

KANCELARIA ADWOKACKA

RECHTSANWALTSKANZLEI

DR JACEK FRANEK
MAGISTER LEGUM EUROPAE

Immobilienwerb in Polen Teil I

Recht der Internationalen Wirtschaft – Februar 2000



Immobilienwerb in Polen: IPR, Immobilienarten, Erwerbsvorgänge, Genehmigungen für Ausländer, Kosten, Steuern (Teil I)

von RA Jacek Franek M.L.E.

I. Internationales Privatrecht

II. Immobilien

1. Grundstücke
2. Gebäude
 - a. Erbnießbrauch
 - b. Landwirtschaftliche Genossenschaften
 - c. Staatsbetriebe
3. Wohnungseigentum

III. Genossenschaftliche Rechte

IV. Erbnießbrauch

V. Der zivilrechtliche Vorgang des Erwerbs

1. Immobilienwerb
2. Erwerb von genossenschaftlichen Rechten
3. Erwerb von Erbnießbrauch
4. Grundbücher

VI. Erwerb der Immobilien durch Ausländer

1. Genehmigungserfordernis nach dem EAG und nach dem InvG
 - a. Immobilien in privater Hand
 - b. Immobilien in der Hand des Staates

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

- (1) Ausschreibung und Vorkaufsrecht
 - (2) Veräußerer ist eine staatliche juristische Person, Erwerber ist eine Gesellschaft
 - (3) Veräußerer ist eine staatliche juristische Person, Erwerber ist eine natürliche Person
 - (4) Veräußerer ist der polnische Staat oder eine Gemeinde
2. Genehmigungsvoraussetzungen
- a. Genehmigung nach dem EAG
 - (1) Genehmigungsvoraussetzungen für juristische Personen
 - (2) Genehmigungsvoraussetzungen für natürliche Personen
 - (3) Genehmigungsvoraussetzungen bei Übernahme oder Erwerb von Anteilen oder Aktien einer Handelsgesellschaft mit Sitz in Polen, die bereits Eigentümer oder Erbnießbraucher einer Immobilie ist
 - b. Genehmigung nach dem InvG
3. Genehmigungsfreier Erwerb
4. Vereinbarkeit mit dem EU-Assoziierungsabkommen
- VII. Kosten
1. Genehmigung
 2. Stempelgebühr
 3. Notargebühr
 4. Eintragung ins Grundbuch
 5. Immobiliensteuer
 6. Forst- und Landwirtschaftsteuer
- VIII. Steuerliche Geltendmachung des Immobilienerwerbs
1. Körperschaftsteuer
 2. Einkommensteuer
 3. Mehrwertsteuer
- IX. Immobilienerwerb durch Ausländern - Checkliste

Die polnische Regierung führt mit der Europäischen Kommission seit August '98 Verhandlungen über die bislang in Polen bestehenden Einschränkungen des Immobilienerwerbs für Ausländer. Einiges deutet darauf hin, daß Polen nach dem EU-Beitritt zumindest eine Übergangsphase hinsichtlich der derzeit geltenden Einschränkungen des Immobilienwerwerbs durch Ausländer erreichen wird. Die Gründe liegen nach Meinung der polnischen Regierung auf der Hand: Solange die Grundstückspreise in Polen denen innerhalb der EU zumindest nicht annähernd angeglichen sind, sei eine Flut von Spekulationskäufen zu erwarten. Außerdem bestehe die Gefahr des Ausverkaufs des Bodens an Ausländer. Da zu den Käufern aller Warscheinlichkeit nach in erster Linie Deutsche zählen werden, macht die Regierung auch historische Gründe geltend. Darüber hinaus würden dann die Grundstückspreise in eine für die heimische Bevölkerung unerreichbare Höhe getrieben werden.

Bei Verträgen mit Beteiligung ausländischer Personen stellt sich immer als erstes die Frage nach dem anzuwendenden Recht. Dies ist mit Hilfe des internationalen Privatrechts zu lösen (dazu I). Dingliche Rechte - ihre Arten und ihr Wesen - sind dabei ausschließlich nach dem Recht des Belegenheitsortes, also nach dem polnischen Recht, zu beurteilen. Von den dinglichen Rechten im polnischen Recht sind zunächst die verschiedenen Immobilienarten darzustellen (dazu II). Neben den Immobilien existieren auch der Erbnießbrauch und sogenannte genossenschaftliche Rechte, welche in der Praxis von großer Bedeutung sind. (dazu III und IV). Der Vorgang des Immobilienerwerbs vollzieht sich nach

