf der Grundlage des Datums der Eintragung in das Grundbuch festgelegt.
- Die Hypothek erlischt mit dem Erlöschen der besicherten Forderung (durch Erfüllung) oder kann auf andere Weise beendet werden (z.B. Gerichtsentscheidung). Nach Ende der Hypothek wird diese durch den Richter des Grundbuchamtes gelöscht.
- Parteien im guten Glauben (welche von der Hypothek keine Kenntnis hatten und haben konnten) können sich auf die Angaben im Grundbuch berufen. Dies bezieht sich auf das Vorhandensein einer Hypothek sowie die Änderung von Angaben im Grundbuch.

→ **Verwertung**

- Nach lettischem Recht kann der Pfandgläubiger, wenn die Schuld zu einem vorher bestimmten Zeitpunkt nicht beglichen ist, die Befriedigung aus der verpfändeter Immobilie suchen und zu diesem Zweck alle zu ihrem Verkauf erforderlichen Schritte vornehmen.  
Der Verkauf kann durch freiwillige Versteigerung, unter Vermittlung des Gerichts oder durch Zwangsvollstreckungsverfahren erfolgen.
- Die freiwillige Versteigerung unter Vermittlung des Gerichts kann nur in Fällen durchgeführt werden, in denen sich der Pfandgläubiger mit dem Pfandschuldner über den freihändigen Verkauf der verpfändeten Sache geeinigt hat.
- Im Hinblick auf bewegliches Vermögen muss das Pfandrecht nicht ins Grundbuch eingetragen werden.
- Ist eine Forderung durch eine Hypothek oder eine Verpfändung gesichert, wird diese vorrangig aus den Mitteln befriedigt, welche aus dem Verkauf der mit Hypothek/Pfand belegten Objekte stammen. Sollten diese Mittel nicht ausreichen, werden die restlichen Forderungen ohne Vorrangigkeit gegenüber anderen Gläubigern aus den allgemein zur

## Recht und Steuern 2015/2016

Verfügung stehenden Mitteln befriedigt.

- Bei mehrmaliger Verpfändung des gleichen Objektes kann jeder der Gläubiger das Vollstreckungsverfahren beginnen. Der Gerichtsvollzieher benachrichtigt die anderen Gläubiger über ein solches Vollstreckungsverfahren. Das Vermögen kann veräußert werden ohne die Zustimmung der Gläubiger, die eine frühere Eintragung getätigt haben. Der Vorrang und die Rechte der anderen Gläubiger werden durch die Vollstreckung nicht beeinträchtigt. Der Erlös wird aber zuerst an den Gläubiger des ersten Rangs überwiesen.

### → Sonstige Sicherheiten

- Verpfändbar sind alle bestehenden und künftigen Forderungen. Zur Kreditsicherung ist die Kontoverpfändung erlaubt. Mietforderungen können zu Gunsten eines Kreditgebers verpfändet werden. Zur Sicherung der Immobilienfinanzierung können die Gesellschaftsanteile verpfändet werden. In Lettland wird das sogenannte Handelspfand sehr oft genutzt. Laut dem Gesetz über das Handelspfand kann das gesamte Eigentum, Geschäftsanteile oder einzelne Sachen eines Unternehmens verpfändet werden. Der Pfandschuldner bleibt im Besitz der verpfändeten Sachen und kann sie weiter benutzen.
- Die sonstigen Sicherheiten entstehen durch einen Vertrag. Das Handelspfand muss ins Handelsregister eingetragen werden. Der Antrag an das Handelsregister muss notariell beglaubigt werden.
- Das Pfandrecht erlischt: 1) durch Erlöschen der gesicherten Forderung; 2) durch Verlust der Pfandsache; 3) durch Erwerb des Eigentumsrechts an der Pfandsache durch den Pfandrechtsinhaber oder Übergang von verpfändeten Rechten an den Pfandgläubiger; 4) mit Ablauf der Gültigkeitsdauer des verpfändeten Rechts; 5) wenn die Befriedigung der Forderung des Gläubigers aufgrund Ablauf der Verjährungsfrist nicht möglich ist 6) wenn eine aufhebende Bedingung eingetreten ist.
- Das Handelspfand muss im Handelsregister gelöscht werden. Dazu benötigt man einen notariell beglaubigten Antrag.

### → Insolvenzfall des Schuldners

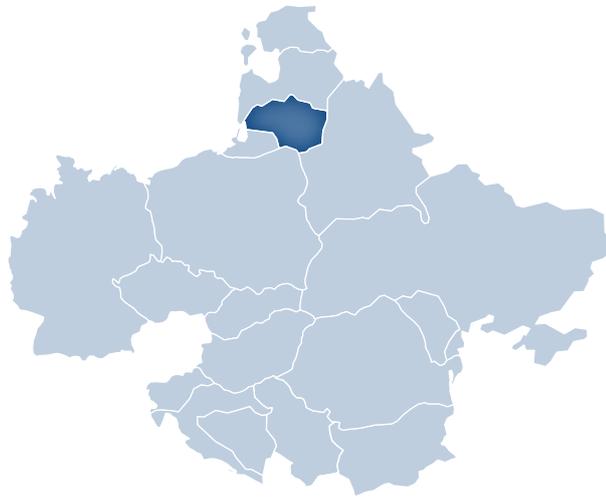
- Es gibt drei Formen der Lösung einer Insolvenz in Lettland: Insolvenz, Sanierung, und Vergleich. Zusätzlich kann ein Schuldner seine Zahlungsprobleme mit einem gerichtlichem oder außergerichtlichem Rechtsschutzverfahren lösen.
- Die Gläubiger müssen dem Insolvenzverwalter ihre Forderungen innerhalb eines Monats nach der Eintragung der Insolvenz ins Register vorlegen. Hat der Gläubiger diese Frist versäumt, kann er noch innerhalb von sechs Monaten nach der Eintragung der Insolvenz ins Register seine Forderung anmelden. In diesem Fall bekommt er jedoch kein Stimmrecht in den Gläubigerversammlungen.
- Ist eine Forderung durch Hypothek oder Pfandrecht gesichert, wird diese vorrangig von den Mitteln, welche aus der Veräußerung des verpfändeten Gegenstands stammen, befriedigt.

### Kontakt

bnt Klauberg Krauklis ZAB  
 Alberta iela 13, LV-1010 Riga  
 Tel.: +371 6777 05 04  
 Fax: +371 6777 05 27  
 info.lv@bnt.eu



Ansprechpartner: Arturs Krauklis  
 arturs.krauklis@bnt.eu



### → Grundbuch

- Das Grundbuch ist ein öffentliches Register und wird durch ein staatliches Unternehmen VĮ „Registrų centras“ unter der Aufsicht des Justizministeriums geführt.
- Die Führung erfolgt auch elektronisch, wobei das elektronische Grundbuch öffentlich zugänglich ist.
- Im Grundbuch werden grundsätzlich alle Grundstücke und darauf befindlichen Immobilien sowie dingliche Rechte, Belastungen, rechtserhebliche Tatsachen, Unternehmensschenkungs-, Kauf- und Mietverträge eingetragen.
- Es gibt keine eintragungspflichtigen Informationen. Die Vertragsparteien können sich jedoch auf Rechtsgeschäfte über Immobilien gegenüber Dritten nur dann berufen, wenn diese im Grundbuch eingetragen sind.
- Alle im Grundbuch befindlichen Daten sind offiziell und gelten als richtig und vollständig, soweit sie nicht in gesetzlich vorgesehener Form angefochten worden sind.
- Grundsätzlich sind die Grundbuchdaten öffentlich und werden aufgrund eines Datenübergabevertrages oder auf Antrag einer Person mitgeteilt. Die Auszüge aus dem Grundbuch sind kostenpflichtig. Die Gesetze sehen Einschränkungen zur Einsichtnahme vor.
- Die Grundbuchkosten hängen von der antragstellenden Person (natürlich/juristisch), der Art und dem Marktwert der Immobilie ab.
- Der gute Glaube an die Eintragungen im Grundbuch wird geschützt, indem man grundsätzlich keine Immobilie von einem gutgläubigen Erwerber herausverlangen darf, es sei denn, der Eigentümer hat das Eigentum an der Immobilie aufgrund einer Straftat durch einen Dritten verloren.

### → Erwerb von Grundeigentum

- Der Kaufvertrag bedarf notarieller Beurkundung, es sei denn, er wird im Rahmen des Insolvenzverfahrens abgeschlossen. Die Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Form macht den Vertrag ungültig.
- Das litauische Recht unterscheidet zwischen dem Eigentum am Grundstück und dem Eigentum an dem sich darauf befindlichen Gebäude.
- Im Kaufvertrag müssen die Angaben über die Immobilie, ihren genauen Standort und den Kaufpreis enthalten sein. Soll lediglich eine Immobilie ohne Grundstück erworben werden, sind im Vertrag gleichzeitig alle Rechtsbeziehungen zu dem jeweiligen Grundstück zu regeln.
- Die Übertragung des Eigentumsrechts an einer Immobilie (die Übereignung) erfolgt nicht mit dem Vertragschluss, sondern bei Übergabe-Übernahme, wobei das Übergabe-Übernahmeprotokoll oder ein entsprechendes im Vertrag vorgesehene Dokument zu diesem Zweck unterzeichnet wird.

---

 Recht und Steuern 2015/2016
 

---

- Der Kaufvertrag ist zwar ohne Eintragung ins Grundbuch im Verhältnis zwischen den Parteien wirksam, sie können sich jedoch gegenüber Dritten darauf nur dann berufen, wenn der Vertrag im Grundbuch eingetragen ist.
- Das Prinzip „superficies solo cedit“ ist als allgemeiner Grundsatz im litauischen Recht verankert. Es kann jedoch gesetzlich und vertraglich davon abgewichen werden.
- Grundsätzlich sind alle natürlichen und juristischen Personen berechtigt, Eigentum an Grundstücken und Gebäuden zu erwerben. Zu den berechtigten ausländischen Erwerbern gehören diejenigen, die aus einem EU- bzw. EU-Assoziierungsstaat, aus einem Mitgliedsstaat der OECD, der NATO oder des EWR stammen oder dort einen Dauerwohnsitz besitzen oder wenn es sich um ein Unternehmen handelt, das in Litauen registriert oder niedergelassen ist.
- Seit 1.5.2014 wurde in Litauen die Beschränkung bzgl. des Erwerbs von land- und forstwirtschaftlichen Flächen für oben genannte Ausländer aufgehoben. Gleichzeitig wurden allgemeine Beschränkungen eingeführt. Eine Person (natürlich/juristisch) zusammen mit verbundenen Personen ist berechtigt, bis zu 300 Hektar land- und forstwirtschaftlicher Flächen zu erwerben. Die gesamte durch alle verbundenen Personen erworbene land- und forstwirtschaftliche Fläche darf insgesamt jedoch 500 Hektar nicht überschreiten. Das Nationale Landamt erteilt Genehmigungen zum Erwerb der genannten Flächen, es gelten u.a. Beschränkungen hinsichtlich der beruflichen Qualifikation bei natürlichen Personen und des Tätigkeitsfeldes von juristischen Personen.
- Die Veräußerung einer Immobilie bzw. eine Änderung des Eigentümers haben auf dingliche Belastungen der Immobilie keinen Einfluss.

