

DAS MAROKKANISCHE GRUNDBUCHRECHT DAS NICHT-LANDWIRTSCHAFTLICHE ZERTIFIKAT

Als Marokko 1956 seine Unabhängigkeit wiedererlangte, war eines der Merkmale des Landes eine deutliche Ungleichheit im landwirtschaftlichen Eigentum zwischen großen, modernisierten Bauernhöfen, die hauptsächlich im Besitz von Siedlern waren, und traditionellen Familienbetrieben, die oft sehr klein waren. Eines der Ziele der Agrarreform, die auf die Unabhängigkeit folgte, war die Reduzierung dieser Ungleichheiten.

Im Rahmen von Maßnahmen zur Wiederaneignung landwirtschaftlicher Nutzflächen verabschiedete Marokko 1973 das Gesetz Nr. 1-73-213¹, mit dem das Eigentum an Grundstücken ausländischer natürlicher oder nichtmarokkanischer² juristischer Personen auf den Staat übertragen wurde, wenn diese sich ganz oder teilweise außerhalb städtischer Gebiete befanden³.

Dieses Gesetz verbietet nach wie vor den Erwerb von landwirtschaftlichem oder landwirtschaftlich genutztem Land durch Ausländer, seien es natürliche oder juristische Personen, wobei eine juristische Person als ausländisch betrachtet wird, wenn sie nicht vollständig im Besitz marokkanischer Personen ist⁴.

Ein ausländischer Investor kann jedoch ein nicht-landwirtschaftliches Zertifikat (sog. „*attestation à vocation non agricole*“ - „AVNA“) beantragen, was dazu führt, dass ein ländliches Grundstück seine landwirtschaftliche Ausrichtung verliert.

Ein nichtlandwirtschaftliches Zertifikat⁵ wird in zwei Stufen erworben:

- Erstellung einer vorläufigen Bescheinigung, die auf der Grundlage des Projekts ausgestellt wird⁶ und nach Vorlage eines vorläufigen Kaufvertrages zwischen dem Investor und dem derzeitigen Eigentümer des Grundstücks⁷;

¹ Dahir mit dem Gesetz Nr. 1-73-213 vom 2. März 1973 über die Übertragung des Eigentums an landwirtschaftlichem oder Grundbesitz oder solchem mit entsprechender Ausrichtung, der ausländischen natürlichen oder juristischen Personen gehört, an den Staat.

² Geändert insbesondere durch das Dahir-Bestimmungsgesetz Nr. 1-73-644 vom 26. Dezember 1974 zur Änderung und Ergänzung des Dahir-Bestimmungsgesetzes Nr. 1-73-213 vom 26. Moharrem 1393 (2. März 1973) über die Übertragung des Eigentums an landwirtschaftlichen oder landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, die ausländischen natürlichen oder juristischen Personen gehören, an den Staat.

³ Der städtebauliche Charakter des Grundstücks kann durch Einsichtnahme in die städtebauliche Informationsbroschüre zu diesem Grundstück bei der zuständigen Stadtverwaltung überprüft werden. Der Antrag ist gebührenpflichtig.

⁴ Auslegung von Artikel 2° des Gesetzes Nr. 1-73-645 analog zu Artikel 8 des Dekrets Nr. 2-04-683 vom 29. Dezember 2004 bezüglich der regionalen Kommission, die für bestimmte Nutzungsflächenoperationen zuständig ist.

⁵ Artikel 8 bis 12 des Dekrets Nr. 2-04-683.

⁶ Artikel 10 und 11, Absatz¹ des Dekrets Nr. 2-04-683.

⁷ Artikel 10 und 11, Absatz¹ des Dekrets Nr. 2-04-683.

- Erlass eines Abschlusszertifikats⁸, das ausgestellt wird, nachdem das Projekt vor Ort von einer Sonderkommission begutachtet wurde.

Das AVNA wird vom Wali der Region nach der Stellungnahme der *Einheitlichen Regionalen Investitionskommission* herausgegeben, deren Vorsitz er innehat, außer im Falle einer Delegation an den Präsidenten des Regionalen Investitionszentrums (sog. „*Centre régional d’investissement*“ - „*CRI*“)⁹. Der Antrag und die ihm beizufügenden Unterlagen müssen dem zuständigen CRI als ständiges Sekretariat der vorgenannten Kommission vorgelegt werden¹⁰.