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

polnischem Recht anders als nach deutschem Recht (dazu V). Der Erwerb einer Immobilie durch Ausländer bedarf grundsätzlich einer Genehmigung (dazu VI). Je nachdem, wer als Veräußerer und wer als Erwerber auftritt, ist aber nicht nur eine, sondern möglicherweise noch eine weitere Genehmigung erforderlich; hierbei gelten unterschiedliche Tatbestände des Immobilienerwerbs und verschiedene Ausländerbegriffe (dazu VI 1). Einen weiteren Punkt der Genehmigungsproblematik bilden die gesetzlich genannten und ungenannten Genehmigungsvoraussetzungen (VI 2). In manchen Fällen vorgesehen ist auch ein genehmigungsfreier Erwerb (VI 3). Als letztes aus der Thematik der Erwerbsgenehmigung bleibt noch die wichtige Frage der Vereinbarkeit des Sonderregimes bei Immobilienerwerb mit dem EU-Assoziierungsabkommen (VI 4). Eine wesentliche Bedeutung bei dem Erwerb einer Immobilie ist den dabei entstehenden Kosten beizumessen (dazu VII). Schließlich bleibt zu erörtern, ob diese Kosten in Polen steuerlich geltend gemacht werden können (dazu VIII). Eine Checkliste ermöglicht einen schnellen Überblick über die Genehmigungsbedürftigkeit (dazu IX).

I. Internationales Privatrecht

Sämtliche Fragen, die die in Polen belegenen Immobilien und dingliche Rechte betreffen, unterliegen gem. Art. 1102 § 1 ZPGB¹ der ausschließlichen internationalen Zuständigkeit der polnischen Gerichte. Damit gehören, anders als nach § 24 dt. ZPO, auch Klagen auf Übereignung ausschließlich vor polnische Gerichte. Unklar ist allerdings, ob auch Vertragsstreitigkeiten - soweit sie eine Immobilie betreffen - vom Anwendungsbereich des Art. 1102 § 1 ZPGB erfaßt sind. Die gesetzliche Formulierung läßt einen großen Spielraum zu. Zu vermuten ist, daß die Rechtsprechung die ausschließliche Zuständigkeit bejahen wird.

Daraus folgt: unabhängig davon, ob die internationale Zuständigkeit der deutschen Gerichte nach den Regeln der deutschen ZPO begründet ist, sind die Klagen im Hinblick auf die spätere Anerkennung und Vollstreckbarerklärung des Urteils immer in Polen anhängig zu machen. Nach Art. 1146 § 1 Ziff. 2 ZPGB wird nämlich ein ausländisches Urteil in Polen nicht anerkannt, wenn in der Sache die ausschließliche internationale Zuständigkeit polnischer Gerichte begründet war. Die zweite Folge ist, daß die Frage nach dem anwendbaren Recht immer nach dem polnischen Internationalen Privatrecht zu beurteilen ist.

Über die Arten der dinglichen Rechte und ihr Wesen entscheidet gem. Art. 24 § 1 IPRG² das Recht des Belegenheitsortes (*lex rei sitae*).

Nach der *lex rei sitae* beurteilt sich gem. Art. 24 § 2 IPRG auch die Entstehung, Änderung, Übergang und Untergang von dinglichen Rechten. Damit entscheidet die *lex rei sitae* darüber, ob die dingliche Verfügung abstrakt (so das deutsche Recht) oder aber kausal (so das polnische Recht) ist. Die Wirksamkeit der *causa* - des schuldrechtlichen Vertrages - beurteilt sich dagegen nach eigenem Statut (Art. 25 ff IPRG). Das Belegenheitsrecht entscheidet aber auch darüber, ob der Vertrag allein - *solo consensu* - den Eigentumsübergang herbeiführt (so grundsätzlich das polnische Recht) oder aber, ob noch zusätzliche Handlungen (beispielsweise die Grundbucheintragung im deutschen Recht) erforderlich sind. Ein dem deutschen Recht unterliegender Kaufvertrag wird daher in seinen dinglichen Rechtsfolgen - obwohl dies in der polnischen Literatur³ diskutiert - nach polnischem Recht zu beurteilen sein mit der Folge, daß das Eigentum bereits mit dem Abschluß des Vertrages auf den Käufer übergeht.⁴

KANCELARIA ADWOKACKA

RECHTSANWALTSKANZLEI

DR JACEK FRANEK
MAGISTER LEGUM EUROPAE

Die Form des Rechtsgeschäftes unterliegt gem. Art. 12 S. 1 IPRG primär der *lex causae*. Für schuldrechtliche Verträge gilt damit das nach Artt. 25 ff IPRG festzustellende Recht. In erster Linie ist dies das von den Parteien vereinbarte Recht. Bei dinglichen Verfügungen (nach polnischem Sachenrecht nur im Falle des Art. 158 S. 2 iVm Art. 156⁵ ZGB⁶) kommt die *lex rei sitae* zur Anwendung.

