

# KANCELARIA ADWOKACKA

## RECHTSANWALTSKANZLEI

DR JACEK FRANEK  
MAGISTER LEGUM EUROPAE

### Immobilienwerb durch Ausländer in Polen

Wirtschaft und Recht in Osteuropa – September 1998



RA Jacek Franek M.L.E.

Aus der Erklärung der polnischen Regierung vor der EU-Kommission am 31.03.1998 anlässlich des Beginns der Beitrittsverhandlungen geht hervor, daß Polen weiterhin an den Einschränkungen des Immobilienerwerbs durch Ausländer festhalten will. Als Grund wurde die Kontrolle von Spekulationskäufen genannt. Eine nicht unerhebliche innenpolitische Bedeutung dürfte auch die Befürchtung der Bevölkerung vor dem Ausverkauf des Landes an Ausländer spielen, hier an erster Stelle die Deutschen.

Erwerb einer Immobilie durch Ausländer bedarf gem. Art. 1 Abs. 1 S.1 EAG<sup>1</sup> einer Genehmigung. Trotz des klaren Wortlauts dieser Vorschrift stellen die Fragen des Immobilienerwerbs durch Ausländer in der Praxis eine recht verwickelte Materie dar. Je nachdem, wer als Veräußerer und wer als Erwerber auftritt, ist nicht nur die Genehmigung nach dem EAG, sondern noch eine weitere Genehmigung nach dem InvG<sup>2</sup> erforderlich; unterschiedlich ist in beiden Gesetzen der Tatbestand des Immobilienerwerbs und der Begriff des Ausländers (II). Auch die verschiedenen Immobilienarten vereinfachen keinesfalls die Problematik des Immobilienwerbs; zur besseren Verständnis muß daher der Immobilienbegriff im polnischen Recht noch vor der Darstellung der beiden Genehmigungserfordernisse definiert werden (I). Einen weiteren Punkt bilden die gesetzlich genannten und ungenannten Genehmigungsvoraussetzungen (III). In manchen Fällen vorgesehen ist auch ein genehmigungsfreier Erwerb (IV). Schließlich bleibt noch die nicht unwichtige Frage der Vereinbarkeit des Sonderregimes bei Immobilienerwerb mit dem EU-Assoziierungsabkommen (V).

#### I. Immobilienbegriff

Das polnische Recht kennt drei verschiedene Arten von Immobilien.<sup>3</sup> Gem. Art. 46 § 1 ZGB<sup>4</sup> sind dies Grundstücke, Gebäude und Teile von Gebäuden. Die beiden letzteren aber stellen gem. Art. 46 § 1

tel.: + 48 22 622 95 96

fax: +48 22 622 12 85

mobile: +48 508 191 289

e-mail: jacek-franek@jacek-franek.com

# KANCELARIA ADWOKACKA

## RECHTSANWALTSKANZLEI

---

**DR JACEK FRANEK**  
MAGISTER LEGUM EUROPAE

ZGB nur dann eine Immobilie dar, wenn dies in besonderen Vorschriften vorgesehen ist. Ansonsten sind sie nach dem im Art. 48 ZGB verankerten Prinzip *superficies solo cedit* Bestandteile eines Grundstückes.

### 1. Grundstücke

Grundstücke werden gem. Art. 46 § 1 ZGB als Teile der Oberfläche definiert, die Gegenstand besonderen Eigentums sind. Als Grundstück kann daher nur derjenige Teil der Oberfläche betrachtet werden, der rechtlich *en bloc* abgrenzbar ist. Die Abgrenzung ist anhand des Grundbuches feststellbar. Grundbucheintragungen werden wiederum gem. Art. 26 Abs. 1 GrundBG<sup>5</sup> aufgrund der Angaben aus dem Grundstücksregister<sup>6</sup> vorgenommen. Der abgrenzbare Teil der Oberfläche muß darüber hinaus Gegenstand besonderen Eigentums sein. Keine Immobilie ist daher Grund und Boden, der zum ausschließlichen Gebrauch eines Teileigentümers abgesondert wurde.<sup>7</sup>

#### 1a. Landwirtschaftliche Grundstücke

Aus Art. 46<sup>1</sup> ZGB ergibt sich die Aufteilung in landwirtschaftliche und sonstige Grundstücke. Die Aufteilung ist aus zweierlei Gründen von Bedeutung. Zum einen wird bei Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes die Genehmigung des Innenministers im Einvernehmen mit dem Minister für Land- und Ernährungswirtschaft erteilt.<sup>8</sup> Zum anderen erstreckt sich der genehmigungsfreie Erwerb nach Art. 8 Abs. 1 EAG nicht auf landwirtschaftliche Grundstücke mit einer Fläche von mehr als 1 ha.<sup>9</sup>

Landwirtschaftliche Grundstücke sind gem. Art. 46<sup>1</sup> ZGB Grundstücke, die zur Führung einer erzeugenden landwirtschaftlichen Tätigkeit auf dem Gebiet der Produktion von Pflanzen und Tieren, einschließlich des Garten- und Obstanbaus und der Fischzucht genutzt werden oder genutzt werden können. Von entscheidender Bedeutung ist nicht der Umstand, ob das Grundstück brach liegt, sondern der landwirtschaftliche Charakter (Bestimmung) des Grundstückes.<sup>10</sup> Zur Feststellung des landwirtschaftlichen Charakters eines Grundstückes können Angaben aus dem Grundstücksregister und der sog. Raumordnungsplan herangezogen werden.

### 2. Gebäude

Grundsätzlich sind Gebäude gem. Art. 48 ZGB Bestandteile eines Grundstückes. Gem. Art. 46 § 1 ZGB werden sie jedoch dann als Immobilien angesehen, wenn sie kraft besonderer Vorschriften ein vom Grundstück getrennter Gegenstand besonderen Eigentums sind.

#### a. Erbnießbrauch

Zu den besonderen Vorschriften i.S.d. Art. 46 § 1 ZGB gehören in erster Linie Bestimmungen über Gebäude auf dem Grund und Boden, der zum sog. Erbnießbrauch überlassen wurde (Art. 232 - 243 ZGB i.V.m Art. 27 - 36 GrBewG<sup>11</sup>). Erbnießbrauch stellt ein besonderes dingliches Recht an Grundstücken dar, das in der Systematik des ZGB zwischen dem Eigentum und den beschränkten dinglichen Rechten verankert ist.<sup>12</sup> Er ist in vielerlei Hinsicht dem deutschen Erbbaurecht vergleichbar. Eingeführt wurde der Erbnießbrauch bereits im Jahre 1961<sup>13</sup> und war seitdem praktisch die einzige Form der Übertragung von staatlichen Grundstücken an Privatpersonen. Zum Erbnießbrauch können gem. Art. 232 § 5 ZGB Grundstücke des Fiskus, der Gemeinden und Gemeindeverbände gegeben werden. Der Erbnießbrauch verleiht dem Inhaber eine

# KANCELARIA ADWOKACKA

## RECHTSANWALTSKANZLEI

---

**DR JACEK FRANEK**  
MAGISTER LEGUM EUROPAE

eigentümerähnliche Stellung über einen Zeitraum, der gem. Art. 236 § 1 ZGB zwischen 40 und 99 Jahren liegt, wofür der Erbnießbraucher eine jährliche Gebühr entrichtet. Nach Ablauf dieser Frist kann er gem. Art. 236 § 2 ZGB um weitere 40 bis 99 Jahre verlängert werden. Der Erbnießbrauch ist wie Eigentum sowohl unter Lebenden als auch im Wege der Erbfolge übertragbar (Art. 233 S. 2, Art. 237 ZGB)<sup>14</sup>, kann gem. Art. 65 Abs. 3 GrundBG belastet werden und unterliegt gem. Art. 1004ff ZPGB<sup>15</sup> der Zwangsvollstreckung.<sup>16</sup> Eigentümer des Grundstücks bleibt der Fiskus, die Gemeinde oder der Gemeindeverband.<sup>17</sup> Beabsichtigen sie, das Grundstück zu veräußern, so dürfen sie es gem. Art. 32 Abs. 1 GrBewG ausschließlich an den Erbnießbraucher verkaufen.

