

Michaela Salamun

Die Niederlassungsregelungen der EU mit Südosteuropa im Vergleich – Die Niederlassungsfreiheit in den EA und SAA unter besonderer Berücksichtigung des Immobilienerwerbs durch Ausländer

Seit der Erweiterung der EU um 10 überwiegend ost- und südosteuropäische Staaten am 1. Mai 2004 bestehen nunmehr im südosteuropäischen Raum¹ noch Assoziationsverträge mit Bulgarien² und Rumänien³ sowie mit Kroatien⁴, der Ehemaligen Jugoslawischen Republik Mazedonien⁵ und seit kurzem auch mit Albanien⁶. Die Europa-Abkommen (EA) mit den Beitrittskandidaten Rumänien und Bulgarien und die Stabilisierungs- und Assoziierungsabkommen (SAA)⁷ mit den Beitrittskandidaten Kroatien und Mazedonien sowie mit Albanien enthalten primäres Assoziationsrecht: Sie regeln in ähnlich gefassten Bestimmungen die Niederlassung Staatsangehöriger und/oder von Gesellschaften der südosteuropäischen Staaten in der Gemeinschaft und umgekehrt von Staatsangehörigen der Mitgliedsstaaten und/oder von Gesellschaften der Gemeinschaft in diesen Staaten. Se-

¹ Vgl. für Osteuropa *Hans-Dieter Kuschel*, Die Niederlassungsfreiheit für Unternehmen der Europäischen Gemeinschaft in den Europa-Abkommen der EG mit der CSFR, Polen und Ungarn, EuZW 1992, S. 571 ff.

² Europa-Abkommen zur Gründung einer Assoziation zwischen den Europäischen Gemeinschaften und ihren Mitgliedsstaaten einerseits und Rumänien andererseits, Abl L 357 vom 31.12.1994, S. 2–189 (im Folgenden: EAR), das ebenfalls am 1.2.1995 in Kraft getreten ist. Die Gesetzeslage wurde bis 19.8.2006 berücksichtigt.

³ Europa-Abkommen zur Gründung einer Assoziation zwischen den Europäischen Gemeinschaften und ihren Mitgliedsstaaten einerseits und der Republik Bulgarien andererseits, Abl L 358 vom 31.12.1994, S. 3–222 (im Folgenden: EAB), das am 1.2.1995 in Kraft getreten ist.

⁴ Das Stabilisierungs- und Assoziierungsabkommen zwischen den Europäischen Gemeinschaften und ihren Mitgliedsstaaten und der Republik Kroatien wurde am 29.10.2001 unterzeichnet und trat am 1.2.2005 in Kraft (im Folgenden: SAAK); http://www.europa-eu-un.org/Article_4299_en.htm (16.8.2005). Kroatien besaß seit 1.3.2002 – wie auch Bulgarien und Rumänien vor dem Inkrafttreten der EA (vgl. *Gisela Böhnel*, Die Auswirkungen der Europa-Abkommen auf das Wettbewerbsrecht der Staaten Mittel- und Osteuropas, EuZW 4/1998, 112) – ein Interimsabkommen über Handelsangelegenheiten; Abl L 330 vom 14.12.2001, 3.

⁵ Das Stabilisierungs- und Assoziierungsabkommen zwischen den Europäischen Gemeinschaften und ihren Mitgliedsstaaten und der Ehemaligen Jugoslawischen Teilrepublik Mazedonien trat am 1.4.2004 in Kraft (im Folgenden: SAAM); http://europa.eu.int/comm/external_relations/see/news/2004/ip04_437.htm (8.9.2004). Auch mit Mazedonien bestand – neben einem Kooperationsabkommen – ein Interimsabkommen, in Kraft seit 1.5.2001; http://www.delmkd.cec.eu.int/en/eu_and_fyrom/pdf/interim_agreement.pdf (16.8.2005).

⁶ Das Stabilisierungs- und Assoziierungsabkommen zwischen den Europäischen Gemeinschaften und ihren Mitgliedsstaaten und der Republik Albanien, unterzeichnet am 6.5.2006, ist noch nicht in Kraft getreten (im Folgenden: SAAA). Ein Kooperationsabkommen wurde bereits im Mai 1992 unterzeichnet und trat am 4.12.1992 in Kraft; ein Interimsabkommen wurde am 6.5.2006 unterzeichnet.

⁷ Siehe zur Unterscheidung zwischen EA und SAA generell: *David Phinnemore*, Stabilisation and Association Agreements: Europe Agreements for the Western Balkans?, European Foreign Affairs Review 8/2003, S. 79 ff.

kundäres Assoziationsrecht findet sich in Beschlüssen der durch die Abkommen eingerichteten Assoziationsräte (Bulgarien, Rumänien) bzw. Stabilitäts- und Assoziationsräte (Kroatien, Mazedonien⁸, Albanien⁹); diese Beschlüsse¹⁰ befassten sich jedoch bis dato nicht mit der Niederlassungsfreiheit.

Die Fragestellung, die sich dieser Aufsatz stellt, ist, inwiefern sich die Niederlassungsfreiheit des Assoziationsrechts von jener des EG-Vertrags, aber auch innerhalb des Assoziationsrechts selbst, nämlich zwischen den EA und den SAA, unterscheidet. Inhaltliche Unterschiede im personellen, sachlichen und zeitlichen Geltungsbereich werden herausgearbeitet; anschließend werden die Möglichkeiten zur Geltendmachung von Verstößen dargestellt. Schließlich sollen die Rechtsvorschriften, die den Immobilienvertrieb durch Ausländer zum Gegenstand haben und häufig mehr oder weniger umfangreiche Beschränkungen der Niederlassungsfreiheit enthalten, vorgestellt werden.

I. Die Niederlassungsfreiheit im Assoziationsrecht

Art. 43 Abs. 1 EG verbietet Beschränkungen¹¹ der freien Niederlassung und der Gründung von Agenturen, Zweigniederlassungen oder Tochtergesellschaften durch Staatsangehörige eines Mitgliedsstaats im Hoheitsgebiet eines anderen. Ihnen sind gemäß Art. 48 EGV Gesellschaften gleichgestellt, die nach den Rechtsvorschriften eines Mitgliedsstaats gegründet wurden und ihren satzungsmäßigen Sitz, ihre Hauptverwaltung oder Hauptniederlassung innerhalb der Gemeinschaft haben¹². Bei Unterschieden der Niederlassungsfreiheit im zeitlichen, sachlichen und personellen Geltungsbereich kann nach dem Ort der Niederlassung in den Mitgliedsstaaten der Gemeinschaft und in den südosteuropäischen Staaten unterschieden werden¹³.

⁸ Es bestehen noch keine Beschlüsse des Stabilitäts- und Assoziationsrats (Stand Eurolex 16.8.2006).

⁹ Da das SAA noch nicht in Kraft ist, bestehen noch keine Beschlüsse des Stabilitäts- und Assoziationsrats.

¹⁰ Siehe zum Status und zur Geltung des sekundären Assoziationsrechts *Bedanna Bapuly*, Die Implementierung der Assoziierungsabkommen der EG mit den Mittel- und Osteuropäischen Ländern im Lichte der Rechtsprechung der Österreichischen Höchstgerichte, Graz 2001, S. 56 f. und 102 ff.

¹¹ Mit Ausnahme jener des Art. 46 EG. Die EA enthalten hingegen kein Beschränkungs-, sondern nur ein Diskriminierungsverbot. Vgl. *Wolfgang Weiss*, The Chapter II on Establishment in the Europe Agreements, European Foreign Affairs Review 6/2001, 248 ff. Der Assoziationsrat ist nur verpflichtet, erforderliche Schritte zur gegenseitigen Anerkennung der Befähigungsnachweise zu prüfen, um Staatsangehörigen der Gemeinschaft und der Beitrittsländer die Aufnahme und Ausübung reglementierter Berufstätigkeiten in diesen Ländern bzw. der Gemeinschaft zu erleichtern sowie ermächtigt, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen (Art. 47 EAB und EAR). Außerdem enthalten alle Abkommen eine stand-still Klausel, wonach zukünftige diskriminierende Vorschriften oder Maßnahmen unzulässig sind (Art. 45 Abs. 4 EAB und EAR, Art. 49 Abs. 2 SAAK, Art. 48 Abs. 2 SAAM und Art. 50 Abs. 2 SAAA).

¹² Diese sind Gesellschaften des bürgerlichen Rechts und des Handelsrechts, einschließlich Genossenschaften und sonstige juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts, es sei denn, sie verfolgen keinen Erwerbszweck (Art. 48 EG).

¹³ Ohne Unterscheidung des Orts sind der Luft- und Binnenschiffsverkehr und Seekabotageverkehr von der Niederlassungsfreiheit ausgeschlossen (Art. 52 Abs. 1 EAB und EAR, Art. 51 SAAK, Art. 50 SAAM und Art. 52 SAAA). Außerdem sind – wie im EG-Vertrag – Beschränkun-

1. Die Niederlassungsfreiheit in den Mitgliedsstaaten

Die Verpflichtungen der EG und der Mitgliedsstaaten sind in den EA und SAA allgemein intensiver ausgestaltet als jene der südosteuropäischen Staaten¹⁴. Dies zeigt sich vor allem darin, dass die Niederlassungsfreiheit Staatsangehöriger und/oder von Gesellschaften aus den südosteuropäischen Staaten in der Gemeinschaft unmittelbar mit dem Inkrafttreten der EA und der SAA in Kraft trat bzw. tritt und daher grundsätzlich keiner Beschränkung im zeitlichen Geltungsbereich unterliegt. Ferner ist der personelle Geltungsbereich der SAA mit Kroatien, Mazedonien und Albanien - im Unterschied zum EG-Vertrag und den EA - auf Gesellschaften¹⁵ und auf in der Gemeinschaft niedergelassene Tochtergesellschaften und Zweigniederlassungen beschränkt (Art. 49 Abs. 3 SAAK, Art. 48 Abs. 3 SAAM und Art. 50 Abs. 3 SAAA), und umfasst keine Staatsangehörigen¹⁶ dieser Staaten¹⁷.

Der sachliche Geltungsbereich der Niederlassungsfreiheit in den EA beinhaltet Ausnahmen für Rechtsakte betreffend Immobilien in Grenzgebieten gemäß den geltenden Rechtsvorschriften bestimmter Mitgliedsstaaten (Art. 45 Abs. 1 EAB und EAR). Außerdem umfasst der sachliche Geltungsbereich der Niederlassungsfreiheit des EG-Vertrags als Nebenrechte auch die Einreise und den Aufenthalt; die Niederlassungsfreiheit der EA und der SAA schließt hingegen diese Rechte nicht uneingeschränkt ein (siehe Art. 59 Abs. 1 EAB und EAR sowie Art. 63 SAAK, Art. 62 SAAM und Art. 64 SAAA)¹⁸. Der EuGH sah in den Entscheidungen *Głoszczuk, Kondova und Barkoci*¹⁹ Beschränkungen der

gen, die aus Gründen der öffentlichen Ordnung, Sicherheit oder Gesundheit gerechtfertigt sind, und durch die Ausübung hoheitlicher Befugnisse erlaubt (Art. 45 EG, Art. 54 Abs. 1 und 2 EAB und EAR, Art. 62 SAAK, Art. 61 SAAM und Art. 63 SAAA). Siehe für die Mitgliedsstaaten Richtlinie 2004/38/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. April 2004 über das Recht der Unionsbürger und ihrer Familienangehörigen, sich im Hoheitsgebiet der Mitgliedsstaaten frei zu bewegen und aufzuhalten, zur Änderung der Verordnung (EWG) Nr. 1612/68 und zur Aufhebung der Richtlinien 64/221/EWG, 68/360/EWG, 72/194/EWG, 73/148/EWG, 75/34/EWG, 75/35/EWG, 90/364/EWG, 90/365/EWG und 93/96/EWG (Text von Bedeutung für den EWR), Abl L 158 vom 30.4.2004, S. 77–123.