## → Steuer

- Die Immobiliensteuer beträgt 0,3 – 3% des Wertes einer Immobilie, welche kommerziell länger als 1 Monat genutzt wird oder im Eigentum einer juristischen Person steht. Der genaue Prozentsatz wird von den Kommunen bestimmt und ist abhängig von der Immobilie selbst. Der Wert der Immobilie wird im Normalfall durch ein Massenverfahren ermittelt. Einmal im Jahr kann der Steuerzahler eine individuelle Bewertung durchführen und den Massenwert berichtigen lassen, wenn ein Unterschied von mindestens 20% besteht. Eine Neubewertung findet alle 5 Jahre statt.
- Eigentümer von Land sind verpflichtet, jährlich Grundsteuer zu zahlen. Diese beträgt etwa 0,01% bis 4% und wird von den Kommunen bestimmt. Als Grundlage wird der Durchschnittswert des Grundstückes herangezogen, welcher durch Massenbewertung ermittelt wird. Bis 2016 werden Übergangsbestimmungen angewandt, welche den Wert im Jahre 2015 um 40% und 2016 um 20% reduzieren, sollte das Grundstück höher als im Jahre 2012 bewertet worden sein.
- Das Einkommen von juristischen Personen aus der Veräußerung einer Immobilie wird mit 15% Körperschaftssteuer versteuert.
- Außer bei Veräußerung von Bauwerken, welche vor weniger als 24 Monate errichtet worden sind und bei Bauland ist der Verkauf von Immobilien umsatzsteuerfrei. Die Umsatzsteuerrate beträgt 21%.

## → Zweckgesellschaften

- Eine Zweckgesellschaft wird im Regelfall als Gesellschaft mit beschränkter Haftung („uždaroji akcinė bendrovė“ oder „UAB“) gegründet. Das Mindeststammkapital beträgt EUR 2 500.
- Bei der Gründung einer Gesellschaft gibt es keine Beschränkungen für Ausländer.
- Der Gründungs- und Registrierungsprozess nimmt etwa 2 Wochen in Anspruch.
- Die Kosten im Zusammenhang mit der Gründung und Registrierung einer GmbH sind gering.

## → Risiken beim Erwerb

- Risiken beim Erwerb sind im Allgemeinen gering.
- Bei Restitutionsklagen wird ein Erwerber, der in gutem Glauben erworben hat, geschützt.

---

**Recht und Steuern 2015/2016**


---

- Gesetzliche Vorkaufsrechte finden nur auf Miteigentümer Anwendung.
- Ersitzung ist nur bei herrenlosen Sachen möglich.
- Vor dem Immobilienerwerb, ist eine rechtliche due diligence zu empfehlen.
- Spezielle Risiken bestehen beim Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

**→ Öffentliches Baurecht**

- Die wichtigsten bauverfahrensrechtlichen Phasen bestehen in der Bauplanung, der Baugenehmigung, der Bauausführung und der Bauabnahme.
- Die wichtigsten verwaltungsrechtlichen Erlässe sind Flächennutzungs- und Bebauungsplan, Baugenehmigung und Bauabnahmeakt.
- Bauwerke in Gebieten mit besonderem Status und Sonderbauten sind besondere Voraussetzungen vorgesehen, die auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung verlangen können.

**→ Vermietung**

- Die Mietverträge bedürfen der Schriftform.
- Zwingende Eintragung ins Grundbuch ist nicht vorgesehen, jedoch besitzen Mietverträge gegenüber dritten Personen nur dann Gültigkeit, wenn diese eingetragen sind.
- Das Prinzip „Kauf bricht Miete“ findet nur dann Anwendung, wenn der Mietvertrag nicht im Grundbuch eingetragen ist.
- Das Gesetz unterscheidet zwischen gewerblichen Mietverträgen und Wohnraummietverträgen.
- Die Dauer der Mietverträge ist frei vereinbar. Mietverträge über staatliches Land haben eine Höchstlaufzeit von 99 Jahren.
- Die Parteien sind berechtigt, einen unbefristeten Mietvertrag über eine Immobilie jederzeit zu kündigen. Die gesetzlich vorgeschriebene Kündigungsfrist beträgt 3 Monate, kann jedoch vertraglich verlängert werden.
- Befristete Mietverträge können nur aus wichtigem Grund und nur nach Aufforderung zur Beseitigung der Vertragsverletzung gekündigt werden. Befristete Mietverträge über Land können durch den Mieter ordentlich, durch den Vermieter nur aus besonderen Gründen gekündigt werden. Kündigungsfristen für befristete Mietverträge über Land betragen 3 Monate für land- und forstwirtschaftliche Flächen und 2 Monate für Land mit anderem Nutzungszweck.
- Vermietung von landwirtschaftlichen Flächen ist mit einer Höchstlaufzeit von 25 Jahren üblich. Forstwirtschaftliche Flächen werden im Normalfall nicht vermietet.

**→ Darlehen (Kredit)**

- Kreditgeber (Banken, Kreditunion, Filialen oder Vertretungen von ausländischen Banken) sind berechtigt, jedweder Person einen Kredit zu gewähren.
- Ein Kredit kann in jeder Währung gewährt werden.
- Der Kreditnehmer ist verpflichtet, Zinsen zu zahlen. Sollten die Parteien keinen Zinssatz vereinbaren, so ist der Durchschnittszinssatz, welcher durch die kommerziellen Banken zur Zeit des Vertragsschlusses am Sitz des Kreditgebers angewandt wird, zu zahlen.
- Kreditverträge müssen schriftlich geschlossen werden, um gültig zu sein.
- Das anwendbare Recht kann durch die Parteien gewählt werden, soweit litauisches Recht nichts anderes bestimmt.
- Der Kreditnehmer ist nur mit Zustimmung des Kreditgebers berechtigt, den Kredit oder Teile dieses vorzeitig zurückzuzahlen. Sollte der Vertrag nichts anderes vorsehen, ist der Kredit innerhalb von 30 Tagen nach Aufforderung des Kreditgebers zurückzuzahlen.

**→ Sicherheiten - Pfandrecht an Liegenschaften**

- Eine Hypothek ist ein dinglicher Titel an einer Immobilie, der der Absicherung der Erfüllung von vorhandenen oder zukünftigen Forderungen dient. Jede Immobilie oder ein Teil davon können mit einer Hypothek belastet werden. Dem Hypothekengeber ist es normalerweise erlaubt, die Immobilie gemäß ihrem Zweck weiter zu nutzen.
- Die Hypothek entsteht in der Regel auf Grund eines Vertrages (oder einseitig durch

---

**Recht und Steuern 2015/2016**


---

den Eigentümer). Der Vertrag muss unter anderem folgende Regelungen enthalten: Vertragsparteien, Gegenstand, Art der Hypothek, Beschreibung der Schuld, welche gesichert werden soll (konkreter oder höchster Betrag), sowie Frist für die Erfüllung. Die Verträge bedürfen notarieller Beglaubigung.

- Eine Verpfändung kann ebenfalls gesetzlich auf der Grundlage einer Gerichtsentscheidung, einer notariellen Anordnung oder der Entscheidung einer anderen Behörde stattfinden.
- Hypotheken sind in das öffentlich zugängliche Register über Hypotheken einzutragen, um gegenüber Dritten Gültigkeit zu erlangen.
- Ein Eigentumsübergang an der Immobilie hat keinen Einfluss auf den Bestand der Hypothek.
- Eine Immobilie kann mit mehreren Hypotheken belastet werden, falls im Vertrag keine abweichenden Bestimmungen enthalten sind. Der Rang der Hypothekforderung entspricht der Reihenfolge der Eintragung im Register.
- Die Hypothek erlischt mit dem Erlöschen der besicherten Forderung oder auf andere Weise. Des Weiteren kann der Pfandgläubiger jederzeit auf die Hypothek verzichten. Nach Erlöschen der Hypothek wird diese auf Antrag des Gläubigers, des Eigentümers oder des Kreditnehmers durch den Notar aus dem Register gelöscht.
- Man unterscheidet mehrere Arten von Hypotheken: i) Hypothek auf ein Unternehmen, ii) bedingte Hypothek (entsteht oder endet bei Vorliegen einer bestimmten Bedingung), iii) Gesamthypothek (mehrere Immobilien eines Eigentümers werden gemeinsam mit einer Hypothek zur Absicherung einer Forderung belastet), iv) gemeinsame Hypothek (verschiedene Immobilien verschiedener Eigentümer werden zur Besicherung einer Forderung belastet), v) Fremdhypothek (der Kreditnehmer und der Eigentümer der Immobilie sind verschiedene Personen).
- Gutgläubige Parteien (welche von der Hypothek keine Kenntnis hatten und haben konnten) können sich auf die Angaben im Register über Hypotheken berufen. Dies bezieht sich auf das Vorhandensein einer Hypothek sowie die Änderung von Angaben im Register.

→ **Verwertung**

- Für die Verwertung ist die Einreichung eines Antrags beim Notar erforderlich. Der Notar fordert den Kreditnehmer sodann auf, die Forderung binnen 20 Tage zu begleichen, oder innerhalb derselben Frist Gründe gegen die Forderung vorzutragen. Die Verwertung erfolgt dann durch einen Gerichtsvollzieher nach allgemeiner Ordnung durch Vollstreckung.
- Der Gläubiger entscheidet, ob die Immobilie entweder über eine öffentliche Versteigerung veräußert wird oder aber durch den Gläubiger selbst verwaltet werden soll. Des Weiteren kann die Immobilie bis zur Versteigerung auch an den Gläubiger oder an eine dritte Person auf der Grundlage einer notariellen Vereinbarung zwischen dem Gläubiger und dem Kreditnehmer veräußert werden.
- Bei mehrmaliger Verpfändung eines Gegenstandes kann jeder der Gläubiger das Vollstreckungsverfahren einleiten. Der Notar muss die anderen Gläubiger über diese Tatsache unterrichten. Die Verwertung des Vermögens ist ohne Zustimmung der Gläubiger, die Pfandrechte mit höherem Rang besitzen, nicht möglich.

→ **Sonstige Sicherheiten**

- Zur Besicherung von Forderungen dienen Pfandrechte an bestehenden und künftigen Forderungen, Mietforderungen, die Kontoverpfändung, sowie das Pfandrecht an Gesellschaftsanteilen. Als Sicherheit dient auch die sicherungsweise Abtretung von Rechten an Vermögenswerten.
- Die Errichtung eines Pfandrechts ist vom Notar zu beglaubigen und muss im Hypothekenregister eingetragen werden. Die Belastung von Gesellschaftsanteilen ist, sowohl im Wertpapierkonto des Pfandschuldners (betrifft immaterielle Aktien) als auch im Gesellschafterregister (betrifft materielle Aktien sowie Aktienzertifikate) zu vermerken.

