

752/272/875

# Immobilienenerwerb durch Ausländer in Polen

Zweisprachige Textausgabe  
Polnisch-Deutsch

Textübersetzung von *Tomasz Major*



WYDAWNICTWO C.H. BECK  
WARSZAWA 2005

# Spis treści

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	IX
-----------------------------	----

### Einführung

<b>I. Einleitung und Problemstellung</b> .....	<b>XI</b>
1. Der Begriff des Eigentumsrechts .....	XII
2. Das Recht auf Erbnießbrauch .....	XII
3. Der Begriff der beschränkt dinglichen Rechte .....	XVI
4. Möglichkeiten des Grundstückserwerbs .....	XVII
4.1. Erwerb durch Rechtsgeschäft .....	XVII
4.1.1. Grundprinzipien .....	XVII
4.1.2. Formvorschriften der Grundstücksübertragung .....	XVIII
4.1.3. Öffentlicher Glaube an das Grundbuch .....	XIX
4.2. Erwerb durch Vertragsgestaltung .....	XX
4.2.1. Vorvertrag .....	XX
4.2.2. Kaufvertrag ohne dingliche Verfügung .....	XXII
4.2.3. Aufhebung und Rücktrittsrecht .....	XXII
4.2.4. Draufgeld und Anzahlung .....	XXIII
5. Sachgründung bei einer GmbH .....	XXIV
6. Erwerb von der öffentlichen Hand .....	XXIV
7. Gesetzliches Vorkaufsrecht .....	XXVI
7.1. Rechtsgrundlage .....	XXVI
7.2. Ausübung des Vorkaufsrechts .....	XXVIII
7.3. Rechtsfolgen des ausgegebenen Vorkaufsrechts .....	XXVIII
8. Ersitzung .....	XXVIII
9. Zwangsversteigerung .....	XXIX

### **II. Genehmigungsvorbehalte beim Grundstückerwerb durch Ausländer .....**

	<b>XXXI</b>
1. Der Begriff des Ausländers im polnischen Immobilienrecht ...	XXXI
2. Genehmigungspflicht für Ausländer .....	XXXIII
3. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht .....	XXXIII
4. Sicherung der Absicht des Erwerbs .....	XL
4.1. Grundbucheintragung .....	XL

# Spis treści/Inhaltsverzeichnis

4.2. Unwiderrufliche Vollmacht und Befreiung vom Selbstkontrahierungsverbot . . . . .	XLII
4.3. Einstweiliger Rechtsschutz . . . . .	XLIII
5. Risiken beim Erwerb . . . . .	XLIII
5.1. Haftung für Steuerverbindlichkeiten des Unternehmens. . .	XLIII
5.2. Haftung für Verbindlichkeiten eines Unternehmens . . . . .	XLIV
5.3. Fortführungspflicht von Miet- und Pachtverträgen . . . . .	XLV
<b>III. Zusammenfassung</b> . . . . .	XLV
<b>Quellenverzeichnis</b> . . . . .	XLVI

## Ustawy i Rozporządzenia Gesetze und Verordnungen

1. Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców . . . . .	2
1. Das Gesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer. . . . .	3
2. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. . . . .	22
2. Das Gesetz über die Gestaltung des landwirtschaftlichen Systems . . . . .	23
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości. . . . .	36
3. Die Verordnung des Ministers für innere Angelegenheiten und Verwaltung in der Sache der detaillierten Informationen und Dokumentarten, die ein Ausländer, der die Erteilung einer Genehmigung für den Grundstückserwerb beantragt, verpflichtet ist vorzulegen . . . . .	37
4. Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie trybu postępowania i szczegółowych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców . . . . .	62
4. Die Verordnung des Ministerrates in der Sache der Verfahrensart und des detaillierten Grundsatzes der Führung des Immobilienregisters, der erworben oder übernommen durch Ausländer Anteile und Aktien . . . . .	63

## Wzory umów Musterverträge

1. Umowa sprzedaży nieruchomości . . . . .	68
1. Der Kaufvertrag über eine Immobilie . . . . .	69

2. Umowa darowizny nieruchomości . . . . .	74
2. Der Schenkungsvertrag über eine Immobilie . . . . .	75
3. Umowa zastawu udziałów . . . . .	80
3. Der Pfandvertrag . . . . .	81
4. Umowa dzierżawy . . . . .	84
4. Der Pachtvertrag . . . . .	85
5. Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości . . . . .	92
5. Der Vorvertrag über den Verkauf einer Immobilie . . . . .	93