

Legal Due Diligence in der Ukraine: Risikoermittlung

Einleitung

1. Privatisierte Unternehmen und Vermögensgegenstände

- Etwaige Verletzungen bei der Privatisierung
- Nichterfüllung von Verpflichtungen
- Wie können die Risiken ermittelt werden?

2. Firmengeschichte

- Verletzungen beim Firmenerwerb seitens des aktuellen Inhabers
- "Gespenster" der ehemaligen Gesellschafter bzw. Aktionäre
- Dividendenausschüttungen

3. Vermögen im Gemeinschaftsbesitz

- Anteiliges Vermögen

4. Vermögen, das bei einer Versteigerung erworben wurde

5. Besonderheiten bei der Nutzung von Infrastrukturobjekten

6. Landwirtschaftliche Böden

7. Böswillige Ausnutzung der Ergebnisse eines juristischen Audits

Ä

Es ist deutlich billiger, in ukrainische Vermögensgegenstände zu investieren, als in vergleichbare Vermögensgegenstände in den meisten europäischen Ländern. Im Geschäftsverkehr ist es dabei oft der Fall, dass ein niedrigerer Preis tendenziell erhöhte Risiken mit sich bringt. Diese Risiken beruhen überwiegend auf einem regionalen und historischen Hintergrund.

1. Privatisierte Unternehmen und Vermögensgegenstände

Noch am Anfang der 90-er Jahre des vorigen Jahrhunderts waren alle Produktionskapazitäten und Böden im Staatsbesitz. Die Übergabe dieser Vermögensgegenstände ins Privateigentum ist seitdem im Gange. Wie dem auch sei, besitzt die Mehrzahl von ukrainischen Firmen solche Vermögensgegenstände.

Etwaige Verletzungen bei der Privatisierung

Komplizierte und vielstufige Privatisierungsverfahren, die meistens nicht sorgfältig genug durchgeführt werden, schaffen reiche Voraussetzungen dafür, dass Fehler in Dokumenten und Prozeduren eintreten können, und ferner auch dafür, dass ein Privatisierungsverfahren rückgängig gemacht werden kann. Dies kann dazu führen, dass privatisierte Produktionsräume, Ausrüstungen und Infrastrukturobjekte wieder in den staatlichen Besitz zurückgenommen werden dürfen oder dass langdauernde und aufwendige Gerichtsverhandlungen eingeleitet werden können.

Beispiel: eine GmbH, die einen Raum gemietet hat, erwirbt diesen Raum bei einer territorialen Gemeinde ohne Versteigerung und aufgrund einer Verkaufsverpflichtung der Gemeinde. Der Raumerwerb erfolgte ohne Versteigerung, wobei der Kaufvertrag und der entsprechende Gemeindebeschluss sowie die Registereintragungen usw. vollständig registriert wurden. Aber beim Vertragsabschluss konnte die GmbH keine ausreichenden Nachweise dafür vorlegen, dass sie in der Mietzeit dauerhafte Raumverbesserungen in Höhe von mindestens 25% des Raumwertes vorgenommen hatte. In dieser Situation hätte sie also diesen Raum ohne Versteigerung nicht kaufen dürfen. Der lokale Staatsanwalt hat dies weiterhin gerichtlich eingeklagt; der Kaufvertrag wurde für nichtig erklärt, wobei die Registereintragungen und der Gemeindebeschluss auch aufgehoben wurden.

Nichterfüllung von Verpflichtungen, die einem privatisierten Unternehmen bei der Privatisierung auferlegt wurden

Beispiel: die Registerauszüge weisen eindeutig darauf hin, dass die Produktionsgebäude und -ausrüstungen dem Zielvermögensgegenstand gehören. Dabei sehen die Privatisierungsbedingungen vor, dass die hauptsächlichen Geschäftstätigkeiten des Unternehmens unberührt bleiben müssen. Nach dem Erwerb dieses ukrainischen Unternehmens kann der Investor beispielsweise rechtmäßig keine Autowerkstatt in den Produktionsräumen einer Brotfabrik betreiben, oder er kann herausfinden, dass er verpflichtet ist, ein Kurhaus für Rentner des privatisierten Unternehmens zu bauen. Diese Verpflichtungen sind in Registern oder Gründungsunterlagen nicht zu finden, sondern nur in Privatisierungsdokumenten.

