

# Brücken bauen

## INFOkompakt

Belarus

Ausgabe: 23. Dezember 2015 · [www.roedl.de](http://www.roedl.de) / [www.roedl.by](http://www.roedl.by)

### > Änderungen im belarussischen Investitionsrecht schließen Gesetzeslücken

Am 15. Mai 2016 wird ein neuer Erlass des Präsidenten in Kraft treten, welcher die Rechte und Pflichten der Parteien eines sog. Investitionsvertrages genauer definiert. Darüber hinaus werden bisherige Gesetzeslücken durch neue rechtliche Regelungen gefüllt, wodurch Transparenz in Bezug auf Verfahren und Rechtsbeziehungen sowie günstigere Bedingungen für Investitionsprojekte in Belarus geschaffen werden. Insbesondere eine Milderung des Sanktionsregimes gegen den Investor bei Nichteinhaltung seiner Verpflichtungen steht im Fokus.

Bereits seit 2001 existiert in Belarus das Rechtsinstitut sog. Investitionsverträge. Ein Investitionsvertrag ist ein Vertrag, den ein Investor mit dem Staat schließt und der ihm bestimmte Vergünstigungen (z.B. Genehmigungen, Subventionen, Grundstücke für die Projektentwicklung) gewährt. Je nach Projektinhalt schließt der Investor als Auftraggeber im Anschluss einen weiteren Vertrag (bspw. einen Bauvertrag) mit einem entsprechenden Auftragnehmer ab.

Tatsächlich kommt es jedoch erst seit 2009, mit Inkrafttreten des Präsidentenerlasses Nr. 10 vom 06.08.2009 „Über die Schaffung von zusätzlichen Bedingungen für die Investitionstätigkeit in der Republik Belarus“ zu ersten Abschlüssen von Investitionsverträgen zwischen dem Staat und Investoren.

Die Änderung des belarussischen Rechts durch den Erlass Nr. 10 ließ viele Fragen offen und löste eine intensive Debatte bzgl. der Rechtsnatur solcher Investitionsverträge aus. Investoren hielten sich für gleichberechtigte Teilnehmer innerhalb eines zivilrechtlichen Verhältnisses, wohingegen der Staat davon ausging, dass der Investitionsvertrag ein öffentlich-rechtlicher Vertrag sei. Die unterschiedlichen Auffassungen hatten immer wieder Missverständnisse und rechtliche Konflikte zur Folge.

Derzeit wird von staatlicher Seite mithilfe solcher Investitionsverträge massiv versucht, aktiv Einfluss auf das Investitionsklima in Belarus zu nehmen. Allerdings spitzt sich durch diese Maßnahmen das Problem unklarer Rechtsregelungen in Bezug auf die Investitionsbeziehungen immer weiter zu.

Der aktuelle Erlass des Präsidenten zu diesem Thema – Erlass Nr. 8 vom 12.11.2015, welcher am 15. Mai 2016 in Kraft treten wird, dessen Inhalt jedoch bisher teilweise noch nicht öffentlich bekannt ist – wird deshalb versuchen, eben jene Regelungslücken zu schließen sowie die Verfahren zur Schließung, Änderung und Auflösung von Investitionsverträgen zu vervollständigen.

Der Erlass Nr. 8 stellt die Neufassung des bisher geltenden (o.g.) Erlasses Nr. 10 vom 06.08.2009 dar.

#### Wesentliche positive Änderungen für Investoren

##### Aufhebung des Verbots für die Veräußerung von im Bau befindlichen Investitionsobjekten

Der Erlass Nr. 8 in seiner geplanten Form enthält bisher kein Verbot für Geschäfte, welche die Eigentumsübertragung von im Bau befindlichen Investitionsobjekten auf andere Personen beinhalten. Bisher war es dem Investor bei Bestehen eines Investitionsvertrages untersagt, sein Projekt vor der Fertigstellung zu veräußern.

Die damit verbundene Aufhebung des bisher geltenden Verbots erweitert die Finanzierungsmöglichkeiten für Investitionsprojekte, speziell durch die Schließung von vorbereitenden Kauf-, Pacht- und Baubeteiligungsverträgen (Vorverträge), was für Investoren enorme Vorteile hat.

##### Bieterverfahrensfreie Gewährung von Grundstücken an Investoren und Investorenwettbewerb bei Beanspruchung ein und desselben Grundstücks durch mehrere Investoren

Auch nach Inkrafttreten des Erlasses Nr. 8 wird dem Investor wie bisher das Recht auf ein Grundstück für die Umsetzung eines Investitionsprojektes gewährt. Jedoch fallen nun die bisher verbindlichen Bieterverfahren zur Schlie-

Bung eines Grundstückspachtvertrages, zur Planung und zum Bau der Anlage (Gebäude, Bauwerke) sowie die Auktionen beim Grundstückskauf weg.