Eigentümer aller auf dem Grundstück befindlichen Gebäude und Einrichtungen ist hingegen der Erbnießbrauchsberechtigte. Eigentümer der Gebäude, die von ihm errichtet wurden, ist er kraft Gesetz (Art. 235 § 1 S. 1 ZGB). Diejenigen Gebäude dagegen, die sich bereits vor dem Abschluß des Erbnießbrauchvertrages auf dem Grundstück befanden, müssen ihm gem. Art. 31 GrBewG bei Vertragsabschluß verkauft werden. Separates Eigentum an ihnen entsteht aufgrund des Art. 235 § 1 S. 2 ZGB.

Das Eigentum an Grundstücken und Gebäuden fällt hier also auseinander. Die Gebäude und Einrichtungen stellen daher Immobilien i.S.d. Art. 46 ZGB dar. Trotz des eigenständigen Eigentums an Gebäuden sind diese gem. Art. 235 § 2 ZGB nicht separat veräußerbar, sondern an das Grundstück gekoppelt.<sup>18</sup>

### b. Landwirtschaftliche Genossenschaften

In landwirtschaftlichen Genossenschaften können von deren Mitgliedern sog. Bodeneinlagen eingebracht werden. Bodeneinlagen sind gem. Art. 141 § 2 GenG<sup>19</sup> Grundstücke samt derjenigen Gebäude, die bereits zum Zeitpunkt der Einbringung der Einlage auf dem Grundstück vorhanden waren. Eigentümer der Bodeneinlage bleibt das Genossenschaftsmitglied. Die Genossenschaft selbst wird gem. Art. 145 § 1 GenG ihr Nießbraucher. Werden jedoch von der landwirtschaftlichen Genossenschaft neue Gebäude auf dem Grundstück errichtet, so werden diese gem. Art. 279 § 1 ZGB separates Eigentum der Genossenschaft und damit eine eigenständige Immobilie.<sup>20</sup>

### c. Staatsbetriebe

Gem. Art. 2 des Gesetzes betreffend Änderung des Gesetzes über die Bewirtschaftung von Grundstücken und Enteignungen vom 29.09.1990<sup>21</sup> wurden Staatsgrundstücke, die von Staatsbetrieben treuhänderisch verwaltet wurden, diesen in Erbnießbrauch überlassen und an den darauf errichteten Gebäuden kraft Gesetz separates Eigentum gegründet.<sup>22</sup> (Das gleiche gilt für Grundstücke im Bereich öffentlicher Straßen und Plätze, Brücken etc aufgrund einer besonderen Regelung im Gesetz betreffend Änderung des Gesetzes über die Bewirtschaftung von Grundstücken und Enteignungen vom 25.03.1994<sup>23</sup>).

## 3. Wohnungseigentum

Teile von Gebäuden können gem. Art. 46 § 1 ZGB, ebenso wie Gebäude selbst, nur dann eine Immobilie sein, wenn sie kraft besonderer Vorschriften ein von Grundstück getrennter Gegenstand besonderen Eigentums sind. Gem. Art. 2 Abs. 1, Art. 7 Abs. 1 REG<sup>24</sup> können sowohl Räume, die zu

# KANCELARIA ADWOKACKA

## RECHTSANWALTSKANZLEI

---

**DR JACEK FRANEK**  
MAGISTER LEGUM EUROPAE

Wohnzwecken dienen als auch Räume, die zu anderen Zwecken bestimmt sind, separates Eigentum und somit eine Immobilie bilden.

### **II. Genehmigungserfordernis nach dem EAG und nach dem InvG**

Wird von ausländischen Staatsangehörigen der Erwerb einer Immobilie erwogen, gilt das erste Augenmerk dem EAG. In der Tat unterliegt jeder Immobilienerwerb den Einschränkungen dieses Gesetzes. In einigen Fällen greift aber noch der Genehmigungsvorbehalt des InvG ein. Zu differenzieren ist danach, ob als Veräußerer eine Privatperson oder aber der Staat auftritt; im letzteren Fall zusätzlich danach, in welcher Form der Staat die Immobilie besitzt und wer als Erwerber auftritt.

#### **1. Die Immobilie befindet sich in privater Hand**

Der Erwerb einer Immobilie, die sich in privater Hand befindet, unterliegt ausschließlich dem Genehmigungsvorbehalt des EGA. Die Genehmigung muß gem. Art. 1 Abs. 1 S. 2 EGA bei dem Minister für Inneres eingeholt werden, der seine Entscheidung im Einvernehmen mit dem Minister für Nationale Verteidigung und bei landwirtschaftlichen Grundstücken<sup>25</sup> im Einvernehmen mit dem Landwirtschaftsminister fällt. Der Erwerb der Immobilie muß gem. Art. 2 Abs. 2 EAG innerhalb eines Jahres ab Genehmigungserteilung vollzogen werden.<sup>26</sup>

Die Entscheidung des Innenministers hat den Charakter eines Verwaltungsaktes i.S.d. Art. 104 § 1 VVfG<sup>27</sup> und unterliegt gem. Art. 16 Abs. 1 HVGG<sup>28</sup> der Kontrolle des Hauptverwaltungsgerichtes. Liegen nach der Meinung des Innenministers die Voraussetzungen zur Erteilung der Genehmigung nicht vor, braucht er gem. Art. 1 Abs. 1a EAG zur Ablehnung keine Zustimmung mitentscheidender Minister einzuholen. Die Erteilung der Genehmigung bedarf aber - wie es sich aus dem Wortlaut des Art. 1 Abs. 1 EAG ergibt - einer positiven Stellungnahme von seiten des Ministers für Nationale Verteidigung oder auch des Landwirtschaftsministers. Die Stellungnahme der beiden mitentscheidenden Minister ist in Form eines sog. Verwaltungsbeschlusses i.S.d. Art. 106 § 5 VVG abzugeben. Gegen einen ablehnenden Verwaltungsbeschluß ist gem. Art. 16 Abs. 1 Nr. 2 HVGG i.V.m. Art. 106 § 5 VVG eine Beschwerde vor dem Hauptverwaltungsgericht zulässig.

Die Entscheidung des Innenministers ist gem. Art. 35 § 3 VVfG innerhalb von zwei Monaten nach Stellung des Antrags und Einreichung aller erforderlichen Unterlagen zu treffen. Das Innenministerium hält sich auch grundsätzlich an diese Frist. Da aber das Zusammenstellen von Unterlagen relativ lange dauert und der Veräußerer während dieser Zeit seine Verkaufsabsichten aufgeben kann, sollte ein Vorvertrag nach Art. 389 ZGB abgeschlossen werden.

Ausländer im Sinne des Gesetzes sind gem. Art. 1 Abs. 2 EAG natürliche Personen, die keine polnische Staatsangehörigkeit besitzen sowie juristische Personen, die ihren Sitz im Ausland haben. Als Ausländer gelten auch juristische Personen mit Sitz in Polen, die von einer natürlichen Person ohne polnische Staatsangehörigkeit oder von einer juristischen Person mit Sitz im Ausland kontrolliert werden. Eine Handelsgesellschaft wird laut Gesetz dann als kontrolliert betrachtet, wenn die ausländische Seite mindestens 50 % des Grund- bzw. Stammkapitals besitzt (Art. 1 Abs. 3 EAG).

Unter Genehmigungsvorbehalt steht gem. Art. 1 Abs. 4 EAG der Erwerb des Eigentums und des Erbnießbrauchs an Immobilien aufgrund jedweder erheblichen Tatsache. Einer Genehmigung bedarf es somit im Falle eines Kauf- oder Tauschvertrages, einer Schenkung, Einbringung als Sacheinlage in

# KANCELARIA ADWOKACKA

## RECHTSANWALTSKANZLEI

---

**DR JACEK FRANEK**  
MAGISTER LEGUM EUROPAE

eine ausländische Gesellschaft, Verschmelzung von Gesellschaften, Ersitzung oder eines Leibrentenvertrages. Vom Genehmigungsvorbehalt ausdrücklich ausgenommen sind Erwerb im Wege der Erbfolge und im Falle der Umwandlung von Gesellschaften.<sup>29</sup> Die Sonderregelung des Art. 3 e EAG verhindert den in der Vergangenheit oft unternommenen Versuch, das Gesetz zu umgehen. Der Genehmigungsvorbehalt gilt danach auch für die Übernahme oder den Erwerb von Anteilen oder Aktien einer Handelsgesellschaft mit Sitz in Polen, die bereits Eigentümer oder Erbnießbraucher einer Immobilie ist, sofern infolge dieses Erwerbs die Gesellschaft zu einer kontrollierten wird. Das gleiche gilt, wenn die Anteile oder Aktien einer bereits kontrollierten Handelsgesellschaft von einem Ausländer erworben werden, der noch nicht Gesellschafter oder Aktionär dieser Gesellschaft ist.

