

Übertragung der Eigentumsrechte an Böden beim Immobilienerwerb in der Ukraine

Nach dem ukrainischen Gesetz über das rechtliche Schicksal von Böden und der auf diesen gelegenen Immobilien (weiter nur Gesetz), das am 29. November 2021 in Kraft tritt, wird die Übertragung der Eigentumsrechte an Böden, die sich unter Immobilien befinden, neu geregelt.

Als Immobilien werden durch den Gesetzgeber nicht nur Wohngebäude, sonstige Bauwerke oder Anlagen angesehen, sondern auch unvollendete Bauten, wenn die Eigentumsrechte daran ordnungsgemäß registriert sind.

Wichtig: Wohnblöcke wurden nicht in die Liste derjenigen Immobilien aufgenommen, mit deren Erwerb die Eigentumsrechte an Böden an die Erwerber zu übertragen sind.

Mehr zur neuen Regelung:

- beim Erwerb oder beim Erben einer Immobilie, die sich auf einem privaten Boden befindet, wird dieser Boden durch den Erwerber ins Eigentum übernommen.

Wichtig: bei der Änderung des Eigentümers erfolgt keine Änderung der Zweckbestimmung des Bodens;

- beim Erwerb oder beim Erben eines Anteils an einer Immobilie übernimmt der Erwerber einen Anteil des Bodens proportional zu seinem Immobilienanteil in sein Eigentum.

Wichtig: wenn der Voreigentümer der Immobilie einen Bodenanteil in einer anderen Höhe besaß, wird das Eigentumsrecht genau in derselben Höhe übernommen;

- wenn ein Boden, auf welchem sich die erworbene Immobilie befindet, durch den Voreigentümer genutzt wird (eine Bodennutzung wird hier und auch weiter durch den Gesetzgeber als Pachtrecht oder Überbau verstanden), so wird gleichzeitig durch den Erwerber auch das jeweilige Nutzungsrecht übernommen, und zwar in dem Umfang und zu den Bedingungen, die dem Voreigentümer dieser Immobilie zustehen. Der Bodennutzungsvertrag muss dabei nicht geändert werden; auch die Zustimmung des Bodeneigentümers ist hier nicht erforderlich. Der neue Immobilieneigentümer ist lediglich verpflichtet, den Besitzer des genutzten Bodens unverzüglich zu benachrichtigen.

Wichtig: dieser Mechanismus gilt nicht, wenn ein einzelner Anteil an einer Immobilie übernommen wird. In diesem Fall ist der Erwerber berechtigt, eine Änderung des Bodennutzungsvertrags zu verlangen, wobei er als Mitpächter (Mitnutzer) des Bodens zu bestimmen ist. Bevor diese Änderung vorgenommen wird, ist der Erwerber verpflichtet, dem Nutzer einen Teil der Bodennutzungskosten proportional zu dessen Anteil am Eigentumsrecht zu bezahlen;

- Unterlagen, die die Übernahme des Eigentumsrechts an einer Immobilie nachweisen, stellen eine Grundlage dafür dar, dass die an den Erwerber zu

übertragenden Eigentums- bzw. Nutzungsrechte am Boden, auf welchem sich die Immobilie befindet, staatlich registriert werden können.

Wichtig: diese Regelung ist dann nicht anwendbar, wenn ein Anteil an einem genutzten Immobilienvermögen erworben wird;

- der Vertrag, nach welchem die Immobilie und der darauf bezogene Boden erworben wird, muss obligatorisch die Information zur Bodenkatastrnummer enthalten.

Wichtig: wenn nur ein Teil des Bodens beim Erwerb einer Immobilie an den neuen Eigentümer übertragen wird, so kann dieser Vertrag erst dann abgeschlossen werden, wenn dieser Bodenteil abgesondert worden ist und ihm eine eigene Katastrnummer vergeben wurde;

- beim Erwerb einer Immobilie, die sich auf einem staatlichen oder kommunalen Boden befindet und die von einer anderen Person genutzt wird, und bei der notwendigen Aufteilung des Bodens soll die zu bildende Bodenfläche nicht weniger sein, als die maximale gesetzliche Größe von Böden mit der entsprechenden Zwecknutzung.

Wichtig: diese Regelung gilt nicht, wenn ein Boden in dieser Größe nicht gebildet werden kann oder wenn diese Bildung gesetzwidrig ist;

- beim Erwerb einer Immobilie, die sich auf einem staatlichen oder kommunalen Boden befindet und nicht genutzt wird, ist der Erwerber verpflichtet, innerhalb von 30 (dreißig) Tagen ab der staatlichen Registrierung des Eigentumsrechts an der Immobilie ein Gesuch bei der zuständigen Behörde einzureichen, diesen Boden in sein Eigentum oder in seine Nutzung zu übergeben.

Wichtig: die zuständige Behörde ist verpflichtet, den Boden an den Erwerber ins Eigentum zu übergeben oder zu verpachten, wie gesetzlich festgelegt. Wenn das Gesuch nicht fristgerecht eingereicht wurde, gilt dies nicht als ein Verweigerungsgrund, den Boden an den Erwerber ins Eigentum zu übergeben oder zu verpachten;

- wenn eine Immobilie, die sich auf einem Boden privaten Eigentums befindet, von einer Person erworben wird, die diesen Boden nicht in ihr Eigentum übernehmen darf, so ist diese Person zu verlangen berechtigt, diesen Boden an sie durch dessen Eigentümer zu verpachten oder zum Überbau zu übergeben, und zwar zu den Bedingungen, die durch den neuen Immobilienbesitzer bestimmt werden.

Wichtig: in diesem Fall ist der Pächter bzw. der Überbauende verpflichtet, dem Bodeneigentümer die Bodengebühren zu bezahlen, die der Bodeneigentümer gesetzlich zu entrichten hat;

- wenn eine Immobilie, die sich auf einem ständig genutzten Boden befindet, von einer Person erworben wird, die das Grundstück mit diesem Nutzungsrecht nicht erwerben darf, dann wird der Boden durch diese Person aus den Böden staatlichen oder kommunalen Eigentums ins Eigentum übernommen oder gepachtet. Dabei ist diese Person verpflichtet, innerhalb von 30 (dreißig) Tagen ab der staatlichen Registrierung des Eigentumsrechts an diesem Vermögen bei der zuständigen Behörde ein Gesuch einzureichen, diesen Boden in ihr Eigentum zu übergeben oder an sie zu verpachten.

www.DLF.ua

Wichtig: die zuständige Behörde ist verpflichtet, das ständige Nutzungsrecht an dem Grundstück spätestens 30 (dreißig) Tage nach der staatlichen Registrierung des Eigentumsrechts aufzuheben und dieses an den neuen Besitzer der Immobilie in Eigentum zu übergeben oder zu verpachten. Wenn das Gesuch nicht fristgerecht eingereicht wurde, gilt dies nicht als Verweigerungsgrund, das ständige Nutzungsrecht zu übergeben oder zu verpachten;

- beim Erwerb eines Anteils an einer Immobilie, die sich auf einem ständig genutzten Boden befindet, ist der Erwerber berechtigt, diesen Boden zu nutzen, so dass die Immobilie zugänglich und bedienbar bleibt. Das Bodennutzungsverfahren muss zwischen dem Erwerber und dem Bodennutzer vertraglich festgelegt werden.

Wichtig: wenn sich der Erwerber und der Bodennutzer über das Bodennutzungsverfahren nicht einigen können, wird dieses durch die zuständige Behörde gesetzmäßig geregelt.

Â