Nach Art. 12 S. 2 IPRG ist aber auch ausreichend, daß die Formvorschriften des Rechts des Vornahmeortes (*lex loci actus*) beachtet wurden.⁷ Sollte der Vertrag in Deutschland abgeschlossen werden, ergeben sich - im Hinblick auf das Erfordernis der notariellen Beurkundung (§ 313 BGB, § 4 III WEG, § 11 ErbbRVO) - Unterschiede nur bei Übertragung von genossenschaftlichen Rechten.⁸ In der Praxis ist die Vornahme der notariellen Beurkundung außerhalb Polens wenig sinnvoll, da Polen bisher dem Haager Übereinkommen zur Befreiung ausländischer öffentlicher Urkunden von der Legalisation vom 5.10.1961 nicht beigetreten ist. Die notarielle Urkunde muß gem. Art. 1138 ZPGB von der polnischen Botschaft oder vom Konsulat beglaubigt werden.

II. Immobilien

Das polnische Recht kennt drei verschiedene Arten von Immobilien.⁹ Gem. Art. 46 § 1 ZGB sind dies Grundstücke, Gebäude und Teile von Gebäuden. Die beiden letzteren aber stellen gem. Art. 46 § 1 ZGB nur dann eine Immobile 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 GrundBG¹⁰ aufgrund der Angaben aus dem Grundstücksregister¹¹ 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.¹²

Aus Art. 46¹ ZGB ergibt sich die Aufteilung in landwirtschaftliche und sonstige Grundstücke. Die Aufteilung ist für Ausländer 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.¹³ Zum anderen erstreckt sich der genehmigungsfreie Erwerb nicht auf landwirtschaftliche Grundstücke mit einer Fläche von mehr als 1 ha.¹⁴

Landwirtschaftliche Grundstücke sind gem. Art. 46¹ 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.¹⁵ Zur Feststellung des landwirtschaftlichen Charakters eines Grundstückes können Angaben aus dem Grundstücksregister und der sog. Raumordnungsplan herangezogen werden.

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

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 Grund und Boden, der zum sog. Erbnießbrauch überlassen wurde (Art. 232 - 243 ZGB i.V.m Art. 27 - 36 GrBewG¹⁶). Der 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.¹⁷ Er ist in vielerlei Hinsicht dem deutschen Erbbaurecht vergleichbar. Eingeführt wurde der Erbnießbrauch bereits im Jahre 1961¹⁸ und war seitdem praktisch die einzige Form der Übertragung von staatlichen Grundstücken an Privatpersonen. Zum Erbnießbrauch können - anders als im deutschen Recht - gem. Art. 232 § 5 ZGB nur Grundstücke des Fiskus, der Gemeinden und Gemeindeverbände gegeben werden. Der Erbnießbrauch verleiht dem Inhaber eine 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)¹⁹, kann gem. Art. 65 Abs. 3 GrundBG belastet werden und unterliegt gem. Art. 1004ff ZPGB der Zwangsvollstreckung.²⁰ Eigentümer des Grundstücks bleibt der Fiskus, die Gemeinde oder der Gemeindeverband. 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 Gesetzes (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.²¹

b. Landwirtschaftliche Genossenschaften

In landwirtschaftliche Genossenschaften können von deren Mitgliedern sog. Bodeneinlagen eingebracht werden. Bodeneinlagen sind gem. Art. 141 § 2 GenG²² 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.²³

KANCELARIA ADWOKACKA

RECHTSANWALTSKANZLEI

DR JACEK FRANEK
MAGISTER LEGUM EUROPAE

c. Staatsbetriebe

Gem. Art. 2 des Gesetzes betreffend die Änderung des Gesetzes über die Bewirtschaftung von Grundstücken und Enteignungen vom 29.09.1990²⁴ wurden Staatsgrundstücke, die von Staatsbetrieben treuhänderisch verwaltet wurden, diesen in Erbnießbrauch überlassen und an den darauf errichteten Gebäuden kraft Gesetz separates Eigentum gegründet.²⁵ (Das gleiche gilt für Grundstücke im Bereich öffentlicher Straßen und Plätze, Brücken etc aufgrund einer besonderen Regelung im Gesetz betreffend die Änderung des Gesetzes über die Bewirtschaftung von Grundstücken und Enteignungen vom 25.03.1994²⁶).

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 vom Grundstück getrennter Gegenstand besonderen Eigentums sind. Gem. Art. 2 Abs. 1, Art. 7 Abs. 1 REG²⁷ können sowohl Räume, die zu Wohnzwecken dienen als auch Räume, die zu anderen Zwecken bestimmt sind, separates Eigentum und somit eine Immobilie bilden.

Zur Errichtung des Wohnungseigentums durch ein Rechtsgeschäfts bedarf es gem. Art. 7 Abs. 2 REG der Eintragung ins Grundbuch.

III. Genossenschaftliche Rechte

Der Wohnungsbau wurde im sozialistischen System und wird teilweise auch weiterhin durch Wohnungsgenossenschaften ausgeführt. Die von der Genossenschaft errichteten Gebäude stellen ihr Vermögen dar, das wiederum allen Genossenschaftsmitgliedern gehört (Art. 3 GenG). Einzelne Mitglieder haben daher kein Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder anderen Räumen, sondern nur ein sogenanntes genossenschaftliches Recht. Das GenG kennt vier Arten der genossenschaftlichen Rechte: das genossenschaftliche Wohnungsmietrecht, das genossenschaftliche Wohnungseigentumsrecht, das genossenschaftliche Gewerberaumrecht und das Recht auf ein genossenschaftliches Einfamilienhaus.

