

PAWEŁ BLAJER

Neue Regelungen über den Grundstücksverkehr in Polen – Rückkehr in die Vergangenheit?

1. Einleitung

Die historische Dimension des Agrarrechts, seine Verbindung sowohl mit der Geschichte als auch mit der Zukunft, wird besonders im Hinblick auf die Änderungen der Regelungen über Grundstücksverkehr von Agrar- und Forstimmobilien in Polen sichtbar. Sie sind Folge des Inkrafttretens der Rechtsakte von geradezu fundamentaler Bedeutung am 30. April 2016, d.h. des Gesetzes vom 13. April 2016 über die Änderung des Gesetzes über Wälder¹, sowie des Gesetzes vom 14. April 2016 mit dem charakteristischen Titel: über die Einstellung des Verkaufs der Immobilien aus dem Bestand des Agrareigentums der Staatskasse², kraft dessen insbesondere das Gesetz vom 11. April 2003 über die Gestaltung des Agrarsystems (weiterhin GGAS)³ und das Gesetz über die Verwaltung von Agrarimmobilien der Staatskasse⁴ vom 19. Oktober 1991 geändert wurden.

Anhand der Analyse der Regelungen, die in den genannten Rechtsakten enthalten sind, lässt sich feststellen, dass im Bereich des Modells des Grundstücksverkehrs bezüglich Agrar- und Forstimmobilien unter den Lebenden die Geschichte im gewissen Sinne eine Kreisbahn gezogen hat. Neue Regelungen knüpfen nämlich an Lösungen an, die vor der politisch-wirtschaftlichen Umwandlung galten; man kann geradezu die Meinung formulieren,

¹ Dziennik Ustaw [Gesetzblatt] aus dem Jahr 2016, Pos. 586.

² Dziennik Ustaw aus dem Jahr 2016, Pos. 585.

³ Dziennik Ustaw aus dem Jahr 2012, Pos. 803 mit Änderungen.

⁴ Dziennik Ustaw aus dem Jahr 2015, Pos. 1014 mit Änderungen.

dass sie in vielerlei Hinsicht einen noch mehr spürbaren Eingriff in den privatrechtlichen Grundstücksverkehr in Polen bringen, als das in den Realien des vorigen Systems der Fall war, für die das Anwenden von unterschiedlichen Flächennormen und das Formulieren von Subjektanforderungen an die Erwerber der Agrarimmobilien⁵ charakteristisch waren. Infolgedessen kam es am 30. April zur Verneinung einer Entwicklungstendenz, die sich seit dem Beginn der 90-er Jahre des 20. Jahrhunderts bemerkbar machte, und deren charakteristische Eigenschaft die Liberalisierung des Grundstücksverkehrs mit Agrar- und Forstimmobilien war. Es ist nämlich zu betonen, dass die politischen Änderungen vor 26 Jahren das völlige Abweichen von der vorherigen Reglementierung des Verkehrs mit Agrarland, der über die gesamten 90-er Jahre des vergangenen Jahrhunderts keinen Einschränkungen unterlegen hat, zur Folge hatten. Änderungen in dieser Hinsicht erfolgten in 2003 mit dem Inkrafttreten des genannten Gesetzes über die Gestaltung des Agrarsystems vom 11. April 2003, das neue Instrumente der Kontrolle des Grundstücksverkehrs eingeführt hat, die der staatlichen juristischen Person – der Agentur für Agrarimmobilien zustanden, die zugunsten der Staatskasse als ihr Treuhänder⁶ handelte.

Diese Instrumente waren folgende für die Agentur vorbehaltene Instrumente: gesetzliches Vorkaufsrecht – das sich in polnischen Verhältnissen ausschließlich im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrags einer Agrarimmobilie aktualisiert hat und das sogenannte Erwerbsrecht – das im Falle der Eigentumsübertragung einer Agrarimmobilie im Wege eines anderen Vertrags als Kaufvertrag in Frage kam⁷. Wegen der Tatsache, dass die Agentur diese Berechtigungen sehr selten in Anspruch genommen hat, war ihre

⁵ Zu den Flächennormen, die in Polen in den Jahren 1963-1990 genutzt wurden gehörten insbesondere sogenannte Grundnormen und maximale Normen, deren Ziel die Vorbeugung entsprechend: der irrationalen Zersplitterung der Landwirtschaftsbetriebe und ihrer übermäßigen Konzentration war; darüber hinaus galt damals der Grundsatz, dass lediglich eine Person mit landwirtschaftlichen Qualifikationen eine Agrarimmobilie erwerben kann. Die Bedeutung dieser Regelungen war in der Ansicht des Gesetzgebers so wichtig, dass er sich entschieden hat, sie ins Zivilgesetzbuch zu setzen; sie wurden 1990 in Gesamtheit aufgehoben. Vgl. S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości* [Eigentumsübertragung der Immobilie], Warszawa 1975, S. 328ff.

⁶ Vgl. M. Możdżeń-Marcinkowski, *Agencja Nieruchomości Rolnych* [Agentur für Agrarimmobilien], Kraków 2003.

⁷ Zu den genannten Regelungen vgl. ausführlich: A. Lichorowicz, *Instrumenty oddziaływania na strukturę gruntową Polski w ustawie z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego* [Instrumente der Beeinflussung der Grundstückstruktur Polens im Gesetz über die Gestaltung des Agrarsystems vom 11. April 2003], „Kwartalnik Prawa Prywatnego“ 2004, H. 2, S. 393ff.

tatsächliche Bedeutung jedoch eingeschränkt⁸. In der Praxis sicherten sie jedoch der Agentur einen obligatorischen Einblick in Verträge, die die Eigentumsübertragung der Agrarimmobilien zur Folge hatten und führten zur wesentlichen Verlangsamung des Grundstücksverkehrs⁹. Die erwähnten Beschränkungen fielen jedoch im Jahre 2010 fast ganz weg, als die Flächennorm der Agrarimmobilien, die vom Vorkaufsrecht und Erwerbsrecht der Agentur betroffen wurden, bis auf 5 ha erhöht wurde. Infolgedessen hatte der Grundstücksverkehr in den Jahren 2010–2015 praktisch keine Reglementierung.