## Recht und Steuern 2015/2016

- Das Pfandrecht erlischt u.a.: i) durch Erlöschen der besicherten Forderung; ii) beim Verlust des Pfandobjekts; iii) durch Erwerb des Eigentumsrechts am Pfandobjekt durch den Pfandgläubiger bzw. Übergang von verpfändeten Rechten an den Pfandgläubiger; iv) mit Ablauf der Gültigkeitsdauer eines zeitlich verpfändeten Rechts; v) nach dem Ablauf der Verjährungsfrist zur Befriedigung der Forderung vi) durch einvernehmliche Vereinbarung der Parteien oder vii) durch Verzicht des Pfandgläubigers auf sein Pfandrecht.

### → Insolvenzfall des Schuldners

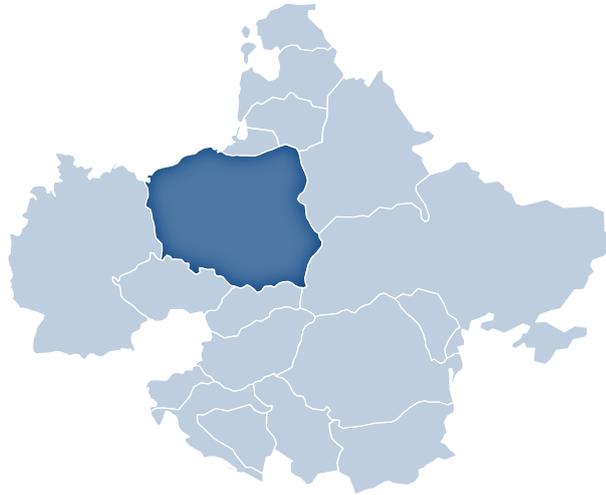
- Insolvenzverfahren wird eröffnet, wenn eine Gesellschaft als zahlungsunfähig anzusehen ist. Der Hauptzweck des Verfahrens ist die Liquidation der Gesellschaft bei gleichzeitiger Befriedigung der Forderungen der Gläubiger. Das Restrukturierungsverfahren hingegen bezweckt den Erhalt der Gesellschaft, die weitere Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, die Begleichung von Schulden und die Verhinderung der Insolvenz unter Mithilfe aller Gläubiger.
- Vor Antragstellung muss der Gläubiger den Schuldner über seine Absicht informieren. Ab Erhalt dieses Schreibens muss dem Gläubiger eine Frist von mindestens 30 Tagen für die Erfüllung seiner Verbindlichkeiten gewährt werden.
- Die Gläubiger müssen ihre Forderungen innerhalb der durch den Insolvenzverwalter bestimmten Frist (welche jedoch nicht später als 45 nach Rechtskraft der Eröffnungsentscheidung abläuft) anmelden.
- Ist eine Forderung durch Hypothek oder Pfandrecht gesichert, wird diese vorrangig von den Mitteln, welche aus der Veräußerung des verpfändeten Gegenstands stammen, befriedigt.
- Lässt ein Gläubiger die Frist zur Forderungsanmeldung verstreichen, bleibt die Forderung unbefriedigt. Das Gericht kann eine Ausnahme anerkennen, wenn die Frist aus wichtigem Grund versäumt worden ist. In jedem Fall muss eine Anmeldung bis zur Gerichtsentscheidung über die Beendigung des Insolvenzverfahrens oder aber die Auflösung der Gesellschaft stattfinden.

### Kontakt

bnt Heemann Klauberg Krauklis APB  
Embassy House  
Kalinausko 24, 4th floor,  
LT-03107 Vilnius  
Tel.: +370 5 212 16 27  
Fax: +370 5 212 16 30  
info.lt@bnt.eu



Ansprechpartner: Yvonne Goldammer  
yvonne.goldammer@bnt.eu



### → Grundbuch

- In Polen wird jede Immobilie in einem öffentlichen Register – dem Grundbuch – geführt.
- Die Grundbücher werden bei den Amtsgerichten von speziellen Grundbuchabteilungen elektronisch geführt.
- Im Grundbuch werden alle relevanten immobilienbezogenen Informationen eingetragen (Fläche, Kennzeichnung des Grundstücks, bzw. der Immobilie, Eigentümer, bzw. Erbnießbrauchberechtigte, alle dinglichen Lasten und Beschränkungen, Hypotheken).
- Die Eintragung von schuldrechtlichen Verhältnissen in das Grundbuch, wie z.B. Miete und Pacht, ist möglich.
- Das Grundstückseigentum geht kraft Vertragsabrede über; die Eintragung ins Grundbuch erfolgt unabhängig davon.
- Der gute Glaube an die Eintragungen im Grundbuch wird umfangreich geschützt; daher reicht der aktuelle Grundbuchauszug zur Prüfung der Eigentumsverhältnisse am Grundstück grundsätzlich aus.
- Das Recht zur Einsichtnahme in das Grundbuch besteht gegen Zahlung einer geringen Gebühr für jeden, ohne dass ein konkretes Interesse dargelegt werden muss.
- Man kann per Internet kostenlos Einsicht in das Grundbuch nehmen, wobei eine Suche nur über die Grundbuchnummer möglich ist. Für Einsicht in die Grundbuchakten, ist allerdings der Nachweis eines rechtlichen Interesses erforderlich.
- Man kann eine elektronische Abschrift aus dem Grundbuch per Internet erhalten. Die Abschrift hat die Kraft eines Originalgrundbuchauszugs.

### → Erwerb von Grundeigentum

- Ein Immobilienkaufvertrag über Eigentum oder Erbnießbrauch bedarf der notariellen Beurkundung und der Eintragung in das Grundbuch. Die Registrierung des Eigentumsrechtes im Grundbuch ist zwar erforderlich, hat aber nur eine deklaratorische Wirkung, während die Eintragung des Erbnießbrauchrechtes eine konstitutive Wirkung hat.
- Die Übereignung wird bereits nach Abschluss des Kaufvertrages vollzogen (Ausnahme: Erbnießbrauchrecht).
- Das Eigentum besteht in der Regel einheitlich am Grundstück und an den darauf errichteten Gebäuden (Ausnahmen: Wohnungseigentum, Erbbaurechte).
- Die bestehenden Belastungen (Hypothek, Vermietung) werden durch die Veräußerung der Immobilie nicht beeinflusst.
- Natürliche und juristische Personen aus EU-Mitgliedstaaten unterliegen besonderen Beschränkungen und Genehmigungspflichten beim Kauf von land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

## Recht und Steuern 2015/2016

- Natürliche und juristische Personen aus Nicht-EU-Mitgliedstaaten, unterliegen besonderen Beschränkungen und Genehmigungspflichten beim Kauf jeglicher Immobilien.

### → Steuer

- Die Steuer beim Grunderwerb, die sog. Steuer auf zivilrechtliche Handlungen, beträgt 2% der Bemessungsgrundlage (entspricht dem Kaufpreis), es sei denn, dass eine Partei Umsatzsteuerzahler ist. Dann ist die MwSt. in Höhe von 23% fällig. Der Erwerber ist verpflichtet, die Grunderwerbssteuer zu bezahlen.
- Es wird eine Grundsteuer auf das Eigentum an Grundstücken durch die Gemeinden und Städte erhoben. Die Höhe der Grundsteuer hängt von der Fläche des Grundstücks, der Art der Nutzung und vom Hebesatz der jeweiligen Gemeinde ab.
- Beim Erbnießbrauchrecht ist darüber hinaus eine jährliche Gebühr zu entrichten.

### → Zweckgesellschaften

- Zweckgesellschaften können zum Erwerb von Immobilien und zur Projektentwicklung verwendet werden.
- Sie ermöglichen die Übertragung von Immobilienprojekten im Wege des Share Deal ohne notwendige Änderungen des Grundbuchs.
- Gängige Gesellschaftsform für eine Projektgesellschaft ist die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Sp. z o.o.).
- Das Mindeststammkapital einer Sp. z o.o. beträgt 5.000 PLN.
- Der Registrierungsprozess dauert ungefähr einen Monat.
- Die Registrierungskosten betragen 600 PLN.

### → Risiken beim Erwerb

- Aufgrund des Gutgläubenschutzes bzgl. von Eintragungen im Grundbuch, sind Risiken bezüglich der Eigentumsverhältnisse am Grundstück relativ gering.
- Allgemeine Risiken beim Immobilienkauf (Bebaubarkeit, Altlasten, existierende Mietverträge) bestehen genauso wie in anderen Ländern.
- Die Durchführung einer rechtlichen Due Diligence vor einem Immobilienerwerb ist zu empfehlen.

### → Öffentliches Baurecht

- Es liegt ein landesweit einheitliches Bauplanungsrecht vor. Die Festlegung der Bebauungspläne ist Sache der Kommunen.
- Sofern die jeweilige Gemeinde noch keine Bebauungspläne aufgestellt hat, ist die Beantragung eines Bescheids über Bewirtschaftungsbedingungen erforderlich.
- Bei der Errichtung oder Erweiterung eines Bauwerks, ist grundsätzlich eine Baugenehmigung zu beantragen. Allerdings gibt es viele Vorhaben, die genehmigungsfrei bzw. nur anzeigepflichtig sind.

### → Vermietung

- Mietverträge können auf bestimmte und unbestimmte Zeit geschlossen werden.
- Mietverträge auf bestimmte Zeit, können nur in besonderen, vertraglich vereinbarten Fällen gekündigt werden.
- Ein Mietvertrag über ein Grundstück oder über eine Räumlichkeit für einen längeren Zeitraum als ein Jahr, soll in Schriftform abgeschlossen werden. Bei Nichteinhaltung dieser Form gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen.
- Eine Eintragung der Mietverträge ins Grundbuch ist möglich (aber nicht erforderlich).
- Durch die Veräußerung eines vermieteten Objekts werden die Mietverträge nicht berührt (Kauf bricht nicht Miete). Der neue Vermieter kann den Mietvertrag unter der Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen kündigen.
- Natürliche und juristische Personen aus EU-Mitgliedstaaten können die land- und forstwirtschaftlichen Flächen pachten.
- Es gibt Unterschiede in der gesetzlichen Regelung bzgl. der gewerblichen Mietverträge und Wohnraummietverträge.

## Recht und Steuern 2015/2016

- **Darlehen (Kredit)**

  - Darlehensnehmer kann jede natürliche sowie juristische Person sein.
  - Polnische Banken gewähren Kredite regelmäßig in polnischer Währung (PLN). Weit verbreitet sind auch Kreditvergaben in EUR.
  - Die Zinsen für Kredite zeigen sich variabel und liegen derzeit zwischen 5% bis 7% p.a.; hinzu kommt die Marge der Bank.
  - Öffentlich-rechtliche Restriktionen für die Kreditvergabe bestehen nicht.
  - Es besteht die Möglichkeit der freien Rechtswahl. Allerdings besteht gegenüber Banken nur ein geringer Verhandlungsspielraum, so dass Kreditverträge regelmäßig nach polnischem Recht abgeschlossen werden.
  
