

20.11.2018

Real Estate Investment Group | Moskau

1 Einführung

In den letzten drei Monaten sind im Immobilienrecht der Russischen Föderation Änderungen in Kraft getreten, die die Rechtssicherheit von Investitionen in russische Immobilien erheblich verbessern: Der Gesetzgeber hat neue Grundlagen für den Bau und den Betrieb linearer Infrastrukturanlagen (wie z. B. Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Straßen, Bahnlinien und Pipelines) („**Lineare Infrastrukturanlagen**“) in und auf privatem und öffentlichen Grund geschaffen. Des Weiteren hat der Gesetzgeber die Rechtsgrundlage für den Abriss und die Legalisierung von Gebäuden, die unter Verstoß gegen einschlägige Bestimmungen des russischen Rechts gebaut worden sind, grundlegend geändert.

2 Öffentliche Dienstbarkeiten für lineare Infrastrukturanlagen

2.1 Allgemeines

Mit Wirkung zum 01.09.2018 hat der Gesetzgeber die zuständigen föderalen und lokalen Behörden (diese sind mit Ausnahme von Rosavtodor bezüglich Gebäuden an Kreuzungen von Autobahnen und Eisenbahnlinien noch nicht bestimmt) ermächtigt, auf Antrag und zugunsten bestimmter juristischer Personen des öffentlichen oder privaten Rechts (z. B. Unternehmen die in den Bereichen natürliche Monopole, Kommunikation oder öffentlicher Nahverkehr tätig sind) („**Begünstigte**“) auf öffentlichen oder privaten Grundstücken öffentliche Dienstbarkeiten („**Dienstbarkeiten**“) für den Bau und den Betrieb Linearer Infrastrukturanlagen zu bestellen.

2.2. Verfahren der Bestellung der Dienstbarkeit

Nachdem der Beschluss über den Bau einer Linearen Infrastrukturanlage und zur Belastung der dafür benötigten Grundstücke („**Grundstücke**“) mit einer Dienstbarkeit gefasst wurde, werden die Dienstbarkeiten im Einheitlichen Staatlichen Immobilienregister registriert. Innerhalb eines Monats nach der Registrierung müssen der Begünstigte und jeder der Grundstückseigentümer („**Grundstückseigentümer**“) eine Dienstbarkeitsvereinbarung schließen, deren Inhalt vom Begünstigten vorgeschlagen wird und insbesondere die Laufzeit der Dienstbarkeit, die Höhe der für die Dienstbarkeit zu zahlenden Gebühr und sonstige Pflichten der Parteien umfasst. Wenn ein Grundstückseigentümer mit den Bestimmungen des Dienstbarkeitsvertrags nicht einverstanden ist, ist der Begünstigte berechtigt, die Dienstbarkeitsgebühr auf ein notarielles Treuhandkonto zu zahlen und die Rechte aus der Dienstbarkeit wahrzunehmen.

Dienstbarkeiten können nicht für Wohn- und Gartengrundstücke von Privatpersonen bestellt werden außer zum Zweck der Anbindung von Objekten auf solchen Grundstücken an öffentliche Versorgungsleistungen. Für die Bestellung von Dienstbarkeiten auf landwirtschaftlichen Grundstücken gelten besondere Bestimmungen.

2.3. Rechte der Grundstückseigentümer

Die Rechte der Grundstückseigentümer gegen die Bestellung von Dienstbarkeiten sind auf folgende Rechte beschränkt:

