

**Fachartikel
zum
russischen Grundstücks- und Baurecht
Erwerb von öffentlichen Grundstücken
zur kommerziellen Bebauung**

von Rechtsanwalt Stefan Geisthardt ©

Moskau 2007
(Stand Februar 2007)
www.rechtsanwaltrussland.de

Gliederung

1.	Einleitung Erwerb von Grundstücken.....	3
2.	Begriff des öffentlichen Grundstücks	3
3.	Verfahren beim Erwerb von öffentlichen Grundstücken zur kommerziellen Bebauung	4
3.1	Anwendungsbereich – Für welche Fälle gilt das Verfahren.....	6
3.2	Zuständigkeit beim Erwerb von öffentlichen Grundstücken zur Bebauung.....	8
3.3	Einleitung des Genehmigungsverfahrens mit vorheriger Zustimmung zum Bauvorhaben	10
3.4	Auswahl des Grundstücks.....	12
3.4.1	Einholen von Informationen über das Grundstück.....	12
3.4.2	Prüfung der gesetzlichen Anforderungen an das Bauvorhaben.....	14
3.4.3	Feststellung der Ergebnisse der Grundstücksauswahl.....	15
3.4.4	Bedeutung der Grundstücksauswahl	16
3.5	Bürgerbeteiligung.....	17
3.5.1	Allgemeines	17
3.5.2	Zweck der Bürgerbeteiligung	17
3.5.3	Zeitpunkt der Bürgerbeteiligung.....	18
3.6	Benachrichtigung von Nutzungsberechtigten.....	19
3.7	Vorabgenehmigung zum Bauvorhaben („решение о предварительном согласовании места размещения объекта“)	19
3.8	Inhalt des Vorbescheids zum Bauvorhaben.....	20
3.9	Rechtsfolgen, Wirkungsdauer und Ablehnungsgründe des Vorbescheids	21
3.10	Vermessung.....	21
3.11	Katastererfassung.....	22
3.12	Genehmigung des Grundstücks für das Bauprojekt („решение о представлении земельного участка для строительства“).....	22
3.13	Genehmigungsbescheid über die Zuteilung des Grundstücks	24
4.	Registrierung des Pachtvertrages / Erwerb des Pachtrechts am Grundstück	24
5.	Rechtsquellen und aktuelle Änderungen zum Immobilienrecht (Stand Februar 2007).....	25

1. Einleitung Erwerb von Grundstücken

Das Eigentum an Grundstücken für ein Investitionsprojekt kann durch Erwerb von in öffentlichem Eigentum stehenden Grundstücken oder von im privaten Eigentum stehenden Grundstücken erworben werden. Da der größte Teil der Flächen in Russland im staatlichen oder kommunalen Eigentum stehen und der Erwerb von Grundstücken aus öffentlichem Eigentum aus rechtlicher und praktischer Sicht stets etwas aufwendiger ist, soll im Folgenden auf den Erwerb von Grundstücken aus öffentlichem Eigentum eingegangen werden.

2. Begriff des öffentlichen Grundstücks

Unter öffentlichen Grundstücken versteht man Grundstücke, die sich nicht im Eigentum von Privatpersonen oder juristischen Personen des Privatrechts befinden, d.h. also auch Grundstücke, die bisher noch keine Eigentumszuordnung erfahren haben, sind öffentliche Grundstücke.

Sie werden in zwei Gruppen unterteilt:

1) Grundstücke, bei denen das Eigentumsrecht weder der Russischen Föderation oder ihrer Subjekte noch den Gemeinden zugeordnet ist, d.h. Grundstücke, die noch nicht katastermäßig erfasst wurden¹.

2) Grundstücke, bei denen das Eigentumsrecht der Russischen Föderation, ihrer Subjekte oder den Gemeinden² zugeordnet wurde, d.h. Grundstücke, die bereits katastermäßig erfasst wurden (russ. „rasgranitschenje“, „разграничение“).

¹ Bis zur katastermäßigen Erfassung der Grundstücke ist das Eigentum nicht bestimmt (Art. 3 Ziff. 10 des Föderalen Einführungsgesetzes zum Bodenkodex der RF); dies betrifft derzeit den Großteil der in Russland belegenen Grundstücke.

² Die Russische Föderation, ihre Subjekte und Gemeinden werden im Weiteren unter den Begriff „**öffentliche Gebietskörperschaften**“ zusammengefasst.

Die Unterteilung in katastermäßig erfasste und nicht erfasste Grundstücke ist vor allem für die Bestimmung der Zuständigkeit der Behörde, die über das Grundstück verfügt, von Bedeutung.

Ende März 2006 war ca. 33 % der Gesamtfläche Russlands katastermäßig zu Eigentum der Russischen Föderation zugeteilt. Eine Aufteilung der Fläche Russlands wird bei diesem Tempo erst im Jahr 2023 zu erwarten sein und nicht im Jahr 2008, wie noch im Jahr 2001 ehrgeizig verkündet wurde³.

3. Verfahren beim Erwerb von öffentlichen Grundstücken zur kommerziellen Bebauung

Die Zuteilung von Grundstücken an Private ist grundsätzlich auf zwei Wegen möglich⁴. Zum einen über ein nach den Regeln des Wettbewerbs durchzuführendes Ausschreibungsverfahren („**Ausschreibungsverfahren**“) mit dem Ziel eine effektive städtebauliche Entwicklungsplanung zu fördern und die Prüfung der durchzuführenden Audits (Umwelt, Sanitär, Brandsicherheit, Bauordnung etc.) zu beschleunigen.

Zum anderen über ein individualisiertes Verfahren. In diesem Verfahren erfolgen die meisten Zuteilungen. Der Antragsteller erhält bei Verfahrensabschluss eine Genehmigung der Behörde für das Bauprojekt („**Genehmigungsverfahren**“).

Das Eigentum an einem Grundstück kann nur über eine Ausschreibung erworben werden. Im Genehmigungsverfahren kann es zunächst nur zur Pacht erworben werden. D.h., dass ein Investor zunächst auch nur dieses Pachtrecht verpfänden kann. In der Regel wird das Grundstück dann nach erfolgtem Bauabschluss herausgekauft. In der Mehrheit der Fälle findet das Genehmigungsverfahren Anwendung. Das Ausschreibungsverfahren unterscheidet sich durch eine Vereinfachung der Verfahrensabläufe, insbesondere ist kein Auswahlverfahren für das Bauprojekt von der Behörde durchzuführen.

³ Beschluss der Regierung der Russischen Föderation vom 25. 10. 2001, Nr. 745 „Über die Bestätigung der föderalen Programmziele“.