Wie können die Risiken ermittelt werden?

Es ist zu beachten, welche Gründe für den Erwerb von Eigentumsrechten in den Gründungsunterlagen oder Eigentumsnachweisen angegeben sind. Wenn eines der Privatisierungsdokumente (Beschluss der zuständigen Behörde, Kaufvertrag aufgrund eines Privatisierungsverfahrens usw.) als Grund für den Erwerb von Eigentumsrechten angegeben ist, dann muss unbedingt geklärt werden, nach welchen speziellen Verfahren die Privatisierung durchgeführt wurde. Es müssen auch die Privatisierungsdokumente untersucht werden, um zu prüfen, ob das Verfahren mit entsprechenden gesetzlichen Vorschriften konform ist. Es wäre auch zweckmäßig, die Privatisierungsdokumente sorgfältig zu studieren, ob es dort irgendwelche Privatisierungsverpflichtungen gibt (Erhaltung von Arbeitsplätzen, Erhaltung der hauptsächlichen Geschäftstätigkeit usw.).

2. Firmengeschichte

Die Untersuchung der Firmengeschichte eines Zielvermögensgegenstands (wenn es um eine Firma geht) ist ja sogar ein wichtigerer Bestandteil beim juristischen Audit des ukrainischen Zielvermögensgegenstands, als die Feststellung seines aktuellen Rechtsstatus.

Verletzungen beim Firmenerwerb seitens des aktuellen Inhabers

Wo gibt es Risiken?

Wenn gesetzliche Anforderungen beim Erwerb von Anteilen oder Aktien einer ukrainischen Gesellschaft nicht eingehalten worden sind, so kann dadurch eine Kettenreaktion verursacht werden: es können Vereinbarungen zwischen dem bisherigen Inhaber und dem aktuellen Inhaber für nichtig erklärt werden, und es

können somit auch die Vereinbarungen für nichtig erklärt, die den Erwerb des ukrainischen Zielvermögensgegenstands durch den ausländischen Investor bestätigen. Daraus könnten sich dauerhafte und aufwendige Gerichtsverhandlungen ergeben.

Beispiel: zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile an einer GmbH durch den aktuellen Inhaber haben die bisherigen Inhaber ihre Anteile nicht vollständig eingezahlt oder sie haben die Einwilligung ihrer Ehegatten/Ehegattinnen zum Verkauf ihrer Anteile nicht erhalten oder sie haben das Verfahren zum Anteilsverkauf nicht satzungsgemäß abgewickelt. Die Folgen sind: die Abkommen wurden für nichtig erklärt; und alle Beschlüsse des aktuellen Inhabers wurden auch, als Kettenreaktion, für nichtig erklärt; und auch das Abkommen über den Erwerb des ukrainischen Vermögensgegenstands durch den ausländischen Investor wurde für nichtig erklärt, und dieser hat diesen Vermögensgegenstand verloren.

Wie können die Risiken ermittelt werden?

a) es muss vor allem festgestellt werden, ob solche Umstände tatsächlich vorliegen. Dafür müssen alle Fassungen der Satzungsunterlagen der ukrainischen Zielgesellschaft seit ihrer Gründung abverlangt und untersucht werden;