- **Sicherheiten - Pfandrecht an Liegenschaften**

  - Die Hypothek besichert die Forderung bis zum vereinbarten Höchstbetrag, nebst Zinsen und Kosten, und kann sich auch auf künftige Geldforderungen beziehen.
  - Zur Bestellung der Hypothek ist eine notarielle Urkunde erforderlich (Ausnahme: Hypotheken zugunsten von Banken). Die Bestellung kann dabei vertraglich oder einseitig erfolgen (Zwangshypothek).
  - Für ihre Wirksamkeit ist die Eintragung im Grundbuch erforderlich.
  - Die Übertragung des Eigentumsrechts hat keinen Einfluss auf die Hypothek.
  - Durch eine einzige Hypothek lassen sich auch mehrere Forderungen einer Vielzahl von Gläubigern sichern, wenn sie der Besicherung einer einheitlichen Unternehmung dienen (z.B. Konsortialkredit).
  - Die Rangstelle einer erloschenen Hypothek im Grundbuch wird frei und kann frei verwendet werden. An die Stelle der Forderung, die durch die Hypothek besichert war, kann der Schuldner nach deren Tilgung eine andere Forderung setzen oder eine neue Hypothek bestellen. Die besicherte Forderung kann durch eine andere Forderung desselben Gläubigers ersetzt werden. Einer Zustimmung, der im Rang gleich- oder nachstehenden Berechtigten bedarf es dazu nicht.
  - Eine Löschung der Hypothek erfolgt nur auf Antrag hin.
  
- **Sonstige Sicherheiten**

Belastung von Gesellschaftsanteilen:

  - Die Verpfändung von Gesellschaftsanteilen zur Sicherung eines Immobilienkredites ist üblich.
  - Ein Registerpfandrecht an den Gesellschaftsanteilen wird in das Pfandregister eingetragen.
  - Eine Kaufoption auf Geschäftsanteile ist eher unüblich.

Belastung von Forderungen:

  - Mietforderungen können zur Besicherung eines Kredites abgetreten werden. Dies erfolgt häufig als stille Abtretung.
  - Neben der Abtretung ist auch eine Verpfändung möglich.
  - Eine zukünftige Abtretung ist nicht üblich. Bei Retail-Mietverträgen ist allerdings eine zukünftige Zustimmung des Mieters für die spätere Abtretung der künftigen Mietforderungen typischerweise vorgesehen.
  - Neben der Abtretung bzw. zur Vermeidung einer Kontoverpfändung, verlangt die finanzierende Bank nicht selten eine Vollmacht in Bezug auf das Mietkonto.
  
- **Verwertung**

  - Um seinen Anspruch zu befriedigen, muss der Gläubiger ein Gerichtsverfahren und danach ein Vollstreckungsverfahren durchführen.
  - Die durch die Hypothek gesicherten Forderungen werden im Zwangsvollstreckungsverfahren vor den übrigen Forderungen befriedigt. Zwangsvollstreckungsverfahren bzgl. Immobilien können jedoch langwierig sein (sogar einige Jahre).
  - Die Verwertung erfolgt durch Versteigerung der Liegenschaft.
  - Unterwirft sich der Eigentümer eines durch eine Hypothek belasteten Grundstücks,

---

Recht und Steuern 2015/2016

---

in einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung, erleichtert dies die Befriedigung der gesicherten Forderung. Wichtig ist hierbei die Angabe des Betrages, der Voraussetzungen und des Zeitpunktes, in dem die Erteilung einer Vollstreckungsklausel beantragt werden kann.

→ **Insolvenzfall des Schuldners**

- Dingliche Sicherheiten, d.h. Hypothek und Pfandrechte an Gesellschaftsanteilen, sind die üblichsten Sicherungsmittel im Fall einer Insolvenz.
- Für die Forderungen, die durch eine Hypothek gesichert werden, ist es unerheblich, ob ein Konkurs- oder Restrukturierungsverfahren durchgeführt wird, weil der Hypothekengläubiger privilegiert ist. Er wird aus der Verwertung des Grundstücks bevorzugt befriedigt. Der Erlös wird primär bis zur Höhe der gesicherten Forderung an den Hypothekengläubiger ausgezahlt. Die übrigen Gläubiger teilen sich den Rest.
- Die Bekanntmachung der Insolvenzeröffnung wird im polnischen Gerichts- und Wirtschaftsanzeiger veröffentlicht.
- In jedem Fall ist eine Anmeldung der Forderungen erforderlich, damit der Insolvenzverwalter diese in die Gläubigerliste eintragen kann und alle Rechte gewahrt bleiben.
- Die Frist zur Anmeldung von Forderungen beträgt 2-3 Monate.
- Eine Fristversäumung bezüglich der Anmeldung verursacht keinen Verlust der Forderung, sondern hat ausschließlich zur Folge, dass höhere Verfahrenskosten für den Gläubiger anfallen.

**Kontakt**

bnt Neupert Zamorska & Partnerzy sp.j.  
ul. Chłodna 51, PL-00 867 Warschau  
Tel.: +48 22 373 65 50  
Fax: +48 22 373 65 55  
info.pl@bnt.eu



Ansprechpartner: Malgorzata Zamorska  
malgorzata.zamorska@bnt.eu

## Recht und Steuern 2015/2016



### → Grundbuch

- Immobilien werden in einem öffentlichen Register – Immobilienkataster – geführt.
- Das Immobilienkataster wird durch die örtlichen Verwaltungsbehörden (nicht durch Gerichte) geführt.
- Ein informativer (nicht behördlicher) Auszug aus dem Immobilienkataster kann gebührenfrei über Internet jederzeit heruntergeladen werden. Die Angaben aus dem elektronischen Auszug sind verlässlich. Den behördlichen Auszug kann jeder beim zuständigen Katasteramt beantragen.
- Die Einsichtnahme in die Urkundensammlung des Immobilienkatasters ist nur den Eigentümern der Immobilien und den Personen, die ein Rechtsinteresse nachweisen, eingeräumt.
- Die Gebühren betreffend Verfahren vor dem Immobilienkataster sind verhältnismäßig gering und hängen nicht vom Wert der Immobilien oder Transaktionen ab.
- Als Immobilien werden im Immobilienkataster die Grundstücke, Bauten, Wohnungen, gewerbliche Räumlichkeiten, sowie auf Antrag auch die noch im Baustadium befindlichen Bauten, Wohnungen und gewerbliche Räumlichkeiten, eingetragen und geführt.
- Dort werden einheitlich auch alle relevanten Informationen über die Immobilien geführt – dingliche Rechte (Pfandrechte, Servitute, Vorkaufsrechte usw.), Dauermietverhältnisse (nur fakultativ), Zwangsvollstreckungs- oder Gerichtsverfahren, Versteigerungen usw.
- Es gilt das Intabulationsprinzip, d.h. die Übereignung oder Erwerb der dinglichen Rechte erfolgt erst mit der Eintragung im Immobilienkataster.
- Der behördliche Auszug aus dem Immobilienkataster wird zwecks Prüfung der Eigentumsverhältnisse und als ausreichende Unterlage für die Rechtsgeschäfte verwendet.
- In seltenen Fällen kann durch gerichtliches Urteil zufolge der in Vergangenheit durchgeführten ungültigen oder rechtswidrigen Rechtsgeschäften ein im Immobilienkataster bereits eingetragenes Eigentums- oder dingliches Recht nachträglich aufgehoben werden.

### → Erwerb von Grundeigentum

- Übertragungsverträge müssen erhöhte formelle und inhaltliche Anforderungen erfüllen. Die Unterschrift des Übertragenden bzw. des Verpflichteten bei Bestellung von dinglichen Rechten bedarf der notariellen Beglaubigung. Die Unterschriften der Parteien müssen auf einer Vertragsurkunde geleistet werden.
- Übertragungsverträge können, müssen jedoch nicht, entweder in notariell beurkundeter Form verfasst oder von einem Rechtsanwalt authentifiziert werden. In diesen Fällen ist das Eintragungsverfahren im Immobilienkataster schneller und einfacher und der jeweilige Notar bzw. Rechtsanwalt tragen eine erhöhte Haftung für die Rechtmäßigkeit

## Recht und Steuern 2015/2016

der Übereignung.

- Zum Eigentumserwerb an der Immobilie kommt es erst mit der Eintragung in das Immobilienkataster (konstitutive Wirkung).
- Das Gebäude und das darunter liegende Grundstück können unterschiedliche Eigentümer haben. Das Gebäude ist daher nicht Bestandteil des Grundstücks und die Verfügung nur über eines davon betrifft daher nicht automatisch das andere Objekt.
- Die Immobilien werden mit allen bestehenden dinglichen Belastungen (Pfandrechte, Dienstbarkeiten etc.) erworben. Mit der Ausnahme der gesetzlichen Dienstbarkeiten (z. B. Verlegung von öffentlichen Leitungen) sind die dinglichen Belastungen aus dem Auszug aus dem Immobilienkataster ersichtlich.
- In Bezug auf den Erwerb der landwirtschaftlichen Grundstücke (nicht aber forstwirtschaftlichen Grundstücke) gelten sowohl für ausländische als auch für inländische Investoren Einschränkungen.
- Der Erwerb der Immobilien ist durch die in der Slowakei registrierten Zweckgesellschaften möglich und üblich.
- Bereits die noch im Baustadium befindlichen Bauten, Wohnungen und gewerblichen Räumlichkeiten können Gegenstand von Übertragungen oder Rechtsgeschäften sein (z.B. bei der Verpfändung zugunsten der Gläubiger).

### → Steuer

- In Zusammenhang mit dem Eigentum der Immobilien wird Immobiliensteuer erhoben. Grunderwerbssteuer gibt es nicht.
- Die Höhe der Immobiliensteuer ist unterschiedlich und wird von den Gemeinden festgelegt. Die höchste Immobiliensteuer bezieht sich auf Baugrundstücke und kommerzielle Gebäuden und ist von der Lage der Immobilie abhängig.
- Mehrwertsteuer (derzeit 20 %) kann in gesetzlichen Fällen anfallen.

### → Zweckgesellschaften

- Zum Zweck des Erwerbs von Immobilien und für die Projektentwicklung (Umsetzung von Bauvorhaben) werden häufig Zweckgesellschaften gegründet.
- Die empfohlene Gesellschaftsform ist eine GmbH (s.r.o.) oder KG (k.s.).
- Es gelten keine besonderen Einschränkungen für die Gründung einer GmbH oder KG zwecks Erwerb von Immobilien.
- Das Mindeststammkapital der GmbH beträgt 5.000 EUR.
- Eine einfache GmbH kann bereits innerhalb von ca. drei Wochen gegründet und im Handelsregister eingetragen werden. Die Gründungsdauer einer KG beträgt ca. 6 Wochen.
- Eine GmbH kann einen oder mehrere Gesellschafter haben, die Mindesthöhe der Einlage eines Gesellschafters beträgt 750 EUR. Die Mindesthöhe der Einlage eines Kommanditisten bei KG beträgt 250 EUR
- Die Kosten für die Gründung einer Zweckgesellschaft in Form einer GmbH betragen ungefähr bis zu 1.500 EUR. Bei einer KG das Doppelte.
- Die Zweckgesellschaften können auch als Aktiengesellschaft (AG) gegründet werden, wobei das Mindestgrundkapital für eine AG 25.000 EUR beträgt.

