Gesetzesentwurf zum Bodenmarkt in der Ukraine

22.09.2011

Am 9. Juli 2011 hat das Ministerkabinett der Ukraine den Gesetzesentwurf „Über den Bodenmarkt“ ins ukrainische Parlament zur Diskussion eingebracht. Man rechnet mit der Verabschiedung des Gesetzes noch bis Ende dieses Jahres.

Am 9. Juli 2011 hat das Ministerkabinett der Ukraine den Gesetzesentwurf „Über den Bodenmarkt“ ins ukrainische Parlament zur Diskussion eingebracht. Man rechnet mit der Verabschiedung des Gesetzes noch bis Ende dieses Jahres.

Ziel dieses Dokuments ist die Strukturierung von Bodenverhältnissen, Schaffung des Bodenmarkts in der Ukraine sowie Schutz von landwirtschaftlichen Grundstücken. Der Gesetzesentwurf beinhaltet u.a. eine Reihe von Schutzmaßnahmen, die auf die Einschränkung der Möglichkeit einer unkontrollierten Veräußerung von Grundstücken sowie der übermäßigen Ansammlung von Grundstücken durch einen Eigentümer gerichtet sind.

Nach dem Gesetzesentwurf dürfen ausländische Unternehmen, Ausländer, Staatenlose und ausländische Staaten (nachfolgend auch „ausländische Person“ genannt) landwirtschaftliche Grundstücke nicht ins Eigentum erwerben. Landwirtschaftliche Grundstücke für die Landwirtschaftsproduktion dürfen im Rahmen eines Vertrags ausschließlich die Staatsangehörigen der Ukraine, ukrainische Agrarunternehmen sowie der ukrainische Staat (vertreten durch das Zentralorgan der Exekutivgewalt für Bodenressourcen oder örtliche Gemeinden) erwerben. Ausländische Unternehmen (als ausländisches Unternehmen gilt u.a. auch ein Unternehmen, in dessen Stammkapital mindestens 10 % Auslandsinvestitionen enthalten sind) dürfen keine landwirtschaftlichen Grundstücke im Rahmen eines zivilrechtlichen Kaufvertrags erwerben. Etwas anderes soll gelten, wenn ein solches, nach ukrainischem Recht, ausländische Unternehmen eine ukrainische Tochtergesellschaft gründet. Eine solche Tochtergesellschaft gilt nicht mehr als ausländisches Unternehmen und kann daher landwirtschaftliche Grundstücke erwerben.

Sollten ausländische Unternehmen nach dem Inkrafttreten des Gesetzes „Über den Bodenmarkt“ das Eigentumsrecht an landwirtschaftlichen Grundstücken doch außerhalb eines Kaufvertrages erwerben – z.B. durch Schenkung, Erbschaft oder Forderungsabtretung –, so sind sie verpflichtet, diese Grundstücke innerhalb von einem Jahr nach dem Eigentumserwerb zu veräußern. Das Gleiche gilt auch für den Fall, dass ein Unternehmen den Rechtsstatus eines ausländischen Unternehmens erwirbt (z.B. durch die Veräußerung der Geschäftsanteile bzw. Aktien des Unternehmens an ein ausländisches Unternehmen). Erfolgt die Veräußerung nicht fristgerecht, wird das Eigentumsrecht an dem Grundstück durch ein Gericht beendet, wobei das Grundstück ins Staatseigentum übergeht.

Banken bzw. andere Kreditanstalten haben landwirtschaftliche Grundstücke, dessen Eigentumsrecht sie im Rahmen der Tilgung einer Vertragsverbindlichkeit durch einen Schuldner erworben haben, innerhalb von sechs Monaten nach dem Eigentumserwerb an Organe der Staatsverwaltung, Organe der örtlichen Selbstverwaltung oder durch Versteigerung zu veräußern.

Die Einbringung des Rechts an einem Grundstück ins Stammkapital einer Gesellschaft ist verboten.

Darüber hinaus sieht der Gesetzesentwurf ein Vorkaufsrecht vor. Im Fall des Erwerbs eines landwirtschaftlichen Grundstücks für die Landwirtschaftsproduktion, wird dem ukrainischen Staat oder den Organen der örtlichen Selbstverwaltung (abhängig von der Lage des Grundstücks), dem Pächter des Grundstücks und den Eigentümern von angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ein solches Vorkaufsrecht eingeräumt. Über die geplante Veräußerung des Grundstücks sind die Vorkaufsberechtigten über die örtlichen Druckmedien zu benachrichtigen. Die unter Umgehung des Vorkaufsrechts abgeschlossenen Kaufverträge gelten als nichtig.