Es gilt dabei allerdings zu beachten, dass nicht alle beliebigen Grundstücke auktionsfrei gewährt werden, sondern lediglich solche, die im Grundstücksverzeichnis für Investitionsprojekte katalogisiert sind. Diese Bestimmung galt bisher bereits, wenn auch in unterschiedlichen Rechtsvorschriften. Daher verfügt bereits heute jedes belarussische Gebiet über solch ein Grundstücksverzeichnis.

Völlig neu für das belarussische Investitionsrecht ist dagegen die Austragung eines Investorenwettbewerbs, sofern zwei oder mehrere Investoren ihr Interesse an ein und demselben Grundstück bekunden.

Zwar sind die Wettbewerbsbedingungen bisher nicht veröffentlicht, jedoch sollen diese innerhalb von sechs Monaten nach Unterzeichnung des Erlasses Nr. 8 bekannt gegeben werden.

### **Befreiung der Investoren von sog. Pflichtkaufverfahren beim Bau eines Investitionsobjektes**

Das belarussische Gesetz schrieb bisher im Grundsatz vor, dass ein Kaufverfahren für Waren, Arbeiten und Dienstleistungen in Form einer Ausschreibung des Auftrags oder durch Verhandlungen durchzuführen sei. Der Erlass Nr. 8 indes gewährt dem Investor nun das Recht, den Auftragnehmer, den Ersteller der Projektdokumentation oder den Warenlieferanten bzw. Leistungsgeber ohne Durchführung solcher Auftragsausschreibungen oder Verhandlungen für ein Investitionsobjekt auszuwählen.

Bisher war es zwar bereits möglich, den Investor von der Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens zu befreien, eine Befreiung von den Verhandlungen war dagegen nicht möglich.

Für den Verzicht auf Verhandlungen gelten jedoch Einschränkungen: Das genannte Recht ist nicht für den Kauf von Waren oder Dienstleistungen durch den Staat anwendbar, sofern der Erwerb der Waren oder Dienstleistungen ganz oder teilweise aus Fiskalmitteln und (oder) außeretatmäßigen Fonds erfolgt.

### **Günstigere Bedingungen für Auftragnehmer und Ersteller der Projektdokumentation**

Ab dem 15. Mai 2016 wird nicht nur der Investor, sondern auch sein Auftragnehmer sowie der Ersteller der Projektdokumentation von der staatlichen Gebühr für die Erteilung (Verlängerung) der Genehmigung für den Einsatz von ausländischen Arbeitskräften sowie der Sondergenehmigungen für die Arbeitstätigkeit in Belarus befreit. Zugleich werden die einbezogenen Arbeitskräfte von der staatlichen Gebühr für die Erteilung (Verlängerung) der Aufenthaltserlaubnis entbunden.

### **Neues Verfahren bei einer Verletzung des Investitionsvertrages durch eine der Parteien**

Im Gegensatz zu den bisher geltenden Investitionsrechtsbestimmungen bestimmt der Erlass Nr. 8 ein klares Verfahren im Falle einer Verletzung des Investitionsvertrages durch eine der Parteien:

#### **Der Staat kann den Investitionsvertrag aufkündigen**

Der Erlass Nr. 8 legt fest, dass der Investor bei vorzeitiger Kündigung eines Investitionsvertrages unter Berücksichtigung der Objektbereitschaft und des Investitionsvolumens ganz oder teilweise von

1. der Rückerstattung von Vergünstigungs- und Präferenzbeträgen sowie
2. der Entrichtung von Vertragsstrafen oder Verzugszinsen

befreit ist.

Darüber hinaus wird nun dem Investor eine Möglichkeit zugestanden, die eventuelle Rückzahlung der genannten Beträge in Raten und/oder mit Aufschub zu leisten.

Die Befreiung von der Rückerstattung der Vergünstigungs- und Subventionsbeträge erfolgt auf Grundlage eines durch den Präsidenten genehmigten Beschlusses des Ministerrates der Republik Belarus.

Die Befreiung von der Zahlung etwaiger Vertragsstrafen und/oder die Gewährung der Möglichkeit, erhaltene Vergünstigungs- und/oder Subventionsbeträge in Raten und/oder mit Aufschub zurückzahlen, erfolgt auf Grundlage eines Beschlusses der staatlichen Behörde oder des Exekutivkomitees, welche(-s) im Namen der Republik Belarus eine der Parteien des Investitionsvertrages ist.

Es bleibt abzuwarten, ob die den staatlichen Behörden gewährte Möglichkeit, auf eine Rückerstattung der Vergünstigungen in der ursprünglich gewährten Form zu verzichten, lediglich eine deklarative Wirkung entfaltet oder ob diese tatsächlich von den entsprechenden Stellen in der Praxis angewandt wird.