2. Neue Regelungen im Eigentumsverkehr mit Agrarimmobilien

Die fundamentale Änderung, die das Inkrafttreten der am Anfang dieses Vortrags genannten Rechtsakte am 30. April 2016 mit sich gebracht hat, besteht in der Annahme des Grundsatzes, dass der Erwerber der Agrarimmobilien im Sinne des geänderten Gesetzes GGAS ausschließlich ein sogenannter „individueller Landwirt“ sein kann (Art. 2a GGAS). Dieser Grundsatz hat lediglich sehr wenige Ausnahmen: er betrifft nämlich nicht den sogenannten Grundstücksverkehr innerhalb einer Familie, also die Situation, wenn Agrarimmobilie von einer dem Erwerber nahestehenden Person erworben wird, sowie die Fälle, wenn der Erwerber die Staatskasse, Institution der Kommunalverwaltung oder kirchliche juristische Person ist.

Das Redigieren der besprochenen Vorschrift erfordert eine separate Analyse jedes der Begriffe, die die besprochene Norm benutzt, und zwar aufgrund ihres wichtigen normativen Inhalts:

2.1. „Agrarimmobilie“ im Sinne des Gesetzes ist eine Immobilie, die zur Ausübung der Produktionstätigkeit in der Landwirtschaft im Bereich der Pflan-

⁸ Es ist zu betonen, dass 467 500 notarielle Urkunden über die Übertragung der Agrarimmobilien im Wege der Verkaufsverträge in die Agentur in den Jahren 2003–2009 eingegangen sind, wobei die Agentur das Vorkaufsrecht lediglich in 533 Fällen in Anspruch genommen hat und 12.161,51 ha Land aufgekauft hat; noch seltener hat die Agentur das Erwerbsrecht in Anspruch genommen – auf 61 000 Verträge über die Eigentumsübertragung der Immobilie, die anders als Verkaufsverträge waren, hat die Agentur dieses Recht in Bezug auf 24 Transaktionen mit der Gesamtfläche von 937,21 ha in Anspruch genommen.

⁹ Z. Truskiewicz, *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (część I)*, [Eigentumsübertragung einer Agrarimmobilie im Lichte des Gesetzes über die Gestaltung des Agrarsystems (Teil I)], „Rejent“ 2003, Nr. 9, S. 49ff.

zenproduktion und Tierproduktion, ohne Ausschluss des Gartenbaus, Obstbaus, der Fischproduktion genutzt wird oder genutzt werden kann, jedoch ausschließlich der Immobilien, die auf den Gebieten liegen, die in den Raumordnungsplänen für andere als landwirtschaftliche Zwecke bestimmt sind. Diese Definition hat nur eine sehr geringe praktische Bedeutung aufgrund der ausgesprochen unpräzisen Formulierungen, die sie benutzt. Es ist insbesondere hervorzuheben, dass eine Agrarimmobilie in der gegenständlichen Bedeutung auch eine Immobilie sein kann, die im administrativen Bereich einer Stadt liegt, denn das Gesetz wendet das Kriterium der Lage nicht an.

Aus der praktischen Sicht sind Flächenkriterien, die übrigens auf der letzten Etappe der legislativen Arbeiten eingeführt wurden, viel wichtiger; die Vorschriften des Gesetzes werden nämlich nicht in Bezug auf Agrarimmobilien mit der Fläche unter 30 Ar sowie auf bebaute landwirtschaftliche Flächen mit der Fläche bis zu 50 Ar angewendet, die am Tage des Inkrafttretens des Gesetzes (d.h. am 30.04.2016) durch Wohngebäude sowie Gebäude, Bauten und Geräte besetzt sind, die zur Zeit nicht für die landwirtschaftliche Produktion genutzt werden, samt den anliegenden Grundstücken, die ihre richtige Nutzung ermöglichen und die für die Gestaltung eines Hausgartens bestimmt wurden – wenn diese Grundstücke eine organisierte wirtschaftliche Einheit bilden. Die richtige Auslegung der genannten Formulierungen bereitet jedoch viele praktische Probleme, deren ausführliche Besprechung den Rahmen dieser Bearbeitung sprengt. Es genügt festzustellen, dass die Definition der Agrarimmobilie im GGAS viel zu wünschen lässt, und dieser Umstand wirkt sich offensichtlich auf die Sicherheit des Grundstücksverkehrs aus¹⁰.

2.2. Unter dem „Erwerb einer Agrarimmobilie“ versteht das GGAS die Eigentumsübertragung einer Agrarimmobilie oder den Eigentumserwerb einer Agrarimmobilie infolge eines Rechtsgeschäfts oder einer Gerichtsentscheidung oder einer Entscheidung eines Organs der öffentlichen Verwaltung sowie einer anderen rechtserheblichen Tatsache. Der Grundsatz, dass eine Agrarimmobilie in Polen nur von einem individuellen Landwirt erworben werden kann, wurde also nicht nur auf die Fälle des Immobilienerwerbs auf dem Weg der Rechtsgeschäfte, darunter insbesondere der Verträge, sondern auch auf den Erwerb auf der Grundlage der Gericht- und Verwaltungsentscheidungen und den Erwerb de jure (z.B. Ersitzung) erstreckt. Die einzige Abweichung in

¹⁰ Vgl. diesbezüglich: K. Maj, *Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 roku* [Änderungen in der Gestaltung des Agrarsystems seit dem 30. April 2016], „Krakowski Przegląd Notarialny“ 2016, Nr. 2, S. 57ff.

dieser Hinsicht stellt das Erben dar; eine Agrarimmobilie kann weiterhin eine Person erben, die kein individueller Landwirt ist, es ist jedoch daran zu denken, dass in einigen Situationen auch im Falle des Erbens der Agentur für Agrarimmobilien das sogenannte Erwerbsrecht zustehen wird, und infolgedessen wird sie wirksam die Immobilie vom Erben aufkaufen können.