### → Risiken beim Erwerb

- Infolge des nur eingeschränkt geltenden Schutzes des gutgläubigen Erwerbs und eines möglichen, wenn auch selten vorkommenden, nachträglichen Entzugs des Eigentums durch ein Gerichtsurteil (zufolge der in Vergangenheit durchgeführten ungültigen oder rechtswidrigen Rechtsgeschäften) ist die Durchführung einer rechtlichen due diligence vor allem bei Projekten mit höherem Wert empfehlenswert.
- Obwohl die Restitutionsansprüche derzeit nicht mehr geltend gemacht werden dürfen, kann es vorkommen, dass Gerichtsverfahren über solche Ansprüche noch nicht rechtskräftig beendet sind. Die entsprechende Prüfung in diesem Bezug ist daher auch empfehlenswert.
- Im Übrigen sind die üblichen Risiken vorhanden, die im Rahmen der due diligence

## Recht und Steuern 2015/2016

geklärt werden können, wie z. B. vertragliche Belastung (Mietrechte), Bebaubarkeit, Zugangsrechte, Versorgungsnetze, Altlasten und Umweltschäden etc.

- Zehn Jahre ununterbrochener gutgläubiger Eigenbesitz führt zum Eigentumserwerb im Wege der Ersitzung.
- Es gibt wenige gesetzliche Vorkaufsrechte (z. B. bei Miteigentumsanteilen oder bei Kulturdenkmälern) oder Dienstbarkeiten (Leitungsrecht), die nicht aus dem Auszug aus dem Immobilienkataster ersichtlich sind.

### → Öffentliches Baurecht

- Vor der Errichtung von Bauwerken ist die aktuelle Gebietsplanung und Zulässigkeit des Investitionsvorhabens am konkreten Ort zu überprüfen.
- Für die Errichtung und Nutzung von Bauwerken müssen generell drei bauverfahrensrechtliche Bewilligungen eingeholt werden: Gebietsentscheidung, Baugenehmigung und Nutzungsgenehmigung.
- Für die Ausstellung einzelner o.g. Bewilligungen sind noch andere Genehmigungen, Stellungnahmen und Zustimmungen seitens der zuständigen Behörden und Institutionen einzuholen.
- Kleinere Bauvorhaben sind bewilligungsfrei bzw. nur anzeigepflichtig.
- Es gelten strenge Regeln in Bezug auf die Umweltverträglichkeitsprüfung. Bei Notwendigkeit der Umweltverträglichkeitsprüfung im konkreten Projekt wird diese Umweltverträglichkeit in jedem Stadium des Bauverfahrens bis einschließlich Bauabnahme geprüft. Die Kontrolle seitens der Öffentlichkeit in diesem Bezug ist mittels der Einräumung des umfangreichen Berufungsrechts sichergestellt.

### → Vermietung

- Es gilt spezielle Regelung für einerseits Mietverträge betreffend Gewerberäumlichkeiten und andererseits Wohnungen.
- Mietverträge können auf bestimmte oder unbestimmte Zeit geschlossen werden. Im Regelfall werden Mietverträge als befristet geschlossen.
- Bei Mietverhältnissen, die auf bestimmte Zeit begründet wurden, kann der Mietvertrag grundsätzlich nur aus gesetzlich festgelegten Gründen vorzeitig gekündigt werden.
- Der Verkauf eines vermieteten Gebäudes bzw. eines Teils desselben führt nicht zur automatischen Beendigung der Mietverhältnisse (Kauf bricht nicht Miete). Den Mietern ist für diesen Fall allerdings das gesetzliche Kündigungsrecht eingeräumt.
- Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt drei Monate, einvernehmlich können die Parteien davon abweichen.
- Die Verpachtung und Unterverpachtung der landwirtschaftlichen Grundstücke unterliegt besonderen Regelungen. Die ausländischen Pächter haben allerdings die gleiche Rechtsstellung wie die einheimischen Pächter und unterliegen keinen besonderen Einschränkungen.

### → Darlehen (Kredit)

- Ein Darlehen wird in der Regel in EUR gewährt, kann aber auch in USD, GBP, CZK, CHF erfolgen.
- Die große Konkurrenz führt zu derzeit günstigen Zinssätzen für den Darlehensnehmer.
- Die Höhe der Zinsen ist Vereinbarungssache. Der Zinssatz wird dabei in der Regel in Abhängigkeit von EURIBOR + Bankenmarge festgelegt. Der Zinssatz ist auch vom jeweiligen Darlehenstyp sowie von anderen bankeninternen Faktoren abhängig.
- Die Wahl eines fremden Rechts für den Kreditvertrag zwischen einheimischen Subjekten ist grundsätzlich zulässig, erfordert aber eine entsprechende schriftliche Vereinbarung der Vertragsparteien und kommt in der Praxis nur selten vor.
- Für den Kreditvertragstyp bestehen bei den Unternehmen keine öffentlich-rechtlichen Beschränkungen.

## Recht und Steuern 2015/2016

### → Sicherheiten - Pfandrecht an Liegenschaften

- Das Pfandrecht an Immobilien dient zur Besicherung der Forderungen des Gläubigers, der berechtigt ist, sich aus der Verwertung der verpfändeten Liegenschaft zu befriedigen.
- Das Pfandrecht kann an jeder Immobilie einschließlich Wohnung oder gewerbliche Räumlichkeiten oder an einem sich im noch Baustadium befindlichen Bauwerk errichtet werden.
- Die Errichtung des Pfandrechts an Bauwerken, die erst in der Zukunft errichtet werden, ist nicht möglich.
- Das Pfandrecht wird auf Grund eines schriftlichen Vertrags mit einem gesetzlich vorgeschriebenen Mindestinhalt begründet. Die notarielle Beglaubigung von Unterschriften ist nicht erforderlich.
- Das Pfandrecht entsteht nur mit der Eintragung. Alle Pfandrechte sind somit aus dem Auszug aus dem Immobilienkataster ersichtlich.
- Die Eigentumsübertragung an der verpfändeten Immobilie hat keine Auswirkung auf den Bestand des Pfandrechts. Das Pfandrecht geht mit der Übertragung der Immobilie auf den neuen Eigentümer über.
- Dieselbe Immobilie kann durch mehrere Pfandrechte gleichzeitig belastet werden, die zur Verbindlichkeitsbesicherung von einem oder mehreren Gläubigern dienen. Die Reihenfolge der Pfandrechte ist von dem Zeitpunkt der Eintragung der jeweiligen Pfandrechte im Immobilienkataster abhängig.
- Der Pfandgläubiger mit einem zeitlich älteren Pfandrecht (d.h. vorrangiger Pfandgläubiger) hat bei der Verwertung des Pfandrechts gegenüber anderen Pfandgläubigern eine vorrangige Stellung.
- Das Pfandrecht erlischt spätestens mit dem Erlöschen der besicherten Forderung. Zur Löschung des Pfandrechts aus dem Liegenschaftskataster ist eine schriftliche Bestätigung des Pfandgläubigers erforderlich. Das Pfandrecht kann aber auch ohne Befriedigung der besicherten Verpflichtung erlöschen (z.B. bei Untergang des Pfandgegenstands, Verzicht des Gläubigers auf das Pfandrecht, Ablauf der Bestandsdauer eines befristeten Pfandrechts, usw.), wobei auch in diesem Fall die Bestätigung des Pfandgläubigers für die Löschung aus dem Liegenschaftskataster notwendig ist.
- Die auf Antrag anderer Gläubiger eingeleitete Zwangsvollstreckung in den Pfandgegenstand darf nur mit Zustimmung des Pfandgläubigers durchgeführt werden.

### → Verwertung

- Der Pfandgläubiger kann seine unbezahlte Forderung aus der Verwertung des Pfandgegenstandes befriedigen. Die Pfandverwertung kann in Form einer öffentlichen Versteigerung, Zwangsvollstreckung oder sogar durch direkten Verkauf durch den Pfandgläubiger durchgeführt werden, falls diese Möglichkeit im Pfandvertrag vereinbart wurde. Der Pfandgläubiger kann mit dem Pfandschuldner auch eine andere Art und Weise der Verwertung vereinbaren.
- Für die Durchführung der Pfandverwertung im Wege der öffentlichen Versteigerung oder des direkten Verkaufs ist die vorherige Erwirkung eines Gerichtsurteils nicht notwendig. Der Pfandgläubiger darf mit der Verwertung des Pfandrechts nach Ablauf von 30 Tagen ab Bekanntgabe an den Schuldner sofort beginnen.
- Wurden mehrere Pfandrechte an einem Pfandgegenstand errichtet, entscheidet bei der Befriedigung der besicherten Forderungen die Rangfolge der Pfandgläubiger.
- Bei einem Pfandrecht an Forderungen hat der Drittschuldner die verpfändete Forderung an den Pfandgläubiger einzuzahlen. Zulässig sind sog. stille Verpfändungen an Forderungen, wo die Benachrichtigung der Drittschuldner erst im Verzugsfall erfolgt.

### → Sonstige Sicherheiten

- Das Pfandrecht kann auch an allen beweglichen Sachen, Forderungen (Kontoforderungen, Mietzinsforderungen sowie auch an zukünftige Forderungen), Geschäftsanteilen, Aktien sowie an einem Gesamtunternehmen bestellt werden.

## Recht und Steuern 2015/2016

- Das Pfandrecht wird auf Grund eines schriftlichen Pfandvertrags errichtet und muss im zuständigen Register der Pfandrechte eingetragen werden (z. B. notarielles Zentralregister der Pfandrechte bei Forderungen und anderem Vermögen, Handelsregister bei Geschäftsanteilen).
- Als weitere Sicherheiten dienen meist die Bürgschaften, Wechsel und gängig sind auch die in Form einer notariellen Niederschrift erfassten Schuldanerkenntnisse, auf deren Grundlage die Zwangsvollstreckung in das Vermögen des Schuldners ohne Bedürfnis der Erwirkung eines Gerichtsurteils bei Zahlungsverzug des Schuldners möglich ist.

### → Insolvenzfall des Schuldners

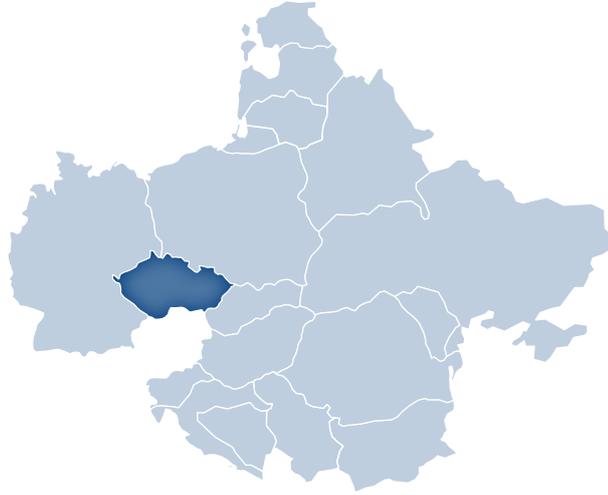
- Im Insolvenzfall des Schuldners werden Konkurs oder Restrukturierung eröffnet. Im Konkurs werden die angemeldeten Forderungen aus dem Erlös der Verwertung des Vermögens des Schuldners anteilmäßig befriedigt. Ziel der Restrukturierung ist die Beibehaltung des Betriebs des Schuldners bei teilweiser Befriedigung der angemeldeten Forderungen der Gläubiger.
- Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens wird im amtlichen Handelsblatt veröffentlicht, welches öffentlich und auch via Internet zugänglich ist.
- Der Pfandgläubiger hat im Insolvenzfall kraft Gesetzes gegenüber anderen Gläubigern, deren Forderungen nicht besichert sind, vorrangige Stellung. Die besicherten Forderungen werden vorrangig aus dem Erlös befriedigt, der durch den Verkauf der verpfändeten Vermögenswerte, Rechte oder Forderungen erzielt wird.
- Die Gläubiger haben ihre Forderungen innerhalb der gesetzlichen Frist von 45 Tagen ab dem Tag der Bekanntmachung des Konkursverfahrens im Handelsblatt bzw. binnen 30 Tagen im Falle des Restrukturierungsverfahrens anzumelden.