Das EAG findet dagegen keine Anwendung bei der Bestellung von beschränkten dinglichen Rechten. Nach Art. 242 ZGB sind das: genossenschaftliches Wohnungseigentumsrecht,<sup>30</sup> genossenschaftliches Gewerberaumrecht, das Recht auf ein genossenschaftliches Einfamilienhaus, Nießbrauch, Dienstbarkeiten, Pfandrecht und Hypothek.

Die Genehmigung muß vor Abschluß des Vertrages eingeholt werden. Ansonsten ist der Vertrag gem. Art. 6 Abs. 1 EAG von Anfang an nichtig. Andererseits wurde durch die letzte Änderung des Gesetzes das Genehmigungsverfahren wesentlich entformalisiert. Nach Art. 3 d EAG kann ein Ausländer, der Vertragsverhandlungen führt oder an einer Ausschreibung teilnehmen will, eine Genehmigungszusage (Promesse) beantragen, damit der Immobilienerwerb nicht an einer späteren Genehmigungsablehnung scheitert. Die Promesse kann auch in der Anfangsphase der Gründung einer Gesellschaft mit Sitz in Polen erteilt werden, wenn die Immobilie als Sacheinlage dienen soll. Dadurch erlangen die künftigen Anteilseigner die Gewißheit, daß die Gesellschaft nach der Eintragung ins Handelsregister die Genehmigung tatsächlich bekommt.

Darüber hinaus kann gem. Art. 3 e Abs. 3 EAG ein Gesellschaft mit Sitz in Polen, die Eigentümer oder Nießbraucher einer Immobilie ist, eine generelle Dauergenehmigung für die Veräußerung ihrer Anteile oder Aktien an Ausländer erteilt werden. Solche Genehmigungen werden in der Praxis nur Börsengesellschaften erteilt.

## **2. Die Immobilie befindet sich in der Hand des Staates**

### **a. Ausschreibung**

Bevor darauf eingegangen wird, in welchen Fällen des Erwerbs von staatlichen Immobilien die Genehmigung nach dem InvG eingeholt werden muß, sollte noch auf das Ausschreibungserfordernis hingewiesen werden. Eine Ausschreibung ist immer dann zwingend vorgeschrieben, wenn auf der Veräußererseite als Eigentümer der polnische Staat, eine Gemeinde oder ein Staatsbetrieb auftreten.<sup>31</sup> Keiner Ausschreibung unterliegen gem. Art. 37 Abs. 2 GrBewG bspw. Verkauf an den Erbnießbrauchberechtigten und an gemeinnützige Organisationen oder Einbringung als Sacheinlage in eine Gesellschaft.

Die Teilnahme an der Ausschreibung hängt nicht mehr von der Erteilung einer Genehmigung ab. Zur Sicherheit des Erwerbers ist es aber empfehlenswert, eine Promesse des Innenministers (Genehmigungszusage für den Fall der Angebotsannahme) einzuholen. Antrag und Anlagen haben die unter III genannten Voraussetzungen zu erfüllen. Statt der schriftlichen Absichtserklärung des Veräußerers sind jedoch die Ausschreibungsunterlagen beizufügen, die die ausschreibende

tel.: + 48 22 622 95 96  
fax: +48 22 622 12 85  
mobile: +48 508 191 289  
e-mail: jacek-franek@jacek-franek.com

# KANCELARIA ADWOKACKA

## RECHTSANWALTSKANZLEI

---

**DR JACEK FRANEK**  
MAGISTER LEGUM EUROPAE

staatliche Institution zur Verfügung stellt. Nach erfolgter Ausschreibung ist dem Antrag auf Genehmigungserteilung das Ausschreibungsprotokoll beizulegen.

b. Veräußerer ist eine staatliche juristische Person, Erwerber ist eine Gesellschaft

Der Erwerb einer Immobilie, deren Veräußerer eine vom Staat beherrschte juristische Person - eine sog. staatliche juristische Person<sup>32</sup> - und Erwerber eine ausländische Gesellschaft ist, unterliegt zusätzlich den Einschränkungen des InvG. Zu den wichtigsten staatlichen juristischen Personen, die an der Veräußererseite stehen können, gehören Staatsbetriebe, Staatsbanken, mehrheitlich vom Staat kontrollierte Kapitalgesellschaften und die Agentur für Staatliches Agrarigentum.

Gem. Art. 6 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m Art 8 InvG bedarf der Abschluß von Verträgen durch eine staatliche juristische Person mit oder zugunsten einer ausländischen Gesellschaft der Genehmigung des Staatsschatzministers, wenn der Vertrag Gebrauchsüberlassung oder Übertragung des Eigentums an einer in Polen belegenen Immobilie dieser Person zum Gegenstand hat.<sup>33</sup> Anders als nach dem EAG genehmigungspflichtig ist damit auch die Bestellung von beschränkten dinglichen Rechten, wenn sie Gebrauchsüberlassung nach sich zieht und darüber hinaus der Abschluß von Miet- oder Pachtverträgen. Genehmigungsbedürftig ist gem. Art. 6 Abs. 1 Nr. 2 InvG auch die Übernahme von Anteilen oder Aktien einer ausländischen Gesellschaft durch eine staatliche juristische Person, falls diese Person zur Deckung des Aktien- bzw. Stammkapitals eine Immobilie als Sacheinlage einbringt. In diesem Fall kann der Staatsschatzminister gem. Art. 16 Abs. 2 InvG der Gesellschaft Bedingungen auferlegen, die unter anderem das Verhältnis der Anteile zwischen den polnischen und ausländischen Anteilseignern oder das Stimmenverhältnis in der Gesellschaft festlegen. Bei Verstoß gegen diese Bedingungen kann die Genehmigung zurückgenommen werden, was gem. Art. 19 Abs. 3 InvG Grund zur Auflösung der Gesellschaft darstellt.

Die Entscheidung über die Genehmigung ist gem. Art. 18 InvG innerhalb von zwei Monaten zu treffen und unterliegt gem. Art. 16 Abs. 1 HVGG der Kontrolle des Hauptverwaltungsgerichtes.

Als ausländische Gesellschaft gelten im Sinne des Gesetzes Gesellschaften mit Sitz im Ausland sowie Gesellschaften mit Sitz in Polen, die von einem ausländischen Rechtsträger abhängig sind. Die Begriffe „ausländischer Rechtsträger“ und „Abhängigkeit“ sind aber anders definiert als die Begriffe „Ausländer“ und „Kontrolle“ im EAG. Ausländische Rechtsträger sind hier gem. Art. 3 InvG natürliche Personen mit Wohnsitz im Ausland, juristische Personen mit Sitz im Ausland und nichtrechtsfähige Gesellschaften, die nach ausländischem Recht entstanden sind. Eine Gesellschaft mit Sitz in Polen gilt als abhängig, wenn der ausländische Rechtsträger mittelbar oder unmittelbar über die Stimmenmehrheit in der Gesellschaft oder Aktionärsversammlung verfügt oder berechtigt ist, die Mehrheit der Vorstandsmitglieder der Gesellschaft zu bestellen und abzuberufen. Die Abhängigkeit wird des Weiteren durch personelle Verflechtungen zwischen der polnischen und der ausländischen Gesellschaft begründet. Ohne diese Regelung ließe sich das Genehmigungserfordernis umgehen, indem beispielsweise dem ausländischen Anteilseigner zusätzliche Stimmrechte gewährt werden oder eine von Ausländern beherrschte Gesellschaft eine Tochtergesellschaft gründet und den Vertrag mit der staatlichen juristischen Person durch diese abschließen läßt. Die ohne die Genehmigung abgeschlossenen Verträge sind gem. Art. 9 InvG unwirksam.