¹⁴ Vgl. Weiss: Chapter II on Establishment, S. 244.

¹⁵ Die Niederlassungsfreiheit von Gesellschaften umfasst das Recht, durch Gründung von Tochtergesellschaften oder Zweigniederlassungen eine Erwerbstätigkeit aufzunehmen (Art. 48 lit. d. ii. SAAK, Art. 47 lit. d. ii. SAAM und Art. 49 lit. d. ii. SAAA).

¹⁶ Die Niederlassungsfreiheit von Staatsangehörigen bedeutet das Recht, selbständige Erwerbstätigkeiten aufzunehmen und Unternehmen zu gründen, insbesondere Gesellschaften, die sie tatsächlich kontrollieren (Art. 48 lit. d. i. SAAK, Art. 47 lit. d. i. SAAM und Art. 49 lit. d. i. SAAA). Siehe aber auch unter I. 2. a.

¹⁷ Besonderes gilt aber auch für die Niederlassung von Zweigniederlassungen und Agenturen in den EA (siehe unter I. 2. a.).

¹⁸ Vgl. auch Erik Evtimov, Die Tragweite der Niederlassung in den Assoziierungsabkommen mit den Mittel- und Osteuropäischen Ländern (MOEL) im Hinblick auf die Rechtsprechung des EuGH, WiRO 10/2001, S. 293.

¹⁹ Rs C-63/99, *Wieslaw Głoszczuk und Elzbieta Głoszczuk* (EA mit Polen), Rs C-235/99, *Eleanora Ivanova Kondova* (EA mit Bulgarien) und Rs C-257/99, *Julius Barkoci und Marcel Malik* (EA mit der Tschechischen Republik) jeweils vom 27.9.2001, und auch Rs C-268/99 *Aldona Małgorzata Jany u. a.* (EA mit Polen und Tschechien) vom 20.11.2001. Vgl. auch Daniel Thym, Zur Ausweitung der Niederlassungsfreiheit auf die EU-Beitrittskandidaten, NVwZ 3/2002, S. 311 ff; Barbara Bogusz, Regulating the right of establishment for Accession State nationals: reinforcing the "buffer zone" or improving labour market flexibility?, ELR 27/2002, 472 ff; Ronald van Ooik,

Einreise und des Aufenthalts durch Vorschriften des Aufnahmestaates als zulässig an, solange diese nicht in den Wesensgehalt der Niederlassungsfreiheit eingreifen und die Ausübung dieser Rechte unmöglich machen oder sehr erschweren würden.

2. Die Niederlassungsfreiheit in den südosteuropäischen Staaten

Die Niederlassungsfreiheit Staatsangehöriger und/oder von Gesellschaften aus den Mitgliedsstaaten der Gemeinschaft in den südosteuropäischen Staaten unterlag bzw. unterliegt noch erheblichen Beschränkungen im personellen, zeitlichen und sachlichen Geltungsbereich.

a. Personeller Geltungsbereich

Beim personellen Geltungsbereich der Niederlassungsfreiheit kann zwischen Gesellschaften, Tochtergesellschaften, Zweigniederlassungen und Agenturen einerseits und Staatsangehörigen andererseits unterschieden werden. Das Diskriminierungsverbot im EA mit Bulgarien umfasst die Niederlassung und die Geschäftstätigkeit von in Bulgarien niedergelassenen Gesellschaften und Staatsangehörigen der Gemeinschaft (Art. 45 Abs. 2 EAB). Dies gilt grundsätzlich auch für das Diskriminierungsverbot im EA mit Rumänien (Art. 45 Abs. 2 EAR). Des Weiteren umfasst die Niederlassungsfreiheit in den EA mit Bulgarien und Rumänien zwar auch Tochtergesellschaften, Zweigniederlassungen und Agenturen (Art. 45 Abs. 5 EAB und EAR); doch können die Vertragsparteien auf die Niederlassung und Geschäftstätigkeit von Zweigniederlassungen und Agenturen jener Gesellschaften, die nicht in ihrem Gebiet registriert sind, eine Sonderregelung anwenden (Art. 48 EAB und EAR)²⁰. Ähnliches gilt in Bezug auf Kroatien, Mazedonien und Albanien (Art. 52 SAAK, Art. 51 SAAM bzw. Art. 53 SAAA).

Der personelle Geltungsbereich der SAA mit Kroatien, Mazedonien und Albanien schließt - im Gegensatz zur Niederlassungsregelung der EA und jener des EG-Vertrags - nur Gesellschaften der Gemeinschaft und deren niedergelassene Tochtergesellschaften und Zweigniederlassungen (Art. 49 Abs. 1 SAAK, Art. 48 Abs. 1 SAAM und Art. 50 Abs. 1 SAAA), nicht aber Staatsangehörige der Mitgliedsstaaten ein. Die Modalitäten für eine Ausdehnung der betreffenden Bestimmungen auf Staatsangehörige sollen in Kroatien vier und in Mazedonien und Albanien fünf Jahre nach Inkrafttreten des jeweiligen SAA vom Stabilitäts- und Assoziationsrat festgelegt werden (Art. 49 Abs. 4 SAAK, Art. 48 Abs. 4 SAAM und Art. 50 Abs. 4 SAAA). Die Beschränkung im personellen Geltungsbereich unterliegt daher auch gleichzeitig einer Beschränkung im zeitlichen Geltungsbereich.

Freedom of Movement of Self-Employed Persons and the Europe Agreements, Comments on Case C-63/99, *Głoszczuk*; Case C-235/99, *Kondova*; Case C-257/99, *Barkoci and Malik* (Judgments of 27 September 2001); and Case C-268/99, *Jany* (Judgment of 20 November 2001), European Journal of Migration and Law 4/2002, S. 377 ff.

²⁰ Eine solche Regelung muss allerdings wegen rechtlicher oder technischer Unterschiede zu den Zweigniederlassungen und Agenturen registrierter Gesellschaften oder, im Fall von Finanzdienstleistungen, aus aufsichtsrechtlichen Gründen gerechtfertigt und unbedingt notwendig sein (Art. 48 EAB und EAR).

Sonderformen von Gesellschaften, auf welche die Niederlassungsfreiheit der EA mit Bulgarien und Rumänien anwendbar ist, sind von bulgarischen bzw. rumänischen Gesellschaften oder Staatsangehörigen und von solchen der Gemeinschaft gemeinsam kontrollierte Gesellschaften oder solche, die sich in deren ausschließlichem Miteigentum befinden (Art. 55 EAB und EAR). Eine ähnliche Regelung findet sich in den SAA (Art. 64 SAAK, Art. 63 SAAM und Art. 65 SAAA).

b. Sachlicher und zeitlicher Geltungsbereich

Der zeitliche Geltungsbereich der Niederlassungsfreiheit begann in Bulgarien unmittelbar mit dem Inkrafttreten des EA am 1. Februar 1995. Dies gilt grundsätzlich auch für Rumänien²¹; zunächst betraf das Diskriminierungsverbot aber nur jene Bereiche, für die das rumänische Recht eine Inländerbehandlung vorsah, wobei Rumänien zu einer Anpassung seiner Rechts- und Verwaltungsvorschriften innerhalb von fünf Jahren verpflichtet war (Art. 45 Abs. 2 EAR). Obzwar es sich dabei nur um wenige Bereiche handelte²², kann diese Regelung dennoch als Beschränkung im sachlichen und zeitlichen Geltungsbereich angesehen werden.

Weitere Beschränkungen im sachlichen und zeitlichen Geltungsbereich finden sich in der Ausnahme bestimmter Wirtschaftszweige oder Bereiche für die Periode einer Übergangszeit: Während einer Dauer von höchstens zehn Jahren nach Inkrafttreten des EA²³ waren in Bulgarien und Rumänien die Inländerbehandlung für Finanzdienstleistungen, die Rechtsvertretung vor Gerichten oder der Rechtsbeistand und die Veranstaltung von Glücksspielen, Lotterien usw. eingeschränkt (Art. 45 Abs. 2 EAB und Art. 45 Abs. 3 EAR und Anhang XV. c. EAB und Anhang XVII. EAR)²⁴. Außerdem sind in Bulgarien der Erwerb von Mehrheitsbeteiligungen oder Sperrminoritäten in Gesellschaften, die Waffen, Munition oder militärische Ausrüstungen herstellen oder damit handeln, im Bank- und Versicherungswesen, der Prospektion, Entwicklung oder Nutzung natürlicher Ressourcen im Küstenmeer, auf dem Festlandsockel oder in der ausschließlichen Wirtschaftszone²⁵ sowie in Rumänien Kulturdenkmäler und historische Denkmäler und Gebäude von der Inländerbehandlung ausgenommen²⁶. Derartige bereichsspezifische Ausnahmen fehlen im Text der SAA mit Kroatien, Mazedonien und Albanien.

²¹ Das EAR trat – wie das EAB – am 1. Februar 1995 in Kraft.

²² Vgl. Hans-Dieter Kuschel, Die Niederlassungsfreiheit für Unternehmen der Europäischen Gemeinschaft in den Europa-Abkommen der EG mit Bulgarien und Rumänien, EuZW 14/1993, S. 443.

²³ Art. 7 Abs. 1 EAB und EAR.

²⁴ Für Bankgeschäfte von Geschäftsbanken bestand in Rumänien allerdings nur eine fünfjährige Übergangszeit (Art. 45 Abs. 3 EAR). Doch können Bulgarien und Rumänien (Art. 46 Abs. 2 EAB und EAR) wie auch Kroatien, Mazedonien und Albanien (Art. 50 Abs. 2 SAAK, Art. 49 Abs. 2 SAAM bzw. Art. 51 Abs. 2 SAAA) bezüglich Finanzdienstleistungen – entweder aus aufsichtsrechtlichen Gründen (z.B. zum Schutz von Investoren, Einlegern, Versicherungsnehmern oder von Personen, denen gegenüber ein Erbringer von Finanzdienstleistungen treuhänderische Pflichten hat) oder zur Gewährleistung der Integrität und Stabilität des Finanzsystems – Maßnahmen treffen; diese dürfen jedoch nicht als Mittel zur Umgehung der Verpflichtungen aus den Abkommen genutzt werden.

²⁵ Anhang XV. c. EAB und Anhang XVII. EAR.

²⁶ Anhang XVII. EAR.

Generell war es Bulgarien und Rumänien während der ersten fünf Jahre nach Inkrafttreten des EA gestattet, nach gewissen Kriterien abweichende Maßnahmen einzuführen, wenn bestimmte Industrien

- eine Umstrukturierung durchführten oder
- ernsten Schwierigkeiten gegenüberstanden, die insbesondere schwerwiegende soziale Probleme im Land hervorriefen, oder
- einen Verlust oder drastischen Rückgang des gesamten Marktanteils der einheimischen Gesellschaften oder Staatsangehörigen in einem bestimmten Wirtschafts- oder Industriezweig im Land erfuhrten oder
- sich im Land erst im Aufbau befanden (Art. 51 EAR und EAB).

Dasselbe gilt für drei Jahre nach Inkrafttreten des SAA in Kroatien (Art. 55 SAAK), zwei Jahre nach dem Ende der ersten Phase der Übergangszeit²⁷ in Mazedonien (Art. 54 SAAM) sowie fünf Jahre nach Inkrafttreten des SAA in Albanien (Art. 56 SAAA).