2.3. Die Definition des „individuellen Landwirts“ hat sich im Vergleich mit der früher geltenden Rechtslage nicht geändert. Zu der genannten Kategorie der Subjekte ist eine natürliche Person zuzuordnen, die ein Eigentümer, Erbnießbraucher, eigenständiger Besitzer oder Pächter der Agrarimmobilien ist, deren Gesamtfläche der landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht 300 ha übersteigt, die landwirtschaftliche Qualifikationen hat, mindestens seit 5 Jahren in der Gemeinde wohnt, in der eine der Agrarimmobilien liegt, die zum Landwirtschaftsbetrieb gehört, und die in diesem Zeitraum persönlich diesen Landwirtschaftsbetrieb geführt hat. Unter der persönlichen Führung des Landwirtschaftsbetriebes versteht man dagegen die Arbeit im Landwirtschaftsbetrieb und das Treffen von jeglichen Entscheidungen bezüglich der Führung der landwirtschaftlichen Tätigkeit in diesem Landwirtschaftsbetrieb. Die genannten Kriterien waren bereits in der Vergangenheit Gegenstand einer tiefgreifenden Analyse in der Literatur, darunter auch in der deutschsprachigen Literatur, da sie aber unseren Gästen zur Verfügung stehen, stelle ich an der Stelle keine weiteren Überlegungen zu ihrer Erarbeitung an¹¹. Ich muss jedoch betonen, dass die Änderung von GGAS die Bedeutung der Institution des individuellen Landwirts völlig geändert hat. Zur Zeit wurden nämlich lediglich die Landwirte zum Grundstücksverkehr zugelassen, die die genannten Kriterien im Sinne des Gesetzes erfüllen.

Der Notar, der das zur Eigentumsübertragung der Agrarimmobilie führende Rechtsgeschäft dokumentiert, der Richter oder das Verwaltungsorgan, das über ihren Erwerb entscheidet oder ihren Erwerb feststellt, sind zur Zeit verpflichtet jedes Mal zu prüfen, ob der Erwerber den Status eines individuellen Landwirts hat. Die Sanktion für das Irrtum in den durchgeführten Feststellungen ist sehr ernsthaft; es ist die Nichtigkeit des Erwerbs einer Agrarimmobilie gemäß Artikel 9 GGAS.

Das geänderte GGAS schafft formell jedoch eine Chance für den Erwerb der Agrarimmobilie von Personen, die keinen Status eines individuellen Landwirts haben. Nämlich, im Falle wenn der Erwerber kein individueller

¹¹ Vgl. P. Blajer, *Der „individuelle“ Landwirt als Teilnehmer des Grundstücksverkehrs nach polnischem und deutschem Recht*, „Jahrbuch des Agrarrechts“, Bd. 12, 2013, S. 77-91.

Landwirt ist und keiner der anderen betreffenden Ausschlüsse (z. B. im Rahmen des Grundstücksverkehrs innerhalb der Familie) vorkommt – kann der Erwerb der Agrarimmobilie bei der Zustimmung des Präsidenten der Agentur für Agrarimmobilien, die im Wege eines Verwaltungsbescheides ausgedrückt wurde, erfolgen.

Den Antrag auf den Erlass dieses Bescheides kann sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber einer Immobilie stellen, wobei der erste von ihnen nachweisen sollte, dass 1) es keine Möglichkeit gab, dass die Agrarimmobilie von einem individuellen Landwirt erworben wird, 2) der Erwerber die Gewähr der ordentlichen Führung der landwirtschaftlichen Tätigkeit gibt, 3) es infolge des Erwerbs zu keiner übermäßigen Konzentration der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt. Ferner soll der Erwerber in dem Antrag angeben, dass er einen Familienbetrieb führen will, und dass er über landwirtschaftliche Qualifikationen verfügt und die Gewähr der ordentlichen Führung der landwirtschaftlichen Tätigkeit gibt, sowie sich verpflichtet, im Zeitraum von 5 Jahren ab dem Tag des Erwerbs der Immobilie in der Gemeinde zu wohnen, in der eine der Agrarimmobilien liegt, die dem neu gebildeten Familienbetrieb mitgehören wird.

Die Art der Formulierung der Voraussetzungen für die Zustimmung für den Erwerb der Agrarimmobilie von einer Person, die kein individueller Landwirt ist, sichert dem Präsidenten der Agentur die völlige Willkürlichkeit der getroffenen Entscheidungen. Wie es scheint, sind manche von diesen Voraussetzungen nicht direkt nachzuweisen, z.B. offen bleibt die Frage nach der Art und Weise, wie der Veräußerer der Immobilie nachweisen soll, dass es keine Möglichkeit dafür gab, dass sie von einem individuellen Landwirt erworben werden konnte, oder dass der Erwerber die Gewähr für die ordentliche Führung der landwirtschaftlichen Tätigkeit gibt. Die Praxis der Anwendung der genannten Regelungen wird also völlig von dem Standpunkt des Präsidenten der Agentur abhängen. Aus den bisherigen informellen Äußerungen der Vertreter dieser Institution kann man die Schlussfolgerung ziehen, dass seine Einstellung in dieser Hinsicht liberal sein wird; nichtsdestotrotz fehlen bisher – wegen der kurzen Geltungsdauer des Gesetzes – Entscheidungen, die diese Ankündigungen bestätigen würden¹².

