

# Legal Alert

Umfang des Vorkaufsrechts der Agentur für Agrarimmobilien geändert

August 2010

**Am 8. Juli 2010 ist eine Novelle (Dz. U. [poln. GBl.] Nr. 110/2010, Pos. 725, im Folgenden „Novelle“) des Gesetzes über Gestaltung des Systems der Landwirtschaft (im Folgenden „Gesetz“) in Kraft getreten. Die Novelle beschränkt das Vorkaufsrecht der Agencja Nieruchomości Rolnych (Agentur für Agrarimmobilien, „ANR“) auf Liegenschaften mit einer Fläche von mehr als 5 Hektar. Praktisch bedeutet das eine weitgehende Erleichterung für den Immobilienhandel in Polen.**

## Bisherige Bestimmungen

Verkaufte eine natürliche oder eine juristische (andere als ANR) Person eine Agrarimmobilie, stand dem Pächter dieser Immobilie gemäß den bisher geltenden Gesetzesvorschriften das Vorkauf zu. Fehlte ein berechtigter Pächter (oder machte er von seinem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch), war ANR kraft Gesetzes zum Erwerb einer jeden Agrarimmobilie vorkaufsberechtigt.

Eine Verletzung des Vorkaufsrechts der ANR wird mit der Nichtigkeit des jeweiligen Verkaufsvertrages geahndet, was bedingt, dass der Verkauf einer jeden Grundimmobilie eine penible und jeden Zweifel ausräumende Bestimmung des Immobilienstatus erfordert. Dieser Status wird auf der Grundlage der im örtlichen Raumordnungsplan ausgewiesenen Zweckbestimmung festgestellt; fehlt ein örtlicher Raumordnungsplan ist auf einen Auszug aus dem Grundstücksregister, das vom zuständigen Landrat geführt wird, zurückzugreifen. Allerdings wurden die meisten örtlichen Raumordnungspläne infolge der Änderung des Gesetzes über die Raumplanung und -bewirtschaftung 2003 ungültig. Da die Verabschiedung solcher Pläne langwierig und kostspielig ist, sind keine neuen Pläne bisher in den meisten Kommunen in Kraft getreten. Dies bedingt, dass die Notare in den meisten Fällen gemäß den Anweisungen zur Gesetzesanwendung den Status des Grundstücks aufgrund des Grundstücksregisters ermitteln, wobei der landwirtschaftlicher Charakter, der in diesem Register ausgewiesen ist, als Ausgangsstatus gilt. Denn erst die tatsächliche Bebauung eines in den Grenzen einer Stadt gelegenen

Grundstücks bedingt praktisch eine Änderung dessen Statuts im Grundstücksregister; es wird dann zum Baugrundstück. Dies vorausgeschickt galt für Grundstücke, die faktisch Baugrundstücke waren, und sogar für jene, die in den Stadtgrenzen gelegen waren (oder die im Flächennutzungsplan der jeweiligen Gemeinde als für Bebauung bestimmt oder gar als Baugrundstücke ausgewiesen wurden), das Vorkaufsrecht der ANR. Praktisch war es beim Handel mit diesen Grundstücken jedes Mal notwendig, den Kaufvertrag unter dem Vorbehalt zu schließen, dass ANR von ihrem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machen würde. Obwohl ANR meistens in solchen Fällen von ihrem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machte, so war es dennoch notwendig, eine Antwort der ANR einzuholen, wodurch sich das ganze Kaufprozedere um einen Monat verzögerte.

Nach offiziellen Angaben von ANR seien bis Ende 2007 bei der Behörde 408.000 Kaufverträge eingegangen, kraft derer das Eigentum an Agrarimmobilien mit einer relativ geringen Fläche von insgesamt 667.000 Hektar übertragen worden sei. Gegenstand der meisten dieser Verträge seien Immobilien mit einer Fläche von bis zu 5 Hektar gewesen.

## Änderungen

Fehlt ein anderer zum Vorkauf Berechtigter bzw. wird von ihm vom Vorkaufsrecht kein Gebrauch gemacht, ist die ANR laut der Novelle nur in Bezug auf Immobilien mit einer Fläche von mehr als 5 Hektar vorkaufsberechtigt.

Die Änderungen, nach denen schon seit vielen Jahren gerufen wurde, werden sich nun auf den polnischen Grundstücksmarkt positiv auswirken. Bedauerlich ist nur, dass der Gesetzgeber die Meßlatte für die Ausübung des Vorkaufsrechts durch ANR nicht höher (beispielsweise für Liegenschaften ab 10 Hektar) gesteckt hat. Nichtsdestoweniger wird die Novelle in Anbetracht der Struktur der Kaufgeschäfte in Polen, bei denen die meisten verkauften Grundstücke nicht größer als 5 Hektar sind, Hindernisse beim Handel mit Grund und Boden in Polen beseitigen und den Investitionsprozess erleichtern.



## **Gültigkeit der Vorschriften**

Novellierte Vorschriften können nur auf Verfahren angewandt werden, die nach dem 6. Mai 2010 anhängig wurden. In Verfahren, die vor diesem Stichtag eingeleitet worden sind, finden die bisherigen Vorschriften Anwendung.

## **Fazit**

Die kraft der Novelle eingeführten Änderungen sind positiv zu beurteilen, da sie zu einer Erleichterung und Beschleunigung des Handels mit Agrarimmobilien in Polen beitragen.

## **Ansprechpartnerin**

**Ewa Diakowska**

E-mail ►

+48 71 71 93 508