b) es muss unbedingt festgestellt werden, auf welche Weise die aktuellen Inhaber zu den Gesellschaftern / Beteiligten an der ukrainischen Zielgesellschaft geworden sind, wenn sie nicht als ihre ursprünglichen Gründer auftreten. In diesem Fall müssen nicht nur die Verfügbarkeit, der Inhalt und die Form der Abkommen (anderer Dokumente) überprüft werden, auf deren Grundlage die aktuellen Inhaber zu den Gesellschaftern / Beteiligten an der Gesellschaft geworden sind. Es ist auch wichtig festzustellen, ob die Parteien alle notwendigen Genehmigungen erhielten (Zustimmungen ihrer Ehegatten / Ehegattinnen sowie rechtskräftige Vollmachten, Protokolle und Beschlüsse), ob das Verfahren und die satzungsmäßigen Anforderungen eingehalten wurden und ob alle vertraglichen Verrechnungen durchgeführt wurden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Überprüfung auf der Grundlage von entsprechenden gesetzlichen Vorschriften und firmeninternen Unterlagen durchzuführen ist;

c) wenn eine Aktiengesellschaft als Zielvermögensgegenstand auftritt, müssen nicht nur die Registereintragungen untersucht werden, sondern auch die Abkommen, auf deren Grundlage der aktuelle Inhaber seine Aktien erworben hat. Es muss auch analysiert werden, inwieweit die Bedingungen zum Erwerb eines beträchtlichen Aktienpakets (über 5% der einfachen Aktien) eingehalten wurden, ob das Vorzugsrecht anderer Aktionäre respektiert wurde und ob die Wertpapiere gesetz- und satzungsgemäß emittiert wurden.

"Gespenster" der ehemaligen Gesellschafter bzw. Aktionäre

Wo gibt es Risiken?

Wenn es in der Businessgeschichte einer ukrainischen Firma Ausschlüsse bzw. Austritte ihrer Gesellschafter / Aktionäre der Fall waren, so müssen diese Umstände besonders sorgfältig behandelt werden.

Das ukrainische Gesellschaftsrecht schreibt vor, dass einem austretenden Gesellschafter dessen Anteil am Stammkapital zurückgezahlt werden soll. In einzelnen Fällen geht es darum, dass diesem Gesellschafter seine in natura

erbrachten Sacheinlagen zurückzugeben sind. Beim Ausschluss muss auch das Ausschlussverfahren streng eingehalten werden. Dabei ist es wichtig zu beachten, welche gesetzlichen Regelungen und welche Fassung der Satzung beim Ausschluss bzw. Austritt in Kraft waren. Im Falle der Verletzung der entsprechenden gesetzlichen Regelungen darf durch den ehemaligen Gesellschafter verlangt werden, dass er in seine Rechte als Gesellschafter wieder eingesetzt werden soll, dass Zahlungen zu seinen Gunsten geleistet werden müssen oder dass ihm seine Sacheinlagen zurückzugeben sind. Wenn es ihm gelingen würde, sich in seine Rechte als Gesellschafter wieder einzusetzen, dann könnten sich daraus noch schwerere Folgen ergeben: es könnte ein Grund entstehen, alle Beschlüsse für nichtig zu erklären, darunter die Beschlüsse über den Verkauf der ukrainischen Gesellschaft an den ausländischen Investor, was wiederum zum Verlust des Vermögensgegenstands führen kann.

Beispiel: ein Investor hat eine ukrainische Gesellschaft gekauft. In wenigen Jahren nach dem Kauf kam es zu einer Auseinandersetzung zwischen dem ehemaligen Inhaber der Gesellschaft und dem Investor. Der ehemalige Inhaber hat einen Gesellschafter gefunden, der vor einigen Jahren vor dem Verkauf des Vermögensgegenstands an den Investor ausgeschlossen worden war (der Ausschluss hatte damals einen friedlichen Charakter, denn dadurch wurde bloß der Austritt des Gesellschafters offiziell gestaltet); er hat sich mit diesem vereinbart, so dass er den Ausschluss in seinem Namen gerichtlich angegriffen hat und dabei beantragte, dass er wieder in seine Rechte als Gesellschafter eingesetzt werden soll. Ein Grund dafür war, dass die satzungsmäßige Benachrichtigungsfrist beim Ausschluss des Gesellschafters nicht eingehalten worden war.

Wie können die Risiken ermittelt werden?

