



## Erwerb staatlicher und kommunaler Grundstücke durch private Investoren

Am 1.03.2015 traten Änderungen zum Bodengesetzbuch der Russischen Föderation (nachfolgend die „Änderungen“) in Kraft. Die Änderungen geben einen neuen Rechtsrahmen für den Verkauf und die Vermietung staatlicher und kommunaler Grundstücke (nachfolgend „Grundstücke“) an private Investoren.

### Erwerb von Grundstücksrechten zu baulichen Zwecken

Die Änderungen bestätigen die aktuelle Praxis zum Erwerb von Grundstücken zu baulichen Zwecken:

- Grundstücke mit der erlaubten Nutzung „Bau von Gebäuden und Strukturen“ können lediglich angemietet werden.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Investor berechtigt, das Eigentum am fertiggestellten Gebäude sowie das Eigentum oder Mietrecht am Grundstück, auf dem sich das Gebäude befindet, zu erwerben.

Die Laufzeit der Miete des Grundstücks darf zwischen drei und zehn Jahren betragen. Die Laufzeit kann bis zu doppelt so lang sein, wenn dies für die Fertigstellung der Bauarbeiten erforderlich ist.

Neu ist, dass ein Baugrundstück ausschließlich im Rahmen eines Versteigerungsverfahrens angemietet werden darf. Nach Fertigstellung des Bauwerks kann das Eigentum an Gebäude und Grundstück jedoch ohne weitere Versteigerung erworben werden.

Die Änderungen nennen folgende Ausnahmefälle, in denen Rechte ohne Versteigerung erworben werden können:

- Erwerb des Eigentums oder Mietrechts an Grundstücken im Rahmen von Verträgen mit staatlichen oder kommunalen Behörden zur umfassenden Erschließung des betreffenden Gebiets und

- Erwerb von Mietrechten im Rahmen großer oder sozial bedeutsamer Projekte auf der Grundlage eines Beschlusses des Präsidenten oder der Regierung der Russischen Föderation oder des Gouverneurs eines Subjektes der Russischen Föderation.

Die Änderungen stellen allgemeine Regeln für den Erwerb von Mietrechten an Grundstücken für die umfassende Erschließung von Technologie- oder Gewerbe-Parks auf. Der Erwerb ist nur im Rahmen von Versteigerungen zulässig. Bisher galten entsprechende Regeln allein für den Erwerb von Grundstücken in Wohngebieten.

Russischen und ausländischen Privatpersonen ist es weiterhin gestattet, im Rahmen von Versteigerungen Eigentum an Grundstücken zum individuellen Wohnungsbau oder zum Bau von Gartenhäusern zu erwerben.

### Bestimmungen zum Versteigerungsverfahren (Geltung ab 01.06.2015)

Gemäß den Änderungen kann eine Versteigerung nur dann durchgeführt werden, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Grundstücksgrenzen sind definiert (dies kann im Katasterplan oder in einem Demarkationsprojekt für ein größeres Gebiet geschehen);
- Das Grundstück ist im Kataster und im russischen Immobilienregister EGRP registriert;
- Die Versorgungsunternehmen haben die technischen Bedingungen für die Anbindung des Gebäudes an die Versorgungsnetze definiert.

Versteigerungen werden regelmäßig in elektronischer Form durchgeführt. Ausnahme sind Versteigerungen zur Veräußerung von Rechten an Privatpersonen zum Zweck des individuellen Wohnungsbaus sowie des Baus von Gartenhäusern.

Bei einer Versteigerung entspricht der Anfangspreis für den Erwerb des Eigentums an einem Grundstück dem Ka-

tasterwert und für den Erwerb des Mietrechts 1,5 % des Katasterwertes, sofern der Katasterwert nicht mehr als fünf Jahre vor der Auktion festgelegt worden ist. Anderenfalls findet der jeweilige Marktwert Anwendung.

### Grundstücke mit im Bau befindlichen Gebäuden

Die Änderungen bestimmen folgende neue Regeln für Mietverträge über Grundstücke, auf denen sich nicht rechtzeitig fertiggestellte Gebäude befinden:

Wurde der Mietvertrag vor dem 01.03.2015 abgeschlossen und endet die Mietlaufzeit nach diesem Zeitpunkt, so hat der Investor das Recht, ohne Versteigerung einen neuen Mietvertrag abzuschließen, vorausgesetzt, dass er sein Eigentumsrecht bezüglich des im Bau befindlichen Gebäudes im EGRP hat registrieren lassen.

