

IMMOBILIENRECHT

Die Autoren

Gregor Famira & Johannes Hysek

Rechtsanwälte der internationalen Anwaltssozietät CMS Reich-Rohrwig Hainz aus Österreich und CEE informieren Sie über rechtliche Neuerungen vor Ort. Gregor Famira (Bild li.) koordiniert alle Real-Estate-Agenden der Sozietät für CEE, Johannes Hysek (Bild re.) ist Experte für Immobilienrecht in Österreich.



UKRAINE: ZUSTÄNDIGKEIT FÜR ANFECHTUNGEN GEKLÄRT

Die Verwaltung von und die Verfügung über Grundstücke im Eigentum der Kommunen fällt unter die Zuständigkeit der „Organe der örtlichen Selbstverwaltung“.

AUTOR: ANDRIY PRYKHODKO, KIEW

Üblicherweise werden auf Grundlage eines Beschlusses der Behörde Rechtsakte gesetzt, also z. B. Verträge unterschrieben. Nicht immer war klar, vor welchem Gericht Beschlüsse und Rechtsakte dieser Organe angefochten werden können. Das Oberste Verwaltungsgericht hat darum kürzlich den Verfassungsgerichtshof um Auslegung der entsprechenden Verfassungsbestimmungen ersucht. Ergebnis ist, dass alle Beschlüsse der Organe der örtlichen Selbstverwaltung im Zusammenhang mit der Verfügung über Grundstücke im Eigentum der Kommunen als Hoheitsakte anzusehen sind, für deren Anfechtung die Verwaltungsgerichte zuständig sind. Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Inhalt der auf Grundlage eines Beschlusses abgeschlossenen Verträge sind hingegen (weiterhin) vor den Wirtschafts- und Zivilgerichten auszufechten. Im Ernstfall empfiehlt es sich, bei beiden Gerichten gleichzeitig vorzugehen, um eine allfällige zivilrechtliche Verjährung von Ansprüchen zu vermeiden.

KÜNDIGUNGSRECHT IN DER INSOLVENZ

Mit 01.07.2010 ist die neue Insolvenzordnung (vormals Konkursordnung) in Kraft getreten, die unter anderem für Bestandgeber und -nehmer im Insolvenzfall wesentliche Veränderungen bringt. AUTOR: MARTIN TRAPICHLER, WIEN

Die seit 01.07.2010 geltende Insolvenzordnung, die vor allem die Sanierung von Unternehmen erleichtern soll, bringt auch Änderungen im Bereich des Bestandrechts (Miete und Pacht). Das Bestandgeberkündigungsrecht im Konkurs des Bestandnehmers wurde ersatzlos gestrichen. Neu ist, dass der Insolvenzverwalter eine wegen Nichtzahlung des Bestandzinses bereits vor Eröffnung des In-

solvenzverfahrens bewilligte Räumungsexekution aufschieben lassen und letztlich gänzlich abwenden kann. Dies soll dem Erhalt beziehungsweise der leichteren Sanierung des Unternehmens dienen. So ist auf Antrag des Insolvenzverwalters eine solche Räumungsexekution solange aufzuschieben, bis das Unternehmen tatsächlich geschlossen oder der vom Schuldner vorgelegte Sanierungsplan zurückgezogen oder von den Gläubigern nicht angenommen wird. Wird der Sanierungsplan jedoch angenommen und die darin für den offenen Bestandzins vorgesehene Quotenforderung voll befriedigt, ist die Räumungsexekution auf Antrag einzustellen und das Bestandverhältnis gilt als fortgesetzt.

SERBIEN: SCHLEPPENDE KONVERSION VON STAATSLAND

Private können daran nur ein Nutzungsrecht haben, entweder (a) weil ihnen das darauf befindliche Gebäude gehört, oder (b) weil sie die Parzelle vom Staat gepachtet haben. Die seit Kurzem bestehende Möglichkeit, staatliches Land in privates Eigentum zu „konvertieren“, wird bisher nur zögerlich angenommen. AUTOR: GREGOR FAMIRA, CEE

Dies hängt im obigen Fall (a) vor allem damit zusammen, dass oft nicht klar ist, ob eine Konversionsgebühr anfällt oder nicht. Falls die Konversion eine Gebühr auslöst, ist diese vom „fair market value“ abhängig. Dieser Wert wird von den Steuerbehörden festgelegt. Gesetzliche Vorgaben zur Berechnung gibt es nicht. Nach Auskunft der Steuerbehörden orientieren diese sich vor allem an vergleichbaren Transaktionen; diese Daten stehen den Steuerbehörden zwecks Berechnung der Grunderwerbsteuer ohnedies zur Verfügung.

Zu befürchten ist, dass die Steuerbehörden den Wert eher zu hoch ansetzen werden – aus Staatsinteresse und weil in der Vergangenheit für Referenz-Transaktionen gezahlte Preise nicht mehr dem heutigen Marktwert entsprechen. Sollten die angenommenen Werte zu hoch sein, könnte dies Entwicklungsprojekte unrentabel machen.