II. Geltendmachung von Verstößen gegen die Niederlassungsfreiheit

Die Geltendmachung von Verstößen gegen die Niederlassungsfreiheit der EA und SAA kann anhand des Kreises der Berechtigten, nämlich der Staaten bzw. der EG einerseits und von Individuen andererseits, beleuchtet werden. Zudem hängt die Möglichkeit der Geltendmachung durch Individuen in den südosteuropäischen Staaten davon ab, ob deren Verfassungsrecht die Bestimmungen der EA und SA über die Niederlassungsfreiheit als unmittelbar anwendbar ansieht und ihnen Vorrang vor nationalem Recht zugesteht.

1. Geltendmachung durch Staaten oder die EG

Im Rahmen des EG-Vertrags können Verstöße gegen die Niederlassungsfreiheit durch die Mitgliedsstaaten bzw. die Kommission im Vertragsverletzungsverfahren beim EuGH sanktioniert werden, der bei nicht fristgerechter Umsetzung der im Urteil angeordneten Maßnahmen auch ein Bußgeld verhängen kann (Art. 226 ff. EG). Die EA und SAA hingegen sehen kein solches Verfahren vor; sie setzen jedoch den Assoziationsrat bzw. den Stabilitäts- und Assoziationsrat, der aus Mitgliedern des Rates und der Kommission einerseits und aus Regierungsvertretern der südosteuropäischen Staaten andererseits besteht, als Streitentscheidungsorgan ein (Art. 106 Abs. 1 EAB, Art. 107 Abs. 1 EAR, Art. 111 Abs. 1 SAAK, Art. 109 Abs. 1 SAAM und Art. 117 Abs. 1 SAAA). Dieser kann von den Vertragsparteien mit jeder Streitigkeit über die Anwendung oder Auslegung der Abkommen befasst werden und diese durch verbindlichen Beschluss beilegen. Die Parteien trifft die Verpflichtung, alle zur Durchführung des Beschlusses erforderlichen Maßnahmen zu treffen (Art. 108 EAB, Art. 109 EAR, Art. 113 SAAK, Art. 111 SAAM und Art. 118, 119 SAAA).

²⁷ Vgl. Art. 5 SAAM, wonach die Assozierung nach einer Übergangszeit von höchstens zehn Jahren realisiert werden soll, die in zwei Phasen unterteilt ist, wobei der Stabilitäts- und Assoziationsrat nach vier Jahren über den Eintritt in und die Dauer der zweiten Phase entscheidet.

Da der Assoziationsrat bzw. Stabilitäts- und Assoziationsrat mit Rats- und Kommissionsmitgliedern sowie Regierungsvertretern, die über keine Garantien der richterlichen Unabhängigkeit verfügen, besetzt ist, handelt es sich um ein offensichtlich politisches Organ. Somit verbleiben auch die Sanktionsmöglichkeiten, die im Gegensatz zum Vertragsverletzungsverfahren des EG-Vertrags nicht die Verhängung eines Bußgelds einschließen, im politischen Bereich. Zwar sehen die EA für den Fall, dass die Streitigkeit nicht beigelegt werden kann, die Möglichkeit der Bestellung von drei Schiedsrichtern (durch die Parteien und den Assoziationsrat) vor, die mit Stimmenmehrheit entscheiden (Art. 108 EAB und Art. 109 EAR). Auch hier fehlen jedoch Sanktionsmöglichkeiten im Fall der Nichtvornahme der zur Durchführung des Schiedsspruchs erforderlichen Maßnahmen.

2. Geltendmachung durch Individuen

Im Rahmen des EG-Vertrags können sich Individuen – aufgrund des Anwendungsvorangs des Gemeinschaftsrechts und der unmittelbaren Anwendbarkeit der Bestimmungen über die Niederlassungsfreiheit²⁸ – vor nationalen Gerichten und Verwaltungsbehörden auf diese berufen. Dadurch können letztlich mögliche Verstöße durch die Mitgliedsstaaten über die Vorlagepflicht letztinstanzlicher Gerichte im Vorabentscheidungsverfahren gemäß Art. 234 EG beim EuGH geltend gemacht werden. Hinsichtlich der Niederlassungsregelungen in den EA und den SAA stellt sich die Frage nach deren unmittelbarer Anwendbarkeit in den Mitgliedsstaaten einerseits und in den südosteuropäischen Staaten andererseits.

a. Geltendmachung in den Mitgliedsstaaten

Die EA mit Rumänien und Bulgarien sind zwar als gemischte Abkommen integraler Bestandteil der Gemeinschaftsordnung, verpflichten aber gemäß Art. 300 Abs. 7 EG primär die Vertragsparteien²⁹. Laut EuGH³⁰ sind jedoch die Bestimmungen des EA mit Bulgarien über die Niederlassungsfreiheit in den Mitgliedsstaaten der Gemeinschaft unmittelbar anwendbar (Entscheidung *Kondova*³¹). Dies gilt wohl auch für das EA mit

²⁸ Seit dem 1. Januar 1970. Vgl. *Wulf-Hennig Roth*, Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit, in: *Manfred A. Dauses* (Hrsg.), Handbuch des EU-Wirtschaftsrechts, Stand März 2002, S. 14.

²⁹ Vgl. z.B. Rs 104/81 *Kupferberg*, Rn 13; Rs 12/86, *Demirel*, Rn 11. Diese müssen alle allgemeinen oder besonderen Maßnahmen treffen, um die Umsetzung der Abkommen in ihren Rechtsordnungen sicherzustellen. Vgl. *Evtimov*, Tragweite der Niederlassung, S. 290.

³⁰ Zunehmende Kritik wird an der Inanspruchnahme der Auslegungskompetenz durch den EuGH auch jener Bestimmungen, die in der Kompetenz der Mitgliedsstaaten liegen, sofern eine gemeinschaftseinheitliche Auslegung erforderlich ist; eine solche weite Auslegung sei abzulehnen, da das zur Begründung herangezogene Loyalitätsgebot (Art. 10 EG) keine eigene Gemeinschaftskompetenz begründe. Vgl. *Stefan Huber*, Gemischte Abkommen in den Außenbeziehungen der Europäischen Gemeinschaften und innerhalb eines Bundesstaats, ZÖR 61/1/2006, S. 121 ff. Siehe zur Auslegungskompetenz des EuGH der Beschlüsse des durch das Abkommen geschaffenen und mit dessen Durchführung beauftragten Organs z.B. Rs C-192/89, *Sevinc*, Rn 10.

³¹ Siehe Fn 19; *Thym*, Ausweitung der Niederlassungsfreiheit, S. 311 ff; *Huber* spricht von subjektiven einklagbaren Rechten; vgl. *Bertholt Huber*, EuGH: Erwerbstätigkeit osteuropäischer Prostituierter in den Niederlanden (20.11.2001, Rs, C-268/99 (*Aldona Małgorzata Jany* u. a.,

Rumänien, da sich die Verpflichtung zur Rechtsanpassung, die eine unmittelbare Anwendbarkeit während der ersten fünf Jahre nach Inkrafttreten des Abkommens aus schloss, ja nur auf die Niederlassung in Rumänien bezog (vgl. Art. 45 Abs. 2 EAR).

Im Gegensatz zu den EA umfasst die Niederlassungsfreiheit im Rahmen der SAA mit Kroatien, Mazedonien und Albanien primär keine Staatsangehörigen; daher stellt sich die Frage nach der unmittelbaren Anwendbarkeit lediglich für Gesellschaften und für in der Gemeinschaft niedergelassene Tochtergesellschaften und Zweigniederlassungen. Diese wird aufgrund der klaren und eindeutigen Formulierung der Bestimmungen zu bejahen sein (siehe Art. 49 Abs. 3 SAAK, Art. 48 Abs. 3 SAAM und Art. 50 Abs. 3 SAAA^{32,33}). In den Mitgliedsstaaten der Gemeinschaft können sich also Individuen bzw. Gesellschaften und in der Gemeinschaft niedergelassene Tochtergesellschaften und Zweigniederlassungen unmittelbar auf die Niederlassungsfreiheit der EA bzw. SAA berufen.

b. Geltendmachung in den südosteuropäischen Staaten

Hinsichtlich der unmittelbaren Anwendbarkeit in den südosteuropäischen Staaten stellt sich das Problem, dass die EA und die SAA für diese Staaten lediglich völkerrechtliche Verträge darstellen. Daher muss die Frage nach der unmittelbaren Anwendbarkeit und des Vorrangs³⁴ der Bestimmungen über die Niederlassungsfreiheit im Lichte des jeweiligen nationalen Verfassungsrechts³⁵ betrachtet werden³⁶.

Staatssecretaris van Justitie), EuZW 2002, S. 127; abneigend noch *Gerhard Bebr*, Gemeinschaftsabkommen und ihre mögliche unmittelbare Wirksamkeit, EuR 1983, S. 157f.

³² Nach Inkrafttreten des SAA.

³³ Generell ist nach der Rspr. des EuGH eine Bestimmung eines von der Gemeinschaft mit einem Drittland abgeschlossenen Vertrages dann unmittelbar anwendbar, wenn sie unter Berücksichtigung ihres Wortlauts und im Hinblick auf den Sinn und Zweck des Abkommens eine klare und eindeutige Verpflichtung enthält, deren Erfüllung oder Wirkungen nicht vom Erlass eines weiteren Akts abhängen. Vgl. z.B. Rs 12/86, *Demirel*, Rn 14. Dies wird jedoch von nationalen Gerichten uneinheitlich angewandt. Vgl. *Kirstyn Inglis*, The Europe Agreements compared in the light of their pre-accession reorientation, *CMLR* 37/2000, S. 1202 ff.

³⁴ Siehe allgemein zur innerstaatlichen Geltung und Anwendbarkeit völkerrechtlicher Verträge *Manfred Zuleeg*, Die innerstaatliche Anwendbarkeit völkerrechtlicher Verträge am Beispiel des GATT und der Europäischen Sozialcharta, ZAöRV 1975, S. 347, 349 ff.

³⁵ Siehe zu Polen, wo es vor dem Beitritt zu keinem Fall der unmittelbaren Anwendbarkeit kam; vgl. *Cezary Mik/ Maciej Górká*: The Polish Courts as Courts of the European Union's Law (in the light of the preaccession experience), in: EIF (Hrsg.), 1 Jahr EU Mitgliedschaft: Erste Bilanz aus der Sicht der polnischen Höchstgerichte, EIF Working Paper Series, Working Paper Nr. 15, S. 43. Siehe zur Praxis des polnischen Obersten Gerichts: *Zbigniew Hajn*, Polish Supreme Courts' experiences in the application of EU law during the first year after the EU accession, in: EIF, S. 27; und allgemein vor und nach der Annahme der Verfassung von 1997: *Mik/ Górká*, in: EIF, S. 34 ff. Für die Notwendigkeit einer Transformation durch Gesetze – und damit gegen eine unmittelbare Anwendbarkeit – sprach sich das ungarische Verfassungsgericht aus (Entscheidung 483/B/1996 vom 27.5.2002; vgl. *Attila Harmathy*, Position of Constitutional Courts following Integration into European Union Hungarian Report (Non-final version), 21.10.2004; http://www.usrs.si/pcceu/index.php?sv_path=589,722 (28.8.2006); auch ZÖR 60/2005, S. 517-524.