¹² Es ist an der Stelle zu betonen, dass gemäß den Vorschriften des geänderten GGAS im Falle, wenn der Präsident für den Erwerb der Agrarimmobilie keine Zustimmung erteilt, die Agentur verpflichtet ist, auf die schriftliche Forderung des Veräußerers, die in der Frist eines Monats ab dem Tag, an dem die Entscheidung über die Nicht-Erteilung der Zustimmung endgültig wurde, eine Erklärung über den Erwerb der Agrarimmobilie durch die Bezahlung des monetären ihrem Marktwert entsprechenden Gleichwerts, der durch die Agentur bei der An-

Das geänderte GGAS führt wesentliche Beschränkungen nicht nur auf der Etappe des Erwerbs einer Agrarimmobilie, sondern auch in der Zeit, die nach ihrem Erwerb folgt, ein. Gemäß Art. 2b dieses Gesetzes ist der Erwerber einer Agrarimmobilie (sowohl ein individueller Landwirt, als auch eine Person, die diesen Status nicht hat, aber die Zustimmung des Präsidenten der Agentur hat) verpflichtet, den Landwirtschaftsbetrieb, dessen Teil die erworbene Agrarimmobilie wurde, über den Zeitraum von mindestens 10 Jahren ab dem Tag des Erwerbs der Immobilie zu führen. In der vorstehenden Zeit kann die erworbene Immobilie weder veräußert, noch anderen Subjekten in Besitz abgegeben werden. Lediglich kann das Gericht auf einen Antrag des Erwerbers der Agrarimmobilie eine Zustimmung für die Vornahme dieser Handlungen vor dem Ablauf des Zeitraums von 10 Jahren ab der Eigentumsübertragung dieser Immobilie geben, wenn sich die Notwendigkeit ihrer Vornahme aus den vom Erwerber unabhängigen Schicksalsgründen ergibt. Die ausbleibende Zustimmung des Gerichts für die Veräußerung oder die Abgabe in Besitz im Rahmen des gegenständlichen zehnjährigen Zeitraums führt hingegen zur absoluten Nichtigkeit der genannten Handlungen.

Der Grundsatz, nach dem eine in Polen liegende Agrarimmobilie ausschließlich ein individueller Landwirt erwerben kann – obwohl er eine bedeutende Neuheit im Vergleich zur vorigen Rechtslage darstellt – erinnert ein wenig an die bis 1990 geltenden Regelungen, nach denen Erwerber der Agrarimmobilien ausschließlich Personen sein konnten, die über landwirtschaftliche Qualifikationen verfügten. Nichtsdestotrotz ist die aktuelle Regulierung wesentlich restriktiver wegen der Multiplikation der Kriterien, die für die Gewinnung des Status eines individuellen Landwirts notwendig sind; große Bedeutung haben in dieser Hinsicht vor allem das Kriterium des mindestens 5-jährigen Wohnens in der Gemeinde, in der eine der Immobilien liegt, die dem Landwirtschaftsbetrieb gehören und das Kriterium der mindestens 5-jährigen persönlichen Führung der landwirtschaftlichen Tätigkeit in diesem Landwirtschaftsbetrieb.

Darüber hinaus verzichtet das geänderte GGAS auch nicht auf die neuen Instrumente der Reglementierung des Grundstücksverkehrs, d.h. auf das Vorkaufsrecht und Erwerbsrecht der Agrarimmobilien, die für die Agentur vorbehalten sind. Ihre Bedeutung ist jedoch wesentlich geringer als es auf der

wendung der Methoden der Wertbestimmung gemäß dem Gesetz über die Grundstückswirtschaft bestimmt wurde, abzulegen. Es ist insbesondere der Umstand hervorzuheben, dass die Agentur in dem Fall den monetären Gleichwert bestimmt, was offensichtlich zur Beschränkung der Einsetzung dieser Institution führen kann.

Ebene des ursprünglichen Gesetzestextes aus dem Jahr 2003 der Fall war. Das Vorkaufsrecht, das sich im Falle des Abschlusses des Verkaufsvertrags aktualisiert, steht nämlich der Agentur u.a. in dem Fall nicht zu, wenn die kaufende Partei eine Institution der Kommunalverwaltung, Staatskasse oder eine dem Veräußerer nahestehende Person ist so, wie eine Person, die über die Zustimmung des Präsidenten der Agentur für Agrarimmobilien für den Erwerb einer Immobilie verfügt, oder ein individueller Landwirt, der die Immobilie für die Vergrößerung des Familienlandwirtschaftsbetriebes erwirbt, jedoch bis zur Fläche von 300 ha der landwirtschaftlichen Nutzflächen und die erworbene Immobilie in der Gemeinde liegt, in der der Erwerber seinen Wohnsitz hat oder in der angrenzenden Gemeinde. Infolgedessen aktualisiert sich dieses Recht zur Zeit grundsätzlich lediglich in dem Fall, wenn der Kaufende ein individueller Landwirt ist, aber die erworbene Agrarimmobilie weder in der Gemeinde, in der er seinen Wohnsitz hat, noch in der an die Gemeinde angrenzenden Gemeinde liegt.