# KANCELARIA ADWOKACKA

## RECHTSANWALTSKANZLEI

---

**DR JACEK FRANEK**  
MAGISTER LEGUM EUROPAE

Zu beachten ist, daß die Genehmigung des Staatsschatzministers eine Genehmigung des Ministers für Inneres nach dem EAG nicht ersetzt. Gesellschaften, die den Ausländerbegriff des EAG erfüllen, benötigen daher zusätzlich noch eine Genehmigung des Ministers für Inneres.

c. Veräußerer ist eine staatliche juristische Person, Erwerber ist eine natürliche Person

Immobilien, deren Eigentümer eine staatliche juristische Person und Erwerber eine natürliche Person ist, werden gem. Art. 6 Abs. 1 Nr. 1 InvG e contrario unter ausschließlicher Anwendung des EAG erworben. Eine Genehmigung des Staatsschatzministeriums ist nicht erforderlich.

d. Veräußerer ist der polnische Staat oder eine Gemeinde

Für Immobilien, deren Eigentümer der polnische Staat oder eine Gemeinde ist, gelten sowohl für juristische als auch für natürliche Personen ebenfalls ausschließlich die Grundsätze des EAG. Eine zusätzliche Einschränkung, die jedoch alle Erwerber - sowohl ausländische als auch polnische - betrifft, ist in Art. 19 GrBewG vorgesehen. Kauf-, Erbnießbrauch-, Nießbrauch-, Miet- und Pachtverträge über besonders schutzwürdige Immobilien bedürfen der Stellungnahme der in Art. 19 GrBewG genannten Verwaltungsbehörden. Den Verkehrsbeschränkungen unterliegen Immobilien, die am Meeresufer<sup>34</sup>, in Bergbaugebieten<sup>35</sup>, in Nationalparks<sup>36</sup> gelegen sind oder an Immobilien grenzen, die aus Gründen der nationalen Sicherheit und Verteidigung in sog. Dauerverwaltung<sup>37</sup> gegeben wurden.

### III. Genehmigungsvoraussetzungen

#### 1. Genehmigung nach dem EAG

Das EAG nennt keine Voraussetzungen zur Erteilung einer Genehmigung. Dem Innenminister wurde diesbezüglich Ermessensspielraum eingeräumt.<sup>38</sup> Der Innenminister erstattet dem Sejm alljährlich einen Bericht, der unter anderem Grundsätze seiner Entscheidungspolitik enthält. Diese Grundsätze, wie vom HVG mehrmals betont<sup>39</sup>, fanden im Sejm allgemeine Billigung. Es besteht daher eine gefestigte Verwaltungspraxis und Anträge, die der Praxis entsprechen, werden in der Regel positiv beschieden. Die Genehmigungsvoraussetzungen variieren je nachdem, ob der Erwerber eine juristische oder eine natürliche Person ist. In jedem Falle aber soll Immobilienerwerb zu Spekulationszwecken ausgeschlossen werden.

Als erstes gilt, alle unten aufgezählten Unterlagen einzureichen. Das Erstellen und Sammeln der Unterlagen kann unter Umständen langwierig sein. Anträge, die nicht vollständig sind, werden jedoch vom Ministerium nicht berücksichtigt. Falls nicht öffentlich beglaubigte Unterlagen eingereicht werden, sollte man für alle Fälle die Urschriften zur Hand haben. Darüber hinaus müssen alle ausländischen Dokumente von einem vereidigten Dolmetscher übersetzt werden. Bei persönlicher Vorsprache<sup>40</sup> sollte man sich unbedingt der Hilfe eines Dolmetschers bedienen. Die Gebühr für die Genehmigung beträgt 1000 Zloty, für die Genehmigungszusage 60 Zloty.

a. Genehmigungsvoraussetzungen für juristische Personen

Die Erteilung der Genehmigung für eine juristische Person setzt nach der Praxis des Ministeriums zunächst voraus, daß sie eine wirtschaftliche Tätigkeit in Polen entfaltet. Berechtigt sind dazu Handelsgesellschaften mit Sitz in Polen sowie Unternehmen, die ihren Sitz im Ausland haben und in

# KANCELARIA ADWOKACKA

## RECHTSANWALTSKANZLEI

---

**DR JACEK FRANEK**  
MAGISTER LEGUM EUROPAE

Polen ein Vertretungsbüro führen. Die Erlaubnis wird erteilt, sofern die Immobilie zu Investitionszwecken notwendig ist. Daher wird den Vertretungen, die gem. § 1 Abs. 3 VertrVO<sup>41</sup> keine Produktionstätigkeit in Polen ausüben dürfen, die Genehmigung grundsätzlich nur dann erteilt, wenn sie die Immobilie für den Vertretungssitz oder ein Büro benötigen. Die Genehmigung wird darüber hinaus Stiftungen und Vereinen erteilt, die nach polnischem Recht gegründet wurden und die Immobilie zur Ausübung ihrer Tätigkeit benötigen.

Der Antrag auf Erteilung der Genehmigung muß nach der gängigen Praxis folgende Angaben in der vorgegebenen Reihenfolge enthalten:

- a. Bezeichnung und Sitz sowie Adresse des Antragstellers inklusive Postleitzahl, den Gegenstand des Unternehmens, Angaben über die Vorstandsmitglieder (Name, Vornamen, Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit, genauer Wohnsitz),
- b. Angaben über die Teilhaber der Gesellschaft (bei natürlichen Personen nach dem obigen Muster, bei juristischen Personen: Bezeichnung und Adresse) sowie über ihre prozentuale Beteiligung an dem Grund- bzw. Stammkapital; falls einer der Teilhaber eine juristische Person mit Sitz in Polen ist, notwendig sind auch alle Angaben über ausländische Teilhaber dieser,
- c. exakte Bezeichnung der zu erwerbenden Immobilie (genaue Adresse, Größe, Art der Immobilie, Bestandteile, Grundbuchnummer und Flurstücknummer, falls nur einige Flurstücke eines Grundstücks gekauft werden sollen),
- d. Angaben über die veräußernde Person (Name und Vornamen / Bezeichnung der Firma, Wohnsitz / Sitz inklusive Postleitzahl),
- e. Bestimmung der Rechtsform, in der der Erwerb erfolgen soll (z.B. Kaufvertrag, Erbnießbrauchvertrag, Tauschvertrag, Schenkung),
- f. detaillierter Grund des Erwerbs, Begründung über den Erwerb der Immobilie solcher Größe, Bezeichnung der auf der Immobilie auszuübenden Tätigkeit und deren Nutzen für die Republik Polen,
- g. Angaben über die Höhe und die Art des zur Verfügung stehenden Kapitals, Angaben darüber, ob das Kapital zur Ausübung der geplanten Tätigkeit und insbesondere zur Fertigstellung der geplanten Investitionen ausreichend ist,
- h. Unterschrift des gesetzlichen Vertreters / der gesetzlichen Vertreter des Antragstellers.