### **Das Recht des Investors auf Verlustentschädigung wird im Vertrag verankert**

Der Erlass Nr. 8 setzt verbindlich voraus, dass der Investitionsvertrag eine Klausel zur Entschädigung etwaiger Verluste des Investors (tatsächliche Verluste plus entgangener Gewinn) enthalten soll, welche durch ungesetzliches Handeln (Nichthandeln) von Amtsträgern staatlicher Behörden oder des Exekutivkomitees, welche als eine der Vertragsparteien agieren, verursacht wurden.

Der Hauptunterschied zwischen dem Erlass Nr. 8 sowie dem Erlass Nr. 10 besteht darin, dass dem Investor bisher nur ein Anspruch auf Entschädigung der tatsächlichen

Verluste ohne Ersatz des entgangenen Gewinns gewährt wurde (direkter Schaden).

Ob die genannte Neuerung in der Praxis problemlos Anwendung findet, wird sich erst im Laufe der Zeit zeigen, denn:

- a, bei der Berechnung der Höhe des entgangenen Gewinns kommt es in der Regel zu Streitigkeiten, da sich diese i.d.R. lediglich auf Mutmaßungen stützt;
- b, in der Praxis fällt es zudem schwer, den Missbrauch (schuldhaftes Handeln) seitens staatlicher Behörden zu beweisen.

### **Das weitere Vorgehen bzgl. des Projektgrundstücks bei Verletzung der Projekttermine durch den Investor wird geregelt**

Der Erlass legt weiter fest, dass Grundstücke, die dem Investor zum Bau eines Investitionsobjektes versteigerungsfrei gewährt wurden, einer Beschlagnahme unterliegen, sofern der Investor den Bau des Investitionsobjektes nicht termingerecht abschließt. Neu ist dabei die Möglichkeit für den Investor, das Grundstück auf Antrag und nach Prüfung seines finanziellen Status sowie bei ausreichender baulicher Objektbereitschaft, ohne Versteigerung zu pachten, wobei für die Gewährung des Rechts auf Schließung eines Grundstückspachtvertrages eine zusätzliche Gebühr entrichtet werden muss.

Vorteilhaft erscheint dabei die Tatsache, dass dem Investor die Möglichkeit gegeben wird, sein Investitionsprojekt auch nach Ablauf der eigentlichen im Investitionsvertrag bestimmten Projektfrist fertigzustellen.

Erlaubt es die finanzielle Lage des Investors nicht, den Bau des Investitionsobjektes in absehbarer Zeit fertigzustellen, so wird das Objekt zur Versteigerung freigegeben und der Investor erhält seine Baukosten, abzüglich der Versteigerungskosten, zurückerstattet - jedoch in einer Höhe, welche den Verkaufsbetrag nicht überschreitet.

### **Andere wesentliche Änderungen**

#### **Schließung von Investitionsverträgen ist nur in Wirtschaftssektoren mit erhöhter Priorität möglich**

Mit Inkrafttreten des Erlasses Nr. 8 können Investitionsverträge nur noch für Projekte, die Bezug zu sog. Wirtschaftssektoren mit erhöhter Priorität haben, geschlossen werden.

Die Liste der Wirtschaftssektoren mit erhöhter Priorität wird durch die Regierung der Republik Belarus bestimmt. Folgende Branchen sind in der Liste der Wirtschaftssektoren mit erhöhter Priorität derzeit u.a. enthalten:

- a, Informations- und Kommunikationstechnologien;
- b, Schaffung und Weiterentwicklung des Logistiksystems;
- c, Getreideverarbeitende Industrie;

- d, Metallurgie;
- e, Maschinenbau;
- f, Konservenindustrie;
- g, Dienstleistungen für die Bevölkerung;
- h, Verarbeitung von verwertbaren Abfällen.

Im Unterschied zur bisherigen Rechtslage gilt diese Liste nun als abschließende Aufzählung von Wirtschaftssektoren, in denen Investitionsverträge geschlossen werden dürfen. Zuvor war der Abschluss von Investitionsverträgen unabhängig vom Wirtschaftssektor möglich. Der Staat schafft damit eine Art Protektionismus bestimmter Branchen, die er als besonders förderungswürdig erachtet.

Allerdings ist die Liste der Wirtschaftssektoren mit erhöhter Priorität derart umfangreich, dass für Investoren kaum Einschränkungen im Vergleich zur alten Rechtslage spürbar sein sollten und beinahe für jeden Investor eine Zuordnung zu einem dieser Wirtschaftssektoren möglich ist.

#### **Der Termin für den vollständigen Abzug aller Umsatzsteuerbeträge ist nun festgeschrieben**

Der Erlass setzt einen Termin für den vollständigen Abzug aller durch den Investor gezahlten Umsatzsteuerbeträge fest. Alle Umsatzsteuerbeträge sollen demnach innerhalb der Berichtsperiode, in welche das Fertigstellungsdatum des Investitionsprojektes fällt, abgezogen werden.