Wie es scheint, wird es in relativ nicht häufigen Situationen auch zur Aktualisierung des Erwerbsrechts der Agentur trotz der formellen Erweiterung seines Umfangs kommen. Das geänderte GGAS umfasst nämlich mit diesem Recht die Fälle des Erwerbs einer Agrarimmobilie infolge: 1) des Abschlusses eines Vertrags, der anders als Verkaufsvertrag ist, 2) des einseitigen Rechtsgeschäftes, 3) der Entscheidung eines Gerichts, eines Organs der öffentlichen Verwaltung oder der Entscheidung eines Gerichts oder eines Zwangsvollstreckungsorgans, die anhand der Vorschriften über Zwangsvollstreckungsverfahren erlassen wurde, 4) eines anderen Rechtsgeschäfts oder einer anderen rechtserheblichen Tatsache, insbesondere: der Ersitzung der Agrarimmobilie, des Erbens oder Vindikationsvermögens, dessen Gegenstand eine Agrarimmobilie ist, der Teilung, Umwandlung oder Verbindung von Handelsgesellschaften. Nichtsdestotrotz wird diese Berechtigung ausgeschlossen u.a.: 1) wenn der Erwerber ein individueller Landwirt ist, wenn infolge der Eigentumsübertragung der Agrarimmobilie die Vergrößerung des Familienlandwirtschaftsbetriebes erfolgt, jedoch bis zur Fläche von landwirtschaftlichen Nutzflächen, die nicht größer als 300 ha ist; 2) wenn der Erwerb der Agrarimmobilie a) mit der Zustimmung des Präsidenten der Agentur, oder b) von einer dem Veräußerer nahestehenden Person erfolgt. Infolgedessen ist anzuerkennen, dass das Recht in Bezug auf den Erwerb der Agrarimmobilie eher eine marginale Bedeutung haben wird, mit Ausnahme der Fälle, in denen zum Erben der Agrarimmobilie aufgrund des Testaments eine Person kommen wird, die nicht zum Kreis der dem Erblasser nahestehenden Personen

gehört; in solchem Fall wird die Agentur nämlich gegen die Bezahlung des monetären ihrem Marktwert entsprechenden Gegenwertes wirksam eine Erklärung über den Erwerb dieser Immobilie abgeben können.

Eine völlige Neuheit, die durch die Novelle zum GGAS eingeführt wurde, ist die öffentlich-rechtliche Kontrolle der Subjektänderungen in den Handelsgesellschaften, sofern diese Gesellschaften zugleich Eigentümer einer Agrarimmobilie im Sinne des Gesetzes sind. Im Falle der Kapitalgesellschaften erkennt die Vorschrift Art. 3a GGAS der Agentur, die zugunsten der Staatskasse handelt, das Vorkaufsrecht in Bezug auf die verkauften Anteile und Aktien der Gesellschaft, die die Eigentümerin der Agrarimmobilie ist, zu. Art. 4 Abs. 6 sieht hingegen das Erwerbsrecht der Agentur in dem Fall vor, wenn die Anteile oder Aktien aufgrund eines anderen Vertrags als Kaufvertrag veräußert werden.

Wenn es hingegen um die Änderung eines Gesellschafters oder den Beitritt eines neuen Gesellschafters der Personengesellschaft geht, die zugleich die Eigentümerin einer Agrarimmobilie ist, so kann die Agentur, die zugunsten der Staatskasse handelt, in dem Fall gegen Bezahlung des monetären Gegenwertes, der ihrem Marktwert entspricht, gemäß Art. 3b des geänderten GGAS eine Erklärung über den Erwerb dieser Immobilie abgeben. In dem letzten Fall haben jegliche Änderungen bezüglich der Gesellschafter der Personengesellschaft automatisch eine Aktualisierung des Erwerbsrechts der Agentur zur Folge, das an die Agrarimmobilie gerichtet wird, die der Gegenstand des Eigentums der gegebenen Gesellschaft ist.

Die genannten Regelungen sollten die Undurchlässigkeit des Systems sichern; ihr Ziel ist es, den Versuchen der Umgehung des Gesetzes durch Bildung von separaten Organisationseinheiten vorzubeugen und anschließend Verkehr mit Aktien und Anteilen an Kapitalgesellschaften oder sogenannten „Gesellschaftsanteilen“ in den Personengesellschaften. Infolgedessen müssen aber die Gesellschafter einer Kapitalgesellschaft, die die Eigentümerin einer Agrarimmobilie ist, mit der Situation rechnen, dass im Falle der Veräußerung von Aktien oder Anteilen durch einen von ihnen die Staatskasse ein Gesellschafter dieser Gesellschaft werden kann, was die übrigen Gesellschafter nicht verhindern können. Im Falle einer Personengesellschaft kann irgendeine Subjektänderung zum Aufkauf der Agrarimmobilien, deren Eigentümerin die Gesellschaft ist, durch die Agentur führen, selbst in dem Fall, wenn die Immobilie ein Grundbestandteil oder einziger Bestandteil ihres Vermögens ist, und das Führen der landwirtschaftlichen Tätigkeit darauf eine Daseinsberechtigung der Gesellschaft ist.