- ▶ Anfechtung des Beschlusses über die Bestellung einer Dienstbarkeit innerhalb von dreißig Tagen ab dem Datum des Zugangs des Entwurfs einer Dienstbarkeitsvereinbarung, wenn der Beschluss gegen das Gesetz verstößt und die Rechte des Grundstückseigentümers verletzt;
- ▶ Verpflichtung des Begünstigten, das Grundstück zu einem dem Verkehrswert des Grundstücks entsprechenden Preis zu erwerben und Schadloshaltung des Begünstigten für die erlittenen Verluste, wenn durch die Ausübung Rechte aus der Dienstbarkeit die Nutzung des Grundstücks (für einen Zeitraum von mehr als drei Monaten bei Grundstücken mit Wohngebäuden und von mehr als ein Jahr bei sonstigen Grundstücken) erheblich eingeschränkt wird;
- ▶ Verpflichtung des Begünstigten, bestimmten Bedingungen der Dienstbarkeitsvereinbarung zuzustimmen, sofern der Grundstückseigentümer mit den Bestimmungen der Dienstbarkeitsvereinbarung nicht einverstanden war und der Begünstigte die Rechte aus der Dienstbarkeit ausgeübt und die Gebühr für die Dienstbarkeit auf ein notarielles Treuhandkonto eingezahlt hat;

- ▶ Beantragung der Beendigung der Dienstbarkeit bei Gericht aus den im Gesetz genannten Gründen (z. B. bei Verstoß gegen das Verfahren zur Bestellung der Dienstbarkeit, Änderung des Standorts der Linearen Infrastrukturanlage in neuen Raumordnungsplänen oder Verstoß gegen die rechtlichen Voraussetzungen für die Ausübung der Rechte aus der Dienstbarkeit).

3. Neue Entwicklungen zu nicht genehmigten Gebäuden

3.1. Bisherige Gesetze und Praxis

Nach den bisher geltenden Bestimmungen musste ein ohne die erforderlichen Genehmigungen errichtetes Gebäude („**Nichtgenehmigtes Gebäude**“) vom Bauherrn aufgrund Beschlusses eines zuständigen Gerichts („**Gericht**“) oder einer zuständigen lokalen Behörde („**Lokale Behörde**“) im Regelfall abgerissen werden. Aufgrund Beschlusses eines Gerichts durfte es nur dann erhalten bleiben, wenn:

- ▶ der Bauherr Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks war, auf dem das Nichtgenehmigte Gebäude stand, und
- ▶ das Nichtgenehmigte Gebäude alle gesetzlichen Anforderungen erfüllte und nicht die Rechte Dritter verletzte.

Eine Lokale Behörde durfte nur dann einen Abriss anordnen, wenn dem Bauherrn die erforderlichen Rechte am Grundstück unter dem Nichtgenehmigten Gebäude nicht zustanden und wenn dieses Grundstück (1) innerhalb der Grenzen einer auf dem Grundstück eingerichteten Zone mit speziellen Nutzungsanforderungen (z.B. einer Gesundheitsschutz- oder Wasserschutzzone) (2) auf einer Fläche zur öffentlichen Nutzung oder (3) direkt neben Infrastruktureinrichtungen lag. In allen anderen Fällen konnte ein Beschluss über den Abriss nur durch ein Gericht gefasst werden.

In der Praxis missbrauchten die Lokalen Behörden jedoch oft ihre Befugnisse und ordneten den Abriss auf Antrag von Eigentümern von Infrastrukturanlagen an. Oftmals waren die Nichtgenehmigten Gebäude im Prinzip ordnungsgemäß erbaut, befanden sich aber innerhalb der Grenzen von Zonen mit speziellen Nutzungsanforderungen, in denen der Bau verboten war. Die Grundstückseigentümer wussten allerdings nichts von den Einschränkungen, da der offizielle Flächenplan solche Zonen nicht anzeigte. Dennoch wurden die ordnungsgemäß errichteten Gebäude aufgrund des Verstoßes gegen die Einschränkungen als Nichtgenehmigte Gebäude betrachtet und dem Abriss unterworfen.