Zu betonen ist, daß keines der genossenschaftlichen Rechte als Immobilie anzusehen ist. Sie bilden nicht einen vom Grundstück getrennten Gegenstand besondereren Eigentums iSd Art. 46 § 1 ZGB, sondern sind beschränkt dingliche Rechte iSd Art. 244 ZGB. Die Darstellung der Problematik der genossenschaftlichen Rechte ist jedoch aus praktischen Gründen unentbehrlich: in dieser Form wird ein beachtlicher Teil des Wohnungsvermögens in Polen gehalten.

Das genossenschaftliche Wohnungsmietrecht hat für potentielle Erwerber keine Bedeutung. Gem. Art. 218 § 1 GenG ist es weder veräußerlich noch im Wege der Erbfolge übertragbar noch unterliegt es der Zwangsvollstreckung.

Bedeutsam sind dagegen die drei übrigen genossenschaftlichen Rechte. Sowohl das genossenschaftliche Wohnungseigentumsrecht und das Recht auf ein genossenschaftliches Einfamilienhaus als auch das genossenschaftliche Gewerberaumrecht sind veräußerlich, im Wege der Erbfolge übertragbar und unterliegen der Zwangsvollstreckung (Art. 223 § 1, 232 § 3, 238 § 1 GenG). Sie sind gem. Art. 215 § 1 GenG grundsätzlich nicht teilbar, es sei denn, daß die Mitinhaber Eheleute sind. Alle drei Rechte verleihen dem Inhaber nur eine eingeschränkte Machtbefugnis über den

KANCELARIA ADWOKACKA

RECHTSANWALTSKANZLEI

DR JACEK FRANEK
MAGISTER LEGUM EUROPAE

Wohnraum: gem. Art. 217 § 3 GenG ist die Vermietung oder unentgeltliche Überlassung des Raumes nur nach Genehmigung der Genossenschaft zulässig.

Nach einem Gesetzentwurf vom Juni 1998 soll den Genossenschaftsmitgliedern das Recht eingeräumt werden, das genossenschaftliche Wohnungseigentumsrecht an eigener Wohnung in Eigentum umwandeln zu lassen.

IV. Erbnießbrauch

Das Wesen des Erbnießbrauchs wurde bereits unter II 2 a dargestellt. Hier wären nur zwei Tatsachen noch einmal zu betonen. Da der Erbnießbrauch seit Anfang der sechziger Jahre die einzige Form der Übertragung von staatlichen Grundstücken an Privatpersonen war, wird ein beachtlicher Teil der Grundstücke in Polen in dieser Form gehalten. Das betrifft vor allem Grundstücke, die - aus deutscher Sicht - in den ehemals deutschen oder - aus polnischer Sicht - in den wiedererlangten Gebieten gelegen sind. Die zweite Tatsache ist, daß das Grundstück und die darauf errichteten Gebäude trotz separaten Eigentumsverhältnisse nicht getrennt veräußerbar sind (Art. 235 § 2 ZGB). Derjenige, der den Boden besitzen will, muß einen Kaufvertrag bezüglich der Gebäude und einen Erbnießbrauchsübertragungsvertrag bezüglich des Grundstückes abschließen.

Nach den Bestimmungen des ErbUmwG²⁸ kann der den natürlichen Personen zustehende Erbnießbrauch in Eigentum umgewandelt werden. In der ersten Fassung des Gesetzes war eine unentbehrliche Umwandlungsvoraussetzung, daß der Erbnießbrauch dem Antragsteller bereits vor dem 4.8.1997 zustand. Infolge der Änderung des Gesetzes im Dezember 1998 wurde der Termin auf den 31.10.1998 verschoben und der Kreis der berechtigten Personen auf Rechtsnachfolger der Erbnießbrauchberechtigten erweitert. Die Anträge müssen vor dem 31.12.2000 gestellt werden.

V. Der zivilrechtliche Vorgang des Erwerbs

Der Erwerb von Immobilien, von genossenschaftlichen Rechten und von dem Erbnießbrauch vollzieht sich nach den gleichen Prinzipien. Doch bestehen bei den einzelnen Rechten einige Unterschiede.

1. Immobilienerwerb

Der rechtsgeschäftliche Immobilienerwerb vollzieht sich im polnischen Recht grundsätzlich nach dem Konsensual- und Kausalprinzip. Das in Deutschland einzuhaltende Abstraktionsprinzip ist im polnischen Recht unbekannt.