⁴ Art. 30 Bodenkodex („**BK**“).

Aktuelle Ausschreibungen finden sich z.B. unter www.profond.spb.ru.

Verfahrensablauf zum Eigentums- bzw. Pachtrechtserwerb:

Genehmigung des Baugrundstücks für das Bauprojekt (Genehmigungsverfahren)	Ausschreibung des Baugrundstücks für ein Bauprojekt (Ausschreibungsverfahren)
Veranlassung durch Antragstellung	Veranlassung im Ermessen der zuständigen Behörden
1. Auswahl des Grundstücks und Erteilung der vorherigen Zustimmung zum Bauvorhaben	1. Flächen- und Gebietsplanung
2. Abgrenzung des Grundstücks	2. Abgrenzung des Grundstücks
3. Katastermäßige Erfassung des Grundstücks	3. Katastermäßige Erfassung des Grundstücks
4. Bekanntgabe der Genehmigung (Freigabe) des Grundstücks für das Bauprojekt	4. Durchführung der Ausschreibung
5. Erwerb des Pachtrechts (Pachtvertrag und Registrierung)	5. Erwerb des Eigentums (Registrierung)

In der Praxis überschneiden sich die Verfahrensstadien bzw. sie werden zur Verfahrensbeschleunigung zusammengefasst. Der Durchlauf eines jeden Verfahrensstadiums ist jedoch unabdingbare Voraussetzung zum Rechtserwerb. Die Rechtssprechung ist bei der Prüfung des Rechtserwerbs äußerst restriktiv⁵.

⁵ Vgl. Beschlüsse der Föderalen Arbitragegerichte der Südwestregion vom 12.05.2004, Nr. A52/2710/2003/2 bzw. der Zentralregion vom 20. Januar 2005, Nr. A14-5474-04/123/14.

In Russland unterscheidet man die Grundstücke, je nach Nutzungsart, nach 7 Gebietskategorien:

- Landwirtschaftliche Gebiete;
- Siedlungsgebiete;
- Industriegebiete einschließlich sonstiger spezieller Nutzungsarten;
- Schutzgebiete;
- Waldfond;
- Wasserfond;
- Reservegebiete.

Siedlungsgebiete und Industriegebiete einschließlich sonstiger spezieller Nutzungsarten eignen sich am besten für die Bebauung mit Handels- oder Büroräumen und für Industrie- und Lagerhallen.

Im Weiteren wird auf das Genehmigungsverfahren eingegangen, da über dieses Verfahren die meisten Grundstücke zugeteilt werden.

3.1 Anwendungsbereich – Für welche Fälle gilt das Verfahren

Art. 30 bis 32 Bodenkodex („BK“) regelt die Zuteilung neuer Grundstücke für Neubauten. Die folgenden Grenzfälle fallen deshalb nicht in den Anwendungsbereich dieser Normen:

Die Zuteilung von Grundstücken zur Nutzung bereits bestehender Gebäude oder baulicher Anlagen

Dieses Verfahren wird durch Art. 36 BK sowie durch Art. 28 des Gesetzes „Über die Privatisierung von Staats- und Kommunaleigentum“ geregelt.

Die Zuteilung von Grundstücken zur Errichtung von Anlagen, die kein unbewegliches Vermögen darstellen

Ein bewegliches Lagerhaus ist beispielsweise kein geeignetes Bauwerk. Fraglich ist durch welche Vorschriften die Errichtung eines solchen Lagers geregelt wird? Vertretbar erscheint es Art. 34 BK auf diese Fälle analog anzuwenden (über das Verfahren der Bereitstellung

von Grundstücken, die nicht zu Zwecken ihrer Bebauung vorgesehen sind).

Die Rekonstruktion von bereits bestehenden Gebäuden auf dem Grundstück

So kann beispielsweise die Teilung eines Grundstücks unter einem ordnungsgemäß errichteten Wohnhaus nicht verlangt werden⁶, wenn ein Gebäudeteil rekonstruiert werden soll. Es muss daher immer zwischen Neubau und Rekonstruktion von Gebäuden unterschieden werden.

Genehmigung eines Gebäudes auf dem Grundstück zu einem anderen Nutzungszweck

In diesen Fällen herrscht Uneinigkeit. Das Oberste Arbitragegericht ist der Ansicht, dass Art. 30 BK auch auf die Fälle anzuwenden sei, in denen ein Grundstück der gleichen Person zu einem anderen Nutzungszweck gewährt wird⁷. Art. 42 BK und 263 Zivilgesetzbuch garantieren das Recht auf zweckgebundene Nutzung der Grundstücke einschließlich des Rechts auf zweckentsprechende Bebauung dieser Grundstücke. Die erste Widmung der Grundstücke zu ihrem Nutzungszweck erfolgt durch städtebauliche Planung⁸ oder durch Genehmigung des Grundstücks für ein Bauprojekt⁹. Für eine Änderung des Nutzungszwecks sei eine Genehmigung nach Art. 31 Pt. 1 BK analog erforderlich. Dieses Verfahren ist für Siedlungsgebiete sogar vom Gesetzgeber ausdrücklich vorgesehen. Bis zu einer endgültigen Regelung im Städtebaugesetzbuch, aber nicht länger als 5 Jahre nach Inkrafttreten des Einführungsgesetzes zum Städtebaugesetzbuch, sind Änderungen der Nutzungsbestimmung eines Grundstücks durch die Hauptortsverwaltung nach Durchführung einer öffentlichen Anhörung vorzunehmen¹⁰.

⁶ aaO.

⁷ Verordnung des Obersten Arbitragegerichts Russlands vom 15. Juni 2005 Nr.2479/05.

⁸ Kapitel 4 des Baugesetzbuchs.

⁹ Art. 31 BK.

¹⁰ Art. 4 III des Einführungsgesetzes zum Städtebaugesetzbuch vom 29.12.2004.

Teilweise wird diese Auslegung und Anwendung der Art. 30 – 31 BK als zu weitgehend angesehen¹¹. Für andere Gebietskategorien wird vorgeschlagen, dass das zuständige Staatsorgan berechtigt ist, eine Nutzungsänderung des Grundstücks vorzunehmen, wenn es sich in öffentlichem Eigentum befindet bzw. die Kommunen, wenn es sich um Kommunal- oder Privateigentum handelt.

Die Gerichte fordern jedoch einen neuen Antrag über die Änderung des Nutzungszwecks (oder besser auf Zuteilung des Grundstücks zu einem anderen Nutzungszweck) nach Art. 30 – 32 BK analog. Die Überführung eines Grundstücks in eine andere Gebietskategorie ist im Gesetz „Über die Überführung von Grundstücken in eine andere Gebietskategorie“ vom 21.12.2004 geregelt.