3.2. Gegenstand der neuen Bestimmungen

3.2.1. Allgemeines

Am 04.08.2018 sind Änderungen der zivil- und städtebaurechtlichen Bestimmungen in Kraft getreten, die neue rechtliche Grundlagen für einen Abriss oder eine Legalisierung und Beibehaltung eines Nichtgenehmigten Gebäudes enthalten. Nach den neuen rechtlichen Bestimmungen werden

- ▶ die Befugnisse der Lokalen Behörden durch klare Definition der Fälle beschränkt, in denen die Lokalen Behörden über den Abriss oder den Umbau mit anschließender Legalisierung („**Umbau**“) eines Nichtgenehmigten Gebäudes entscheiden können,
- ▶ die Möglichkeiten für die Legalisierung und Erhaltung von Nichtgenehmigten Gebäuden durch die Definition von Fällen erweitert, in denen zur Anpassung eines Nichtgenehmigten Gebäudes an die Anforderungen des russischen Rechts ein Umbau erfolgen darf.

3.2.2. Gerichtsbeschluss zu einem Abriss oder Umbau

Nach den neuen Bestimmungen kann nur ein Gericht einen Beschluss über einen Abriss oder einen Umbau fassen, wenn:

- ▶ sich das Nichtgenehmigte Gebäude auf einem privaten Grundstück befindet (außer in den Fällen, in denen die Erhaltung des Nichtgenehmigten Gebäudes mit Lebensgefahr verbunden ist);
- ▶ das Eigentum am Nichtgenehmigten Gebäude bereits im Einheitlichen staatlichen Immobilienregister registriert oder von einem Gericht anerkannt wurde;
- ▶ es sich bei dem Nichtgenehmigten Gebäude um einen Wohnblock, ein Wohngebäude oder eine religiöse Einrichtung handelt.

3.2.3. Beschluss einer zuständigen Lokalen Behörde zum Abriss oder Umbau

Nach den neuen gesetzlichen Bestimmungen darf eine Lokale Behörde nur dann den Abriss eines Nichtgenehmigten Gebäudes anordnen, wenn

- ▶ dem Bauherrn die erforderlichen Rechte am Grundstück unter dem Nichtgenehmigten Gebäude fehlen oder
- ▶ sich das Grundstück auf einer öffentlichen Fläche befindet, deren Nutzungszweck den Bau des betreffenden Nichtgenehmigten Gebäudes nicht vorsieht.

Die zuständige Lokale Behörde darf einen Beschluss zum Umbau fassen, wenn:

- ▶ es an einer Baugenehmigung für das Nichtgenehmigte Gebäude fehlt oder
- ▶ sich das Grundstück unter dem Nichtgenehmigten Gebäude innerhalb der Grenzen einer Zone mit speziellen Nutzungsanforderungen befindet und der Bau des betreffenden Nichtgenehmigten Gebäudes danach verboten ist.

3.2.4. Durchführung von Abriss- oder Umbauarbeiten

Der Abriss oder der Umbau muss innerhalb der im jeweiligen Beschluss genannten Frist erfolgen. Wenn die Lokale Behörde darüber entscheidet, darf die Frist für den Abriss zwischen drei und zwölf Monaten und die Frist für den Umbau zwischen sechs Monaten und drei Jahren betragen.

Üblicherweise muss der Abriss oder der Umbau durch den Bauherrn durchgeführt werden. Wenn jedoch der Bauherr nicht ermittelt werden kann, darf der Abriss oder Umbau durch den Eigentümer oder den Nutzer des Grundstücks, auf dem sich das Gebäude befindet, erfolgen. Sofern diese Personen nicht verfügbar sind, kann die Lokale Behörde oder im Falle eines kommunalen Gebäudes der jeweilige Grundstücksmieter den Umbau durchführen. Im Falle eines Umbaus ist die betreffende Person berechtigt, Eigentümer des Nichtgenehmigten Gebäudes zu werden.

Contact Person



Asia Takhtaeva, LL.M.

Mitglied der Practice Group Real Estate Investments
Dipl.-Juristin (RU)

T +7 495 7995696