³⁶ Siehe umgekehrt zur Verfassungsmäßigkeit der EA in bezug auf Ungarn: *János Volkai*, The application of the Europe Agreement and European law in Hungary: the judgment of an activist Constitutional Court on activist notions, Harvard Jean Monnet Working Paper 8/99, S. 7 ff

Die bulgarische Verfassung³⁷ verlangt die Ratifizierung durch Gesetz jener völkerrechtlichen Verträge durch die Nationalversammlung, die sich auf die Wirkung eines Gesetzes auswirken oder Maßnahmen gesetzgeberischen Charakters zu ihrer Durchführung erfordern (Art. 85 Abs. 1 Z 7 der Verfassung)³⁸. Erstere sind wohl als unmittelbar anwendbare Normen zu verstehen. Außerdem haben die verfassungsgemäß ratifizierten, verkündeten und für die Republik Bulgarien in Kraft getretenen völkerrechtlichen Verträge, die Teil des innerstaatlichen Rechts sind, Vorrang vor ihnen widersprechenden Normen der innerstaatlichen Gesetzgebung (Art. 5 Abs. 4 der Verfassung)³⁹.

Gemäß Art. 73 Abs. 1 der rumänischen Verfassung⁴⁰ debattiert und nimmt die Abgeordnetenkammer Gesetzesvorschläge zur Ratifizierung von Verträgen und anderen internationalen Abkommen sowie gesetzliche Maßnahmen zur Umsetzung solcher Verträge und Abkommen an. Während sich der erste Halbsatz auf unmittelbar anwendbare Normen bezieht, bestimmt Art. 11 Abs. 2 der Verfassung nur, dass die vom Parlament ratifizierten Verträge gemäß dem Gesetz Bestandteil des innerstaatlichen Rechts sind; ein Vorrang ist aber nicht explizit in der Verfassung vorgesehen.

Gemäß Art. 140 der kroatischen Verfassung⁴¹ bilden internationale Verträge, die in Einklang mit der Verfassung abgeschlossen, bestätigt und veröffentlicht wurden, und die in Kraft getreten sind, einen Teil der inneren Rechtsordnung und stehen ihrer Rechtskraft nach über dem Gesetz. Des Weiteren sind internationale Verträge, die den Erlass oder die Änderung eines Gesetzes verlangen und solche politischer Natur vom Kroatischen Sabor zu bestätigen (Art. 139 Abs. 1 der Verfassung). Art. 140 1. HS könnte im Zusam-

(behandelt u.a. auch Fragen zur unmittelbaren Anwendbarkeit von wettbewerbsrechtlichen Bestimmungen des EA); *Barna Berke*, Implementation of the Europe Agreement competition provisions – the constitutional implications, Venice Commission, Strasbourg, 15.11.2000; [http://www.venice.coe.int/docs/2000/CDL-JU\(2000\)043-e.asp](http://www.venice.coe.int/docs/2000/CDL-JU(2000)043-e.asp) (28.8.2006).

³⁷ Verfassung der Republik Bulgarien, D.V. 56/91, D.V. 85/03, D.V. 18/05 zu D.V. 27/06; <http://www.verfassungen.de/bg/verf91.htm> (25.8.2004) und <http://www.parliament.bg/> (17.8.2006). Die Novelle aus dem Jahr 2005 führte u. a. auch ein kommunales Wahlrecht für Unionsbürger ein (Art. 42 Abs. 3 der Verfassung), das allerdings erst durch einfache Gesetze ausgestaltet werden muss. Siehe auch *Klaus Schrameyer*, Bulgarien: Änderung der Verfassung, WiRO 9/2005, S. 278 ff; *Erik Evtimov*, Die bulgarische Verfassung im Lichte des Beitritts zur Europäischen Union, ZÖR 2004, S. 61 ff.

³⁸ Einer solchen Ratifizierung bedarf gemäß der Verfassungsnovelle D.V. 18/2005 auch der Beitrittsvertrag (Art. 85 Abs. 1 Z 9 „völkerrechtliche Verträge, die Kompetenzen dieser Verfassung auf die EU übertragen“; er wurde am 11.5.2005 ratifiziert); überdies ist eine 2/3-Mehrheit aller Abgeordneten erforderlich (Art. 85 Abs. 2 der Verfassung). Dem Abschluss internationaler Verträge, die eine Verfassungsänderung erfordern, muss eine solche vorangehen (Art. 85 Abs. 4 der Verfassung).

³⁹ Demgemäß kommt dem Verfassungsgericht in Bezug auf die Kontrolle der Verfassungsmäßigkeit internationaler Verträge auch nur eine präventive Normenkontrolle zu (Art. 149 Abs. 1 Z 4 S. 1 der Verfassung). Ferner überprüft es die Übereinstimmung von Gesetzen mit allgemein anerkannten Regeln des Völkerrechts sowie mit völkerrechtlichen Verträgen, von denen Bulgarien Partei ist (Art. 149 Abs. 1 Z 4 S 2 der Verfassung).

⁴⁰ Die Verfassung der Republik Rumänen vom 21. November 1991, M.Of.Nr. 233/1991, in Kraft am 8.12.1991, novelliert durch Gesetz Nr. 429/2003 über die Verfassungsrevision, M.Of.Nr. 758/2003; bereinigte Neufassung M.Of.Nr. 767/2003.

⁴¹ Verfassung der Republik Kroatien vom 22. Dezember 1990, N.N. 56/1990; konsolidierter Text veröffentlicht in N.N. 55/01; <http://www.usud.hr/> (19.8.2006).

menhang mit Art. 139 Abs. 1 als Bezug auf unmittelbar anwendbare völkerrechtliche Normen gesehen werden.

Die mazedonische Verfassung⁴² bestimmt, dass die gemäß der Verfassung ratifizierten internationalen Verträge Teil der internen Rechtsordnung sind und nicht durch Gesetz geändert werden können (Art. 118 der Verfassung). Ebenso wie die kroatische Verfassung enthält sie zwar keine expliziten Bestimmungen über die unmittelbare Anwendbarkeit von völkerrechtlichen Verträgen, doch könnten die Formulierungen „über dem Gesetz“ und „nicht durch Gesetz geändert werden“ als Vorrang verstanden werden. In Bezug auf die mazedonische Verfassung könnte argumentiert werden, dass das Fehlen einer Bestimmung über die Transformation durch die Annahme von Gesetzen in Art. 68, wonach das Parlament internationale Verträge ratifiziert, grundsätzlich eher für eine Adoption – als für eine Transformation – internationaler Verträge spricht. Ebenso könnte aus Art. 98, gemäß dem die Gerichte ihre Entscheidungen aufgrund der Verfassung, den Gesetzen und verfassungsgemäß ratifizierten internationalen Abkommen treffen, geschlossen werden, dass die Verfassung auf dem Prinzip der Inkorporation völkerrechtlicher Verträge beruht.⁴³

Gemäß der albanischen Verfassung⁴⁴ werden durch Gesetz ratifizierte internationale Abkommen⁴⁵ verkündet und laut den Bestimmungen für Gesetze publiziert (Art. 117 Abs. 3 der Verfassung). Ein ratifiziertes internationales Abkommen ist Bestandteil des internen Rechtssystems und ist unmittelbar anwendbar, außer seine Anwendung erfordert die Annahme eines Gesetzes (Art. 122 Abs. 1 der Verfassung). Im Gegensatz zur kroatischen und mazedonischen Verfassung legt die albanische Verfassung explizit den Vorrang völkerrechtlicher Verträge fest, indem sie bestimmt, dass ein durch Gesetz ratifiziertes internationales Abkommen Vorrang vor diesem widersprechenden Gesetzen hat (Art. 122 Abs. 2 der Verfassung).

III. Immobilienerwerb durch Ausländer

Der Immobilienerwerb durch Ausländer in Bulgarien, Rumänien, Kroatien, Mazedonien und Albanien⁴⁶ stellt eine komplexe Regelungsmaterie im Assoziationsrecht und nationa-

⁴² Verfassung der Republik Mazedonien S.V. 52/91, 1/92, 31/98 und 91/01; <http://www.sobranie.mk> (19.8.2006).

⁴³ Vgl. Report submitted by “the Former Yugoslav Republic of Macedonia” pursuant to Article 25, Paragraph 1 of the Framework Convention for the Protection of National Minorities, ACFC/SR(2003)002, 23 September 2003, S. 4.

⁴⁴ Verfassung der Republik Albanien, Gesetz Nr. 8417 vom 21.10.1998, Fletorja Zyrtare Nr. 28 vom 7.12.1998, S. 1073 ff.

⁴⁵ Hierbei handelt es sich um Vereinbarungen über Territorium, Frieden, Bündnisse, politische und militärische Angelegenheiten; Menschenrechte und Grundfreiheiten, sowie die Pflichten der Staatsbürger gemäß der Verfassung; die Mitgliedschaft der Republik Albanien in internationalen Organisationen; die Aufnahme finanzieller Verpflichtungen durch Albanien sowie die Annahme, Novellierung oder Aufhebung von Gesetzen (Art. 121 Abs. 1 der Verfassung).

⁴⁶ Siehe für Slowenien vor dem Beitritt z. B. *Ana Filipov*, Immobilienerwerb in Slowenien, eastlex 2003, S. 13 ff; *Verica Trstenjak*, Rechte von Ausländern für den Erwerb von unbeweglichen Sachen in Slowenien und Beitrittsverhandlungen, ZfRV 2000, S. 141 ff; zur bindenden Meinung des Verfassungsgerichtshofs (Rm-1/97, 5.6.1997), wonach die Ratifizierung des Assoziationsab-

len (Verfassungs-)Recht dar, die zumeist auch noch nach dem EU-Beitritt eines Landes Beschränkungen der Niederlassungsfreiheit enthält. Rumänien und Bulgarien werden daher auch nach dem Beitritt am 1.1.2007 – wenn auch zeitlich und auf bestimmte Bereiche begrenzte – Beschränkungen der Niederlassungsfreiheit beibehalten (siehe 1. und 2 unten).

1. Bulgarien

Da gemäß der bulgarischen Verfassung völkerrechtlichen Verträgen Vorrang vor ihnen widersprechenden Normen der innerstaatlichen Gesetzgebung zukommt (Art. 5 Abs. 4 der Verfassung), ist – vor dem EU-Beitritt – primär die Regelung des EAB zu betrachten. Diese schließt den Erwerb von Grundstücken und von Eigentum an Immobilien in bestimmten geographischen Gebieten gemäß dem Gesetz über ausländische Investitionen von der Inländergleichbehandlung aus (Art. 45 Abs. 3 und Anhang XV. d. EAB). Das Gesetz über ausländische Investitionen vom 24. Oktober 1997 wurde aber im April 2004 umfassend novelliert; dabei wurde dessen Art. 24, der für den Erwerb von Eigentum an Gebäuden und beschränkt dinglichen Rechten an unbeweglichem Vermögen, die im Bereich von Grenzgebieten liegen, und mit der nationalen Sicherheit in Verbindung stehender Territorien sowie für eine Gesellschaft mit ausländischer Beteiligung zum Erwerb von Eigentum eine Genehmigung des Ministerrats oder eines von diesem ermächtigten Organs notwendig machte, aufgehoben⁴⁷. Auch wurde das Gesetz in „Investitionsförderungsgesetz“ umbenannt⁴⁸. Gemäß den Zusatzbestimmungen zum Investitionsförderungsgesetz ist „eine ausländische Person“ (§ 1 Abs. 1):

- a. eine juristische Person, die nicht in der Republik Bulgarien registriert ist;
- b. eine Gesellschaft, die keine juristische Person ist und im Ausland registriert ist;
- c. eine natürliche Person, und zwar ein Ausländer mit ständigem Wohnsitz im Ausland⁴⁹.

kommens, insbesondere der Bestimmungen über das Recht von Ausländern auf unbewegliches Eigentum, verfassungswidrig wäre, wenn die Verfassung nicht zuvor novelliert würde, was auch geschehen ist. Vgl. *Ciril Ribicic*, The European Dimension of the Decision-Making of the Constitutional Court of the Republic of Slovenia, in EIF (Hrsg.): 1 Jahr EU Mitgliedschaft: Erste Bilanz aus der Sicht der slowenischen Höchstgerichte, EIF Working Paper Series, Working Paper Nr. 19, 10; *Mirjam Škrk*, The Role of the Constitutional Court of the Republic of Slovenia Following Integration into the European Union, 1.10.2004; http://www.us-rs.si/pcceu/index.php?sv_path=589,634 (28.8.2006); auch ZÖR 60/2005, S. 431-453.