3.2 Zuständigkeit beim Erwerb von öffentlichen Grundstücken zur Bebauung

Die Zuständigkeit der Behörde hängt von der Zugehörigkeit des Grundstücks ab. Soweit das Grundstückseigentum bereits an eine staatliche Gebietskörperschaft zugeteilt und katastermäßig erfasst wurde, hängt die Zuständigkeit vom Eigentum der Gebietskörperschaft ab. Für Grundstücke im beispielsweise föderalen Eigentum ist die föderale *Agentur zur Verwaltung von föderalem Vermögen* (russ. „Rosimuschestwo“ „Росимущество“) als föderale Staatsbehörde (föderales Exekutivorgan) zuständig¹².

Im Falle einer fehlenden Zuordnung des Staatseigentums an eine Gebietskörperschaft (Russische Föderation, Subjekte der Russischen der Föderation oder Gemeinden), fällt die Zuständigkeit über die Verfügung darüber an die Selbstverwaltungsorgane, soweit sich nicht aus dem Gesetz etwas anderes ergibt¹³.

Etwas anderes ergibt sich aus föderalen Zuständigkeitsregeln zur Verwaltung von öffentlichen Grundstücken bis zur Zuteilung des öf-

¹¹ Popov, Zuteilung von öffentlichen Grundstücken zur kommerziellen Bebauung, S. 12.

¹² Pt. 1 des Statuts der föderalen Agentur zur Verwaltung von föderalem Vermögen (betätigt durch Regierungsbeschluss vom 27.11.2004 Nr. 691).

¹³ Art. 3 Pt. 10 des Einführungsgesetzes zum BK.

fentlichen Eigentums¹⁴. Danach wird das *Ministerium für Vermögensfragen der Russischen Föderation* ermächtigt, im Namen der Russischen Föderation zum Schutz der Vermögensrechte der Russischen Föderation z.B. folgende Aufgaben zu übernehmen:

- Die Zuteilung von Grundstücken an Staatsorgane oder nicht-kommerzielle Organisationen;
- Die Zuteilung von Grundstücken, auf denen sich Gebäude befinden, die in föderalem Eigentum stehen.

Auf regionaler Ebene hat beispielsweise die Region Moskau eine abweichende Zuständigkeitsregelung geschaffen¹⁵. Danach sind die *Gemeinden* zuständig:

- Wenn die Grundstücksfläche zwischen 0,5 und 3 ha beträgt;
- Die Zuteilung des Grundstücks nicht mit einer Überführung in eine andere Grundstücks-kategorie verbunden ist und
- Das Grundstück nicht für staatliche Einrichtungen vorgesehen ist.

In allen anderen Fällen ist die Zuständigkeitskompetenz in der Moskauer Region zwischen der *Moskauer Regierung* und dem *Ministerium für Vermögensfragen der Region Moskau* verteilt.

Da die Ermittlung der zuständigen Behörde insbesondere vor der Zuteilung des Eigentums an öffentlichen Grundstücken einige Schwierigkeiten bereiten kann und Anfragen beim einheitlichen Staatlichen Register oder bei örtlichen Grundstücksbehörden in dieser Phase wenig Erfolg zeitigen, sollte aus praktischer Sicht der Zuteilungsantrag bei zwei Behörden eingereicht werden:

- An die Behörde des Subjekts der Russischen Föderation, die für die Verwaltung öffentlicher Grundstücke bis zur Zuteilung des Eigentums am Grundstück an öffentliche Gebietskörperschaften zuständig ist und
- An die zuständige Behörde der Gemeinde, in der das Grundstück belegen ist. (In allen Fällen entscheidet die Gemeinde zumindest über die Auswahl des Grundstücks (nicht zu verwech-

¹⁴ Bestätigt durch Regierungsbeschluss vom 07.08.2002 Nr. 576.

seln mit der Genehmigung) und informiert die Gemeindebürger und mögliche Rechtsinhaber).

Wenn auch die Gemeinden nicht in jedem Falle für die Zuteilung von Eigentum an öffentlichen Grundstücken zuständig sind, so werden sie immer beteiligt, da es allein ihre Aufgabe ist, die Bevölkerung und den Grundstücksbesitzer zu informieren. Wenn der Antrag den gesetzlichen Anforderungen entspricht, wird dieser automatisch an die Gemeinde weitergeleitet, die über die Auswahl des Grundstücks entscheidet. Wenn die Gemeinde bereits für die Erteilung der vorherigen Zustimmung zum Bauvorhaben zuständig ist, entscheidet sie ohne weitere Beauftragung auch über die Genehmigung des Grundstücks.

Ihre Aufgaben nehmen die Gemeinden als Staatsaufgaben wahr und nicht als Angelegenheit der örtlichen Selbstverwaltung¹⁶.

3.3 Einleitung des Genehmigungsverfahrens mit vorheriger Zustimmung zum Bauvorhaben

Die Einleitung des Zuteilungsverfahrens beginnt mit Einreichung eines Antrags des Zuteilungsinteressenten („заинтересованное лицо“) beim zuständigen Organ für öffentliche Grundstücke. Das Gesetz stellt keine besonderen Anforderungen an den Antragsteller (Lizenz, Rechtsform etc.). In der Praxis sind folgende Angaben geläufig:

Zum Inhalt des Antrags gehört:

1. Die Angabe des Nutzungszwecks des Gebäudes;
2. Angaben zur Lage des Gebäudes;
3. Ungefähre Angabe der Grundstücksfläche;
4. Das zu erwerbende Recht an dem Grundstück;
5. Der Antrag auf Genehmigung der Grundstücksauswahl -und Grundstücksbebauung.

¹⁵ Gesetz „Über die Regulierung der Rechtsverhältnisse an Grundstücken in der Region Moskau“.

¹⁶ Kapitel 3 des föderalen Gesetzes vom 06.10.2003 „Über die allgemeinen Prinzipien der Selbstverwaltung in Russland“.

Die Beschreibung des Nutzungszwecks des Gebäudes sollte nach Möglichkeit anhand allgemein festgelegter Klassifizierungsbegriffe nach OKOF¹⁷ (z.B. „Hotel“ oder „Werk zur Reifenherstellung“ etc.) erfolgen. Ein Antrag, auf eine Nutzungsart, die die Überführung des Grundstücks in eine andere Gebietskategorie erforderlich macht, wird i.d.R. zunächst als ein solcher Überführungsantrag behandelt.