#### **Der Investor wird verpflichtet, die staatliche Vertragspartei über eine bevorstehende Umwandlung seines Unternehmens zu informieren**

Der Investor muss die staatliche Behörde, welche im Rahmen des Investitionsvertrags sein Partner ist, spätestens zwei Monate im Voraus schriftlich über eine Umwandlung der Gesellschaft oder eine Änderung des Vermögensgegenständers oder der Gesellschafterliste informieren.

Geschieht dies nicht oder erfolgt ein Einspruch der staatlichen Vertragspartei gegen die beim Investor bereits erfolgte Umwandlung/Änderung, ist die staatliche Vertragspartei berechtigt, den Investitionsvertrag einseitig zu kündigen.

Diese Änderung schränkt den Investor evident und wesentlich in seinen unternehmerischen Entscheidungen ein.

#### **Der Investor ist verpflichtet, die zuständigen staatlichen Behörden über die Schließung von Verträgen mit Projektierungsfirmen oder Auftragnehmern zu informieren**

Der Investor ist verpflichtet, der staatlichen Behörde innerhalb von fünf Arbeitstagen nach Abschluss eines Bauleistungsvertrages sowie eines Erstellungsvertrages für die Projektdokumentation alle Information über seine jeweiligen Auftragnehmer bereitzustellen.

Bisher ist keine bestimmte Haftung für die Verletzung dieser Pflicht vorgesehen. Es ist jedoch sehr wahrscheinlich, dass der Erlass Nr. 8 entsprechende Bestimmungen enthalten wird.

Die wesentlichen Bestimmungen des Erlasses Nr. 8 treten am 15. Mai 2016 in Kraft.

Wichtig ist dabei, dass der Erlass seine Geltung nicht auf die Investitionsverträge ausdehnt, welche bereits vor seinem Inkrafttreten geschlossen wurden. Daher müssen diese Verträge nicht entsprechend dem Erlass angepasst werden. Andererseits können Investoren, die bereits ihre Investitionsprojekte in Belarus entwickeln, auch von den neuen günstigeren Regeln profitieren, sofern sie durch ein Zusatzabkommen mit der Behörde entsprechende Änderungen am laufenden Investitionsvertrag aushandeln. In diesem Fall entsteht ein Anspruch auf Erhalt der günstigeren Bedingungen ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Zusatzabkommens, jedoch nicht vor dem 15. Mai 2016.

Wir von Rödl & Partner stehen Ihnen für weitere Fragen zu den Auswirkungen der geplanten Änderungen im belarussischen Investitionsrecht auf Ihre konkreten Unternehmungen in Belarus sowie eventuelle Risiken gerne zur Verfügung. Sei es die generelle Beratung bezüglich Ihrer Möglichkeiten im Rahmen der neuen rechtlichen Regelungen oder Begleitung der Schließung und Umsetzung von Investitionsverträgen – in unseren Experten finden Sie stets kompetente und erfahrene Ansprechpartner.

### Kontakt für weitere Informationen



**Tobias Kohler**  
Rechtsanwalt (DE)  
Partner  
Niederlassungsleiter Minsk  
Tel.: +375 17 209 42 84  
Mobil: +370 68 73 32 88  
E-Mail: tobias.kohler@roedl.pro

### Brücken bauen

*„Für den Erfolg unserer Mandanten verbinden wir langjährige Erfahrungen auf dem internationalen Markt mit lokalem Spezialwissen. Wir überbrücken geografische Distanzen und begleiten Sie strategisch vor Ort.“*

Rödl & Partner

*„Ein Menschenturm ist nur dann stabil, wenn wir uns auf einander verlassen können. So schaffen wir starke und zuverlässige Verbindungen in der Basis und mit jeder Etage, damit wir kraftvoll neue Höhen erreichen.“*

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

### Impressum INFOkompakt, 23. Dezember 2015

**Herausgeber:** **Rödl & Partner Minsk**  
Ul. Rakovskaja 16B-5H  
220004 Minsk – Republik Belarus  
Tel.: +375 (17) 209 42 – 84  
E-Mail: [minsk@roedl.pro](mailto:minsk@roedl.pro)  
[www.roedl.de](http://www.roedl.de) / [www.roedl.by](http://www.roedl.by)

**Verantwortlich für den Inhalt:**  
**Tobias Kohler** – [tobias.kohler@roedl.pro](mailto:tobias.kohler@roedl.pro)

**Layout/Satz:** **Alexandra Krivlenko** – [alexandra.krivlenko@roedl.pro](mailto:alexandra.krivlenko@roedl.pro)

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.