⁴⁷ Siehe zur alten Rechtslage auch *Christa Jessel-Holst*, Bulgarien, in: *Georg Brunner, Karin Schmid, Klaus Westen* (Hrsg.), Wirtschaftsrecht der osteuropäischen Staaten, Baden-Baden, Stand Juli 2000, S. 1 ff. und http://www.wto.org/english/tratop_e/tpr_e/s121-5_e.doc (7.1.2005).

⁴⁸ Gesetz über die Förderung der Investitionen, D.V. 97/1997 zuletzt D.V. 59/2006. Vgl. Europäische Kommission: 2004. Regelmäßiger Bericht über die Fortschritte Bulgariens auf dem Weg zum Beitritt, [COM(2004)657 final], SEK(2004)1199, Brüssel, 6.10.2004, 107. Siehe Text und Übersetzung in: *Klaus Schrammeyer*, Bulgarien: Investitionsförderungsgesetz, WiRO 12/2004, S. 365 ff.

⁴⁹ Durch diese Definition wird ein ausländischer Staatsbürger mit Wohnsitz in Bulgarien einem bulgarischen Staatsbürger im Rahmen dieses Gesetzes gleichgestellt und gilt quasi als „inländische Person“. Vgl. *Klaus Schrammeyer*, Bulgarien: Investitionsförderungsgesetz, S. 364.

Das neue Investitionsförderungsgesetz sieht vor, dass ausländische Personen nach dem Verfahren, das für örtliche Personen vorgesehen ist, Investitionen im Land tätigen dürfen, wobei sie gleiche Rechte wie diese haben, soweit gesetzlich nichts anderes vorgesehen ist (Art. 2 Investitionsförderungsgesetz). Dabei umfasst der Begriff der „ausländischen Investition“ u. a. jede Anlage oder Vergrößerung der Anlage einer ausländischen Person oder ihrer Zweigstelle in Eigentum an Gebäuden und beschränkt-dinglichen Rechten an Immobilien (§ 1 Abs. 6 lit b Zusatzbestimmungen des Investitionsförderungsgesetzes), also kein Eigentum an Grundstücken. Das Günstigkeitsprinzip für die wirtschaftliche Tätigkeit von Ausländern gemäß internationaler Verträge blieb aufrecht (Art. 3 Abs. 1 Investitionsförderungsgesetz), ebenso das Reziprozitätsprinzip bei Investitionen von Ausländern aus Staaten, die vom Ministerrat bestimmt wurden und die gegenüber bulgarischen Gesellschaften oder Bürgern diskriminierende Maßnahmen anwenden; auf letztere findet das Investitionsförderungsgesetz keine Anwendung (Art. 3 Abs. 1 Investitionsförderungsgesetz)⁵⁰.

Die bulgarische Verfassung (in der Fassung vor dem Beitritt) verbietet generell den Erwerb von Eigentum an Grund und Boden durch Ausländer und ausländische juristische Personen⁵¹; es sei denn, der Erwerb erfolgte im Weg der gesetzlichen Erbfolge; auf diese Weise erworbenes Eigentum muss aber übertragen werden⁵² (Art. 22 Abs. 1 der Verfassung)⁵³. Erlaubt ist lediglich der Erwerb eines Nutzungsrechts, eines Baurechts oder eines anderen dinglichen Rechts unter den gesetzlich festgelegten Voraussetzungen⁵⁴ (Art. 22 Abs. 2 der Verfassung). Eigentumsrechte an Grundstücken, einschließlich Agrarland,

⁵⁰ Auch blieb Art. 4 des Investitionsförderungsgesetzes in Geltung, wonach auf ausländische Investitionen, die vor Änderung der Gesetzgebung, die normative Beschränkungen nur für ausländische Investitionen festlegt, getätigten wurden, die gesetzlichen Vorschriften angewandt werden, die im Zeitpunkt der Vornahme der Investitionen galten. Vgl. ebenda.

⁵¹ Dieses Verbot wurde/wird in Art. 29 Abs. 1 a. F. Gesetz über ausländische Investitionen, Art. 29 Abs. 1 Eigentumsgesetz, Art. 3 Gesetz über das Eigentum und die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen, D.V. 17/91 zuletzt D.V. 17/06 sowie Art. 10 Abs. 2 Gesetz über die Wälder, DV 125/97 zuletzt DV 36/06 wiederholt. Siehe auch *Boryana Hilmer*, Immobilienerwerb durch Ausländer in Bulgarien – Gegenwart und Perspektiven, WiRO 11/2005, 338. Ein Gesetzesvorschlag vom 1.8.2006 zum Gesetz über die Wälder sieht nun vor, dass Ausländer und ausländische juristische Personen Eigentumsrechte gemäß dem Gesetz, den Bedingungen, die sich aus dem EU-Beitritt ergeben, gemäß einem ratifizierten, veröffentlichten und in Kraft getretenen völkerrechtlichen Vertrag sowie im Wege gesetzlicher Erbfolge erwerben können (Art. 11 Abs. 2 des Gesetzesvorschlags). Auch besteht ein Gesetzesvorschlag vom 10.8.2006 über die Einreise und den Aufenthalt von EU-Bürgern in Bulgarien.

⁵² Gemäß dem Eigentumsgesetz müssen Ausländer und ausländische juristische Personen bei gesetzlicher Erbfolge innerhalb von drei Jahren das Eigentum übertragen (Art. 29 Abs. 2 Gesetz über das Eigentum vom 6. November 1951, D.V. 92/1951 zuletzt D.V. 46/2006). Siehe ebenso Art. 3 Abs. 4 Gesetz über das Eigentum und die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen und Art. 10 Abs. 3 Gesetz über die Wälder. Vgl. *Christa Jessel-Holst*, Bulgarien, S. 1 ff; *Klaus Schrameyer*, Bulgarien: Gesetz über das Eigentum, WiRO 2/2006, 51-57. Siehe zur Ausnahme für Großinvestoren sowie der Sonderregelung für internationale Organisationen und Staaten auch *Hilmer, Boryana*, Immobilienerwerb durch Ausländer in Bulgarien, S. 339.

⁵³ Art. 26 Abs. 2 der Verfassung beinhaltet jedoch das Gleichheitsrecht von Ausländern, die – wenn sie sich in Bulgarien aufhalten – alle Rechte und Pflichten aus der Verfassung genießen, ausgenommen jene, für die die Verfassung oder ein Gesetz die bulgarische Staatsangehörigkeit erforderlich macht.

⁵⁴ Siehe auch Art. 29 Abs. 3 Eigentumsgesetz und Art. 3 Abs. 5 Gesetz über das Eigentum und die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen.

können aber von bulgarischen natürlichen oder juristischen Personen, auch mit ausschließlich ausländischem Kapital, erworben werden, wenn sie in Bulgarien registriert sind⁵⁵. Das verfassungsmäßige Verbot des Grunderwerbs durch Ausländer wird durch die Neufassung des Art. 22⁵⁶, der ab Inkrafttreten des Beitrittsvertrages gilt, insoweit modifiziert, als ausländische natürliche und juristische Personen unter den Bedingungen, die sich aus dem Beitritt ergeben, sowie gemäß einem ratifizierten, veröffentlichten und in Kraft getretenen völkerrechtlichen Vertrag Land erwerben können; daneben ist ein Erwerb im Wege gesetzlicher Erbfolge zulässig (Art. 22 Abs. 1 der Verfassung).

Für den Erwerb von Liegenschaften als Zweitwohnsitz durch nicht in Bulgarien wohnhafte Unionsbürger⁵⁷ wurde eine fünfjährige Übergangsfrist nach dem Beitritt sowie für den Erwerb land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen durch Unionsbürger eine siebenjährige Übergangsfrist nach dem Beitritt gewährt⁵⁸. Letztere gilt jedoch nicht für selbstständige Landwirte, die sich in Bulgarien niederlassen und dort ansässig sein wollen⁵⁹. Diese Übergangsregelung soll drei Jahre nach dem Beitritt aufgrund eines Kommissionsberichtes überprüft werden, wobei der Rat einstimmig auf Vorschlag der Kommission entscheiden kann, die Übergangsphase zu kürzen oder zu beenden⁶⁰. Bürger und Gesellschaften, die sich in Bulgarien dauerhaft niederlassen wollen, können Immobilien zur Ausübung ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit oder ihres Berufes, vor allem Grundstücke als Erstwohnsitz sowie für Verwaltungs- und industrielle Zwecke, erwerben⁶¹. In Bezug auf Bürger aus Drittländern ist nach dem Beitritt ein ratifizierter, veröffentlichter und in Kraft getretener völkerrechtlicher Vertrag, der über die Verfassung hinausgehende Regelungen hinsichtlich des Immobilienerwerbs enthält, erforderlich; allerdings besteht auch hier die Möglichkeit des Erwerbs im Wege gesetzlicher Erbfolge (Art. 22 Abs. 2 der Verfassung in der Fassung nach dem Beitritt).

⁵⁵ Vgl. Art. 8 a. F. Gesetz über ausländische Investitionen, der durch die Novelle 37/2004 aufgehoben wurde. Siehe zur alten Rechtslage auch *Frank N. Schmitz*, Investitionen und Gesellschaftsgründungen in Bulgarien, in: *Stephan Breidenbach* (Hrsg.), Handbuch Wirtschaft und Recht in Osteuropa, München 2003, S. 5 und Europäische Kommission: Regelmäßiger Bericht 2000 der Kommission über die Fortschritte Bulgariens auf dem Weg zum Beitritt, Brüssel, 8.11.2000, 51. Diese Konstruktion ist allerdings wegen der verwaltungsmäßigen Formalitäten (Genehmigungen und Registereintragung) zeitaufwendig und kostspielig. Vgl. *Klaus Schrammeyer*, Erwerb von Grundeigentum in Bulgarien durch Ausländer, WiRO 8/2005, S. 241.

⁵⁶ Siehe zur Vorgeschichte der Neufassung von Art. 22 die Entscheidung des Verfassungsgerichts Nr. 3/2004 vom 5.7.2004, das schließlich die Notwendigkeit einer 2/3-Mehrheit für dessen Änderung verneinte, nachdem es diese Frage in der Entscheidung Nr. 3/2003 vom 10.4.2003 noch offen gelassen hatte. Vgl. *Klaus Schrammeyer*, Erwerb von Grundeigentum in Bulgarien durch Ausländer, S. 241.

⁵⁷ Bzw. EU-Bürger, die nach bulgarischem Recht den Status „ständiger Aufenthalt“ besitzen. Vgl. *Boryana Hilmer*, Immobilienerwerb durch Ausländer in Bulgarien, S. 340.

⁵⁸ Vgl. Europäische Kommission, Bulgarien. Umfassender Monitoring-Bericht 2005, SEK (2005) 1352, [KOM(2005) 534 endg.], Brüssel, 25.10.2005, S. 38.

⁵⁹ Vgl. Europäische Kommission: Regelmäßiger Bericht 2003 über die Fortschritte Bulgariens auf dem Weg zum Beitritt, SEK(2003) 339,[COM(2003) 139 final], Brüssel, 26.3.2003, S. 56.

⁶⁰ Vgl. Art. 4 in Annex VI des Treaty concerning the accession of the Republic of Bulgaria and Romania to the European Union. Accession Protocol and its Annexes signed in Luxembourg on 25 April 2005, Protocol Concerning the Conditions and Arrangements for Admission of the Republic of Bulgaria and Romania to the European Union.