Gem. Art. 155 § 1 ZGB geht das Eigentum an einer Immobilie mit dem Abschluß eines Kaufvertrages oder eines anderen Vertrages, der zur Übertragung des Eigentums an der Immobilie verpflichtet, an den Erwerber über.²⁹ Art. 155 § 1 ZGB stellt das sogenannte Konsensualprinzip auf: Zur Übertragung des Eigentums an einer Immobilie ist ausschließlich der Vertragsabschluß und keine andere Handlung, wie beispielsweise die Eintragung in das Grundbuch, erforderlich. Die Eintragung in das Grundbuch hat im polnischen Recht grundsätzlich lediglich deklaratorischen Charakter. Etwas anderes gilt nur dann, wenn sich dies aus einer besonderen Vorschrift ergibt (Art. 155 § 1 ZGB a.E.). Bei den Immobilien ist dies nur bei den Verträgen über die Errichtung des Wohnungseigentums nach Art. 7 Abs. 2 2. HS REG der Fall. Hier hat die Eintragung konstitutiven Charakter.

KANCELARIA ADWOKACKA

RECHTSANWALTSKANZLEI

DR JACEK FRANEK
MAGISTER LEGUM EUROPAE

Das Konsensualprinzip ist im polnischen Recht aber kein unabdingbarer Grundsatz: die Parteien können durchaus vereinbaren, daß zur Eigentumsübertragung die Eintragung ins Grundbuch erforderlich (konstitutiv) ist, Art. 155 § 1 ZGB a.E.

Da nach Art. 155 § 1 ZGB zur Übertragung des Eigentums an einer Immobilie keine andere Handlung außer der eines Vertrages erforderlich ist, ist damit klargestellt, daß es ex lege die Konstruktion der dinglichen Verfügung im polnischen Recht nicht gibt. Der schuldrechtliche Vertrag hat gleichzeitig dingliche Wirkung. Doch steht es den Parteien nach Art. 156 ZGB offen, den Vertrag in ein Verpflichtungs- und ein Verfügungsgeschäft zeitlich aufzusplitten.³⁰ (Nicht zu verwechseln mit einem Vorvertrag iSd Art. 389 ZGB.) Nach Art. 156 ZGB ist dann jedoch - anders als im deutschen Recht - zur Wirksamkeit des Verfügungsgeschäftes erforderlich, daß auch das Verpflichtungsgeschäft wirksam war (Kausalprinzip).

Das Kausalprinzip des Art. 156 ZGB gilt über seinen Wortlaut hinaus nicht nur dann, wenn die Vertragspartner den Vertrag in ein Verpflichtungs- und ein Verfügungsgeschäft zeitlich aufgespalten haben, sondern bildet einen allgemeinen Grundsatz des polnischen Rechts. Er gilt damit auch bei Verträgen, die entsprechend dem Regelfall des Art. 155 ZGB das Eigentum an der Immobilie mit dem Vertragsabschluß übergehen lassen. War also der Kaufvertrag über eine Immobilie aus irgendeinem Grund unwirksam, so ist - anders als im deutschen Recht - grundsätzlich auch der vollzogene Eigentumsübergang ex tunc unwirksam. Ein Rückgriff auf die Figur der ungerechtfertigten Bereicherung ist nicht notwendig.

Der Grundsatz, daß bei Entfallen der causa auch die dingliche Wirkung automatisch ex tunc entfällt, erfährt allerdings nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtes³¹ gewisse Einschränkungen, die sich dogmatisch nicht leicht begründen lassen. Nach Meinung des Gerichtes sind sie jedoch zweckmäßig und aus Gründen der Rechtsicherheit geboten. Ein gesetzlich³²begründeter Rücktritt vom Vertrag, die einvernehmliche Aufhebung³³ des Vertrages und der Widerruf der Schenkung haben keine dingliche, sondern nur obligatorische Wirkung. Das gilt sowohl für Verträge, die nach Art. 155 ZGB eine verpflichtend-verfügende Wirkung haben als auch für die, die gem. Art. 156 ZGB zeitlich aufgesplittet wurden.

Der Vertrag über eine Immobilie bedarf gem. Art. 158 ZGB zu seiner Wirksamkeit der notariellen Beurkundung.³⁴ Das gleiche gilt im Falle der Aufspaltung des Vertrages iSd Art. 156 ZGB für das Verfügungsgeschäft; das Verpflichtungsgeschäft bedarf dagegen keiner besonderen Form. Der Grundsatz der formellen Kausalität nach Art. 158 S. 2 2. HS ZGB besagt jedoch, daß das Verpflichtungsgeschäft in der notariellen Urkunde genannt werden muß; ansonsten ist das Verfügungsgeschäft unwirksam.³⁵