Folgende Unterlagen in der vorgegebenen Reihenfolge sind dem Antrag beizufügen:

- a. Ablichtung von Unterlagen, die eine Berechtigung zum Ausüben einer wirtschaftlichen Tätigkeit in Polen bestätigen, insbesondere:
  - Auszug aus dem Handelsregister (nicht älter als drei Monate)
  - falls es sich um ein polnisches Vertretungsbüro eines Unternehmens mit Sitz im Ausland handelt, ist die Erlaubnis zur Gründung des Büros notwendig,
- b. schriftliche Erklärung des Veräußerers / der Veräußerer über die Absicht, die Immobile an den Antragsteller veräußern zu wollen, unter Angabe der Rechtsform der Veräußerung (z.B. Kaufvertrag) und des Preises,
- c. Auszug aus dem Grundbuch (nicht älter als sechs Monate),
- d. Auszug aus dem Grundstückregister,
- e. Bescheinigung der zuständigen Gemeinde über die Bestimmung der Immobilie im Raumordnungsplan unter Angabe des Beschlusses des Gemeinderates und des Ordnungsblattes, in dem der Beschluß bekanntgemacht wurde,

tel.: + 48 22 622 95 96

fax: +48 22 622 12 85

mobile: +48 508 191 289

e-mail: [jacek-franek@jacek-franek.com](mailto:jacek-franek@jacek-franek.com)



# KANCELARIA ADWOKACKA

## RECHTSANWALTSKANZLEI

---

**DR JACEK FRANEK**  
MAGISTER LEGUM EUROPAE

f. falls die Immobilie zu Investitionszwecken erworben werden soll, ist eine Stellungnahme der örtlichen Organe der Regierungsverwaltung bzw. der Selbstverwaltung notwendig,

g. falls ein Unternehmen erworben werden soll:

- Unterlagen, die zur Glaubhaftmachung der Ausführung der geplanten Unternehmung geeignet sind, insbesondere solche, die die Tätigkeit der ausländischen Teilhaber bescheinigen (z.B. Auskünfte der ausländischen Industrie- und Handelskammern, Bankauskünfte),

- Unterlagen, die das zu erwerbende Unternehmen betreffen (je nach der Art und Form des Erwerbs: Urkunde über die Bestellung des Abwicklers, Urkunde über die Bestellung des Konkursverwalters, Einwilligung der Gründungsorgane und des Arbeitnehmerrates, Bekanntmachung über die Ausschreibung),

h. in den unter f. und g. beschriebenen Fällen notwendig ist auch ein Investitionsplan (in Polen „business plan“ genannt), der folgende Elemente enthalten soll: Nutzung der Immobilie, Art und Höhe der geplanten Produktion, vorgesehene Anzahl der Beschäftigten, zweckbestimmte Investitionsaufwendungen (Ausbau der Anlagen, Maschinen, Technolgiekauf),

i. schriftliche Vollmacht und Adresse des Bevollmächtigten des Antragstellers, falls dieser sich durch einen Bevollmächtigten vertreten läßt,

k. unter Umständen auch die Telefon- und Telefaxnummern des Antragstellers bzw. seines Vertreters,

l. Stempelmarken i.d.H. von 1,50 Z<sup>3</sup>oty für den Antrag und je 0,15 Zloty pro Anlage.

### b. Genehmigungsvoraussetzungen für natürliche Personen

Eine Erwerbsgenehmigung erhalten nach der Verwaltungspraxis des Ministeriums primär Personen polnischer Abstammung und ausländische Ehegatten polnischer Staatsangehörigen. Zu dem Kreis der Berechtigten gehören des weiteren Ausländer, die ständig in Polen leben und über eine unbefristete Aufenthaltserlaubnis (sog. Daueraufenthaltskarte) verfügen sowie Personen, die in einer Gesellschaft mit ausländischem Kapital leitende Posten bekleiden. Anträge von Personen, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, werden nur in seltenen Fällen - beispielsweise Tätigkeit charitativer oder kultureller Art - berücksichtigt. Generell anerkannt wird nur Erwerb, der zur Befriedigung der gewöhnlichen Lebensbedürfnisse dient (ca. 0,2 - 0,5 ha).

Der Antrag auf Erteilung der Genehmigung muß nach der gängigen Praxis folgende Angaben in der vorgegebenen Reihenfolge enthalten:

a. Angaben über den Erwerber (Name, Vornamen, Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit, genauer Wohnsitz inklusive Postleitzahl),

b. Angaben über die oben erwähnte Beziehungen des Antragstellers zu Polen,

c. exakte Bezeichnung der zu erwerbenden Immobilie (genaue Adresse, Größe, Art der Immobilie, Bestandteile, Grundbuchnummer und Flurstücknummer, falls nur einige Flurstücke eines Grundstücks gekauft werden sollen),

d. Angaben über die veräußernde Person (Name und Vornamen / Bezeichnung der Firma, Wohnsitz / Sitz inklusive Postleitzahl),

e. Bestimmung der Rechtsform, in der der Erwerb erfolgen soll (z.B. Kaufvertrag, Erbnießbrauchvertrag, Tauschvertrag, Schenkung),

f. detaillierter Grund des Erwerbs und Begründung über den Erwerb der Immobilie solcher Größe,

h. Unterschrift des Antragstellers

tel.: + 48 22 622 95 96

fax: +48 22 622 12 85

mobile: +48 508 191 289

e-mail: jacek-franek@jacek-franek.com

# KANCELARIA ADWOKACKA

## RECHTSANWALTSKANZLEI

---

**DR JACEK FRANEK**  
MAGISTER LEGUM EUROPAE

Folgende Unterlagen in der vorgegebenen Reihenfolge sind dem Antrag beizufügen:

- a. Ablichtung von Unterlagen, die die Beziehungen des Antragstellers zu Polen bestätigen (z.B. Unterlagen, die den früheren Besitz der polnischen Staatsangehörigkeit bestätigen und einen Hinweis auf den Grund des Verlustes der Staatsangehörigkeit enthalten, Heiratsurkunde bei Eheschließung mit einem polnischen Staatsangehörigen, Daueraufenthaltskarte),
- b. Ablichtung des Reisepasses,
- c. schriftliche Erklärung des Veräußerers / der Veräußerer über die Absicht, die Immobile an den Antragsteller veräußern zu wollen, unter Angabe der Rechtsform der Veräußerung (z.B. Kaufvertrag) und des Preises,
- d. Auszug aus dem Grundbuch (nicht älter als sechs Monate),
- e. Auszug aus dem Grundstücksregister,
- f. Bescheinigung der zuständigen Gemeinde über die Bestimmung der Immobilie im Raumordnungsplan unter Angabe des Beschlusses des Gemeinderates und des Verordnungsblattes, in dem der Beschluß bekanntgemacht wurde,
- i. schriftliche Vollmacht und Adresse des Bevollmächtigten des Antragstellers, falls dieser sich vertreten läßt,
- k. unter Umständen auch die Telefon- und Telefaxnummern des Antragstellers bzw. seines Vertreters, l. Stempelmarken i.d.H. von 1,50 Z<sup>3</sup>oty für den Antrag und je 0,15 Zloty pro Anlage.

c. Genehmigungsvoraussetzungen bei Übernahme oder Erwerb von Anteilen oder Aktien einer Handelsgesellschaft mit Sitz in Polen, die bereits Eigentümer oder Erbnießbraucher einer Immobilie ist.

Da die Übernahme einer Handelsgesellschaft<sup>42</sup> gewöhnlich zu wirtschaftlichen Zwecken erfolgt, gelten die gleichen Voraussetzungen wie bei Erwerb durch juristische Personen. Als oberstes Prinzip gilt auch hier, daß der Immobilienerwerb zu Spekulationszwecken ausgeschlossen ist.

Der Antrag auf die Erteilung der Genehmigung muß nach der gängigen Praxis folgende Angaben in der vorgegebenen Reihenfolge enthalten:

- a. Angaben über den Erwerber bzw. Übernehmer
  - falls dieser eine juristische Person ist: Bezeichnung und Sitz sowie Adresse des Antragstellers inklusive Postleitzahl, die Höhe des Grund- bzw. Stammkapitals, den Gegenstand des Unternehmens, Angaben über die Vorstandsmitglieder (Name, Vornamen, Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit, genauer Wohnsitz),
  - falls dieser eine natürliche Person ist: Name, Vornamen, Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit, genauer Wohnsitz,
- b. Angaben über die Gesellschaft, deren Anteile oder Aktien erworben bzw. übernommen werden sollen (Bezeichnung und Sitz sowie Adresse inklusive Postleitzahl, die Höhe des Grund- bzw. Stammkapitals, den Gegenstand des Unternehmens, unter Angabe der Tätigkeit, die konzessions- oder erlaubnisbedürftig ist),
- c. Angaben über die Teilhaber der Gesellschaft, deren Anteile oder Aktien erworben bzw. übernommen werden sollen (bei natürlichen und juristischen Personen nach dem obigen Muster) sowie über ihre prozentuale Beteiligung an dem Grund- bzw. Stammkapital des Antragstellers;
- d. exakte Bezeichnung der im Besitz der Gesellschaft befindlichen Immobilien (genaue Adresse, Größe, Art der Immobilie, Bestandteile, Grundbuchnummer)
- e. Angaben über die Person, die die Anteile bzw. Aktien veräußert (Name und Vornamen /