Die Lage des Gebäudes kann aufgrund einer Inaugenscheinnahme vom Antragsteller beschrieben werden. Die Darstellung der Grundstücksgrenzen mittels eines systematischen Plans ist empfehlenswert. Die Tatsache, dass ein Grundstück oder Gebäude bereits von einer anderen Person genutzt wird, hindert nicht die Zulassung des Antrags, denn Art 31 BK garantiert sowohl die Gewährung freier als auch bereits genutzter Grundstücke¹⁸.

Das Gesetz fordert nur eine ungefähre Angabe der Grundstücksfläche. Eine Vermessung ist in diesem Stadium folglich nicht erforderlich. Z.B würde es genügen die Grundstücksfläche mit der doppelten Fläche der Bebauung anzugeben.

Zudem ist der zu erwerbende rechtliche Status des Antragstellers anzugeben.

Schließlich hat der Antrag die Aufforderung an die Behörde zu enthalten, das Grundstück auszuwählen und die Vorabgenehmigung über die Lage des beabsichtigten Baus zu erteilen.

Das Gesetz fordert nicht - es empfiehlt nur - dem Antrag technisch-ökonomische Unterlagen über das Bauprojekt beizulegen. Ein kurzer Businessplan wird dabei für ausreichend gehalten. Sinnvoll ist es auch Einzelheiten über die Möglichkeiten des Anschlusses an die öffentlichen Versorgungssysteme (Pt. 8 der Regeln über die Bestimmung und Bereitstellung der technischen Voraussetzungen zum Anschluss von Großvorhaben an die Versorgungseinrichtungen, bestätigt durch Regierungsbeschluss vom 13.02.2006 Nr. 83) anzugeben. Ferner ist die Identität der Person des Antragstellers nachzuweisen

¹⁷ „Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-94“ (ОКОФ).

¹⁸ Beschluss des Obersten Arbitragegerichts vom 10.02.2002 Nr. A42-6321/02-C4. Ob anschließend aber wirklich gebaut werden darf, wurde vom Gericht nicht entschieden.

(Verordnung über die Verfügung über öffentliche Grundstücke bis zu ihrer katastermäßigen Erfassung, bestätigt durch Regierungsbeschluss vom 07.08.2002 Nr. 576). Obgleich die Behörden nicht befugt sind, über die abschließend im Gesetz genannten Unterlagen hinaus weitere Informationen zu verlangen, fordern sie häufig weitere Unterlagen.

3.4 Auswahl des Grundstücks

In diesem Verfahrenabschnitt wird in einem ersten Schritt erschöpfende Information über den Teil der Erdoberfläche, auf dem sich das Grundstück befindet, zusammengetragen und in einem zweiten Schritt geprüft, *ob das Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen entspricht*. Dabei sei nochmals darauf hingewiesen, dass für die Entscheidung über die Auswahl des Grundstücks die Gemeinden zuständig sind. Meistens sind damit die Stellen für Architektur und Städtebau der Gemeinden oder Grundstückskomitees beauftragt. Nicht selten kommt es vor, dass dem Antragsteller selbst oder einem kommunalen unitären Unternehmen diese Aufgaben überlassen werden, mit dem der Antragsteller einen Vertrag über die Auswahl des Grundstücks aushandeln soll. Diese Vorgehensweise ist jedoch formell rechtswidrig und der Antragsteller kann dieses Verhalten anfechten.

3.4.1 Einholen von Informationen über das Grundstück

Informationen über das Grundstück werden durch Einholung der Angaben im Staatlichen Bodenkataster und in der Flurdokumentation über die zulässige Nutzung des Grundstücks, über die Erschließung des Grundstücks (technische- und soziale Infrastruktur, Verkehrsanbindung), insbesondere über den Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Versorgungssysteme zusammengetragen. Die hierfür erforderlichen Unterlagen sind von den zuständigen Behörden innerhalb von zwei Wochen nach Abfrage der Informationen kostenlos bereitzustellen. Nachfolgend sind die wichtigsten Informationsquellen zusammengefasst:

a) Staatliches Bodenkataster

Das Kataster gliedert sich in drei Abteilungen:

1. Grundlagenabteilung („osnownye dokumenty“)

2. Anlagenteil („vspomogatelnye dokumenty“)
3. Nebenabteilung („proisvodnye dokumenty“)

Das Kataster enthält das einheitliche Bodenregister. Hier finden sich Angaben zur Katasternummer, Adresse, Fläche, Nutzungszweck, die Grenzen des Grundstücks, registrierte dingliche Rechte und sonstige Belastungen, ökonomische Charakteristika, insbesondere Pachtzins, qualitative Angaben (Fruchtbarkeit, Ergiebigkeit des Bodens), fest mit dem Boden verbundene Bauten. Ferner enthält es eine Katasterakte, die Einzelheiten zu den Grundstücksangaben zusammenfasst. Zudem finden sich im Kataster amtliche Katasterpläne in grafischer Form mit einer entsprechenden Legende über das Grundstück selbst sowie dessen Lagebeziehung zu Flurflächen. Die entsprechenden Informationen werden durch Auszüge aus dem Bodenregister bereitgestellt. Dabei kann über ein einziges Grundstück hinaus auch ein größeres Flurstück abgefragt werden.

b) Flurdokumentation

Das Gesetz über die Bodenordnung vom 18. Juni 2001 („O semleustroistwe“) sieht verschiedene Arten der Bodenordnung vor. Besonderer Bedeutung im Verfahren bei der Auswahl des Grundstücks haben Raumordnungsvorhaben („Projekty territorialnogo semleustroistwa“). Messungen, Karten, geologische Gutachten etc. sind in einem staatlichen Fond zusammenzufassen. Zugang zur Flurdokumentation erhält man i.d.R. bei den Territorialorganen von „Rosnedwigimosti“, „Gossemkadastrsjemka“ (FGUP) oder den örtlichen Bodenbehörden.

c) Staatliches Städtebaukataster

Diese Informationsquelle ist zwar nicht in Art. 32 Pkt. 2 BK genannt. Hier wird lediglich darauf verwiesen, dass die Auswahl eines Grundstücks zur Bebauung unter Berücksichtigung städtebaulicher Gesichtspunkte zu erfolgen hat. Mit Inkrafttreten des Kapitels XI des Städtebaukodexes am 1. Juni 2006 hat das Städtebauregister nun spezielle Angaben, insbesondere zur Raumordnung aber auch zur Erschließung von Grundstücken etc. zu enthalten (Art. 54 Städtebaukodex). Mit dem Inkrafttreten des Kapitels VII des Städtebaukodexes sind nun die Kommunen dafür zuständig, das Städtebauregister zu führen.

d) Informationen über den Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Versorgungssysteme