- a) es müssen alle Fassungen der Satzungsunterlagen der ukrainischen Zielgesellschaft seit ihrer Gründung abverlangt und untersucht werden;
- b) es müssen alle Protokolle (Beschlüsse) des bevollmächtigten Organs der ukrainischen Gesellschaft zur Einsicht verlangt und daraufhin untersucht werden, wobei die Ununterbrochenheit deren Nummerierung zu berücksichtigen ist;
- c) es müssen alle Fälle des Austritts und des Ausschlusses der Gesellschafter aus der ukrainischen Gesellschaft untersucht werden, ob diese mit den entsprechenden gesetz- und satzungsmäßigen Anforderungen konform sind (Protokolle, Mitteilungen, Postzustellungsurkunden, Vermerke über den Eingang von Mitteilungen, Zahlungsaufträge bzw. Auszahlungsbelege zugunsten der Gesellschafter, Übergabeprotokolle für Sacheinlagen usw.).

Dividendenausschüttungen

Dividendenausschüttungen in ukrainischen Gesellschaften kommen relativ selten vor. Diese Frage wird daher oft bei der Durchführung eines juristischen Audits außer Acht gelassen.

Wo gibt es Risiken?

Eine Dividendenausschüttung soll ausschließlich durch leitende Organe einer Gesellschaft beschlossen werden. In Aktiengesellschaften und in Gesellschaften mit beschränkter Haftung wird diese ausschließliche Befugnis unterschiedlich ausgeübt. Wenn eine Gesellschaft einen Nettogewinn bzw. einen nicht ausgeschütteten

Gewinn aus vorigen Jahren aufweist, dann darf dieser ausgeschüttet oder auf andere Zwecke gerichtet werden. Ein Gesellschafter, der als Gesellschafter in der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über eine Dividendenausschüttung auftritt, hat das Recht, diese Dividenden zu erhalten. Wenn Dividenden zu den gesetz- bzw. satzungsmäßigen Fristen nicht ausgeschüttet wurden, gilt das als Verletzung der Geldverpflichtung. Bei nicht ausgeschütteten Dividenden erwirbt der betroffene Gesellschafter das Recht, die Eintreibung des Schuldbetrags bei der Gesellschaft zu verlangen, wobei alle entsprechenden Verzugsstrafen sowie der festgesetzte Inflationsindex für die ganze Verzugszeit zu berücksichtigen sind.

Beispiel: nach einem Jahr nach dem Verkauf der Gesellschaft an einen Investor erhebt der ehemalige Inhaber - aufgrund eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung, der kurz vor dem Verkauf der Gesellschaft gefasst wurde - einen Anspruch gegen den neuen Inhaber im Zusammenhang mit einer ihm zustehenden Dividendenausschüttung.

Wie können die Risiken ermittelt werden?

- a) es muss festgestellt werden, ob Gewinne vorhanden sind, aus welchen Dividenden ausgeschüttet werden können (konnten);
- b) es müssen alle Protokolle (Beschlüsse) des bevollmächtigten Organs der ukrainischen Gesellschaft zur Einsicht verlangt und daraufhin untersucht werden (wobei die Ununterbrochenheit deren Nummerierung zu berücksichtigen ist), ob dort Beschlüsse über die Dividendenverteilung und -ausschüttung vorhanden sind (oder über deren Nichtausschüttung und Nutzung zu anderen Zwecken);
- c) wenn Finanzunterlagen nachweisen, dass es nicht ausgeschüttete Gewinne gibt, und wenn Protokolle über Dividendenausschüttungen vorliegen, muss deren Ausschüttung bestätigt werden (Zahlungsaufträge, Ausschüttungsbelege usw.).