3. Neue Grundsätze des Eigentumsverkehrs mit forstwirtschaftlichen Flächen

Sehr ernsthafte Konsequenzen für die Praxis des Verkehrs hat auch die Novelle des Gesetzes über Wälder mitgebracht, die auch am 30. April 2016 in Kraft getreten ist. Sie hat nämlich der Staatskasse weitgehende Kompetenzen hinsichtlich des Eingriffs in den privat-rechtlichen Verkehr mit forstwirtschaftlichen Flächen zuerkannt. Gemäß dem neuen Art. 37a des Gesetzes über Wälder steht im Falle des Verkaufs einer forstwirtschaftlichen Fläche der Staatskasse, die durch Staatliche Wälder vertreten ist, de jure das Vorkaufsrecht dieses Grundstücks zu. In der Situation hingegen, wenn es zum Erwerb einer forstwirtschaftlichen Fläche infolge des Abschlusses eines Vertrags kommt, der anders als Kaufvertrag ist, können die Staatlichen Wälder, die die Staatskasse vertreten, eine Erklärung über den Erwerb dieses Grundstücks gegen die Bezahlung des monetären Gegenwerts abgeben. Somit hat sich der Gesetzgeber entschieden, in Bezug auf die forstwirtschaftlichen Flächen Kontrollinstrumente einzusetzen, die bis dahin ausschließlich für Agrarimmobilien vorgesehen wurden, wobei er diese Kontrollkompetenzen einer anderen Organisationseinheit, d.h. dem Staatlichen Forstbetrieb Staatliche Wälder, übergeben hat, der eine staatliche Organisationseinheit ohne Rechtspersönlichkeit ist.

Die praktische Bedeutung der genannten Regelung scheint sehr bedeutsam zu sein, sowohl in Hinblick auf die Schärfe der Sanktionen als auch auf ihren Anwendungsbereich. Einen Einfluss darauf hat eine sehr breit formulierte Definition der „forstwirtschaftlichen Fläche“ als des Gegenstandes des Vorkaufs- und Erwerbsrechts der Staatskasse. Unter diesem Begriff versteht das Gesetz: 1) ein Grundstück, das im Liegenschaftskataster als Wald bezeichnet wird (wobei in dieser Hinsicht weder die Fläche des Grundstücks noch seine Bestimmung im lokalen Raumordnungsplan eine Bedeutung hat); 2) ein Grundstück, das für Aufforstung bestimmt ist, die im lokalen Raumordnungsplan oder im Bescheid über die Vorgaben für die Geländebebauung und -bewirtschaftung bestimmt wurde, oder 3) ein Grundstück mit einer dichten Bebauung von der Größe mindestens 10 Ar, bedeckt mit der Waldvegetation – Bäumen und Büschen sowie der Waldbodendecke – oder stellenweise ohne Waldvegetation, das für forstwirtschaftliche Produktion bestimmt ist oder Naturschutzgebiet ist oder dem Nationalpark gehört oder in das Denkmalregister eingetragen ist, sofern für dieses Grundstück ein vereinfachter Plan der Waldbewirtschaftung oder ein Bescheid des Landrats besteht, der die

Aufgaben hinsichtlich der Forstwirtschaft bestimmt und aufgrund der Bestandsaufnahme des Waldes erlassen wurde.

Wie es also scheint, werden sich in der Grundstücksverkehrspraxis die Berechtigungen der Staatskasse, von denen im Gesetz über Wälder die Rede ist, relativ oft aktualisieren; grundsätzliche Bedeutung dabei hat die Tatsache, dass damit die Grundstücke umfasst sind, die im Liegenschaftskataster als Wälder gekennzeichnet sind, unabhängig von ihrer Größe und Lage; die Anzahl der Liegenschaften dieser Art ist nämlich sehr bedeutend.

Es wird darüber hinaus auf den verhältnismäßig eng gefassten Bereich der Ausnahmen vom Vorkaufs- und Erwerbsrecht der Staatskasse im Falle der Eigentumsübertragung der forstwirtschaftlichen Liegenschaft hingewiesen; befreit von diesen Beschränkungen sind grundsätzlich nämlich nur der Grundstücksverkehr innerhalb einer Familie und Fälle, wenn der Erwerber eine Institution der Kommunalverwaltung ist, sowie die Situation, wenn das veräußerte forstwirtschaftliche Grundstück dem Landwirtschaftsbetrieb im Sinne von GGAS gehört.

4. Neue Regelungen des Verkaufs von staatlichen Agrarimmobilien

Nach den politisch-wirtschaftlichen Veränderungen anfangs der 90-er Jahre des 20. Jahrhunderts waren mehrere Millionen Hektar von Agrarimmobilien Gegenstand des Eigentums der Staatskasse; sie wurden Teil des sogenannten Bestands des Agrareigentums der Staatskasse, und eine spezielle juristische Person – zur Zeit Agentur für Agrarimmobilien genannt – wurde mit der Aufgabe deren Privatisierung beauftragt¹³. Obwohl diese Institution bereits ein Vierteljahrhundert funktioniert, bleiben im Bestand immer noch ca. 1,5 Mio. Hektar von Immobilien. Diese Grundstücke sind zur Zeit, gemäß der Begründung des Gesetzes über die Einstellung des Verkaufs der Immobilien aus dem Bestand des Agrareigentums der Staatskasse, Gegenstand eines großen Interesses der Personen, die keine individuellen Landwirte sind, insbesondere der Ausländer. Der Ausdruck dieses Interesses sind zahlreiche Trans-

¹³ Vgl. A. Niewiadomski, *Gospodarowanie państwowymi nieruchomościami rolnymi w Polsce oraz w Republice Federalnej Niemiec w okresie transformacji ustrojowej po 1989 roku* [Verwaltung von staatlichen Agrarimmobilien in Polen und in der Bundesrepublik Deutschland in der Zeit der Umwandlung des politischen Systems nach 1989], Warszawa 2012, S. 133ff.

aktionen des Erwerbs von landwirtschaftlichen Grundstücken von ausländischen, natürlichen und juristischen Personen, die zu diesem Zweck polnische Bürger nutzen, umgangssprachlich „Pfeiler“ genannt, die von wirklichen Erwerbfern finanziert werden und nur formal Eigentümer von Agrarimmobilien sind, die in Wirklichkeit Ausländern zur Verfügung stehen.