Der technische Erschließungszustand des Grundstücks ist von besonderer Bedeutung, da die Kosten für den Anschluss an die öffentlichen Versorgungsnetze das Investitionsbudget erheblich belasten können. Die maßgeblichen Bestimmungen hierzu finden sich z.Z. in Art. 48 Städtebaukodex, in den Regeln zur Bestimmung und Schaffung der technischen Voraussetzungen zum Anschluss von Großvorhaben an die Versorgungsnetze und in den Regeln über den Anschluss von Großvorhaben an die Versorgungsnetze (bestätigt durch die Regierung der Russischen Föderation am 13.02.2006 Nr. 83)¹⁹. Die technischen Voraussetzungen und Bedingungen sind von den Versorgungsunternehmen binnen 14 Tagen nach ihrer Anforderung durch die Gemeinde oder den Rechtsinhaber kostenlos bekannt zu geben und haben die Maximalleistung, die Anschlussdauer an die Versorgungsnetze, die Geltungsdauer der Bedingungen und Informationen über die Anschluss- und Nutzungsgebühren zu enthalten. Der Grundstückseigentümer hat im Anschluss daran binnen eines Jahres den erforderlichen Leistungsumfang zu bestimmen. Leider werden diese Normen häufig nicht zweckentsprechend angewandt. Vielmehr bedingen sich die Versorger Möglichkeiten der Erschließung aus, die nichts mit dem gegenständlichen Bauvorhaben zu tun haben (z.B. es wird ein Umspannwerk in einem anderen Stadtteil gebaut). Die Höhe der Anschluss- und Nutzungsgebühren erfolgt nicht selten rechtsmissbräuchlich, so dass der Antragsteller diese nicht fest einkalkulieren kann. Gemäß Pkt. 11 der Regeln zur Bestimmung und Schaffung der technischen Voraussetzungen zum Anschluss von Großvorhaben an die Versorgungsnetze hat die Mitteilung über die Anschluss- und Nutzungsgebühren genaue Angaben über die zu erhebenden Gebühren zu enthalten. Wenn ein Anschluss an die öffentlichen Versorgungsnetze weder geschaffen noch geändert werden muss, werden keine Anschlussgebühren erhoben.

3.4.2 Prüfung der gesetzlichen Anforderungen an das Bauvorhaben

¹⁹ Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правила подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

In diesem Verfahrensabschnitt wird behördlich geprüft, ob das Bauvorhaben dem materiellen Recht entspricht. Art. 31 Pkt. 2 BK bestimmt, dass die Auswahl des Grundstücks unter Berücksichtigung ökologischer, städtebaulicher und sonstiger Vorschriften zur Nutzung des Grundstücks zu erfolgen hat. Da verschiedene sicherheits- und ordnungsrelevante Normen zur Anwendung kommen, wirken bei der Auswahl Behörden aus den relevanten Bereichen mit. In jedem Falle sind dies die staatliche Sanitär- und Seuchenaufsicht²⁰ und die Brandsicherheitsaufsichtsbehörde²¹. Je nach Fallgestaltung wirken ferner die Behörden des Ministeriums für Naturressourcen (in dessen Zuständigkeit fallen z.B. Wasserschutz- oder Speichergebiete)²² oder die Behörden des Kulturschutzes²³ mit. Häufig wird zur Verfahrensvereinfachung auf kommunaler Ebene eine Kommission gebildet, in der die beteiligten Behörden vertreten sind und die über den Antrag auf Auswahl des Grundstücks zu Bauzwecken beschließt.

3.4.3 Feststellung der Ergebnisse der Grundstücksauswahl

Die Feststellung ist ein eigener Verfahrensakt, der zum einen die Entscheidung über die Auswahl des Grundstücks zu Bauzwecken und zum anderen die Bestimmung des zulässigen Projektentwurfs („Projekt grantz“) enthält (Art. 31 Pkt. 5 BK). Dabei enthält die Feststellung neben einer Aufstellung der mitwirkenden Behörden auch Empfehlungen zum weiteren Verfahren des Rechtserwerbs (Durchführung von Umweltexpertisen etc.). Die „Feststellung“ («оформление») der Ergebnisse der Grundstücksauswahl darf nicht mit der Bestätigung («утверждение») der Grundstücksauswahl verwechselt werden. Die Bestimmung der zulässigen Varianten des Projektentwurfs im Stadium der Auswahl des Grundstücks und weitere Detailinformationen

²⁰ Art. 12 Pkt. 3 des Föderalen Gesetzes über das sanitär-epidemiologische Wohl der Bevölkerung.

²¹ Art. 6 Des Gesetzes über die Brandsicherheit. Die Behörde ist berechtigt, an der Beratung der Kommission zur Auswahl des Grundstücks teilzunehmen und ihre Entscheidung durch Verweigerung ihrer Zustimmung zur Auswahl des Grundstücks für das Bauvorhaben abzulehnen.

²² Z.Z. heißt die Behörde Föderale Agentur für Wasserressourcen; in Moskau – Московское-Окское бассейновое водное управление. Regierungsverordnung vom 23.11.1996 Nr. 1404.

²³ Art. 35 des Gesetzes vom 25.06.2002 über Kulturdenkmäler.

sind in den methodologischen Empfehlungen zur Durchführung der Raumordnung²⁴ geregelt.

In diesem Zusammenhang wird die Fläche des Grundstücks unter Berücksichtigung des Art. 33 Pkt. 3 BK festgelegt. Erst für die Vermessung und Festlegung der Grundstücksfläche ist auch die Zustimmung der sonstigen Rechtsinhaber des Grundstücks einzuholen (Pkt. 11.8 der Empfehlungen). Ferner sind Entschädigungszahlungen festzusetzen²⁵. Die Vorbereitung des Projektplans des Grundstücks ist von der Vermessung des Grundstücks zu unterscheiden. Die Vermessung findet erst nach der Bekanntgabe der Bestätigung über die Auswahl des Grundstücks zur Bebauung statt. Die Weiterleitung der von der Gemeinde festgestellten Ergebnisse der Auswahl des Grundstücks wird entweder von der Gemeinde selbst oder über den Antragsteller (so z.B. im Gebiet Leningrad²⁶) zur Weiterbearbeitung an die zuständige höhere Staatsbehörde vorgenommen.

3.4.4 Bedeutung der Grundstücksauswahl

Anhand der festgestellten Ergebnisse über die Grundstücksauswahl entscheidet in der Regel der Investor, ob er an seinem Investitionsprojekt festhält oder nicht.

²⁴ Ст. 11 Методические рекомендации по проведению землеустройства (утверждены Росземкадастром 17.02 2003).