### Kontakt

bnt attorneys-at-law, s.r.o.  
Cintorínska 7,  
SK-811 08 Bratislava 1  
Tel.: +421 2 57 88 00 88  
Fax: +421 2 57 88 00 89  
info.sk@bnt.eu



Ansprechpartner: Margareta Sovova  
margareta.sovova@bnt.eu



### → Grundbuch

- Das Grundbuch ist ein öffentliches Register mit immobilienbezogenen Angaben, das von örtlichen Verwaltungsbehörden (also nicht von den Gerichten) geführt wird.
- Das Grundbuch ist öffentlich zugänglich (auch elektronisch). Recht zur Einsichtnahme ins Grundbuch ist unbeschränkt.
- Das Grundbuch erfasst jede einzelne Immobilie mit einer gesonderten Beschreibung und einer Darstellung ihrer Lage und Form.
- Im Grundbuch werden alle relevanten Informationen über Immobilien geführt. In das Grundbuch werden dingliche Rechte (v. a. Eigentumsrechte, Pfandrechte, Vorkaufsrechte, Erbbaurechte) und Informationen über Gerichts- und Zwangsvollstreckungsverfahren oder Versteigerung eingetragen. Das Grundbuch ist also auch Informationsquelle bzgl. etwaiger Lasten auf den Immobilien. Eine Eintragung von Mietverhältnissen ins Grundbuch ist mit der Zustimmung des Eigentümers möglich.
- Seit dem 01.01.2015 ist der gute Glaube an die Eintragungen im Grundbuch geschützt.
- Die Eintragung ins Grundbuch und die Einholung von Auskünften aus dem Grundbuch unterliegen Grundbuchgebühren, die aber nicht allzu hoch sind.

### → Erwerb von Grundeigentum

- Der Kaufvertrag muss die zu erwerbenden Immobilien hinreichend beschreiben und den Kaufpreis nennen.
- Die Unterschriften auf dem Kaufvertrag bedürfen der notariellen Beglaubigung und müssen auf ein und derselben Vertragsurkunde geleistet werden.
- Die Immobilienübergabe wird erst mit der Eintragung ins Grundbuch vollzogen, also nicht bereits mit dem Vertragsabschluss.
- Der Käufer erwirbt die Immobilien mit allen bestehenden dinglichen Belastungen (Pfandrechte, Dienstbarkeiten, Vermietung, etc.).
- Seit dem 01.01.2014 gilt das Prinzip „superficies solo cedit“: gemäß dem neuen BGB sind auch Gebäude Bestandteil des Grundstücks, auf dem sie sich befinden. Im Falle derjenigen Gebäude, die zum 01.01.2014 im Eigentum einer vom Grundstückseigentümer verschiedenen Person standen, ist keine Verschmelzung von Gebäude und Grundstück erfolgt; vielmehr sind derartige Gebäude eigenständige Sachen geblieben und bleiben es solange, bis der Eigentümer von Gebäude und Grundstück (im Zuge von späteren Übereignungen) derselbe geworden ist. In diesem Zusammenhang ist den Eigentümern ein gesetzliches Vorkaufsrecht eingeräumt worden.
- Es gibt keine Beschränkungen für den Erwerb von Grundeigentum durch Ausländer.

## Recht und Steuern 2015/2016

- **Steuer**
  - Beim Erwerb von Immobilien sind Grunderwerbsteuer, Einkommensteuer und ggf. auch Umsatzsteuer zu beachten. Immobilieneigentümer leisten darüber hinaus jährliche Grundsteuerzahlungen.
  - Die Grunderwerbsteuer beträgt 4% des Werts der übertragenen Immobilie.
  - Die Grunderwerbsteuer wird berechnet auf der Grundlage des ausgewiesenen Kaufpreises oder aufgrund des durch ein Wertgutachten festgestellten Marktwerts der Immobilie, je nachdem, welcher Betrag höher ist.
  - Der Zahler der Grunderwerbsteuer ist der Verkäufer, wobei die Vertragsparteien im Kaufvertrag vereinbaren können, dass der Käufer Steuerzahler sein soll.
  - Die Grundsteuer bemisst sich nach Lage und Art der Immobilie.
  - Außerdem können in den gesetzlich festgelegten Fällen Einkommensteuer und Umsatzsteuer anfallen.
  
- **Zweckgesellschaften**
  - Die Zweckgesellschaften unterliegen keinen besonderen Beschränkungen.
  - Die Zweckgesellschaften werden in der Regel als Gesellschaften mit beschränkter Haftung nach tschechischem Recht (s.r.o.) gegründet.
  - Solange der Gesellschaftsvertrag keine höhere Gesellschaftereinlage vorschreibt, beträgt die Mindesthöhe der Einlage des Gesellschafters eine Krone (1 EUR = 27,38 CZK).
  - Die Gründung einer Zweckgesellschaft kann innerhalb von vier Wochen ab Vorliegen der notwendigen Unterlagen erfolgen.
  - Die Kosten für die Gründung einer Zweckgesellschaft in Form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung betragen ungefähr 1.500 EUR.
  - Zweckgesellschaften werden grundsätzlich für den Erwerb von Immobilien und die Projektentwicklung (Umsetzung von Bauvorhaben) errichtet.
  - Die Zweckgesellschaften können auch als Aktiengesellschaft (AG) gegründet werden, wobei das Mindestgrundkapital für eine AG ca. 80.000 EUR beträgt.
  
- **Risiken beim Erwerb**
  - Seit dem 01.01.2015 genießen die Eintragungen im Grundbuch den Schutz des guten Glaubens.
  - Ununterbrochener gutgläubiger Besitz über zehn Jahre hinweg führt zum Erwerb im Wege der Ersitzung.
  - Gegebenenfalls bestehen historische Rückgabe- bzw. Restitutionsansprüche an Immobilien, die deren Übertragung entgegenstehen.
  - Es gibt einige gesetzliche Vorkaufsrechte, die zu beachten sind.
  - Daneben bestehen allgemeine Risiken beim Immobilienkauf (Bebaubarkeit, Altlasten, bestehende Mietverträge).
  - Die Übereignung wird mit Eintragung ins Grundbuch rechtskräftig vollzogen, weswegen die Zahlung des Kaufpreises oft über ein bei Notaren oder anderen Treuhändern eingerichtetes Treuhandkonto abgewickelt wird.
  - Eine dem Erwerb vorausgehende rechtliche Due Diligence-Prüfung ist zu empfehlen.
  
- **Öffentliches Baurecht**
  - Vor der Errichtung von Bauwerken ist zu überprüfen, welche Art der Nutzung von Grundstücken nach dem Gebietsplan zulässig ist.
  - Für die Errichtung und Nutzung von Bauwerken müssen generell drei bauverfahrensrechtliche Bewilligungen eingeholt werden: Gebietsentscheidung, Baugenehmigung und Nutzungsgenehmigung.
  - Für den Erlass der einzelnen o. g. Bewilligungen sind gegebenenfalls weitere Genehmigungen, Erklärungen und andere Urkunden erforderlich.
  - Es gibt einige Vorhaben, die bewilligungsfrei bzw. nur anzeigepflichtig sind.
  - In bestimmten Fällen ist zusätzlich eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

## Recht und Steuern 2015/2016

### → Vermietung

- Der Mietvertrag bedarf nicht der Schriftform.
- Das Mietverhältnis kann ins Grundbuch mit Zustimmung des Eigentümers eingetragen werden.
- Der Verkauf eines vermieteten Gebäudes bzw. eines Teils desselben führt nicht zur automatischen Beendigung der Mietverhältnisse. Der Käufer tritt aber nur in die Pflichten des Vermieters ein, die sich aus dem BGB ergeben. Die Pflichten des vorherigen Vermieters, die im Mietvertrag über den gesetzlichen Rahmen hinaus vereinbart wurden, übernimmt der Käufer nur dann, wenn er von diesen wusste.
- Das BGB enthält spezielle Regelungen für gewerbliche Mietverträge und Wohnraummietverträge.
- Mietverträge können auf bestimmte oder unbestimmte Zeit geschlossen werden. Im Regelfall werden Mietverträge als befristet geschlossen.
- Bei befristeten gewerblichen Mietverhältnissen ist eine vorzeitige Beendigung nur in den im Mietrecht besonders geregelten Fällen möglich bzw. aus den im Mietvertrag speziell vereinbarten Gründen heraus. Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt drei Monate. Eine abweichende Vereinbarung ist möglich.
- Bei unbefristeten gewerblichen Mietverhältnissen beträgt die gesetzliche Kündigung sechs bzw. drei Monate. Die Vertragsparteien können aber eine abweichende Vereinbarung treffen.

### → Darlehen (Kredit)

- Die Finanzierung des Erwerbs von Immobilien kann aus Eigenmitteln oder Fremdkapital erfolgen. Darlehen und Kredite werden sowohl von privaten Subjekten als auch von Banken gewährt.
- Darlehen oder Kredit können in einer beliebigen Währung nach Wahl der Vertragsparteien vereinbart werden.
- Die Höhe der Zinsen ist Sache der Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien. Im Regelfall werden die Zinssätze auf der Basis des sog. PRIBOR ("Prague InterBank Offered Rate", also der Prager Interbankensatz) bestimmt.
- Die gesetzlichen Regelungen zum Darlehensvertrag und Kreditvertrag sind abdingbar. Für unternehmerische Rechtsträger bestehen keine staatlichen Restriktionen oder öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Die Bedingungen des Darlehens oder des Kredits sind allein von der Abrede der Vertragsparteien abhängig.
- Die Rechtswahl des für Darlehens- und Kreditverträge maßgeblichen Rechts unterliegt keinen Beschränkungen. Die Wahl eines fremden Rechts kommt in der Praxis (vor allem beim Bankkredit) nur selten vor.