Bei der Prüfung des Antrags auf eine vorläufige AVNA wird die Kommission insbesondere sicherstellen, dass das Land, auf das sich der Antrag bezieht, kein starkes landwirtschaftliches Potenzial aufweist, und den Wert des geplanten Investitionsprojekts begutachten.

Die Kommission gibt ihre Stellungnahme innerhalb von höchstens 30 Tagen ab dem Datum der Einreichung des Projektdossiers durch die CRI bei der vorbezeichneten Kommission ab¹¹. Grundsätzlich ist diese Bearbeitungsdauer recht zügig, wobei die Bearbeitungsfrist hauptsächlich von den Terminen abhängt, an denen die Kommission ihre Sitzungen abhält.

Jede Ablehnungsbescheid muss begründet werden und kann beim Wali der Region oder bei einer speziellen Ministerialkommission (der sog. „*Commission ministérielle de pilotage*“¹²) angefochten werden.

Zwischen der Ausstellung der vorläufigen Bescheinigung und dem Abschlusszertifikat können die von der vorläufigen Bescheinigung erfassten Grundstücke in den meisten Fällen nicht übertragen werden. Die provisorische AVNA sieht in der Tat im Allgemeinen eine Unveräußerlichkeitsklausel vor, die die Übertragung des betreffenden Grundstücks untersagt. Die provisorische AVNA kann auch jede Änderung der Beteiligung der erwerbenden Gesellschaft verbieten.

Der Investor muss das Projekt zu denen in der vorläufigen AVNA festgelegten Fristen und Konditionen durchführen. Geschieht dies nicht, wird die endgültige AVNA nicht erteilt.

Die Folge wäre:

- Die vorläufige AVNA würde aufgehoben werden, was in der Regel im Dokument, das die vorläufige AVNA erlässt, ausdrücklich erwähnt wird;
- Der Staat wäre theoretisch in der Lage, das Eigentum an landwirtschaftlichem Land gemäß den Bestimmungen des Gesetzes Nr. 1-73-213 zurückzuerhalten.

Es stellt sich die Frage, ob eine ANVA im Falle einer Grundstücksübertragung mit einem aufgespaltenen dinglichen Recht notwendig ist.

⁸ Art. 11, Abs. 2 des Dekrets Nr. 2-04-683.

⁹ Die Zuständigkeit wurde bis vor kurzem auf die *Kommissionen* übertragen, die für bestimmte Landoperationen zuständig sind (vgl. Art. 29-B-2 des Gesetzes Nr. 47-18 zur Reform der regionalen Investitionszentren und zur Schaffung einheitlicher regionaler Investitionskommissionen).

¹⁰ Artikel 39 des Gesetzes Nr. 47-18.

¹¹ Art. 34 Abs. 4 des Gesetzes Nr. 47-18.

¹² Artikel 37 des Gesetzes Nr. 47-18.

Das Gesetz Nr. 1-73-645 definiert den Eigentumsbegriff nicht. Dieser Begriff kann jedoch entweder restriktiv ausgelegt werden, so dass er sich nur auf Fälle von Volleigentum („*pleine propriété*“) bezieht, oder extensiv, so dass er Eigentumsaufspaltungen oder -belastungen, wie beispielsweise mit Nießbrauch, Erbbaurecht oder Zuwachsrechte („*droits de superficie*“) einschließt.

Das Dekret Nr. 2-04-683 über die für bestimmte Grundstücksgeschäfte zuständige *Regionalkommission*, verwendet seinerseits den Ausdruck "*Immobilientransaktionen*" mit ausländischen Personen, Aktiengesellschaften oder Gesellschaften, deren Kapital ganz oder teilweise von ausländischen Personen gehalten wird.

Unter Experten gehen die Meinungen in dieser Frage auseinander. Es empfiehlt sich daher, den Wali der Region oder das betreffenden CRI, aber auch und vor allem den für die Eintragung solcher dinglichen Rechte im Grundbuch zuständigen Grundbuchbeamten zur Notwendigkeit einer AVNA zu befragen. Dieser ist zwar im Gegensatz zum Wali der Region und zur CRI nicht in das Verfahren zur Erteilung der AVNA eingebunden, es obliegt ihm jedoch, Anträge auf Eintragung der genannten dinglichen Rechte anzunehmen oder abzulehnen und somit in diesem Zusammenhang eine AVNA zu verlangen oder nicht, und zwar unabhängig von der Stellung des Wali der Region oder der CRI.

Philippe de Richoufftz / Pauline Coune
Rechtsanwälte bei der Pariser Anwaltskammer