²⁵ Rechtsgrundlagen zu Entschädigungszahlungen finden sich in Art. 57, 58 BK, Art. 280, 281 ZGB, in den Regierungsverordnungen vom 7. Mai 2003 Nr. 262 und vom 28. Januar 1993 Nr. 77.

²⁶ Gebietsgesetz vom 16.02.2005 Nr. 7-OS, bestätigt durch FAS Beschluss vom 6. Juli 2004 Nr. 14124/04.

3.5 Bürgerbeteiligung

3.5.1 Allgemeines

Rechtsgrundlage für die Beteiligung der Bürgerschaft am Verfahren ist Art. 31 Pkt. 3 BK. Eine Beteiligung ist jedoch nicht erforderlich, wenn das Bauvorhaben den Raumordnungs- und Bebauungsplänen („документы территориального планирования и градостроительного зонирования“) entspricht, denn in diesem Fall wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit bereits hinreichend durch die öffentlichen Pläne erreicht. Einige Gerichte haben auf Grund der Ablehnung eines Bauvorhabens durch die Bürgerschaft das Bauvorhaben für rechtswidrig gehalten, obgleich das Gesetz keine Zustimmung der Bürgerschaft fordert. Vielmehr dient die Bürgerbeteiligung der Vertiefung der Tatsachengrundlage und vor allem auch der Herstellung von Wettbewerb, durch mögliche Konkurrenzanträge anderer Personen.

3.5.2 Zweck der Bürgerbeteiligung

Art. 31 Pt. 3 BK unterscheidet drei Tatbestände für die Bürgerbeteiligung. Zum einen bei (i) Bauvorhaben auf Flächen, auf denen traditionell ethnische Minderheiten oder Gemeinschaften wohnen und wirtschaften, wenn das Vorhaben für sie nicht zweckdienlich ist. Hier sind Versammlungen oder ein Referendum durchzuführen. Zum anderen (ii), wenn gesetzliche Interessen der Bürger berührt werden und das Grundstück eingezogen werden soll (insbesondere für staatliche Zwecke). Hier hat lediglich eine Anhörung zu erfolgen, deren Ergebnisse im Rahmen der Abwägung bei der Grundstücksauswahl zu berücksichtigen sind. Es kann aber auch ein Referendum durchgeführt werden. Streitpunkt in diesem Zusammenhang ist die Frage, wann „gesetzliche Interessen der Bürger“ berührt sind. Hier wird unvermeidlich ein weiter Auslegungsspielraum eröffnet. Es wird sogar vertreten, dass die Norm verfassungswidrig sei, da sie zu unbestimmt und unklar ist, denn das Verfassungsgericht hat mehrmals zum Ausdruck gebracht, dass Vorschriften, die einer willkürlichen Anwen-

zung zugänglich sind, verfassungswidrig seien²⁷. Schließlich ist (iii) bei der Auswahl eines Grundstücks im Genehmigungsverfahren die Bürgerschaft zu informieren.

Eine Zustimmung der Bürgerschaft ist nicht erforderlich, obgleich einige Gerichte ein Vorhaben mangels Zustimmung durch die Bürgerschaft für rechtswidrig gehalten und abgelehnt haben. Die Auffassung dieser Gerichte ist indes nicht korrekt. Insbesondere führen folgende Einwände nicht zu einer Unzulässigkeit des Bauvorhabens:

Die Geltendmachung der fehlenden Zweckmäßigkeit (z.B. ein Bürger wendet ein, dass es schon ausreichend Gewerbeniederlassungen im Gebiet gebe und keine Notwendigkeit für eine weitere Niederlassung bestünde).

Der behauptete Verdacht einer Gefahr (Die Behauptung, dass ein Industrieunternehmen die Umwelt in unzulässiger Weise verschmutzt, reicht ohne die Einholung der entsprechenden Expertisen und Gutachten der zuständigen Stellen nicht aus).

Das Beteiligungs- und Anhörungsverfahren ist insbesondere auch im Umweltrecht bekannt. Im Rahmen der Untersuchung von schädlichen Umwelteinflüssen werden erheblich formellere Anforderungen an Form und Inhalt des Bürgerbeteiligungsverfahrens gestellt²⁸. Die Vorschriften aus dem Umwelt- und Baurecht treten dann in sich ergänzende Wechselwirkung.

3.5.3 Zeitpunkt der Bürgerbeteiligung

Die Bürgerschaft ist unverzüglich nach dem Feststellungsakt der Grundstücksauswahl zu informieren. Jeder Bürger kann seine Einwände innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe in den Massenmedien bzw. Amtsblättern seine Einwände vorbringen.

Bei den Folgen von Verletzungen des Bürgerbeteiligungsverfahrens ist die Rechtsprechung uneinheitlich. Z.B wurde die Zustimmung zur

²⁷ Leitlinien des Verfassungsgerichts der Russischen Föderation vom 13. Dezember 2001 Nr. 16-II und vom 3. Juli 2001 Nr. 13-II.

²⁸ IV Teil der Bestimmungen über die Untersuchung schädlicher Umwelteinflüsse vom 16. Mai 2000 Nr. 372.

Grundstücksauswahl als rechtswidrig angesehen²⁹. Im Moskauer Oblast werden Verletzungen des Bürgerbeteiligungsverfahrens als unschädlich angesehen, da dieses nicht im Machtbereich des Antragstellers steht.³⁰

3.6 Benachrichtigung von Nutzungsberechtigten

Problematisch ist hier für die Behörde, die Nutzungsberechtigten (insbesondere Pächter) zu ermitteln, denn das moderne Grundbuch existiert seit ca. 1998 und die Pächter sind nicht selbst verpflichtet, sich entsprechend umregistrieren zu lassen. Wenn sich aus dem Gesetz oder Vertrag nichts anderes ergibt, hat der Eigentümer des Gebäudes auf einem Grundstück ein Pachtrecht an dem Grundstück. Daraus folgt, dass die Gebäudeeigentümer gem. Art. 31 Pkt. 4 BK RF zu informieren sind.

Aus der Systematik des Art. 31 Pkt. 4 und 8 BK folgt, dass die Pächter schriftlich vor der vorherigen Zustimmung über das Bauvorhaben und ein Jahr vor der Zuteilung zu informieren sind. Die Privatisierung erfolgt nur mit Einverständnis des Rechtsinhabers.³¹ Die einjährige Informationsfrist gilt nicht, wenn der Pächter mit der Zuteilung des Grundstücks einverstanden ist. Bei Verletzung der Benachrichtigungspflicht kann der Pächter die vorherige Zustimmung anfechten.³²

3.7 Vorabgenehmigung zum Bauvorhaben („решение о предварительном согласовании места размещения объекта“)

Hier wird förmlich der Abschluss des Auswahlverfahrens bestätigt. Der Bestätigungsbescheid über die Grundstücksauswahl bescheinigt, dass das Vorverfahren (Grundstücksauswahl, Bürgerbeteiligung und Benachrichtigung der Nutzungsberechtigten) erfolgreich durchgeführt

²⁹ Beschluss des Präsidiums von OAG RF vom 15.06.2005, № А43-3688/2003-26-121 (9).