Ferner wird vorgeschlagen, die Umwidmung von landwirtschaftlichen Grundstücken, erworben aus dem Staats-

bzw. Kommunaleigentum, für die Dauer von 10 Jahren nach dem Erwerb zu verbieten. Diese Einschränkung wird im Bodenkataster eingetragen und soll auch bei einem evtl. erfolgenden Weiterverkauf gelten.

Es werden auch Maximalgrößen der landwirtschaftlichen Grundstücke für ukrainische Staatsangehörige und Agrarunternehmen (in Anbetracht der verbundenen Unternehmen und Beherrschungsverhältnisse) festgelegt. Abhängig von der Lage des Grundstücks sind folgende Obergrenzen vorgesehen:

- für die Polissya (Waldgegend) – 1.500 ha
- für die Waldsteppe – 1.750 ha
- für die Steppe – 2.100 ha
- für bergige Gebiete in den Karpaten – 900 ha
- für bergige Gebiete auf der Krim – 1.100 ha.

Dabei darf die Gesamtgröße von Grundstücken, die in verschiedenen Regionen liegen, 2.100 ha nicht übersteigen. Unterdessen definiert der Gesetzesentwurf nicht, wie die Einhaltung der vorgenannten Einschränkungen in der Praxis kontrolliert werden soll.

Mit der Verabschiedung des Gesetzes über den Bodenmarkt wird auch gegen die Marktmonopolisierung gekämpft. Rechtsgeschäfte, die den Eigentumserwerb bzw. Erwerb von Nutzungsrechten an agrargenutzten landwirtschaftlichen Grundstücken zum Ziel haben und eine Marktmonopolstellung auslösen könnten, werden verboten.

Kontakt:

Igor Dykunskyy, LL.M (Universität Augsburg)
zugelassener Rechtsanwalt in der Ukraine

DLF attorneys-at-law
Torus Business Centre
17d Hlybochytska Street
UA-04050 Kyiv
T +380 44 384 24 54
F +380 44 384 24 55
igor.dykunskyy@dlf.ua
www.DLF.ua

Namensnennung-Keine kommerzielle Nutzung-Weitergabe unter gleichen Bedingungen 3.0 Deutschland Sie dürfen:

- das Werk vervielfältigen, verbreiten und öffentlich zugänglich machen
- Bearbeitungen des Werkes anfertigen

Zu den folgenden Bedingungen:

Namensnennung. Sie müssen den Namen des Autors/Rechteinhabers in der von ihm festgelegten Weise nennen (wodurch aber nicht der Eindruck entstehen darf, Sie oder die Nutzung des Werkes durch Sie würden entlohnt).

Keine kommerzielle Nutzung. Dieses Werk darf nicht für kommerzielle Zwecke verwendet werden.

Weitergabe unter gleichen Bedingungen. Wenn Sie dieses Werk bearbeiten oder in anderer Weise umgestalten, verändern oder als Grundlage für ein anderes Werk verwenden, dürfen Sie das neu entstandene Werk nur unter Verwendung von Lizenzbedingungen weitergeben, die mit denen dieses Lizenzvertrages identisch oder vergleichbar sind.

- Im Falle einer Verbreitung müssen Sie anderen die Lizenzbedingungen, unter welche dieses Werk fällt, mitteilen. Am Einfachsten ist es, einen Link auf diese Seite einzubinden.
- Jede der vorgenannten Bedingungen kann aufgehoben werden, sofern Sie die Einwilligung des Rechteinhabers dazu erhalten.
- Diese Lizenz lässt die Urheberpersönlichkeitsrechte unberührt.

Haftungsausschluss

Die Commons Deed ist kein Lizenzvertrag. Sie ist lediglich ein Referenztext, der den zugrundeliegenden Lizenzvertrag übersichtlich und in allgemeinverständlicher Sprache wiedergibt. Die Deed selbst entfaltet keine juristische Wirkung und erscheint im eigentlichen Lizenzvertrag nicht.

Creative Commons ist keine Rechtsanwaltsgesellschaft und leistet keine Rechtsberatung. Die Weitergabe und Verlinkung des Commons Deeds führt zu keinem Mandatsverhältnis.

Die gesetzlichen Schranken des Urheberrechts bleiben hiervon unberührt.

Die Commons Deed ist eine Zusammenfassung des Lizenzvertrags in allgemeinverständlicher Sprache.