Nebenabreden über essentialia negotii sind an sich beurkundungspflichtig.³⁶ Doch scheint dieser Grundsatz nur für Nebenabreden zu gelten, die den Vertrag nicht verändern, sondern nur ergänzen. Nebenabreden, die den Vertrag verändern und während oder vor der notariellen Beurkundung getroffen werden, können nach den Grundsätzen über Scheingeschäfte (Art. 83 ZGB) beurteilt werden. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung³⁷ und in Abweichung vom deutschen Recht ist für die Wirksamkeit des verdeckten Geschäftes nämlich ausreichend, daß nur der Scheinvertrag notariell beurkundet wird. Nicht eindeutig geklärt ist es bisher, ob Nebenabreden über naturalia negotii und accidentalia negotii der notariellen Beurkundung bedürfen.³⁸ Klar ist dagegen, daß im

KANCELARIA ADWOKACKA

RECHTSANWALTSKANZLEI

DR JACEK FRANEK
MAGISTER LEGUM EUROPAE

Fälle der Nichtbeachtung der Form des Hauptvertrages sowohl dieser als auch sämtliche Nebenabreden (bspw. Rücktrittsrecht, Anzahlung) unwirksam sind.³⁹

Keiner notariellen Beurkundung bedarf dagegen ein Vorvertrag über den Immobilienkauf.⁴⁰ Aus praktischen Gründen ist die Beachtung dieser Form beim Vorvertrag jedoch immer zu empfehlen, da sie gem. Art. 390 § 2 ZGB einen unmittelbaren Erfüllungsanspruch gewährleistet.

Die Nichtbeachtung der im Art. 158 ZGB vorgeschriebenen Form führt zur absoluten Unwirksamkeit des Vertrages. Eine Heilung des Rechtsgeschäftes bei absoluter Unwirksamkeit ist in der Systematik des polnischen Rechts grundsätzlich nicht möglich.⁴¹ Die einzige Ausnahme bei der Unwirksamkeit wegen Nichtwahrung der Form ist im ZGB in Art. 890 § 1 S. 2 ZGB (Schenkung) geregelt, der jedoch für Immobilien und immobilienähnliche Rechte nicht gilt.

Das Eigentum an einer Immobilie kann gem. Art. 157 nicht unter einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung übertragen werden. Dabei handelt es sich hier um eine rechtsgeschäftliche Bedingung iSd Art. 89 ZGB und nicht um eine Rechtsbedingung, wie beispielsweise die Erteilung der Genehmigung nach dem EAG.

2. Erwerb von genossenschaftlichen Rechten

Die genossenschaftlichen Rechte als beschränkt dingliche Rechte werden gem. Art. 245 § 1 ZGB in entsprechender Anwendung der Vorschriften über den Eigentumserwerb übertragen. Es gelten somit das Konsensual- und Kausalprinzip. Eine wesentliche Abweichung von dem Konsensualprinzip wird jedoch gem. Art. 245¹ ZGB dadurch begründet, daß zur Übertragung des Rechtes - *sofern* dieses Recht bereits ins Grundbuch eingetragen wurde - die Eintragung ins Grundbuch erforderlich ist. Ist kein Grundbuch für das genossenschaftliche Recht angelegt - was in der Praxis durchaus möglich ist - ist zur Rechtsübertragung auch keine Eintragung erforderlich.

Die Notwendigkeit der Grundbucheintragung kann sich aber auch aus einer Parteivereinbarung ergeben.

Ein Grundbuch für ein genossenschaftliches Recht kann nach der Spezialermächtigung des Art. 24¹ GrundBG angelegt werden. Die Übertragung des Rechts unter einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung ist zulässig. Der Vertrag bedarf der notariellen Beurkundung (Art. 223 § 5, 232 § 4, 238 § 1 GenG). Darüber hinaus hängt die Wirksamkeit der Veräußerung eines genossenschaftliches Rechts davon ab, ob der Erwerber als Mitglied in die Genossenschaft aufgenommen wurde (Art. 223 § 2, 232 § 3, 238 § 1 GenG). Die Genossenschaft darf gem. Art. 224 GenG die Aufnahme des Erwerbers nicht verweigern, wenn er den Erfordernissen der Satzung entspricht.

3. Erwerb von Erbnießbrauch

Die Übertragung des Erbnießbrauchs vollzieht sich gem. Art. 237 ZGB in entsprechender Anwendung der Vorschriften über die Übertragung des Eigentums. An sich gelten damit auch hier das Konsensual- und Kausalprinzip. Eine wesentliche Abweichung von dem Konsensualprinzip wird jedoch dadurch begründet, daß zur Übertragung des Rechtes *immer* die Eintragung ins Grundbuch erforderlich ist (Art. 27 S. 2 GrBewG). Die in Ziffer V 1 dargestellten Ausnahmen vom Kausalprinzip (kein dingliches Zurückfallen des Erbnießbrauchsrechtes) gelten auch hier.⁴²

KANCELARIA ADWOKACKA

RECHTSANWALTSKANZLEI

DR JACEK FRANEK
MAGISTER LEGUM EUROPAE

Der Vertrag über die Übertragung des Erbnießbrauchs bedarf gem. Art. 237 iVm Art. 158 ZGB der notariellen Beurkundung. Er ist bedingungs- und terminfeindlich.