³⁰ Beschluss des FAG von Moskauer Kreis vom 30.12.2004, № КГ-А41/12052-04(10).

³¹ Vgl. Art. 63 Pkt. 2 BK, Art. 281 Pkt. 3 ZGB RF.

³² Beschluss AG der Region Moskau vom 25.10.2004, № А41-К2-8850/04.

wurde. In den Fällen, in denen ein Teil des Grundstücks im Eigentum der Russischen Föderation steht und der andere Teil noch keine Eigentumszuordnung erfahren hat, sind in der Regel zwei Organe zuständig.

3.8 Inhalt des Vorbescheids zum Bauvorhaben

Der Bescheid hat die Bestätigung der Grundstücksauswahl zur Bebauung zum Gegenstand. Nicht selten enthält der Bestätigungsbescheid auch das Gebot an den Antragsteller, innerhalb einer bestimmten Frist mit der Projektierung und den entsprechenden Vorarbeiten zu beginnen³³. Ein solches Gebot ist umstritten.

Im Städtebaukodex heißt es, dass das Recht zur Projektierung des Grundstücks dem Bauherrn erst nach dem Rechtserwerb am Grundstück zusteht, dass in dieser Verfahrensphase aber noch nicht besteht³⁴. Im Gesetz „Über die Architekturtätigkeit“ findet sich ein Hinweis, dass für die Projektierung noch eine Erlaubnis erforderlich sei.

Praktiker vertreten die Auffassung, dass der Antragsteller aus eigenem Entschluss mit dem Bauen beginnen kann, denn die dreijährige Wirkungsdauer des Vorbescheids geht weit über die Zeit hinaus, die für die Abmessung und Katastererfassung des Grundstücks erforderlich ist. Ferner besteht der Sinn des Privatisierungsverfahrens für die Behörde auch darin, festzustellen, ob der Investor die feste Absicht besitzt, das Grundstück zu bebauen.

³³ Z.B. Pkt. 30 der Anlage 1 der Verordnung des Stadtrats von Tscheljabinsk.

³⁴ Art. 48 Pkt. 16 Städtebaukodex.

3.9 Rechtsfolgen, Wirkungsdauer und Ablehnungsgründe des Vorbescheids

Die Durchführung einer Ausschreibung ist mit Bekanntgabe des Bescheids ausgeschlossen³⁵. Strittig ist, ob der Vorbescheid bereits Rechte Dritter unmittelbar beeinträchtigt. Dies ist strittig.

Einige Gerichte³⁶ sehen in der Erteilung der vorherigen Zustimmung keine Rechte Dritter beeinträchtigt, da sie nur eine interne verwaltungsrechtliche Wirkung hat. Andere Gerichte nehmen hingegen eine unmittelbare Beeinträchtigung Rechte Dritter an.

Der Vorbescheid ist drei Jahre seit seiner Bekanntgabe wirksam (Art. 31 Pkt. 8 BK). Für diese Zeit wird das Grundstück für das beantragte Bauvorhaben und dessen Nutzungszweck reserviert. In der Praxis wird jedoch die Wirkungsdauer ohne gesetzliche Grundlage oft verkürzt.

Als Ablehnungsgründe nach Art. 31 Pkt. 6 BK kommen Mängel im Vorverfahren in Betracht. In der Regel begründen Einwände der Bürger oder der Rechtsinhaber keine Grundlage für die Ablehnung.

3.10 Vermessung

Nach Erlass des Vorbescheids und vor der eigentlichen Erfassung im Kataster wird das Grundstück zunächst vermessen und seine Grenzen markiert. Dies erfolgt nach Maßgabe des Projektentwurfs (Art. 31 Pt. 5 BK), des Vorbescheids und aufgrund eines zivilrechtlichen Vermessungsvertrages. Da topographische Arbeiten nur von lizenzierten Firmen vorgenommen werden können, ist praktisch ein Auftrag bei einer von Rosnedwizhimost akkreditierten Organisation einzureichen.

³⁵ Vgl. zuletzt FAG A 57-4451/04-26 vom 3. Februar 2005; Φ09-1289/04ГК vom 25. Januar 2005.

³⁶ Beschluss FAG Ost-Sibirischer Kreis vom 15. August 2005, № A19-6710/05-48-F02-3845/05-C1 (16).

Der Zugang zum Grundstück ist erst nach Benachrichtigung der Nutzungsberechtigten sieben Tage vor Beginn der Markierungsarbeiten, danach aber auch bei Abwesenheit des Nutzungsberechtigten möglich³⁷.

3.11 Katastererfassung

Nach der faktischen Erfassung erfolgt die rechtliche Erfassung des Grundstücks durch Verleihung einer Katasternummer und der Eintragung in das Immobilienregister. Auch hier ist ein Antrag des Antragstellers erforderlich³⁸. Zur Begründung der Antragsberechtigung hat der Bauherr den Vorbescheid über die Grundstücksauswahl beizulegen. Zuständig sind regelmäßig die Bodenkatasterkammern (semelnye kadastrowyje palaty). Nach einem Monat erhält der Antragsteller einen Auszug über die erfolgten Eintragungen, einschließlich eines genormten Grundstückspans.

3.12 Genehmigung des Grundstücks für das Bauprojekt („решение о представлении земельного участка для строительства“)

Der Genehmigungsbescheid für das Grundstück ist das rechtsbegründende Dokument, kraft dessen der Bauherr zum Abschluss eines Pachtvertrages berechtigt ist.

Die Genehmigung des Grundstücks zur Bebauung erfolgt nur auf Antrag des Antragstellers. Gem. Art. 32 Pkt. 2 BK muss das zuständige Organ innerhalb von zwei Wochen nach Antragstellung über die Genehmigung des Grundstücks entscheiden.

Mangels fehlender gesetzlicher Vorschriften gilt in der Praxis folgender Antragsinhalt:

1. Grundstücksangaben
2. Angabe des begehrten Rechts am Grundstück. In der Regel kann der Antragsteller ein Pachtrecht verlangen.

³⁷ Art. 69 BK.