Ein Mittel, um diesem Handeln Einhalt zu gebieten, soll die völlige Einstellung des Verkaufs von Immobilien sein, die dem Bestand des Agrareigentums der Staatskasse gehören, im Zeitraum von 5 Jahren ab dem Tag des Inkrafttretens des Gesetzes, d.h. bis zum 30. April 2021. Es wurden nur relativ wenige Ausnahmen von diesem Verkaufsverbot der staatlichen Immobilien durch die Agentur vorgesehen und sie betreffen u.a. den Verkauf von: 1) Immobilien, die im lokalen Raumordnungsplan für andere als landwirtschaftliche Zwecke bestimmt sind, insbesondere für Technologieparks, Gewerbeparks, Geschäfts- und Logistikzentren, Lagerhallen, Transportinvestitionen, Wohnungsbau, Sport- und Freizeitobjekte; 2) Immobilien, die in speziellen Wirtschaftszonen liegen; 3) Häusern, Wohnlokalen, Wirtschaftsgebäuden und Garagen samt den notwendigen Grundstücken und Hausgärten; 4) Agrarimmobilien mit einer Fläche von bis zu 2 ha. Immobilien, die zu den aufgezählten nicht gehören, können ausschließlich mit der Genehmigung des Landwirtschaftsministers zum Verkauf bestimmt werden, die auf Antrag des Präsidenten der Agentur für Agrarimmobilien erteilt wird, wenn das durch sozialwirtschaftliche Umstände begründet ist.

Selbst im Falle der Umsetzung einer der vorstehend genannten Ausnahmen und des Abschlusses eines Verkaufsvertrags einer Immobilie aus dem Bestand des Agrareigentums der Staatskasse muss der Erwerber dieser Immobilie mit einer Reihe von Pflichten rechnen, die ihm das geänderte Gesetz über die Verwaltung der Agrarimmobilien der Staatskasse auferlegt. Im Verkaufsvertrag soll er sich nämlich dazu verpflichten, dass: 1) das Eigentum der aus dem Bestand erworbenen Immobilie über 15 Jahre ab dem Tag des Erwerbs der Immobilie nicht übertragen wird und dass landwirtschaftliche Tätigkeit darauf in dieser Zeit geführt wird; 2) in dieser fünfzehnjährigen Zeit auf der aus dem Bestand erworbenen Immobilie keine Hypothek zugunsten anderer Subjekte als die Agentur bestellt wird; 3) der Betrag in Höhe von 40% des Verkaufspreises im Falle der Nicht-Einhaltung irgendeiner der vorstehenden Verpflichtungen durch den Erwerber der Immobilie bezahlt wird. Es ist zu betonen, dass die Verletzung der genannten Verpflichtungen ausschließlich eine finanzielle Sanktion nach sich zieht, sie wirkt sich aber nicht auf die Wirksamkeit des Rechtsgeschäftes aus, das in der Karenzzeit mit Verletzung der angenommenen Verpflichtungen vorgenommen wurde. Es ist je-

doch hervorzuheben, dass der Beschluss über die Bezahlung des vorstehenden Betrags im Falle der Eigentumsübertragung der aus dem Bestand erworbenen Immobilie a) zugunsten eines Abkömmlings oder Adoptierten, und wenn es keine gibt – eines Verwandten in der Nebenlinie oder b) bei schriftlicher Zustimmung der Agentur keine Anwendung findet.

5. Zusammenfassung

Wenn man aus den bisherigen Überlegungen eine Schlussfolgerung zieht, ist zu betonen, dass der polnische Gesetzgeber 2016 auf die Methode der Reglementierung des Verkehrs mit Agrar- und Forstimmobilien zurückkam, die vor der Umwandlung des politischen Systems im Jahre 1989 angewendet wurde – er hat sie entsprechend modernisiert und an die Anforderungen der Gegenwart angepasst, z.B. durch die Erweiterung der Kontrolle auf die Subjektänderungen in den Handelsgesellschaften, die Eigentümer von Agrarimmobilien sind. Neue Regelungen sind also die Bestätigung der These über die Unmöglichkeit der eindeutigen voreiligen Entscheidung darüber, dass historische rechtlich-landwirtschaftliche Lösungen ihre Bedeutung verlieren; sie können auch in der völlig geänderten politisch-wirtschaftlichen Situation Anwendung finden, dessen Zeugen wir jetzt in Polen sind.

Man kann die Frage nach der Ursache eines solchen tiefgreifenden öffentlich-rechtlichen Eingriffs in den Grundstücksverkehr stellen, mit dem wir in Polen beginnend mit dem 30. April dieses Jahres zu tun haben. Die Antwort darauf sollte keine Schwierigkeiten bereiten; der Gesetzgeber selbst versteckt übrigens seine Motive nicht, indem er in der Begründung zum Gesetzesentwurf auf die Notwendigkeit des Schutzes der landwirtschaftlichen Flächen in Polen vor ihrem spekulativen Aufkauf durch Ausländer, die eine dem gesellschaftlichen Interesse entsprechende Nutzung des erworbenen Bodens für landwirtschaftliche Zwecke nicht garantieren, hinweist. Es ist hinzuzufügen, dass die entscheidende Bedeutung in dieser Hinsicht das Datum 1. Mai 2016 hatte, an dem die 12-jährige Schutzfrist für den Kauf der polnischen landwirtschaftlichen Flächen durch Ausländer aus den EU-Ländern endete, die im Absatz 4.2. der Anlage XII zur Akte über den Beitritt der Republik Polen zur Europäischen Union bestimmt wurde. Dem entsprechend erwerben Ausländer aus den EU-Ländern, beginnend mit dem 1. Mai 2016, die Agrar- und Forstimmobilien in Polen auf den gleichen Grundsätzen wie die polnischen Bürger; insbesondere benötigen sie nicht mehr wie bisher die Zustimmung des

Innenministers für den Erwerb solcher Immobilien. Die bis zum 30. April 2016 geltenden Vorschriften wurden also als unzureichend für die Realisierung des Ziels den polnischen Boden vor einem spekulativen Aufkauf durch Ausländer zu schützen, anerkannt und eben dieses Motiv lag der Erfrischung der beinahe schon vergessenen rechtlichen Lösungen und Konstruktionen zugrunde¹⁴.