4. Grundbücher

Grundbücher werden in Polen nicht für den jeweiligen Eigentümer, sondern für die Immobilie unabhängig von der Person des Eigentümers geführt. Die Eintragung hat nur in einigen Fällen⁴³ eine konstitutive Wirkung.⁴⁴ Daher können sich Abweichungen zwischen der tatsächlichen Rechtslage und der Grundbuchlage ergeben. Um Interessen Dritter zu schützen, statuiert Art. 5 GrundBG den öffentlichen Glauben des Grundbuchs. Danach wird im Falle der Abweichungen zwischen der tatsächlichen Rechtslage und der Grundbuchlage zugunsten dessen entschieden, der die Immobilie von der im Grundbuch ausgewiesenen Person erworben hat. Der öffentliche Glaube gilt gem. Art. 5 GrundBG nur dann, wenn das dingliche Recht durch ein Rechtsgeschäft von der betreffenden Person entgeltlich erworben wurde und der Erwerber dabei im guten Glauben war.

Der öffentliche Glaube wird gem. Art. 8 GrundBG unter anderen durch den Antragsvermerk eines bisher nicht ausgewiesenen Eigentümers ausgeschlossen. Der Antragsvermerk wird gem. Art. 45 Abs. 1 GrundBG unverzüglich nach der Einreichung der Anmeldung und ihrer Eintragung ins Grundbuchjournal in das Grundbuch selbst eingetragen.

Ansonsten gilt in Polen der römische Grundsatz, daß niemand mehr Rechte übertragen kann als er selbst innehat: *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*. Gutgläubiger Erwerb einer Immobilie, für die noch kein Grundbuch angelegt wurde, oder von einer Person, die als Eigentümer nicht eingetragen ist, ist nicht möglich. Wurde der neue vermeintliche Eigentümer ins Grundbuch eingetragen, kann der rechtmäßige Eigentümer die Löschung der Eintragung nach Art. 10 GrundBG verlangen.⁴⁵

¹Zivilprozeßgesetzbuch vom 17.11.1964 (Dz.U. 64.43.296 mit späteren Änderungen)

²Gesetz über das internationale Privatrecht v. 12. 11. 1965 (Dz.U. 65.46.290 mit späteren Änderungen).

³Pazdan, Prawo prywatne międzynarodowe, 2. Auflage, Katowice 1992, § 29 III 3.

⁴vgl. dazu V.

⁵s. dazu V 1

⁶Zivilgestzbuch vom 23.04.1964 mit späteren Änderungen

⁷so im Ergebnis auch Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego Księga druga, Warszawa 1996 unter Berufung auf Ent. des SN v. 27.12.1962, 2 CR 1202/61, OSN I/63/14; a.A. Dmowski/Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego Księga pierwsza, Część ogólna, Warszawa 1998.

⁸s. dazu III und V 2.

⁹vgl. Pietrzykowski-Skowrońska Art. 46 Rn. 4, in: Pietrzykowski (Hrsg.), Kodeks cywilny Komentarz, Warszawa 1997

¹⁰Grundbuchgesetz vom 06.07.1982 (Dz.U. 82.19.147 mit späteren Änderungen)

¹¹vgl. Art. 20 ff des Vermessungs- und Kartenkundegesetzes vom 17.05.1989 (Dz.U. 89.30.163 mit späteren Änderungen)

KANCELARIA ADWOKACKA

RECHTSANWALTSKANZLEI

DR JACEK FRANEK
MAGISTER LEGUM EUROPAE

¹²Ent. des SN v. 21.07.1966, III CR 146/66, OSP 67/ 7-8/185

¹³s. dazu unten VI 1 a.

¹⁴s. dazu unten VI 3.

¹⁵Beschluß des SN v. 14.12.1984, III CZP 78/84 OSN 85/10/149, zur Weitergeltung der Entscheidung vgl. Pietrzykowski-Skowrońska (FN 8) Art. 461 Rn. 2

¹⁶Gesetz über die Bewirtschaftung von Grundstücken von 21.08.1997 (Dz.U. 97.115.741).

¹⁷vgl. Izdebski, Kodeks cywilny z komentarzem, Warszawa 1996, Art. 232 Rn. 1f, Pietrzykowski-Pietrzykowski (FN 8)Art. 232 Rn.6 m.w.N.

¹⁸Gesetz 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).

¹⁹vgl. Begründung des Beschlusses des SN v. 9.12.1969, III CZP 85/69, OSN 70/10/172.

²⁰vgl. Pietrzykowski-Pietrzykowski (FN 8)Art. 233 Rn. 6

²¹vgl. Igantowicz, Prawo rzeczowe, 4. Auflage, Warszawa 1986, Seite 187.

²²Genossenschaftsgesetz vom 16.09.1982 (letzte einheitliche Fassung Dz.U. 95.54.288 mit späteren Änderungen).

²³Das separate 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 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).