tel.: + 48 22 622 95 96

fax: +48 22 622 12 85

mobile: +48 508 191 289

e-mail: jacek-franek@jacek-franek.com

# KANCELARIA ADWOKACKA

## RECHTSANWALTSKANZLEI

---

**DR JACEK FRANEK**  
MAGISTER LEGUM EUROPAE

- Bezeichnung der Firma, Wohnsitz / Sitz inklusive Postleitzahl),  
f. Angaben über Bestimmung der Rechtsform, in der der Erwerb erfolgen soll (z.B. Kaufvertrag, Erbnießbrauchvertrag, Tauschvertrag, Schenkung),  
f. detaillierten Grund des Erwerbs, Begründung über den Erwerb der Immobilie solcher Größe, Bezeichnung der auf der Immobilie auszuübenden Tätigkeit und deren Nutzen für die Republik Polen,  
g. Angaben über die Höhe und die Art des zur Verfügung stehenden Kapitals, Angaben darüber, ob das Kapital zur Ausübung der geplanten Tätigkeit und insbesondere zur Fertigstellung der geplanten Investitionen ausreichend ist,  
h. Unterschrift des Vertreters / der Vertreter des Antragstellers

Folgende Unterlagen in der vorgegebenen Reihenfolge sind dem Antrag beizufügen:

- a. Ablichtung von Unterlagen, die eine Berechtigung zum Ausüben einer wirtschaftlichen Tätigkeit in Polen bestätigen, insbesondere:
- Auszug aus dem Handelsregister (nicht älter als drei Monate)
  - falls es sich um eine polnische Filiale eines Unternehmens mit Sitz in Ausland handelt, ist die Erlaubnis zur Gründung der Filiale notwendig,
- b. schriftliche Erklärung des Veräußerers / der Veräußerer über die Absicht, die Immobilie an den Antragsteller veräußern zu wollen, unter Angabe der Rechtsform der Veräußerung (z.B. Kaufvertrag) und des Preises,
- c. Auszug aus dem Grundbuch (nicht älter als sechs Monate),
- d. Auszug aus dem Grundstückregister,
- e. Bescheinigung der zuständigen Gemeinde über die Bestimmung der Immobilie im Raumordnungsplan unter Angabe des Beschlusses des Gemeinderates und des Verordnungsblattes, in dem der Beschluß bekanntgemacht wurde,
- f. falls die Immobilie zu Investitionszwecken erworben werden soll, ist eine Stellungnahme der örtlichen Organe der Regierungsverwaltung bzw. der Selbstverwaltung notwendig,
- g. falls ein Unternehmen erworben werden soll:
- Unterlagen, die zur Glaubhaftmachung der Ausführung der geplanten Unternehmung geeignet sind, insbesondere solche, die die Tätigkeit der ausländischen Teilhaber bescheinigen (z.B. Auskünfte der ausländischen Industrie- und Handelskammern, Bankauskünfte),
  - Unterlagen, die das zu erwerbende Unternehmen betreffen (je nach der Art und Form des Erwerbs: Urkunde über die Bestellung des Abwicklers, Urkunde über die Bestellung des Konkursverwalters, Einwilligung der Gründungsorgane und des Arbeitnehmerrates, Bekanntmachung über die Ausschreibung),
- h. in den unter f. und g. beschriebenen Fällen notwendig ist auch ein Investitionsplan (in Polen „business plan“ genannt), der folgende Elemente enthalten soll: Nutzung der Immobilie, Art und Höhe der geplanten Produktion, vorgesehene Anzahl der Beschäftigten, zweckbestimmte Investitionsaufwendungen (Ausbau der Anlagen, Maschinen, Technologienkauf),
- i. schriftliche Vollmacht und Adresse des Bevollmächtigten des Antragstellers, falls dieser sich vertreten läßt,
- k. unter Umständen auch die Telefon- und Telefaxnummern des Antragstellers bzw. seines Vertreters,
- l. Stempelmarken i.d.H. von 1,50 Zloty für den Antrag und je 0,15 Zloty pro Anlage.

## 2. Genehmigung nach dem InvG

tel.: + 48 22 622 95 96  
fax: +48 22 622 12 85  
mobile: +48 508 191 289  
e-mail: jacek-franek@jacek-franek.com

# KANCELARIA ADWOKACKA

## RECHTSANWALTSKANZLEI

---

**DR JACEK FRANEK**  
MAGISTER LEGUM EUROPAE

Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Genehmigung nach dem InvG sind durch Nennung der Versagungsgründe definiert, lassen jedoch dem Staatsschatzminister einen relativ weiten Ermessensspielraum. Die Genehmigung ist gem. Art. 17 InvG zu versagen, wenn die Vornahme des genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfts eine Gefährdung der wirtschaftlichen Interessen oder der Sicherheit und Verteidigungsfähigkeit des Staates oder für den Schutz eines Staatsgeheimnisses bedeuten würde. In allen anderen Fällen ist die Genehmigung zu erteilen.

Den Antrag auf Erteilung der Genehmigung stellt die staatliche juristische Person, mit der ein genehmigungsbedürftiger Vertrag abgeschlossen werden oder die, die Immobile als Sacheinlage in eine Gesellschaft einbringen soll. Im ersteren Falle sind in dem Antrag gem. Art. 12 Abs. 1 InvG die Parteien, der Gegenstand und der Wert des Gegenstandes des Vertrages aufzuführen. Im letzteren Falle sind gem. Art. 12 Abs. 2 InvG Angaben über die Personen der Gesellschafter, die Firma, den Sitz und den Gegenstand des Unternehmens der Gesellschaft, die Art und den Wert aller Einlagen sowie die Zahl, die Art und den Wert der für die Immobilie übernommenen Anteile oder Aktien zu machen. Darüber hinaus sind dem Antrag gem. Art. 12 Abs. 3 InvG die Satzung bzw. der Gesellschaftsvertrag als Entwurf oder als eine bereits notariell beglaubigte Urkunde beizufügen. Der Staatsschatzminister kann gem. Art. 14 InvG innerhalb von 30 Tagen seit der Antragstellung die Vorlage von Urkunden, die die finanzielle Situation der Parteien darstellen oder ein amtliches Gutachten über die Antragsteller, die Gesellschaft oder den Vertragsgegenstand verlangen.

### III. Genehmigungsfreier Erwerb

Genehmigungsfreier Erwerb ist nur nach dem EAG vorgesehen. Sachverhalte, die unter das InvG fallen, bleiben daher nach diesem Gesetz genehmigungspflichtig.

Der genehmigungsfreie Erwerb des EAG betrifft gem. Art 8 Abs. 3 EAG weder die im Grenzgebiet<sup>43</sup> belegenen Immobilien noch landwirtschaftlichen Boden mit einer Fläche von mehr als 1 ha und kommt nur in sieben Fällen zur Anwendung. Genehmigungsfrei ist laut Gesetz zunächst der Erwerb von Wohnungseigentum; befreit von der Genehmigungspflicht sind auch Ausländer, die seit fünf Jahren ab Erhalt der sog. Daueraufenthaltskarte<sup>44</sup> in Polen ansässig sind; zweijähriger Wohnsitz in Polen ab Erhalt der Daueraufenthaltskarte ist nur für Ehepartner eines polnischen Staatsangehörigen bei gesetzlicher Ehegemeinschaft ausreichend; keiner Genehmigung bedarf des weiteren Grundstückserwerb durch eine zu dem Kreis der gesetzlichen Erben gehörende Person, unter der Voraussetzung, daß der Veräußerer seit mindestens fünf Jahren Eigentümer oder Erbnießbraucher der Immobilie ist; genehmigungsfrei ist darüber hinaus der Erwerb von unbebauten städtischen Grundstücken, deren Gesamtfläche innerhalb ganz Polens nicht 0,4 ha übersteigt - diese Befreiung gilt allerdings nur für juristische Personen mit Sitz in Polen, die das Grundstück für ihre satzungsmäßigen Zwecke kaufen wollen. Genehmigungsfrei ist auch der Erwerb von hypothekarisch belasteten Grundstücken zugunsten einer ausländischen Bank, wenn der Erwerb im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens nach einer ergebnislosen Versteigerung stattfindet. Schließlich ist genehmigungsfreier Grundstückserwerb in dem Fall zulässig, in dem eine durch Ausländer kontrollierte Bank Anteile bzw. Aktien einer Gesellschaft im Rahmen der Durchsetzung von aus Bankgeschäften herrührenden Ansprüchen erwirbt oder übernimmt. Unabhängig davon, ob es sich um eine im Grenzgebiet belegene oder landwirtschaftlich genutzte Immobilie handelt, keiner Genehmigung bedarf es gem. Art. 7 Abs. 1 EAG im Falle der Umwandlung von Gesellschaften. Das gleiche gilt gem. Art. 7 Abs. 2 EAG für den Erwerb im Wege der Erbfolge, aber nur durch eine zum

tel.: + 48 22 622 95 96

fax: +48 22 622 12 85

mobile: +48 508 191 289

e-mail: [jacek-franek@jacek-franek.com](mailto:jacek-franek@jacek-franek.com)