3. Vermögen im Gemeinschaftsbesitz

Das ukrainische juristische Audit für Eigentumsrechte zeichnet sich durch häufige gesetzliche Änderungen und durch die schwere Übergangsperiode von der sowjetischen Wirtschaft zur Marktwirtschaft aus. Die überwiegende Mehrheit von Produktionskapazitäten (sogar von kleineren) und alle Böden waren im staatlichen Besitz und wurden seit Beginn der 90-er Jahre auf vielfältige Weise in Privateigentum übergeben: durch Privatisierung, durch Aufteilung in Vermögensanteile, durch Gründung von Unternehmen auf der Basis von Miet- und Pachtverträgen usw. Demnach gibt es in der Ukraine merkwürdige Rechtskonstruktionen, die sogar ordnungsgemäß nicht geregelt sind. Wie dem auch sei, ist ein solches Vermögen am Produktions- und Geschäftsverkehr beteiligt.

Anteiliges Vermögen

Der Großteil von sowjetischen Agrarunternehmen (wirtschaftlichen Gemeinschaften) wurden unter ihren Mitgliedern in Vermögensanteile aufgeteilt. Dadurch erhielten Hunderttausende Menschen ihre Anteils- und Bodenzertifikate, die ihr Recht zum Erhalt ihrer Vermögensanteile und Grundstücke bestätigten. Mit einem Bodenzertifikat konnte man nichts Anderes tun, als dieses nur zu verpachten; aber mit einem Anteilszertifikat war die Situation ganz anders: diese durften in Kapitalgesellschaften investiert sowie gekauft und verkauft werden. Darüber hinaus konnte man auf der Grundlage dieser Anteilszertifikate ein Vermögen in natura

absondern und alle damit verbundenen rechtlichen Formalitäten offiziell erledigen.

Wo gibt es Risiken?

Die Übertragung der Eigentumsrechte an Vermögen, das aufgrund der Anteilszertifikate abgesondert worden ist, wird durch das geltende ukrainische Recht so gut wie gar nicht geregelt (sowohl für juristische, wie auch für natürliche Personen). Durch die Vielzahl von Fehlern, die beim Erwerb des Vermögens sowie bei dessen Absonderung in natura aufgrund der Anteilszertifikate begangen werden, können Risiken eintreten, dass die Beschlüsse und die Unterlagen, auf deren Grundlage das Eigentumsrecht auf das Vermögen übertragen worden ist, angefochten werden und dass dieses Vermögen dadurch verloren gehen kann.

Beispiel: ein ukrainisches Agrarunternehmen besitzt ein Getreidelager. Das Eigentumsrecht auf die Immobilie ist ordnungsgemäß registriert worden, und zwar auf der Grundlage des Übergabeprotokolls für das in natura abgesonderte Vermögen. Dabei, vor der Absonderung, fand keine Hauptversammlung der Miteigentümer der Vermögensanteile statt; und es wurde somit keine Einigung über die Verteilung des anteiligen Vermögens erzielt. Dies wurde zum Grund, dass ein ehemaliger Miteigentümer des anteiligen Vermögens eine Klage darauf erhoben hat, dass insbesondere die Registrierung des Eigentumsrechts auf die Immobilie für nichtig erklärt werden muss.

Wie können die Risiken ermittelt werden?

a) es müssen vor allem Gründe zum Erwerb des Eigentumsrechts auf das Vermögen geprüft werden, und wenn dieses Vermögen auf der Grundlage der Anteilszertifikate und der Übergabeprotokolle für das in natura abgesonderte Vermögen registriert worden ist, müssen folgende Unterlagen zur Einsicht verlangt und daraufhin überprüft werden: Kaufverträge des Vermögensanteils; Kopien der Anteilszertifikate, die auf der Grundlage der Kaufverträge an den neuen Inhaber erteilt worden sind; Protokolle der Hauptversammlung der Miteigentümer der Vermögensanteile; Listen des anteiligen Vermögens; Listen der Miteigentümer;

b) es muss die Beschlussfähigkeit der Hauptversammlung der Miteigentümer der Vermögensanteile überprüft werden.

4. Vermögen, das bei einer Versteigerung erworben wurde

Der rechtliche Status eines Vermögens, das bei einer Versteigerung erworben wurde, zeichnet sich durch ein kompliziertes Verfahren aus, das diesem Erwerb vorangeht.