⁶¹ Dabei werden EWR-Bürger und juristische Personen diesen gleichgestellt. Vgl. *Boryana Hilmer*, Immobilienerwerb durch Ausländer in Bulgarien, S. 340.

Art. 22 Abs. 1 der Verfassung sieht – in der Fassung nach dem EU-Beitritt – keine Verpflichtung zur Übertragung des von Ausländern erworbenen Eigentums mehr vor, obgleich einfachgesetzlich eine solche Verpflichtung normiert ist (Art. 29 Abs. 2 Gesetz über das Eigentum, ebenso Art. 3 Abs. 4 Gesetz über das Eigentum und die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen bzw. Art. 10 Abs. 4 Gesetz über die Wälder). Im Zusammenhang mit dem Vorrang der Bestimmungen des Beitrittsvertrags (vorausgesetzt, dass auch der gesetzliche Erbfall erfasst wird), wonach im Fall nicht in Bulgarien wohnender Unionsbürger bei Erwerb eines Zweitwohnsitzes und bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen, wenn sich der Unionsbürger nicht als selbständiger Landwirt in Bulgarien niederlassen will, eine Fünf- bzw. Siebenjahresfrist gilt, es sei denn, diese Fristen werden vom Rat verkürzt, könnten sich jedoch komplizierte Sachverhalte ergeben und Erbfälle je nach dem Zeitpunkt des Erbfalls ungleich behandelt werden. Gemäß Art. 22 Abs. 3 der Verfassung soll ein Spezialgesetz diese Fragen und vor allem die z.B. aus Gründen der nationalen Sicherheit, zur Erhaltung der Naturschätze oder aus Gründen des *ordre public* zulässigen Beschränkungen regeln.⁶²

Ein Ausschluss besteht nach der Rechtslage vor dem EU-Beitritt grundsätzlich auch für den Erwerb von Wohngebäuden, es sei denn, es wurden Baurechte erworben oder der Erwerb erfolgte in einem nach dem Gesetz zulässigen Verfahren (Anhang XV. d. EAB). Nach dem Eigentumsgesetz dürfen Ausländer und ausländische juristische Personen vorbehaltlich einer abweichenden gesetzlichen Regelung Eigentum an Gebäuden erwerben (Art. 29 Abs. 3 Eigentumsgesetz)⁶³. So ist beispielsweise im Rahmen einer „ausländischen Investition“, d.h. jeder Anlage oder Vergrößerung der Anlage einer ausländischen Person oder ihrer Zweigstelle, Gebäudeeigentum von Ausländern zulässig (§ 1 Abs. 6 lit. b. Zusatzbestimmungen des Investitionsförderungsgesetzes).

2. Rumänien

Da die rumänische Verfassung explizit keinen Vorrang von internationalen Verträgen statuiert, stellt sich zwar grundsätzlich die Frage, welche Rechtsqualität den Bestimmungen des EAR zukommt; dies ist aber nur beschränkt von Bedeutung, da im EAR nur das Eigentum an und der Erwerb und Verkauf von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen⁶⁴ von der Inländerbehandlung ausgenommen sind (Art. 45 Abs. 2 und Anhang XVII EAR). Gesellschaften der Gemeinschaft, die sich in Rumänien niedergelassen hatten, besaßen ab Inkrafttreten des EA das Recht auf Erwerb und Verkauf von Grundbesitz, sofern dies unmittelbar für die Ausübung der Erwerbstätigkeit, für die sie sich niedergelassen hatten, erforderlich war. Ausgenommen wurde lediglich die Niederlassung zwecks Handel und Vermittlung von Grund und Boden sowie natürlichen Ressourcen. Beschränkungen bestanden aber für Zweigniederlassungen und Agenturen von Gesellschaften.

⁶² Vgl. ebenda, S. 341.

⁶³ Seit der Novelle vom Juli 2000 ist eine Erlaubnis des Finanzministers auch für den Erwerb beschränkter Immobilienrechte (Recht auf Nutzung, Bebauung und Anbauten an bestehende Gebäude) durch ausländische natürliche und juristische Personen nicht mehr erforderlich. Vgl. Europäische Kommission: Regelmäßiger Bericht 2001 über die Fortschritte Bulgariens auf dem Weg zum Beitritt, SEK(2001) 1744, Brüssel, 13.11.2001, S. 48.

⁶⁴ Hieran bestehen Vorkaufsrechte; vgl. Vgl. Stefan Artner, Anita Gebetsroither, Immobilien-erwerb in Osteuropa, WBFÖ 2/2004, S. 4 ff.

ten der Gemeinschaft bis zum Ablauf des fünften Jahres nach Inkrafttreten des EA sowie für Staatsangehörige der Gemeinschaft, die eine selbständige Tätigkeit in Rumänien ausüben wollten, bis zum Ablauf der Übergangszeit⁶⁵ (Art. 45 Abs. 7 EAR). Wohngesäßeigentum sowie Erwerb und Verkauf von Wohngebäuden, die mit Auslandsinvestitionen zusammenhängen, sind laut EA jedoch zulässig (Anhang XVII. EAR).

Die rumänische Verfassung wurde im Oktober 2003 novelliert⁶⁶, sodass nun Privateigentum in gleicher Weise und unabhängig vom Eigentümer durch das Gesetz gewährleistet und geschützt wird (Art. 44 Abs. 2 der Verfassung). Ausländer erwerben nach dem Gesetz und unter den Bedingungen, die sich aus Rumäniens EU-Beitritt oder aus rechtmäßiger Erbschaft ergeben, das Recht auf privates Eigentum an Grund und Boden (id.)⁶⁷. Gemäß dem Gesetz kann z.B. laut der Dringlichkeitsanordnung der Regierung Nr. 92/1997 über die Förderung von Direktinvestitionen⁶⁸ eine Handelsgesellschaft, gleich ob es sich um eine ansässige oder nicht ansässige juristische Person handelt, dingliche Rechte an unbeweglichen Gütern erwerben, soweit dies zur Ausübung ihrer Tätigkeit erforderlich ist und in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftszweck erfolgt (Art. 6); dabei sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die den Erwerb von Privateigentum an Grund und Boden durch Ausländer, Staatenlose und ausländische juristische Personen regeln (Art. 7).

Ebenso wie in Bulgarien besteht für den Erwerb von Liegenschaften als Zweitwohnsitz durch nicht in Rumänien wohnhafte Unionsbürger eine fünfjährige Übergangsfrist sowie für den Erwerb land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen durch Unionsbürger

⁶⁵ Maximal zehn Jahre nach Inkrafttreten des EA (vgl. Art. 7 Abs. 1 EAR).

⁶⁶ Gesetz Nr. 429/2003 über die Verfassungsrevision, M.Of.Nr. 758/2003. Siehe Übersetzung und Vorgeschichte der Novelle bei *Axel Bormann: Die rumänische Verfassungsreform von 2003, JOR 45/2004*, S. 207 ff.

⁶⁷ Zuvor enthielt Art. 41 ein Verbot des Erwerbs von Grundeigentum durch Ausländer und Staatenlose. Die Frage, ob juristische Personen rumänischen Rechts mit mehrheitlicher oder ausschließlicher Beteiligung ausländischer natürlicher oder juristischer Personen, Grundeigentum erwerben dürfen, wurde durch die Entscheidung des Verfassungsgerichts Nr. 73 vom 16.4.1997, M.Of.Nr. 75/1997 bejaht (zuvor war dies vom Obersten Gericht in der Entscheidung Nr. 831 vom 25.3.1994 verneint worden). Darauf wurde Art. 30 des Auslandsinvestitionsgesetzes Nr. 95/1991 durch Gesetz Nr. 68/1997 vom 25.4.1997 (nunmehr außer Kraft) geändert, so dass Handelsgesellschaften mit teilweise oder ausschließlich ausländischem Kapital, die als juristische Personen rumänischen Rechts errichtet sind, für die Dauer ihres Bestands Eigentum und alle anderen dinglichen Rechte an Grundstücken erwerben konnten, die für die Verwirklichung des Geschäftsgegenstands erforderlich waren. Vgl. *Felicia Saramet-Comsa*, Einführung in das neue rumänische Rechtssystem, FOWI Arbeitspapier 58/1998, 33 und Osteuropa-Umschau: Rumänien, WGO-MfOR 1997, S. 83. Siehe zur alten Rechtslage und weiterer Judikatur des Verfassungsgerichts *Detlef G. Barthmes*, Der rechtliche Rahmen für ausländische Investitionen in Rumänien, JOR 39/1998, S. 172 ff. Hinsichtlich der neuen Rechtslage erklärte das Verfassungsgericht Art. 3 Abs. 1 des Bodenverkehrsgesetzes (Nr. 54/1998), der Ausländern und Staatenlosen den Erwerb von Eigentum an Grundstücken untersagt, für verfassungswidrig, da die Bestimmung in offenem Widerspruch zum neuen Art. 44 Abs. 2 der Verfassung stehe, der den Grunderwerb für Ausländer und Staatenlose im Wege der Erbschaft ausdrücklich gestattet (Entscheidung Nr. 408/2004; M.Of.Nr. 1054/2004). Vgl. *Axel Bormann*, Rumänien, WiRO 2/2005, S. 59.

⁶⁸ M.Of.Nr. 386 vom 30. Dezember 1997, angenommen und geändert durch Gesetz Nr. 241/1998 zuletzt Gesetz Nr. 312 vom 10. 11. 2005, M.Of.Nr. 1008 vom 14.11.2005.

eine siebenjährige Übergangsfrist jeweils ab dem Beitritt⁶⁹. Wie in Bulgarien soll die Übergangsregelung drei Jahre nach dem Beitritt auf Basis eines Kommissionsberichts überprüft werden, wobei der Rat einstimmig auf Vorschlag der Kommission entscheiden kann, die Übergangsphase zu kürzen oder zu beenden⁷⁰.

Diese Bestimmungen wurden im Gesetz über den Erwerb von Privateigentum an Grund und Boden durch Ausländer und Staatenlose sowie durch ausländische juristische Personen⁷¹, das mit dem Beitritt in Kraft treten wird (Art. 9), konkretisiert. Das Gesetz unterscheidet zwischen Angehörigen der Mitgliedsstaaten⁷² und juristischen Personen dieser Staaten sowie Staatenlosen mit Wohnsitz in einem Mitgliedsstaat oder in Rumänien einerseits (Kapitel 2) und Ausländern, Staatenlosen und juristischen Personen aus Drittstaaten⁷³ andererseits (Kapitel 3)⁷⁴, nimmt aber in den einzelnen Bestimmungen abweichende Gruppierungen vor.

Nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz in Art. 3 können Angehörige eines Mitgliedsstaates, Staatenlose mit Wohnsitz in einem Mitgliedsstaat oder in Rumänien sowie juristische Personen, die in Übereinstimmung mit den Gesetzen eines Mitgliedsstaates errichtet wurden, Eigentumsrechte an Grund und Boden unter den gleichen Bedingungen erwerben, die das Gesetz für rumänische Staatsangehörige und rumänische juristische Personen vorsieht. Erstere müssen aber in Rumänien „ansässig“ sein, wobei als „ansässig“ Ausländer, die ein Aufenthaltsrecht in Rumänien besitzen oder ausländische juristische Personen, die gemäß den Rechtsvorschriften mindestens einen Nebensitz auf rumänischem Gebiet haben, definiert werden (Art. 2 lit. c.). Nicht ansässige Angehörige eines Mitgliedsstaates, nicht ansässige Staatenlose mit Wohnsitz in einem Mitgliedsstaat sowie nicht ansässige juristische Personen, die in Übereinstimmung mit den Gesetzen eines Mitgliedsstaates errichtet wurden, können Eigentum an Grund und Boden für einen Zweitwohnsitz bzw. für einen Nebensitz erst nach Ablauf von fünf Jahren ab dem Beitritt erwerben (Art. 4).