# KANCELARIA ADWOKACKA

## RECHTSANWALTSKANZLEI

---

**DR JACEK FRANEK**  
MAGISTER LEGUM EUROPAE

Kreis der gesetzlichen Erben gehörende Person. Durch die Beschränkung der Genehmigungsfreiheit auf die gesetzlichen Erben wurde die Umgehung des Gesetzes durch die sog. Testamentenkäufe verhindert. Erwerb im Wege der Erbfolge ist wohl als Universalsukzession zu verstehen. Genehmigungsbedürftig bleibt daher Erwerb aufgrund eines Vermächtnisses, da dieses nur eine Forderung gegenüber den Erben begründet.<sup>45</sup>

Nach Art. 8 Abs. 2 EAG wurde der Ministerrat ermächtigt, unter Berücksichtigung der Belange der internationalen Zusammenarbeit sowie des Gegenseitigkeitsprinzips, andere Fälle des genehmigungsfreien Erwerbs zu bestimmen. Die Regierung hat bisher von der Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht. Einer Pressemeldung<sup>46</sup> zufolge, soll anlässlich der EU-Beitrittsverhandlungen der 0,4 ha Limit für Gesellschaften mit Sitz in Polen auf 1,2 ha erweitert werden. Dies soll jedoch nur für Ausländer aus dem EU-Raum gelten.

#### **IV. Vereinbarkeit mit dem EU-Assoziierungsabkommen**

Am 01.02.1994 ist das EU-Assoziierungsabkommen<sup>47</sup> in Kraft getreten. Dieses enthält einige Bestimmungen zum Immobilienerwerb.

Nach Art. 44 Abs. 1 lit.(i) zweiter Strich i.V.m. Anlage XII d des Europa-Abkommens hat sich Polen verpflichtet, in Bezug auf Unternehmensgündung durch die Unternehmen und Bürger der EU, diese auf dem Gebiet des Immobilienerwerbs bis zum 31.01.2004 den Inländern gleichzustellen.

Unabhängig davon wurde jedoch gem. Art. 44 Abs. 7 Europa-Abkommen den in Polen gegründeten EU-Unternehmen das Recht zugestanden, nicht-landwirtschaftliche Immobilien erwerben zu können, sofern dies für die satzungsmäßige Unternehmensführung unmittelbar notwendig ist. Diese Regelung gilt nur für Tochtergesellschaften von EU-Unternehmen. Auf unselbständige Vertretungen in Polen und auf Unternehmen, die von natürlichen Personen in Polen gegründet wurden, ist sie gem. Art. 44 Abs. 7 2. und 3. Abschnitt i.V.m. Art. 48 Abs. 1 Europa-Abkommen nicht anwendbar. Der persönliche Anwendungsbereich entspricht somit den Merkmalen der von ausländischen juristischen Person kontrollierten Handelsgesellschaft i.S.d. Art. 1 Abs. 2 Nr. 3 2.Alt. EAG und der von einer ausländischen juristischen Person abhängigen Gesellschaft i.S.d. Art. 7 Abs. 1 i.V.m. Art. 3 Nr. 2 InvG. Vom sachlichen Anwendungsbereich her erfaßt werden nur solche Gesellschaften, die die Immobilie bereits nach der Gründung erwerben wollen. Für diejenigen Gesellschaften, die die Immobilie im Zuge der Gesellschaftsgründung - als vom polnischen Anteilseigner einbringende Sacheinlage oder bei Übernahme einer polnischen Gesellschaft - erwerben wollen, gilt der anfangs erwähnte Vorbehalt des Art. 44 Abs. 1 lit. (i) zweiter Strich des Europa-Abkommens.

Die Genehmigungspflicht für die in Polen gegründeten Tochtergesellschaften von EU-Unternehmen ist somit mit dem Europa-Abkommen unvereinbar. Die Entscheidung, welcher Regelung Vorrang einzuräumen ist, ist anhand der neuen polnischen Verfassung<sup>48</sup> zu treffen. Gem. Art. 241 Abs. 1 i.V.m. Art. 91 Abs. 2 der Verfassung geht ein internationales Abkommen, das unter der alten Verfassung ratifiziert und im Gesetzblatt veröffentlicht wurde, einem mit ihm unvereinbaren nationalen Gesetz vor, sofern das Abkommen Sachgebiete betrifft, die im Art. 89 der neuen Verfassung aufgeführt sind. Im Art. 89 Abs.1 aufgezählt sind unter anderen Übereinkommen über politische Bündnisse, Mitgliedschaft Polens in einer internationalen Organisation und Abkommen, die eine wesentliche finanzielle Belastung des Staates verursachen oder Angelegenheiten betreffen, die in Gesetzen geregelt sind. Ohne darauf einzugehen, ob die EU als „internationale Organisation“ i.S. dieser Vorschrift gilt, betrifft das Europa-Abkommen unstreitig die übrigen genannten Sachgebiete.

# KANCELARIA ADWOKACKA

## RECHTSANWALTSKANZLEI

---

**DR JACEK FRANEK**  
MAGISTER LEGUM EUROPAE

Art. 44 Abs. 7 des Europa-Abkommens geht damit den nationalen Gesetzen vor und hebt die Genehmigungspflicht für die in Polen gegründeten EU-Tochtergesellschaften auf. Der praktische Wert dieser Feststellung ist gering. Aus der Erfahrung des Verfassers ergibt sich, daß Notare die nach Art. 158 ZGB erforderliche Vertragsbeurkundung ohne Vorlegung der Genehmigung nicht vornehmen. Ohne diese ist aber eine Grundbucheintragung nicht möglich. Der Weg vor das Oberste Zivilgericht wegen der Weigerung des Grundbuchgerichtes, den Eigentumsübergang wegen fehlender Genehmigung einzutragen, bleibt daher verschlossen. Die einzige Möglichkeit, die Frage zu klären, bestünde darin, das Hauptverwaltungsgericht wegen der Genehmigungsablehnung anzurufen.