Wo gibt es Risiken?

Jede Verletzung des Versteigerungsverfahrens kann ein Grund dafür sein, dass dessen Ergebnisse angefochten werden und dass die Kaufverträge über die Übertragung des Vermögens für nichtig erklärt werden; und dadurch kann das Vermögen verloren gehen.

Beispiel: eine ukrainische Firma besitzt Produktionsräume, die sie bei einer Versteigerung im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens erworben hat. Nach der Klage eines Versteigerungsteilnehmers wurden die Ergebnisse dieser Versteigerung für nichtig erklärt, weil rechtliche Verletzungen bei der Versteigerung begangen wurden und der angebotene Preis mit den Versteigerungsregeln nicht

konform war. Die Nichtigkeitserklärung der Versteigerungsergebnisse führte auch dazu, dass der mit dem Gewinner abgeschlossene Kaufvertrag über die Übertragung der Produktionsräume für nichtig erklärt wurde.

Wie können die Risiken ermittelt werden?

a) es muss der Grund für die Entstehung des Eigentumsrechts auf das Vermögen geprüft werden. Dazu muss normalerweise auch der Kaufvertrag des Vermögens zur Einsicht verlangt und analysiert werden;

b) wenn dieser Vertrag nach den Ergebnissen einer Versteigerung (darunter einer offenen Versteigerung) abgeschlossen wurde, dann muss auch das Versteigerungsprotokoll analysiert werden, ob dieses den Versteigerungsregeln und den jeweiligen gesetzlichen Regelungen entspricht.

5. Besonderheiten bei der Nutzung von Infrastrukturobjekten

Das juristische Audit für eine ukrainische Firma muss auch Produktionsbesonderheiten des Zielvermögensgegenstands berücksichtigen, darunter Infrastrukturanlagen, die den Betrieb des Vermögensgegenstands unterstützen. Es geht um Energielieferung, Nutzungsbedingungen für Zufahrtswege und Eisenbahnstrecken usw.

Wo gibt es Risiken?

Mit dem Verlust der Kontrolle über Infrastrukturkapazitäten kann der Vermögensgegenstand völlig stillgelegt und entwertet werden.

Beispiel: der Zufahrtsweg zum Einfahrtstor eines Getreidespeichers geht über das Territorium eines anderen Unternehmens. Die Übertragung des Einfahrtspunktes ist mit erheblichen Kosten verbunden: es müssen die Fahrzeugwaage und die Kontrollstelle verlagert werden; es müssen auch die inneren Verkehrswege umgestaltet werden. Wenn das Nutzungsrecht auf diesen Zufahrtsweg nicht ordnungsgemäß registriert worden ist, dann kann die Tätigkeit des Getreidespeichers blockiert werden, sobald ein Konkurrent das Unternehmen erworben hat, über dessen Territorium der Zufahrtsweg geht.

Wie können die Risiken ermittelt werden?

a) bei der Durchführung des juristischen Audits muss die Liste von Ver- und Entsorgungsleitungen abverlangt werden, die im Produktionszyklus eingesetzt werden oder diesen unterstützen (Zufahrtswege, Gasleitungen, elektrische Anschlüsse, Umspannwerke usw.);

b) es muss festgestellt werden, ob Genehmigungsunterlagen zum Betrieb dieser Anlagen verfügbar sind und ob diese mit gesetzlichen Regelungen konform sind;

?) es müssen rechtliche Gründe zur Errichtung dieser Anlagen sowie zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen dazwischen ermittelt werden.

6. Landwirtschaftliche Böden

Böden, die durch ukrainische Unternehmen in ihren Produktionsprozessen agrarwirtschaftlich genutzt werden, zeichnen sich durch einen besonderen Status

und eine besondere gesetzliche Regelung aus. Diese Böden waren traditionell im staatlichen Besitz und wurden, sobald die Ukraine ihre Unabhängigkeit erlangt hatte, überwiegend privatisiert und in kleinen Grundstücken unter Millionen Ukrainer verteilt. Bis zum Juli 2021 galt ein Verkaufsmoratorium für solche Böden, und juristische Personen sind bisher zu deren Erwerb nicht berechtigt. Deshalb sind ukrainische Unternehmen dazu gezwungen, landwirtschaftliche Böden auf der Grundlage von Zehntausenden Pachtverträgen mit ukrainischen Staatsbürgern zu nutzen.