3. Evtl. Antrag auf Überführung in eine andere Gebietskategorie
4. Art der Nutzung
 - a. *Zur Bebauung (bzw. Zur Projektierung, wenn diese nicht schon aufgrund des Vorbescheids begonnen wird)*

In diesem Fall wird das Grundstück nur für die Dauer der eigentlichen Bebauung (in der Regel 2-4 Jahre) zur Nutzung überlassen. Denn Art. 32 BK spricht von der Genehmigung des Grundstücks *zur Bebauung*. Nach Beendigung der Bautätigkeit und nach Inbetriebnahme des Gebäudes sowie nach der Registrierung des Eigentumsrechts am Gebäude erwirbt der Bauherr ein ausschließliches Recht auf Erwerb des Eigentumsrechts an dem Grundstück nach Art. 36 BK.
 - b. *Zur Bebauung und weiteren Nutzung*

In diesem Fall erwirbt der Bauherr ein Pachtrecht für 49 Jahre an dem Grundstück. Dies hat den Vorteil, dass das Grundstück ohne Zustimmung des Staates unterverpachtet und das Pachtrecht übertragen werden kann. Der Staat kann den Pachtvertrag praktisch nicht kündigen. Allerdings besteht noch immer Unklarheit über den Eigentumserwerb am Grundstück.

Nach Art. 36 Abs. 2 Pkt. 1 BK und Art. 28 Pkt. 3 des Gesetzes „über die Privatisierung von Staats- und Kommunaleigentum“ vom 1. Dezember 2001 hat der Gebäudeeigentümer ein Wahlrecht auf Abschluss eines Pachtvertrages oder auf Erwerb des Eigentums an dem Grundstück. Wird das Pachtrecht gewählt, so kann später das Grundstück zu einem festen Privatisierungspreis herausgekauft werden. Als Verkaufspreis gilt ein Fixpreis nach Art. 2 des Einführungsgesetzes zum Bodenkodex vom 31. Oktober 2001.

Die Rechtsprechung engt dieses Wahlrecht jedoch ohne normative Grundlage dahingehend ein, dass dieses nur einmal ausgeübt werden kann (Beschluss des OAG vom 28.12.2004 № 10000/04³⁹). Im Ergebnis gilt, dass, wenn das Pachtrecht nach Inkrafttreten des Bodenkodex (30. Oktober 2001) gewählt wurde, das Wahlrecht verwirklicht

³⁸ Art. 19 Pkt. 2 Föderales Gesetz über das staatliche Bodenkataster.

³⁹ Verstärkt durch Beschluss vom 24. März 2005.

wurde und nicht noch einmal ausgeübt werden kann. Eigentliches Ziel dieser Rechtsprechung ist es, den Gebäudeeigentümer zu einem Herauskauf des Grundstücks zu Marktpreisen zu bewegen und ihm die Privatisierung zum Fixpreis zu versagen.

Es ist deshalb ratsam, die erste Variante im Antrag anzugeben sofern eine Privatisierung des Grundstücks zu einem festen Privatisierungspreis beabsichtigt ist.

3.13 Genehmigungsbeseheid über die Zuteilung des Grundstücks

Die Grundstücksgewährung kann in diesem Stadium letztlich nicht mehr versagt werden. Nur dann, wenn das Grundstück mit Rechten Dritter belastet ist und eine Zustimmung dieser Personen fehlt oder die Geltungsdauer des Vorbescheids über die Grundstücksauswahl abgelaufen ist, kann es zu einer Ablehnung kommen. Mängel des Antrags selbst oder fehlende Unterlagen können nur zu einer Versagung der Bearbeitung des Antrags aber nicht zu einer Ablehnung der Grundstücksgewährung führen. Das Recht auf Antragstellung und Grundstücksgewährung kann formal gesehen nicht abgetreten werden. Dies ist in der Praxis nur mit Zustimmung aller Beteiligten möglich. Diese Möglichkeit ist zwar nicht ausdrücklich im Gesetz verankert, folgt aber aus dem Grundsatz, dass die Grundstücksauswahl grundstücksbezogen und nicht personenbezogen erfolgt. Im Genehmigungsbeseheid können Entschädigungszahlungen festgesetzt sein. Die Entscheidung ist gerichtlich anfechtbar.

4. Registrierung des Pachtvertrages / Erwerb des Pachtrechts am Grundstück

Nach Erlass des Genehmigungsbeseheids über die Gewährung des Grundstücks schließt der Antragssteller mit der zuständigen Behörde einen Pachtvertrag zur Realisierung des Bauvorhabens. Im Regelfall beauftragt die den Beseheid erlassene Behörde eine ihrer Struktureinheiten (Department oder Komitee für Vermögensverwaltung) mit der Ausarbeitung eines entsprechenden Pachtvertrages. Dieser Vertrag ist staatlich zu registrieren. Das Registrierungsverfahren wird insbeson-

dere durch Art. 13, 16-18 des Gesetzes „über die Registrierung von Immobiliengeschäften und Rechten an Immobilien“ vom 21. Juni 1997 geregelt.

Mit der Registrierung des Pachtvertrages ist das Genehmigungsverfahren abgeschlossen. Hauptstreitpunkt ist i.d.R. die Festsetzung des Pachtzinses. Dieser ist aufgrund der Fülle und Schnelllebigkeit der Rechtsgrundlagen und der Anwendung verschiedenster Koeffizienten schwer berechenbar und volatil.

5. Rechtsquellen und aktuelle Änderungen zum Immobilienrecht (Stand Februar 2007)

Hypothekengesetz vom 11.11.2003 (letzte Änderung 27.07.2006).

Bodenkodex vom 25.10.2001 136-Φ3 (letzte Änderung 16.10.2006).

Ministerialerlass Nr. 213 vom 15. Juni 2006 „Über das Verfahren zur staatlichen Registrierung von Hypotheken an Immobilienvermögen.

Erlass des Wirtschaftsministeriums Nr. 268 vom 8. September 2006 „Vorschriften über die Führung des Einheitlichen Staatlichen Registers für Kapitalbauten“ tritt in den einzelnen Subjekten der Russischen Föderation zwischen 1. Januar 2006 und 1. Januar 2010 in Kraft.

Grundstücksprivatisierung

Beschluss der Regierung der Stadt Moskau vom 27. Juni 2006 Nr. 431-PP „Über die Privatisierung von staatlichem und kommunalem Eigentum“.

Plenumsbeschluss VAS Nr. 11 vom 24.03.2005; kein Mehrfaches Wahlrecht zwischen Pacht und Erwerb von Grundstücken.

Immobilienregister

Erlass des Justizministeriums vom 14. September 2006 Nr. 293 „Verwaltungsvorschriften zur staatlichen Registrierung von Rechten an Immobilien und Immobiliengeschäften“. In Kraft seit 3. Oktober 2006.

© RA Stefan Geisthardt