²⁴Dz.U. 90.79.464

²⁵Ist 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.

²⁶Dz.U. 94.51.201

²⁷Raumeigentumsgesetz vom 24.06.1994 (Dz.U. 94.85.388)

²⁸Gesetz über Umwandlung des Erbnießbrauchs ins Eigentum v. 04.09.1997 (Dz.U. 97.123.781 mit späteren Änderungen)

²⁹Ein Gesellschaftsvertrag gehört nicht zu Verträgen iSd Art. 155 § 1 ZGB. Er läßt das Eigentum an einer Sacheinlage in Form einer Immobilie nicht an die Gesellschaft übergehen, da zum Zeitpunkt des Abschlusses des Gesellschaftsvertrages die Gesellschaft noch nicht existiert. Die Gesellschaft erwirbt nur das Recht, vom Gesellschafter zu verlangen, einen notariellen Vertrag über Eigentumsübertragung mit der Gesellschaft abzuschließen. vgl. dazu Beschluß des SN v. 5.12.1991, III CZP 128/91, OSNCP 92/6/106; Ent. des SN v. 22.2.1991, III CRN 503/90, nicht veröffentlicht, s. apel. Warszawa v. 6.10.1995, I ACr 630/95, OSA 97/2/7. Vgl. auch Rudnicki (FN 6) Art. 157 Rn. 3.

³⁰Nach Ent. des SN v. 14.4.1971, III CRN 57/71, NP 4/73 S. 586 dürfen die Bestimmungen des Verpflichtungsgeschäftes durch die Bestimmungen des späteren Verfügungsgeschäftes nicht verändert werden. Die Entscheidung wurde in der Literatur sehr kritisch aufgenommen, vgl. Rudnicki (FN 6) Art. 156 Rn. 7.

³¹Beschluß des SN v. 07.01.1967, III CZP 32/66, OSNC 68/12/199 und Beschluß des SN. v. 30.11.1994, III CZP 130/94, OSNC 95/3/42.

³²Die Vereinbarung eines vertraglichen Rücktrittsrechts nach Art. 395 ZGB ist wegen Art. 157 § 1 ZGB unzulässig, vgl. Beschluß des SN. v. 30.11.1994, III CZP 130/94, OSNC 95/3/42.

³³Die einvernehmliche Aufhebung des Vertrages ist nur so lange möglich, wie der Vertrag nicht von

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

beiden Seiten vollständig erfüllt wurde, Beschluß des SN. v. 30.11.1994, III CZP 130/94, OSNC 95/3/42.

³⁴Der Kauf einer Immobilie ohne die notarielle Beurkundung kann mit einer Geldbuße belegt werden, Art. 7 des Änderungsgesetzes zum ZGB v. 26.03.1982 (Dz.U. 82.11.81).

³⁵Ent. des SN v. 22.3.1955, II CO 116/54, OSN I/56

³⁶In der Ent. des SN v. 20.10.1996, III CZP 83/66, OSNCP 67/7-8/119 hat sich das Gericht über diesen Grundsatz hinweggesetzt. Die Entscheidung betraf den Kaufpreis eines Grundstückes und wurde mit dem Hinweis auf Art. 536 § 1 und § 2 ZGB begründet. Später wurde diese Entscheidung vom SN verworfen (Ent. des SN v. 07.01.1998, III CKN 307/97, OSNC 98/9/135 und Ent. des SN v. 07.08.1997, I CKN 214/97 nicht veröffentlicht).

³⁷Ent. des SN v. 26.5.1983, II CR 32/83, NP 2/85 S. 116.

³⁸Rudnicki (FN6) Art. 158 Rn. 4 und Dmowski/Rudnicki (FN 6) Art. 73 Rn. 6.

³⁹Ent. des SN v. 14.3.1974, III CRN 33/73, nicht veröffentlicht.

⁴⁰Ent. des SN v. 14.12.1960, II CR 1239/60, OSP 61/7-8/222; a. apel. Lublin v. 14.11.1991, I ACr 184/91, Wokanda 92/5/29.

⁴¹vgl. Wolter, Prawo cywilne, Zarys części ogólnej, 3. Auflage, Warszawa 1982, § 10 Ad 1) c) S. 300.

⁴²vgl. Beschluß des SN v. 17.11.1993, III CZP 156/93, OSNCP 94/6/128.

⁴³s. bereits oben V 1-3

⁴⁴Trotzdem ist die Nicht-Anmeldung zur Eintragung gem. Art. 35 GrundBG mit einer Geldbuße belegt.

⁴⁵vgl. Ent. des SN v. 03.09.1980, IV CR 202/80, nichtveröffentlicht. Der Verweis auf das heute vollständig aufgehobene (Art. 126 Ziff. 3 GrundBG) Sachenrechtsgesetz gilt für das GrundBG entsprechend.

tel.: + 48 22 622 95 96

fax: +48 22 622 12 85

mobile: +48 508 191 289

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