Für landwirtschaftliche Flächen, Wälder und Forstflächen gilt grundsätzlich eine Übergangsfrist von sieben Jahren ab dem Beitritt (Art. 5 Abs. 1); Ausnahmen bestehen zugunsten unabhängig tätiger Landwirte, die Staatsangehörige eines Mitgliedsstaats oder Staatenlose mit Wohnsitz in einem Mitgliedsstaat sind und in Rumänien ansässig werden oder Staatenlose mit Wohnsitz in Rumänien sind (Art. 5 Abs. 2 lit. a. und b.). Unabhängig tätiger Landwirt ist nach der Legaldefinition „jede natürliche Person, deren landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Tätigkeit der Herstellung pflanzlicher landwirt-

⁶⁹ Vgl. Europäische Kommission: Rumänien. Umfassender Monitoring-Bericht 2005, SEK (2005) 1354, [KOM(2005) 534 endg.], Brüssel, 25.10.2005, 36.

⁷⁰ Vgl. Art. 4 in Annex VII des Treaty concerning the accession of the Republic of Bulgaria and Romania to the European Union. Accession Protocol and its Annexes signed in Luxembourg on 25 April 2005, Protocol Concerning the Conditions and Arrangements for Admission of the Republic of Bulgaria and Romania to the European Union.

⁷¹ Gesetz Nr. 312 vom 10. 11. 2005, M.Of.Nr. 1008 vom 14. 11. 2005. Übersetzung in *Peter Leonhardt/Axel Bormann*, Rumänien: Der Rechtsverkehr mit Grund und Boden, WiRO 4/2006, S. 117 ff.

⁷² Jeder Mitgliedsstaat der EU oder des EWR (Art. 2 lit a).

⁷³ Jeder andere Staat mit Ausnahme der Mitgliedsstaaten (Art. 2 lit. b.).

⁷⁴ Ausgenommen vom Geltungsbereich des Gesetzes ist der Erwerb von Privateigentum an Grund und Boden durch Ausländer und Staatenlose im Wege der gesetzlichen Erbschaft (Art. 1 Abs. 2).

schaftlicher Produkte oder der Tierhaltung sowie der Lagerung und Weiterverarbeitung der in eigener Produktion erzeugten Waren dient oder auf die Produktion von Holz- und Nichtholzprodukten des Waldes gerichtet ist, so wie diese von den geltenden Gesetzen definiert werden“ (Art. 2 lit. d.). Der Nachweis erfolgt für Angehörige der Mitgliedsstaaten oder Staatenlose mit Wohnsitz in einem Mitgliedsstaat durch Dokumente, die von den zuständigen Behörden des Mitgliedsstaates bzw. des Herkunftsstaates ausgegeben oder ausgestellt wurden; für Staatenlose mit Wohnsitz in Rumänien durch Bescheinigung des Ministeriums für Landwirtschaft, Forste und ländliche Entwicklung (Art. 5 Abs. 3). Da die Definition auf der Zweckwidmung des Grundstücks beruht, kann sie während der Übergangsphase von den genannten Personen nicht geändert werden (Art. 5 Abs. 5).

Für Ausländer, Staatenlose und juristische Personen aus Drittstaaten gilt, dass sie Grundeigentum nur auf der Grundlage der Gegenseitigkeit nach den Bedingungen internationaler Abkommen erwerben können (Art. 6 Abs. 1). Dies darf zudem nicht unter vorteilhafteren Bedingungen geschehen als unter denjenigen, die für Bürger eines Mitgliedsstaats oder für in Übereinstimmung mit den Gesetzen eines Mitgliedsstaats errichtete juristische Personen gelten (Art. 6 Abs. 2)⁷⁵.

3. Kroatien und Mazedonien

Geht man von einer unmittelbaren Anwendbarkeit und vom Vorrang der Bestimmungen der SAA aus, können in Kroatien und Mazedonien seit Inkrafttreten des SAA (1.4.2004 bzw. 1.2.2005) Tochtergesellschaften Eigentum an Immobilien erwerben⁷⁶, sofern dies für die Ausübung ihrer Erwerbstätigkeiten erforderlich ist (Art. 49 Abs. 5 lit. b. SAAK und Art. 48 Abs. 5 lit. b. SAAM). Der Stabilitäts- und Assoziationsrat prüft vier Jahre nach Inkrafttreten des SAA in Kroatien und am Ende der Übergangszeit⁷⁷ in Mazedonien die Ausdehnung dieser Rechte auf Zweigniederlassungen (Art. 49 Abs. 5 lit. c. SAAK und Art. 48 Abs. 5 lit. c. SAAM).

Hinsichtlich der Staatsangehörigen der Mitgliedsstaaten genehmigt Kroatien bereits mit Inkrafttreten des SAA durch uneingeschränkte und zweckdienliche Nutzung der bestehenden Verfahren den Erwerb von Immobilien, ausgenommen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Sinne des Gesetzes über landwirtschaftliches Land⁷⁸ und Schutzgebiete nach dem Umweltschutzgesetz⁷⁹. Des Weiteren besteht eine Verpflichtung zur schrittweisen Anpassung der Rechtsvorschriften über den Erwerb von Immobilien durch

⁷⁵ Diese Bestimmung wird als völkerrechtlich problematisch bezeichnet, da sie mit völkerrechtlichen Verpflichtungen Rumäniens kollidieren könnte. Vgl. Leonhardt/Bormann, Rumänien: Der Rechtsverkehr mit Grund und Boden, S. 117.

⁷⁶ Zweigniederlassungen hingegen können Immobilien nur nutzen und mieten (Art. 49 Abs. 5 lit. a. SAAK bzw. Art. 48 Abs. 5 lit. a. SAAM).

⁷⁷ Siehe Fn. 27.

⁷⁸ N.N. 87/2002 zuletzt N.N. 90/2005. Art. 1 des Gesetzes sieht vor, dass Ausländer nicht Eigentümer von Agrarland sein oder dingliche Rechte daran besitzen können, wenn nicht anders durch völkerrechtliche Verträge bestimmt.

⁷⁹ N.N. 70/2005. Gemäß Art. 113 Abs. 2 des Gesetzes können Ausländer keine Rechte an Immobilien in Reservaten, Nationalparks, Sonderreservaten, Naturparks, Regionalparks, Naturdenkmälern, Sonderlandschaften, Waldparks und Denkmälern der Parkarchitektur erwerben, sofern ein völkerrechtlicher Vertrag keine abweichende Regelung enthält.

Staatsangehörige der Mitgliedsstaaten, um deren Gleichbehandlung mit den Staatsangehörigen Kroatiens zu gewährleisten. Der Stabilitäts- und Assoziationsrat überprüft die Modalitäten für die Ausdehnung dieser Rechte auf die ausgenommenen Sektoren (Art. 60 Abs. 2 und Anhang VII SAAK).

Die Verfassung Kroatiens sieht vor, dass Ausländer unter den im Gesetz festgesetzten Bedingungen Eigentum erwerben können (Art. 48 Abs. 1 der Verfassung). Konkret ist der Immobilienerwerb durch ausländische natürliche oder juristische Personen nach dem Gesetz möglich und unterliegt dem Prinzip der Reziprozität sowie dem Erfordernis der Zustimmung des kroatischen Justizministers (Art. 356 Abs. 2 und 3 Gesetz über das Eigentum und andere dingliche Rechte)⁸⁰, wobei das Reziprozitätsprinzip auch im Erbfall gilt⁸¹. Davon sind nur Immobilien ausgenommen, die zum Schutz oder aus Sicherheitsgründen zu Gebieten bestimmt wurden, in denen ausländischen Personen Eigentum an Immobilien nicht zustehen darf, sofern das betreffende Gesetz keine abweichende Regelung trifft; bei Erwerb im Erbfall ist für diese Grundstücke eine Entschädigung vorgesehen (Art. 358 Abs. 1 und 3 Gesetz über das Eigentum und sonstige dingliche Rechte). Beschränkungen bestehen ferner beim Erwerb von Agrarland und Wald sowie von Grundstücken in geschützten Gebieten (Naturparks, Naturschutzgebieten usw.)⁸². Immobilieneigentum können aber grundsätzlich alle in Kroatien gegründeten und eingetragenen juristischen Personen erwerben⁸³.

Ähnlich der Verfassung Kroatiens bestimmt auch die Verfassung Mazedoniens, dass ein Ausländer Eigentum nur unter den gesetzlich festgelegten Bedingungen erwerben darf (Art. 31 der Verfassung). Das Gesetz über das Eigentum und sonstige dingliche Rechte⁸⁴ sieht keinen rechtsgeschäftlichen Grunderwerb durch ausländische natürliche oder juristische Personen vor, sondern nur den Erwerb im Erbfall, der auf Reziprozität bzw. einem internationalen Abkommen beruhen muss (Art. 243 Eigentumsgesetz). Nach Art. 250 Eigentumsgesetz ist – ebenso wie in Kroatien – das Eigentum an Immobilien in Gebieten ausgeschlossen, in denen zum Schutz der Interessen und der Sicherheit der Republik Mazedonien Immobilieneigentum von Ausländern durch Gesetz ausgeschlossen ist. Über Bauland können ausländische natürliche und juristische Personen nur langfristige Pachtverträge abschließen oder Konzessionen erwerben; letzteres ist aber auch nur bei Vorliegen von Reziprozität sowie zwecks Errichtung von Geschäfts- oder Wohngebäuden und nach Stellungnahme des Justizministers, des Ministers für Städtebau und Bauwirtschaft und des Finanzministers zulässig (Art. 245 Eigentumsgesetz). Allerdings werden die Vorschriften des Eigentumsgesetzes nur dann auf ausländische natürliche

⁸⁰ Gesetz über das Eigentum und andere dingliche Rechte vom 2.10.1996, N.N. 91/1996 zuletzt N.N. 79/2006. Siehe auch *Tomislav Boric*, Kroatien, in: *Georg Brunner, Karin Schmid, Klaus Westen* (Hrsg.), Wirtschaftsrecht der osteuropäischen Staaten, Baden-Baden, Stand März 2001, S. 1 ff.

⁸¹ Vgl. Europäische Kommission: Mitteilung der Kommission. Stellungnahme zum Antrag Kroatiens auf Beitritt zur Europäischen Union, COM(2004) 257, Brüssel, 20.4.2004, 27.

⁸² Vgl. ebenda; Europäische Kommission: Kroatien. Fortschrittsbericht 2005, [KOM (2005) 561 endg.], SEK (2005) 1424, Brüssel, 9.11.2005, 22.

⁸³ Vgl. *Dubravka Sekulic Grgic*, Die Rahmenbedingungen für ausländische Investoren in Kroatien, SWI 1997, S. 367 ff.