- <sup>1</sup>. Gesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer vom 24.03.1930 i.d.F. vom 08.05.1996 (Dz.U. 96.54.245)
- <sup>2</sup>. Gesetz über Gesellschaften mit ausländischer Beteiligung vom 14.07.1991 (Dz.U. 91.60.253, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.1996, Dz.U. 96.45.199)
- <sup>3</sup>. vgl. Pietrzykowski-Skowrońska Art. 46 Rn. 4, in: Pietrzykowski, Kodeks cywilny Komentarz, Warszawa 1997
- <sup>4</sup>. Zivilgesetzbuch vom 23.04.1964 mit späteren Änderungen
- <sup>5</sup>. Grundbuchgesetz vom 06.07.1982 (Dz.U. 82.19.147 mit späteren Änderungen)
- <sup>6</sup>. vgl. Art. 20 ff des Vermessungs- und Kartenkundegesetzes vom 17.05.1989 (Dz.U. 89.30.163 mit späteren Änderungen)
- <sup>7</sup>. Entscheidung des Obersten Gerichtes, SN v. 21.07.1966, III CR 146/66, OSP 1967, Nr. 7-8, Pos. 185
- <sup>8</sup>. s. dazu unten II 1
- <sup>9</sup>. s. dazu unten IV
- <sup>10</sup>. Beschluß des Obersten Gerichtes, SN v. 14.12.1984, III CZP 78/84 OSN 1985, Nr. 10, Pos. 149, zur Weitergeltung der Entscheidung vgl. Pietrzykowski-Skowrońska(FN 3) Art. 461 Rn. 2
- <sup>11</sup>. Gesetz über die Bewirtschaftung von Grundstücken von 21.08.1997 (Dz.U. 97.115.741)
- <sup>12</sup>. vgl. Izdebski, Kodeks cywilny z komentarzem, Warszawa 1996, Art. 232 Rn. 1f, Pietrzykowski-Pietrzykowski (FN 3)Art. 232 Rn.6 m.w.N.
- <sup>13</sup>. Gesetz über die Bewirtschaftung von Grund und Boden in Städten und Stadtteilen von 14.7.1961 (Dz.U. 61.32.159, einheitliche Fassung Dz.U. 69.22.159)
- <sup>14</sup>. vgl. Begründung des Beschlusses des Obersten Gerichtes SN v. 9.12.1969, III CZP 85/69, OSN 1970, Nr. 10, Pos. 172
- <sup>15</sup>. Zivilprozeßgesetzbuch vom 17.11.1964 (Dz.U. 64.43.296 mit späteren Änderungen)
- <sup>16</sup>. vgl. Pietrzykowski-Pietrzykowski (FN 3)Art. 233 Rn. 6
- <sup>17</sup>. Seit dem 01.01.1998 kann der vor dem 04.08.1997 den natürlichen Personen zustehende Erbnießbrauch ins Eigentum umgewandelt werden, s.dazu Gesetz über Umwandlung des Erbnießbrauchs ins Eigentum vom 04.09.1997 (Dz.U. 97.123.781)
- <sup>18</sup>. vgl. Igantowicz, Prawo rzeczowe, 4. Auflage, Warszawa 1986, Seite 187
- <sup>19</sup>. Genossenschaftsgesetz vom 16.09.1982 (letzte einheitliche Fassung Dz.U. 95.54.288 mit späteren Änderungen)
- <sup>20</sup>. Separates Gebäudeeigentum der landwirtschaftlichen Genossenschaften auf Staatsgrundstücken ist teilweise aufgehoben worden (nach Art. 17 des Gesetzes über Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Staatsgrundstücken vom 19.10.1991 [Dz.U. 95.57.299] und nach Art. 204 Abs. 5

tel.: + 48 22 622 95 96

fax: +48 22 622 12 85

mobile: +48 508 191 289

e-mail: jacek-franek@jacek-franek.com

# KANCELARIA ADWOKACKA

## RECHTSANWALTSKANZLEI

---

**DR JACEK FRANEK**  
MAGISTER LEGUM EUROPAE

GrBewG, anders gilt jedoch gem. Art. 208 Abs. 2 GrBewG für Gebäude, die vor 5.12.1990 errichtet wurden), teilweise kann wieder entstehen (nach Art. 204 Abs. 1 und Art. 208 Abs. 2 GrBewG).

<sup>21.</sup> Dz.U. 90.79.464

<sup>22.</sup> Ist vor dem 01.01.1998 von der zuständigen Behörde kein Bescheid über Erbnießbraucherwerb und Erwerb des Gebäudeeigentums erlassen worden, richtet sich das Verfahren nach Art. 200 GrBewG.

<sup>23.</sup> Dz.U. 94.51.201

<sup>24.</sup> Raumeigentumsgesetz vom 24.06.1994 (Dz.U. 94.85.388)

<sup>25.</sup> zu dem Begriff s. I 1 a

<sup>26.</sup> der Eigentumsübergang an Immobilien erfolgt im polnischen Recht bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, Art. 155 § 1 i.V.m. Art. 158 ZGB.

<sup>27.</sup> Verwaltungsverfahrensgesetz vom 14.06.1960 (letzte einheitliche Fassung Dz.U. 80.9.26 mit späteren Änderungen)

<sup>28.</sup> Hauptverwaltungsgerichtsgesetz vom 11.05.1995 (Dz.U. 95.74.368 mit späteren Änderungen)

<sup>29.</sup> s. dazu unten IV

<sup>30.</sup> Nach einem Gesetzentwurf vom Juni '98 soll Genossenschaftsmitgliedern das Recht eingeräumt werden, das genossenschaftliche Wohnungseigentumsrecht an eigener Wohnung ins Eigentum umwandeln zu lassen

<sup>31.</sup> Art. 37 Abs. 1 GrBewG und Art. 46 Abs. 3 des Gesetzes über Staatsbetriebe vom 25.09.1981 (letzte einh. Fassung Dz.U. 91.18.80 mit späteren Änderungen) i.V.m. Art. 3 Abs. 1 Nr. 11 Rechnungslegungsgesetz vom 29.09.1994 (Dz.U. 94.121.591 mit späteren Änderungen)

<sup>32.</sup> s. dazu Izdebski (FN 11) Art. 34 Rn. 7f

<sup>33.</sup> Vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen sind Verträge, die durch ein nach Art. 37 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes über die Privatisierung staatlicher Unternehmen vom 13.07.1990 (Dz.U. 90.51.298 mit späteren Änderungen) liquidiertes Unternehmen abgeschlossen wurden.

<sup>34.</sup> vgl. §§ 1ff der VO des Ministerrates vom 14.06.1993 (Dz.U. 93.50.228)

<sup>35.</sup> vgl. Art. 51 ff BergbauG vom 04.02.1994 (Dz.U. 94.27.96 mit späteren Änderungen)

<sup>36.</sup> vgl. Art. 14 ff UmweltschutzG vom 16.10.1991 (Dz.U. 91.114.492 mit späteren Änderungen)

<sup>37.</sup> s. dazu Art. 43ff GrBewG

<sup>38.</sup> vgl. Entscheidungen des HVG v. 27.02.1996, I SA 1296/95, v. 19.11.1993, I SA 1573/93 und v. 13.12.1993, I SA 2079/93

<sup>39.</sup> vgl. Entscheidungen des HVG v. 23.01.1996, I SA 1852/94 und v. 25.08.1995, I SA 1406/94

<sup>40.</sup> 9.30 - 13.30 Uhr außer freitags, ul. Koszykowa 16, 020-514 Warszawa

<sup>41.</sup> Verordnung des Ministerrates über Vertretungen ausländischer juristischer und natürlicher Personen vom 06.02.1976 (Dz.U.76.11.63 mit späteren Änderungen).

<sup>42.</sup> Ausländer dürfen gem. Art. 1 Abs. 2 in fine InvG nur Anteile an einer GmbH oder Aktien einer AG erwerben bzw. übernehmen

<sup>43.</sup> das Grenzgebiet erstreckt sich gem. Art. 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz der Staatsgrenze vom 12.11.1990 (Dz.U. 90.78.461 mit späteren Änderungen) grundsätzlich auf die an der Grenze gelegenen Gemeinden, in einigen Fällen auf die Nachbargemeinden; das Verzeichnis der zum Grenzgebiet gehörenden Gemeinden befindet sich in der Anordnung des Kommandanten des Grenzschutzes vom 30.09.1997 (M.P. 97.73.700)

<sup>44.</sup> diese wird meistens nach einem vierjährigen, in einigen Fällen nach dreijährigen legalen Aufenthalt in Polen ausgestellt, vgl. Art. 20 Abs. 2, Art. 19 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m Art. 17, Art. 9 Abs. 3

tel.: + 48 22 622 95 96

fax: +48 22 622 12 85

mobile: +48 508 191 289

e-mail: jacek-franek@jacek-franek.com

# KANCELARIA ADWOKACKA

## RECHTSANWALTSKANZLEI

---

**DR JACEK FRANEK**  
MAGISTER LEGUM EUROPAE

Ausländergesetz vom 25.06.1997 (Dz.U. 97.114.739)

<sup>45.</sup> s. Pazdan-Pietrzykowski (FN3) Art. 968 Rn. 6

<sup>46.</sup> Gazeta Wyborcza vom 10.04.1998

<sup>47.</sup> Dz.U.94.11.38

<sup>48.</sup> Dz.U. 97.78.483