Für neue Mietverträge, die ab dem 01.03.2015 laufen, gilt Folgendes, wenn das Gebäude bei Ablauf der Mietdauer nicht fertiggestellt ist:

- Der staatliche oder municipale Eigentümer kann in einem gerichtlichen Verfahren die öffentliche Versteigerung des im Bau befindlichen Gebäudes veranlassen. In diesem Fall hat der Erwerber das Recht, bezüglich des darunter liegenden Grundstücks einen Mietvertrag abzuschließen. Eine Versteigerung ist dafür nicht erforderlich.
- Veranlasst der staatliche oder municipale Eigentümer die öffentliche Versteigerung nicht innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Mietfrist oder weist das Gericht den Antrag auf öffentliche Versteigerung ab, so hat der Investor das Recht, ohne Versteigerung einen neuen Mietvertrag abzuschließen.

## Gutgläubiger Erwerb von Immobilien

Wie viele westliche Rechtsordnungen schützt das russische Recht einen Investor, der gutgläubig eine Immobilie von einem nicht zum Verkauf berechtigten Verkäufer erworben hat. Am 1.10.2014 hat das Präsidium des Obersten Gerichts der Russischen Föderation wichtige Grundsätze zum gutgläubigen Erwerb zusammengefasst, durch die ein höheres Maß an Rechtssicherheit für den Investor geschaffen wird.

Gegenstand der Übersicht sind Gerichtsentscheidungen über Ansprüche staatlicher oder kommunaler Institutionen auf Rückgabe von Wohnraum gegen Personen, die den Wohnraum vermeintlich gutgläubig erworben haben. Es liegt nahe, dass die gleichen Grundsätze für den Erwerb anderer Immobilien und gegenüber früheren Eigentümern, die Unternehmen und Privatpersonen sind, gelten.

Die wichtigsten Grundsätze lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Unwirksamkeit des Kaufvertrages hindert nicht den gutgläubigen Erwerb.

Der Investor handelt gutgläubig und kann Eigentum erwerben, wenn er:

- sämtliche Dokumente, die zur Begründung von Rechten an der Immobilie erforderlich sind, geprüft, alle für den Eigentumserwerbs durch den Verkäufer wichtigen Aspekte geklärt und die Immobilie besichtigt hat;
- sämtliche Dokumente zum Erwerb des Eigentums geprüft und den Kauf über ein durch eine Hypothek oder andere Methoden gesichertes Darlehen finanziert hat und wenn die Rechte des Verkäufers nicht nur vom Investor, sondern auch durch die finanzierende Bank und den Immobilienmakler geprüft wurden.

Andererseits handelt der Investor dann nicht gutgläubig, wenn Umstände vorliegen, die hinsichtlich des Eigentums des Verkäufers Zweifel aufkommen lassen müssen, so insbesondere, wenn:

- bei Abschluss des Kaufvertrages das Eigentum des Verkäufers nicht im EGRP eingetragen ist oder sich im EGRP ein Vermerk über einen Rechtsstreit über die Eigentumsfrage befindet;
- das Grundstück in den letzten anderthalb Jahren dreimal Gegenstand einer Schenkung oder eines Verkaufs zu einem Preis, der weit unter dem Marktpreis lag, war.

Ein gutgläubiger Erwerb ist in jedem Fall ausgeschlossen (selbst wenn der Investor gutgläubig gehandelt hat), wenn:

- der tatsächliche Eigentümer nicht Partei des Grundstückskaufvertrages war und die Registrierung des Investors als Eigentümer durch die Vorlage gefälschter Dokumenten bewirkt wurde;
- der tatsächliche Eigentümer bei Unterzeichnung des Kaufvertrages nicht durch eine ordnungsgemäß bevollmächtigte Person vertreten war.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:



**Dr. Thomas Mundry**  
Rechtsanwalt, Partner  
Leiter Immobilien- und Baurecht  
T +7 495 799 56 96  
[thomas.mundry@noerr.com](mailto:thomas.mundry@noerr.com)



**Asia Tachtaeva, LL.M.**  
Associate  
Immobilien- und Baurecht  
T +7 495 799 56 96  
[asia.tachtaeva@noerr.com](mailto:asia.tachtaeva@noerr.com)

Die Informationen in diesem Newsletter ersetzen nicht eine Beratung im Einzelfall.

© Noerr OOO 03/2015  
[www.noerr.com](http://www.noerr.com)