Es scheint besonders interessant, dass sich der polnische Gesetzgeber bei der Formulierung neuer Regelungen weitläufig auf die komparatistischen Argumente bezogen hat, darunter auch auf die zur Zeit in Deutschland geltenden Lösungen. Eine Inspiration sollten für ihn insbesondere die deutschen Vorschriften über die administrative Kontrolle über den Verkehr mit Agrar- und Forstimmobilien im Rahmen des Gesetzes vom 28. Juli 1961 über Grundstücksverkehr (Grundstücksverkehrsgesetz – GrdstVG) sein, die die Forderung der Erhaltung einer durch Verwaltungsorgane ausgestellten Genehmigung für die Veräußerung des Eigentums der Agrarimmobilie einführen. Gemäß dem genannten Gesetz macht das Ausbleiben der Genehmigung einen wirksamen Eigentumserwerb der Immobilie unmöglich wegen der Tatsache, dass die Behörden für Grundbücher ohne dieses Dokument keine Eintragung des Erwerbers in das entsprechende Grundbuch vornehmen können. Die Praxis des Funktionierens der deutschen Regelungen scheint jedoch auf die ausgeprägt liberale Einstellung der Organe hinzuweisen, die die genannte Genehmigung ausstellen¹⁵, was für den Standpunkt zu sprechen scheint, dass in der polnischen und deutschen Rechtsordnung die Skala des öffentlichen Eingriffs in den Grundstücksverkehr jedoch absolut unvergleichbar ist.

¹⁴ Die in dem geänderten GGAS und im Gesetz über Wälder angenommene Methode der Regulierung, die einen weitläufigen öffentlichen Eingriff in den privatrechtlichen Verkehr mit Agrar- und Forstimmobilien in Polen voraussetzt, wird unvermeidlich nach der Übereinstimmung mit der Verfassung und dem EU-Recht bewertet werden. Wie es vorkommt, ist sich der Gesetzgeber selbst, der den Großteil der Begründung des Gesetzesentwurfs für die Verteidigung der These über ihre Verfassungsmäßigkeit und Übereinstimmung mit dem Recht der Europäischen Union, insbesondere mit dem Grundsatz des freien Kapitalflusses widmet, der Zweifel bewusst. Die Größe dieser Bearbeitung ermöglicht nicht eine vertiefte Analyse dieser Argumente durchzuführen, deren Stichhaltigkeit übrigens viel zu wünschen lässt. Es genügt zu erwähnen, dass die Möglichkeit der Anfechtung der neuen Regelungen durch die Europäische Kommission im Hinblick auf die Übereinstimmung der Gesetzesentwürfe mit dem Recht der Europäischen Union im Gutachten des Außenministers angesprochen wurde.

¹⁵ Vgl. Ch. Grimm, *Agrarrecht*, München 2004, S. 48-50.

**NEW REGULATIONS
OF THE TRANSACTIONS IN AGRICULTURAL PROPERTY IN POLAND
– A RETURN TO THE PAST?**

S u m m a r y

The deliberations presented in this paper lead to an answer to the question of how the regulations included in the Act on the Shaping of the Agricultural System and in the Act on Forests, both amended on 30 April of 2016, correlate with the regulations of the transactions in agricultural property applicable in Poland before 1990. In this context, a few crucial notions been scrutinised in detail such as: ‘an agricultural property’, ‘the purchase of an agricultural property’ or ‘an individual farmer’. The paper refers also to the pre-emption rights and the purchase rights due to the Agricultural Property Agency operating on behalf of the State of Treasury. Indispensable as they were, the paper also explained new regulations referring to the transactions of the sale of forest land and the amendments to the regulations of the sale of state agricultural property.

As a final statement, the author claims that in 2016 the Polish legislator returned to the controlled system of transactions in agricultural and forest property which existed before the systemic transformation of 1989, and has merely modernised it and updated to the current demands.

**NUOVE REGOLAZIONI
SULLA COMPRAVENDITA DI FONDI AGRICOLI IN POLONIA
– UN RITORNO AL PASSATO?**

R i a s s u n t o

Le considerazioni tendono a rispondere alla domanda in quale misura le regolazioni contenute nelle leggi, con le modifiche del 30 aprile 2016, sull’ordinamento agrario e sui boschi si riferiscano strettamente al modello della compravendita di fondi agricoli regolamentato e in vigore in Polonia prima del 1990. In questo contesto ad un’analisi dettagliata sono stati sottoposti i seguenti concetti: “fondo agricolo”, “acquisto di fondo agricolo”, “agricoltore individuale”. L’articolo contiene inoltre qualche riflessione sull’importanza del diritto di prelazione e del diritto di acquisto che spettano all’Agenzia fondiaria agricola la quale opera per conto del Tesoro di Stato. Nella misura necessaria sono state discusse anche le nuove regole relative alla compravendita dei fondi boschivi nonché i cambiamenti nella regolazione giuridica nell’ambito della vendita di fondi agricoli statali.

Nella parte conclusiva è stata formulata la tesi che in realtà nell’anno 2016 il legislatore polacco è ritornato al metodo di regolazione della compravendita di fondi agricoli e boschivi praticato prima della trasformazione dello Stato avvenuta nel 1989, con tutti gli ammodernamenti e adattamenti necessari alle esigenze dei tempi moderni.