⁸⁴ Gesetz über das Eigentum und sonstige dingliche Rechte vom 20.2.2001, S.V. 18/2001. Siehe *Klaus Schrammeyer*, Makedonien: Gesetz über das Eigentum und sonstige dingliche Rechte, WiRO 11/2001, 341 ff.

und juristische Personen angewandt, wenn durch das Eigentumsgesetz oder völkerrechtliche Verträge nichts anderes bestimmt ist (Art. 240 Eigentumsgesetz), womit wiederum auf das SAA verwiesen wird. Letzteres enthält aber, sofern dessen unmittelbare Anwendbarkeit und Vorrang angenommen wird, zumindest für Tochtergesellschaften eine günstigere Regelung. Ferner bestehen auch in Mazedonien Einschränkungen vor allem hinsichtlich Agrarland, für das ausländische natürliche und juristische Personen lediglich eine Konzession oder einen langfristigen Pachtvertrag erhalten können, wofür die Zustimmung des Justizministeriums nach einer Stellungnahme des Ministeriums für Landwirtschaft, Forste und Wasserwirtschaft sowie des Finanzministers erforderlich ist (Art. 246 Eigentumsgesetz)⁸⁵. Der Erwerb von Grund und Boden ist schließlich auch durch Gründung einer juristischen Person nach dem Gesetz über die Handelsgesellschaften⁸⁶ mit Sitz in Mazedonien möglich⁸⁷. Das Prinzip der Reziprozität gilt auch für den Eigentumserwerb an Gebäuden (Art. 244 Eigentumsgesetz).

4. Albanien

Da die albanische Verfassung explizit den Vorrang von völkerrechtlichen Abkommen festlegt, sind zunächst die Bestimmungen des SAA zu betrachten. In Albanien können – im Gegensatz zu Kroatien und Mazedonien – nicht nur Tochtergesellschaften, sondern auch Zweigniederlassungen über Eigentum an Immobilien ebenso wie albanische Unternehmen sowie im Bereich der öffentlichen Güter oder Güter von allgemeinem Interesse über dieselben Rechte wie albanische Unternehmen verfügen, sofern diese Rechte für die wirtschaftliche Tätigkeit, wegen der diese errichtet wurden, erforderlich sind; ausgenommen werden allerdings Bodenschätze, Agrarland, Wälder und forstwirtschaftliche Flächen (Art. 50 Abs. 5 lit. b. SAAA). Nach Ablauf von sieben Jahren ab Inkrafttreten des SAA soll der Stabilitäts- und Assoziationsrat die Modalitäten für eine Erweiterung dieser Rechte festlegen (id.).

Was Staatsangehörige der Mitgliedsstaaten betrifft, so autorisiert Albanien ab dem Inkrafttreten des SAA durch uneingeschränkte und zweckdienliche Nutzung des Rechtsrahmens und der bestehenden Verfahren den Erwerb von Immobilien, mit Ausnahme der Beschränkungen in der Liste besonderer Verpflichtungen Albaniens unter dem Allgemeinen Abkommen über den Handel mit Dienstleistungen (GATS)⁸⁸. Nach Ablauf von sieben Jahren ab Inkrafttreten des SAA wird Albanien schrittweise seine Gesetze über

⁸⁵ Das Gesetz über landwirtschaftliches Land, S.V. 25/1998 definiert langfristige Pachtverträge als solche mit einer Dauer von 5-40 Jahren; außerdem ist bei ausländischen natürlichen und juristischen Personen Reziprozität erforderlich (Art. 23).

⁸⁶ Gesetz über Handelsgesellschaften, S.V. 28/2004 zul 84/05; http://www.mpa.org.mk/guide/forinv_regime.asp (7.1.2005), das im Wesentlichen die Bestimmungen über den Ausländerimmobilienerwerb des Eigentumsgesetzes wiederholt.

⁸⁷ Vgl. Klaus Schrammeyer, Makedonien, S. 340.

⁸⁸ Diese bestimmt, dass ausländische natürliche und juristische Personen, die Dienstleistungen in Albanien erbringen oder erbringen wollen, nichtlandwirtschaftliche Grundstücke pachten oder kaufen können, sofern dies für die Erwerbstätigkeit notwendig ist. Im Fall von Staatseigentum muss die Investitionssumme das Dreifache des vom Ministerrat festgesetzten Grundstückwerts betragen. Es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich des Kaufs von privaten Grundstücken und der Pacht. Vgl. Report of the Working Party on the Accession of Albania to the World Trade Organization, WT/ACC/ALB/51/Add.2, 13 July 2000.

den Grunderwerb durch EU-Bürger anpassen, um eine nicht ungünstigere Behandlung als diejenige albanischer Staatsbürger zu gewährleisten. Dabei wird fünf Jahre nach dem Inkrafttreten des SAA der Stabilitäts- und Assoziationsrat die Modalitäten für die schrittweise Abschaffung solcher Beschränkungen überprüfen (Art. 61 Abs. 2 SAAA).

Die albanische Verfassung garantiert das Recht auf Eigentum (Art. 41 der Verfassung), das grundsätzlich – wie alle Grundrechte und -freiheiten – für Ausländer ebenso wie für albanische Staatsbürger gilt, es sei denn, die Verfassung sieht ausdrücklich die albanische Staatsbürgerschaft für die Ausübung bestimmter Rechte vor (Art. 16 Abs. 1 der Verfassung)⁸⁹. Die verfassungsmäßigen Rechte und Freiheiten können jedoch durch Gesetz im öffentlichen Interesse oder zum Schutz der Rechte Dritter beschränkt werden; eine solche Beschränkung muss verhältnismäßig sein und darf weder den Wesensgehalt der Rechte und Freiheiten verletzen noch die in der EMRK vorgesehenen Beschränkungen überschreiten (Art. 17 Abs. 1 und 2 der Verfassung)⁹⁰.

Das Gesetz Nr. 7764 vom 2.11.1993 über ausländische Investitionen nennt in Art. 1 bei der Definition der Auslandsinvestition u. a. unbewegliches Vermögen, bestimmt aber in Art. 2, wonach Auslandsinvestitionen keiner vorherigen Bewilligung bedürfen und nicht ungünstiger als inländische Investitionen behandelt werden dürfen, dass Grundstückseigentum durch besonderes Gesetz geregelt wird. Laut Gesetz Nr. 7980 vom 27.7.1995 über den An- und Verkauf von Liegenschaften⁹¹ können Ausländer zum Zweck der Ausübung einer Wirtschaftstätigkeit Grundbesitz und im Privateigentum befindliche nichtlandwirtschaftliche Flächen erwerben, dem Staat gehörende nichtlandwirtschaftliche Flächen aber nur, wenn die geplante Investition mindestens den dreifachen Wert des Grund und Bodens beträgt (Art. 5 Abs. 1 und 2). Landwirtschaftliche Flächen können hingegen von Ausländern nicht erworben, sondern nur für maximal 99 Jahre gepachtet werden (Art. 4 Gesetz Nr. 8337 vom 30.4.1998 über die Eigentumsübertragung von landwirtschaftlichem Boden, Wäldern, Wiesen und Weideland, novelliert durch Gesetz Nr. 8406 vom 17.9.1998).

⁸⁹ Auch die Verfassungsgesetze von 1991 sahen bereits vor, dass ausländische natürliche und juristische Personen das Eigentumsrecht unter den gesetzlich vorgesehenen Bedingungen erwerben können (Art. 12 Gesetz Nr. 7491 vom 29.4.1991 über die wichtigsten Verfassungsbestimmungen, Fletorja Zyrtare Nr. 4 vom 17.7.1991, 145, zuletzt Gesetz Nr. 8257 vom 19.11.1997). Ursprünglich konnte Bauland grundsätzlich nur für 49, später 99 Jahre (Novelle durch Gesetz Nr. 7653 vom 23.12.1992) gepachtet werden (Art. 21 Abs. 2 Gesetz Nr. 7512 vom 10.8.1991 über die Regelung und den Schutz des Privateigentums, der freien Initiative, der privaten und unabhängigen Wirtschaftstätigkeit und der Privatisierung, zuletzt Gesetz Nr. 9250 vom 1.7.2004). Ausnahmeweise konnte Bauland allerdings bei Zustimmung des Parlaments an Ausländer verkauft werden (id.). Andernfalls konnten Ausländer nur das Eigentum an Gebäuden auf von ihnen gepachtetem Bauland erwerben (Art. 21 Abs. 5 Gesetz Nr. 7512). Durch Dekret Nr. 1632 vom 1.11.1996, angenommen durch Gesetz Nr. 8159 vom 7.11.1996, wurden ausländische Staatsbürger albanischen Staatsbürgern gleichgestellt. Vgl. *Evis Halili/Michaela Salamun*, Eigentumsordnung, -formen und Restitution unbeweglichen Eigentums in Albanien, ZfVR 4/2006, (im Druck).

⁹⁰ Siehe auch *Aurela Inastasi*, E drejta kushtetuese, Tirana 2003, S. 66 ff.

⁹¹ Unter Liegenschaft ist der gesamte Boden innerhalb von bewohnten Gebieten (Städten, Gemeinden), unabhängig davon, ob dieser für Bauten, als Hof oder Ackerland benutzt wird, sowie alle Grundstücke außerhalb, die im Vertragszeitpunkt zum Bauen genutzt werden oder werden sollen, zu verstehen, vorausgesetzt, die für die Übereignung notwendigen Unterlagen liegen vor, und es handelt sich nicht um landwirtschaftlichen Boden, Wiesen oder Weideland usw. (Art. 1 Abs. 1 Gesetz Nr. 7980).

IV. Fazit

Das Assoziationsrecht im EAR, EAB und den SAAK, SAAM und SAA gewährt naturgemäß, da sich die Länder ja erst in einem „Annäherungsprozess an die EU befinden, engere Regelungen über die Niederlassungsfreiheit als der EG-Vertrag. Demgemäß unterlag bzw. unterliegt auch die Niederlassungsfreiheit Staatsangehöriger und/oder von Gesellschaften aus den Mitgliedsstaaten der Gemeinschaft in den südosteuropäischen Staaten weitaus größeren Beschränkungen im personellen, zeitlichen und sachlichen Geltungsbereich als Personen aus den südosteuropäischen Staaten in den Mitgliedsstaaten der Gemeinschaft. Des Weiteren bestehen Unterschiede hinsichtlich des personellen und sachlichen Geltungsbereichs zwischen der „ersten“ und der „zweiten Generation des Assoziationsrechts im Hinblick auf Südosteuropa, nämlich den EA und den SAA, wobei letztere im Gegensatz zu ersteren kein Niederlassungsrecht von Staatsangehörigen der Gemeinschaft unmittelbar nach dem Inkrafttreten der Abkommen vorsehen. Bei der Geltendmachung der Bestimmungen durch Individuen ist die Kompetenz des EuGH für den Bereich des Gemeinschaftsrechts wesentlich, während in den südosteuropäischen Staaten die Geltendmachung nach nationalem Verfassungsrecht und der Judikatur der obersten Gerichte zur unmittelbaren Anwendbarkeit und zum Vorrang des Völkervertragsrechts variieren kann.

Der Ausländerimmobilienerwerb unterliegt in den einzelnen südosteuropäischen Staaten vor allem auf einfachgesetzlicher Ebene noch mehr oder weniger erheblichen Beschränkungen, während verfassungsrechtliche Verbote – wo vorhanden – aufgehoben werden bzw. in den letzten Jahren aufgehoben wurden (Bulgarien ab dem Beitritt, Rumänien seit 2003). Die Verfassung stellt den Immobilienerwerb von Ausländern jedoch unter einen Gesetzesvorbehalt; einfache Gesetze, die noch Beschränkungen vorsehen (vor allem Bulgarien, Kroatien, Mazedonien, Albanien) sollten daher angepasst werden, indem nicht mit dem Assoziationsrecht bzw. Gemeinschaftsrecht konforme Bestimmungen aufgehoben oder – nach dem Vorbild des Gesetzes über den Erwerb von Privateigentum an Grund und Boden durch Ausländer und Staatenlose sowie durch ausländische juristische Personen in Rumänien⁹² – zur Vereinfachung und Reduzierung der Komplexität der Materie Sondergesetze erlassen werden.

⁹² Allerdings ohne die Schwächen dieses Gesetzes; vgl. *Leonhardt/Bormann*, Rumänien: Der Rechtsverkehr mit Grund und Boden, S. 117.