Wo gibt es Risiken?

Sogar ein abzuschließender Bodenpachtvertrag unterliegt einem speziellen Verfahren, das die Ausfertigung der technischen Dokumentation, die Unterzeichnung der Pachtverträge mit dem Bodenbesitzer und die staatliche Registrierung des Pachtvertrags vorsieht. Dabei treten als Bodenbesitzer überwiegend ältere Leute auf, die angesichts der objektiven Gründe sterben, so dass ihre Grundstücke bei der Vererbung zerkleinert werden.

Ein Unternehmen, das 10.000 ha Böden agrarwirtschaftlich nutzt, muss Verträge mit etwa 3.000 bis 5.000 Personen unter Kontrolle halten. Außerdem werden Bodenpachtverträge tendenziell für unterschiedliche Zeiträume abgeschlossen, wie etwa für 3, 5 oder 10 Jahre, und jedes Mal, wenn eine solche Vertragsdauer abläuft, muss man ein Verfahren durchlaufen, das mit dem Verfahren des Vertragsabschlusses beinahe vergleichbar ist. Also, ein Unternehmen, das 10.000 ha Böden als von ihm genutzte Böden erklärt (und diese tatsächlich nutzt), kann seine Nutzungsrechte tatsächlich nur für 50 bis 70% dieser Flächen dokumentarisch nachweisen. Bei Unternehmen gibt es oft keine Möglichkeit zur ordentlichen Überwachung, ob die Bodenpachtverfahren rechtzeitig und ordnungsgemäß abgewickelt wurden.

Wie können die Risiken ermittelt werden?

- a) es müssen die Register der Bodenpachtverträge abverlangt und untersucht werden;
- b) es müssen die Bodenpachtverträge komplex geprüft werden;
- c) es müssen die Verträge über die Verlängerung der Pachtdauer selektiv geprüft werden, so dass eine Tabelle aufgrund der Prüfungsergebnisse zu erstellen ist.

7. Böswillige Ausnutzung der Ergebnisse eines juristischen Audits

Oben geht es hauptsächlich um ein juristisches Audit beim Erwerb eines ukrainischen Vermögensgegenstands durch einen ausländischen Investor; aber hier geht es um den Verkauf eines ukrainischen Vermögensgegenstands, das sich in Besitz eines ausländischen Investors befindet.

Beispiel: ein ausländischer Investor hat nach der vorläufigen Vereinbarung mit einem potentiellen Käufer ein juristisches Audit für eine ukrainische Firma beantragt, die er verkaufen wollte. Dabei wurde eine Reihe von Mängeln in der firmeninternen Struktur des Zielvermögensgegenstands ermittelt. Der Antragsteller (der ausländische Investor) hat den potentiellen Verkäufer mit dem Auditbericht vertraut gemacht. Der potentielle Käufer hat auf den Kauf des Vermögensgegenstands

www.DLF.ua

verzichtet, aber mit der Zeit, die Informationen über die Schwächen der Zielfirma ausnutzend, hat er böswillige Prozesse initiiert, so dass die Firma, die in Besitz des ausländischen Investors war, beinahe übernommen wurde.

Empfehlungen: es müsste ein juristisches Voraudit durchgeführt werden, wenn es beabsichtigt wird, Dritte mit dessen Besonderheiten zu gewissen Zwecken (Verkauf eines Vermögensgegenstands, Beschaffung einer Finanzierung) vertraut zu machen. Die Ermittlung jeglicher Mängel wäre in diesem Fall ein Grund für deren Beseitigung, doch keine Gefahr für die Firma.