### → Sicherheiten - Pfandrecht an Liegenschaften

- Die meisten Darlehen werden mittels Pfand besichert. Bei Absicherung einer Schuld durch Pfandrecht ist der Gläubiger berechtigt, sich aus der Verwertung des Pfands zu befriedigen, falls der Schuldner seine Schuld nicht ordnungs- und fristgemäß tilgt.
- Gegenstand des Pfandrechts kann jede handelbare Sache sein.
- Ein Pfandrecht wird durch einen Pfandvertrag bestellt. Beim Grundpfandrecht muss der Pfandvertrag in Schriftform mit notariell beglaubigten Unterschriften geschlossen werden.
- Das Grundpfandrecht kommt mit seiner Eintragung ins Grundbuch zustande.
- Eine Übertragung des Eigentumsrechts an einer Immobilie, die mit einem Pfandrecht belastet ist, hat keinen Einfluss auf den Fortbestand des Pfandrechts. Der Käufer erwirbt die Immobilie mit allen bestehenden dinglichen Belastungen.
- Falls das Pfandrecht an einer Immobilie im Grundbuch eingetragen ist, kann sich der Käufer nicht darauf berufen, dass er nichts von der Belastung der Immobilie mit einem Pfandrecht wusste. Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen übernimmt der Käufer zusammen mit dem Erwerb von Immobilien.
- Eine Immobilie kann auch gleichzeitig mit mehreren Pfandrechten belastet sein, die der Besicherung mehrerer Verbindlichkeiten dienen. Die Rangfolge der Pfandrechte ergibt

## Recht und Steuern 2015/2016

sich aus dem Zeitpunkt des Zustandekommens des jeweiligen Pfandrechts.

- Das Pfandrecht erlischt primär mit Tilgung der besicherten Schuld. Das Pfandrecht kann aber auch ohne Tilgung der besicherten Schuld erlöschen (z.B. bei Untergang des Pfandgegenstands, Verzicht des Gläubigers auf das Pfandrecht, Ablauf der Bestandsdauer eines befristeten Pfandrechts, usw.).
- Die Bestellung des Pfandrechts unterliegt keinen öffentlich-rechtlichen Beschränkungen.

### → Sonstige Sicherheiten

- Ein Pfandrecht kann u.a. auch an Forderungen (Kontoforderungen, Mietzinsforderungen), Geschäftsanteilen, Aktien oder einem Unternehmen bestellt werden.
- Als Sicherheiten können auch Rückkauf- oder Vorkaufsrechte vereinbart werden.
- Die Tilgung der Schuld kann auch mittels Bürgschaft, Bankgarantie oder Wechsel abgesichert werden.
- Die Stellung des Gläubigers lässt sich außerdem durch eine sog. Negativerklärung bzw. Negativklausel stärken (wobei es sich um ein Verbot der Veräußerung oder der Belastung des Sicherungsgegenstands handelt).
- Empfehlenswert ist die Bestellung von Sicherheiten in Form von dinglichen Rechten, die in einem öffentlichen Register eingetragen werden, weil diese Sicherheiten Vorrang vor anderen Sicherungsformen genießen.

### → Verwertung

- Der Pfandgläubiger darf seine unbezahlte Forderung aus dem Erlös befriedigen, der mit der öffentlichen Versteigerung oder dem gerichtlichen Verkauf des Pfandgegenstands erzielt wird. Der Pfandgläubiger kann mit dem Pfandschuldner auch eine andere Art und Weise der Verwertung vereinbaren (wobei dies in Schriftform geschehen muss).
- Für die Verwertung des Pfands im Rahmen einer öffentlichen Versteigerung oder eines gerichtlichen Verkaufs muss ein gerichtlicher Beschluss bzw. ein anderer öffentlich-rechtlicher Vollstreckungstitel (z.B. eine direkt vollstreckbare notarielle Niederschrift) vorliegen.
- Der Verlauf der Verwertung hängt von dem Pfandgegenstand und von der Art und Weise der Verwertung ab.
- Bei mehreren Pfandrechten an ein und demselben Pfandgegenstand entscheidet bei der Befriedigung der besicherten Forderungen die Rangfolge der Pfandgläubiger. Die Geltendmachung der Forderungen der Pfandgläubiger ist in den prozessrechtlichen Vorschriften geregelt.

### → Insolvenzfall des Schuldners

- Ein Insolvenzfall des Schuldners kann vor allem durch Konkurs oder sog. Restrukturierung gelöst werden. Beim Konkurs werden die angemeldeten Forderungen der Gläubiger anteilig aus dem Erlös der Verwertung der Konkursmasse des Schuldners befriedigt. Ziel der Restrukturierung ist eine Sanierung des Betriebs des Schuldners bei gleichzeitiger Befriedigung der Gläubiger mindestens in derselben Höhe, wie dies auch beim Konkurs der Fall gewesen wäre.
- Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens wird im Insolvenzregister veröffentlicht, welches öffentlich zugänglich ist.
- Die Gläubiger machen ihre Forderungen durch Anmeldung geltend. Forderungen müssen innerhalb einer Frist von zwei Monaten ab dem Beschluss über die Insolvenz des Schuldners angemeldet werden. Nicht angemeldete bzw. später angemeldete Forderungen werden im Rahmen des Insolvenzverfahrens nicht berücksichtigt.
- Sog. gesicherte Gläubiger (z.B. aus dem Rechtsgrund eines Pfandrechts) nehmen im Insolvenzverfahren eine bevorzugte Stellung ein; ihre Ansprüche werden vorrangig aus dem Erlös befriedigt, der mit dem Verkauf der verpfändeten Vermögenswerte, Rechte oder Forderungen erzielt wird.
- Die Reihenfolge, in der die Ansprüche bevorzugter Gläubiger befriedigt werden, ergibt

---

## Recht und Steuern 2015/2016

---

sich aus dem jeweiligen Zeitpunkt, zu dem ihr Pfandrecht bzw. die betreffende Sicherheit entstanden ist.

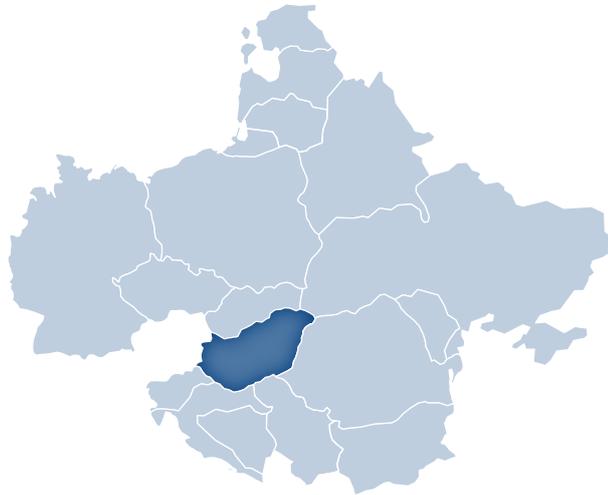
- Gesicherte Gläubiger haben Anspruch auf 100% des Erlöses aus dem Verkauf des Sicherungsgegenstands, abzüglich des mit der Verwertung verbundenen Verwaltungs- und Vollstreckungsaufwands in einer Höhe von nicht mehr als 9% des Gesamterlöses.

### Kontakt

bnt attorneys-at-law s.r.o.  
Slovanský dům (Gebäude B/C)  
Na příkopě 859/22,  
CZ-110 00 Praha 1  
Tel.: +420 222 929 301  
Fax: +420 222 929 341  
info.cz@bnt.eu



Ansprechpartner: Tomáš Běhounek  
tomas.behounek@bnt.eu



### → Grundbuch

- Alle Immobilien werden in einem öffentlichen Register, dem Grundbuch geführt. Das Grundbuch wird behördlich, also nicht von einem Gericht verwaltet.
- Die registrierten Angaben sind elektronisch abrufbar. Der Abruf ist gebührenpflichtig.
- Inhalt des Grundbuchs: u.A. Lage, Eigenschaften der Liegenschaft, historische Aufzählung der Eigentümer, dingliche Rechte/Belastungen wie z.B. Kauf- oder Verkaufsoption, Vor- und Rückkaufrecht, Hypothek, Nießbrauchrechte, Dienstbarkeiten, Vollstreckungsrechte, Streitige Verfahren die in einem Zusammenhang mit der Immobilie stehen, rein schuldrechtliche Verhältnisse wie z.B. Miete oder Pacht werden grundsätzlich nicht eingetragen.
- Der gute Glaube an die Eintragungen im Grundbuch wird geschützt.
- Einsicht ist grundsätzlich frei, allerdings nur beschränkte Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Privat- und öffentlichen Urkunden bzw. behördlichen Beschlüsse, die als Grundlage für eine Eintragung oder Löschung dienen und in das Verzeichnis der Eigentümer (Namensregister).
- Die Verfahrenskosten sind gering.

### → Erwerb von Grundeigentum

- Der Immobilienerwerb kann nur aufgrund einer notariellen Urkunde oder eines durch einen Anwalt beurkundeten Vertrags eingetragen werden.
- Die Übereignung wird erst durch Eintragung ins Grundbuch vollzogen; die Eintragung in das Grundbuch ist für den Eigentumserwerb konstitutiv.
- Die Veräußerung hat auf die dinglichen Belastungen keinen Einfluss.
- Der Eigentümer des Grund und Bodens kann vom Eigentümer des darauf errichteten Gebäudes abweichen.
- EU-Ausländer können ohne Beschränkungen Immobilien erwerben.
- Für landwirtschaftliche Flächen gelten besondere Erwerbsvorschriften für In- und Ausländer. Personen die ihren Sitz/Wohnsitz nicht innerhalb der EU haben, können keine landwirtschaftlichen Flächen erwerben.

### → Steuer

- Der Verkauf einer Immobilie löst eine Grunderwerbssteuer (technisch handelt es sich um eine Übertragungsgebühr) aus. Steuerschuldner ist der Käufer. Bemessungsgrundlage ist der Verkehrswert der Immobilie; ein Indiz für den Verkehrswert ist der Kaufpreis. Die Behörde kann aber den Verkehrswert auch abweichend vom Kaufpreis bestimmen. Der Steuersatz beträgt 4%. Übersteigt der Verkehrswert 1 Milliarde HUF beträgt der Steuersatz für den 1 Milliarde HUF übersteigenden Betrag 2%. Der 8.000 Milliarden HUF übersteigende Verkehrswert wird nicht mehr besteuert. Die maximale Steuer pro

## Recht und Steuern 2015/2016

Immobilie beträgt daher 200 Mio. HUF.

- Für Unternehmen, die gewerbsmäßig mit Immobilien handeln, gilt unabhängig vom Verkehrswert ein einheitlicher Steuersatz von 2% des Verkehrswertes, sofern sie binnen 2 Jahren die Immobilie weiterveräußern oder verleasen.
- Die Grunderwerbssteuer fällt unter bestimmten Voraussetzungen auch bei der Veräußerung der Beteiligung an einer Gesellschaft, die Eigentümerin einer Immobilie ist (share deal) an.
- Für Bestandsimmobilien kann eine sog. Gebäudesteuer erhoben werden, über das Ob und die Höhe entscheiden die Gemeinden.
- Die Übertragung von Gewerbeimmobilien ist umsatzsteuerrechtlich gestaltbar und abhängig davon ob Käufer und/oder Verkäufer zur Umsatzsteuer optiert haben.

### → Zweckgesellschaften

- Projektgesellschaften können auch in Ungarn zum Erwerb von Grundstücken und zur Projektentwicklung verwendet werden.
- Sie ermöglichen die Übertragung von Immobilienprojekten im Wege des share deal ohne Änderungen des Grundbuches. Der Grunderwerbssteuerliche Vorteil im Vergleich zum asset deal ist jedoch in den meisten Fällen inzwischen weggefallen.
- Gängige Gesellschaftsform ist die GmbH ungarischen Rechts (Kft.) Das Mindeststammkapital beträgt 3 Mio. HUF. Die Personengesellschaften haben sich nicht durchgesetzt. In wenigen Einzelfällen kann die KG ung. Rechts abhängig von der gesamten Beteiligungsstruktur steuerliche Vorteile haben.
- Bei der Gründung einer Gesellschaft gibt es keine Beschränkungen für Ausländer.
- Die Gründung einer Zweckgesellschaft kann sehr kurzfristig erfolgen. Der Erwerb einer Vorratsgesellschaft bringt daher regelmäßig keinen wesentlichen Zeitvorteil mit. Die registergerichtliche Eintragsfrist beträgt maximal 15 Werkzeuge. Bei Verwendung der Mustersatzung kann die Eintragsfrist auf einen Werktag verkürzt werden. Allerdings lässt die Mustersatzung keinerlei Gestaltungsspielraum zu.
- Die Verfahrenskosten der Gründung sind überschaubar und belaufen sich i.d.R. auf ca. 50.000-100.000 HUF.

### → Risiken beim Erwerb

- Aufgrund des guten Glaubens bzgl. der Eintragungen im Grundbuch sind Risiken beim Eigentumserwerb meist überschaubar.
- Es sind allgemeine Risiken beim Immobilienkauf (Bebaubarkeit, Altlasten, bestehende Mietverträge) zu beachten.
- Es gibt einige gesetzliche Vorkaufsrechte, die zu beachten sind.
- Vor dem Immobilienerwerb ist daher eine rechtliche due diligence anzuraten.
- Es bestehen keine besonderen Risiken beim Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen.

### → Öffentliches Baurecht

- Bauwerke müssen, bevor sie errichtet und genutzt werden, zwingenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen:
- Raumordnungsrecht, das die grundlegenden Anforderungen für Bebauung und Nutzung festlegt.
- Abgesehen von wenigen Ausnahmen ist stets eine Baugenehmigung erforderlich.
- Zumeist muss nach Errichtung eine Nutzungsbewilligung eingeholt werden.
- In bestimmten Fällen ist zusätzlich eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) notwendig, die im Rahmen des bauplanungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens durchgeführt wird.

### → Vermietung

- Mietverträge unterliegen keinen besonderen Formerfordernissen. Die Parteien können den Inhalt des Mietverhältnisses grundsätzlich frei gestalten.
- Eintragung des Mietrechtes ins Grundbuch ist nicht möglich.
- Der Verkauf eines vermieteten Gebäudes führt nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses (Kauf bricht nicht Miete).

## Recht und Steuern 2015/2016

- Es gibt keine Beschränkungen bezüglich der Parteien eines Mietvertrages.
- Gewerbemietverträge werden gewöhnlich für eine befristete Zeit geschlossen. Der Mietvertrag kann dann, sofern kein außerordentlicher Kündigungsgrund vorliegt, nicht vorzeitig beendet werden.
- Verpachtung von landschaftlichen Flächen ist nur beschränkt möglich.
- Der Vermieter hat ein Pfandrecht an den im Eigentum des Mieters stehenden Gegenständen in der Immobilie.

### → Darlehen (Kredit)

- Die Währung für das Darlehen kann frei gewählt werden. Vor 2008 waren in Ungarn die in CHF oder EUR nominierten Kredite aufgrund der im Vergleich zu HUF Krediten erheblich niedrigeren Zinsbelastung weit verbreitet.
- Die Darlehen können verzinst werden. Die Höhe der Zinsen richtet sich nach dem im Vertrag vereinbarten Zinssatz. Die Grenze ist die Sittenwidrigkeit, die gesetzlich nicht betragsmäßig festgesetzt, allerdings eine richterliche Prüfung zugänglich ist. Ein zu hoher Zinssatz kann von dem Gericht herabgesetzt werden.
- Öffentlich-rechtliche Restriktionen gelten hauptsächlich für die in Fremdwährung abgeschlossenen Kreditverträge mit Verbrauchern.
- Das anwendbare Recht kann frei gewählt werden, wobei in der Regel die Kreditinstitute die bessere Verhandlungsposition haben.
- Vortilgung oft gegen Gebühr möglich, verspätete Tilgung führt zur Fälligkeit des Gesamtdarlehens und kann dem Darlehensgeber das außerordentliche Kündigungsrecht eröffnen.

### → Sicherheiten - Pfandrecht an Liegenschaften

- Die Hypothek gibt dem Gläubiger das Recht, die Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück zum Zweck der Befriedigung der gesicherten Forderung(en) zu betreiben. Die Hypothek ist vom Bestand der besicherten Forderung abhängig (Akzessorietät).
- Die Hypothek auf Immobilien entsteht mit der Eintragung ins Grundbuch. Die Eintragung erfolgt aufgrund eines Vertrags über die Gründung der Hypothek oder aufgrund der Eintragungsgenehmigung des Hypothekenschuldners.
- Notarielle Beurkundung des Vertrags ist für die Wirksamkeit nicht erforderlich. In der Praxis wird diese jedoch durch die Kreditinstitute wegen Vorteilen in der Zwangsvollstreckung regelmäßig durchgesetzt.
- Neben der Hypothek bestehen die Kreditinstitute noch auf weitere Sicherheiten. Daneben bedingen sich die Kreditinstitute auch ein Veräußerungs- und Belastungsverbot aus, das im Grundbuch eintragungsfähig ist, und den guten Glauben an lastenfreies Eigentum ausschließt.
- An einer Immobilie können mehrere Pfandrechte gleichzeitig bestellt und im Grundbuch eingetragen werden. Die Reihenfolge richtet sich nach dem Zeitpunkt der wirksamen Bestellung. Der Rang kann mit Zustimmung aller Beteiligten verändert werden, es sei denn dies verletzt schutzwürdige Rechte Dritter, die bei der Vereinbarung einer veränderten Rangregelung nicht als Partei eingebunden waren.
- Beim Erlöschen des Pfandrechts muss der Pfandgläubiger die Zustimmung zur Löschung des Pfandrechts erteilen. Aufgrund dieser Zustimmung wird die Hypothek aus dem Grundbuch gelöscht.
- Der gute Glaube an die Eintragungen im Grundbuch wird geschützt.

### → Verwertung

- Die notarielle Beurkundung des Hypothekenvertrages ermöglicht die unmittelbare Zwangsvollstreckung. Anderenfalls muss zunächst ein zivilrechtliches Urteil erwirkt werden.
- Die Vollstreckung kann gerichtlich und außergerichtlich erfolgen.
- Der Darlehensgeber darf den Pfand- oder Hypothekengegenstand ohne Zwangsvollstreckung selbst veräußern, oder dem Schuldner anbieten, den Pfand- oder Hypothekengegenstand selbst zu erwerben.

## Recht und Steuern 2015/2016

- Die Parteien können die außergerichtliche Vollstreckungsmöglichkeit in dem Hypothekenvertrag ausschließen.
- Falls die Zwangsvollstreckung nicht der Pfandgläubiger beantragt, obliegt es ihm, sich im Zwangsvollstreckungsverfahren nach Benachrichtigung des Gerichtsvollziehers einzuschalten.
- Pfandrechte sichern dem Darlehensgeber Vorrang in der Befriedigungsreihe im Zwangsvollstreckungsverfahren zu.
- Wenn mehrere Pfandrechte dasselbe Pfandobjekt belasten, steht den Pfandgläubigern das Befriedigungsrecht in der Reihenfolge der Bestellung der Pfandrechte zu. Mehrere Pfandgläubiger können in einem Verfahren ihre Pfandrechte geltend machen.

### → Sonstige Sicherheiten

#### Pfandrechte an anderen Pfandobjekten

- Alle beweglichen und unbeweglichen Sachen sowie Rechte und Forderungen (z.B. Mietforderungen, Bankkontenguthaben) sind verpfändbar. Auch Objekte, die in der Zukunft erworben werden, können verpfändet werden. Zur Wirksamkeit der Verpfändung ist die Eintragung ins Register der Kreditsicherungsrechte notwendig.

#### Kaufoption an einer Immobilie

- Die Bestellung einer Kaufoption, bzw. die Abtretung von Forderungen zur Absicherung von Darlehensforderungen wird aufgrund der derzeit bestehenden Rechtsunsicherheit in der Praxis kaum genutzt.

#### Belastung von Geschäftsanteilen

- GmbH-Geschäftsanteile und Aktien sind frei verpfändbar. Das Pfandrecht an Geschäftsanteilen muss im Handelsregister eingetragen werden. Die Rechte der Gesellschafter bleiben auch nach der Verpfändung beim Gesellschafter. Sämtliche übertragbaren Geschäftsanteile können mit einer Kaufoption belastet werden. Die Eintragung der Kaufoption ins Handelsregister ist nicht möglich. Gegenüber gutgläubigen Dritten entfaltet die Kaufoption aber keine Rechtswirkung. Die Löschung der Pfandrechte erfolgt aufgrund der Zustimmung des Pfandgläubigers.

### → Insolvenzfall des Schuldners

- Die Zahlungsunfähigkeit und nicht unbedingt die Überschuldung einer Gesellschaft stellt einen Insolvenzgrund dar. Vor Beantragung der Insolvenz hat die Gesellschaft im Wege eines Vergleichsverfahrens mit ihren Gläubigern eine Einigung über ihre Verbindlichkeiten zu erzielen. Innerhalb dieses Zeitraums, der höchstens 120 Tagen betragen kann, werden alle Zahlungsverpflichtungen der Gesellschaft ausgesetzt. Scheitert der Vergleich, oder kann die Gesellschaft die im Vergleich erzielten Bedingungen nicht erfüllen, wird das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Gesellschaft eröffnet. Ein Antrag auf Insolvenz hat aber auch unter anderen Voraussetzungen Aussicht auf Erfolg und ist daher ein beliebtes Mittel zur Durchsetzung von Forderungen.
- Die Eröffnung der Insolvenz wird Amtsblatt veröffentlicht.
- Die Frist zur Anmeldung von Forderungen gegenüber dem Insolvenzverfahren beträgt 40 Tage ab der Bekanntmachung des Insolvenzverfahrens im Amtsblatt. Forderungen, die nach Ablauf von 40 Tagen aber vor Ablauf von 180 Tagen angemeldet werden, sind letztrangig zu befriedigenden Forderungen. Forderungen, die nicht innerhalb von 180 Tagen angemeldet werden, erlöschen.
- Forderungen die mittels Hypotheken und sonstigen Pfandrechten besichert sind, werden vorrangig befriedigt. Erlöse aus der Verwertung des Pfandgegenstandes stehen nach Abzug diverser Verfahrenskosten den Pfandgläubigern zu.

---

## Recht und Steuern 2015/2016

---

### Kontakt

bnt ügyvédi iroda  
Stefánia út 101-103.,  
H-1143 Budapest  
Tel.: +36 1 413 3400  
Fax: +36 1 413 3413  
info.hu@bnt.eu



Ansprechpartner: Rainer Tom  
rainer.tom@bnt.eu







# bnt

Rechtsanwälte in Mittel- und Osteuropa

[www.bnt.eu](http://www.bnt.eu)



---

BRATISLAVA

BUDAPEST

MINSK

NÜRNBERG

PRAHA

RIGA

SOFIA

TALLINN

VILNIUS

WARSZAWA