



**STUDIEN DES INSTITUTS FÜR  
OSTRECHT MÜNCHEN**

Matthias Farian

# **Dingliche Nutzungsrechte an fremden Grundstücken im russischen Recht**

Band 67

**PETER LANG**

Internationaler Verlag der Wissenschaften

Das russische Grundstücksrecht ist in seiner historischen Entwicklung durch die jeweiligen grundlegenden politischen Veränderungen geprägt. Erst Anfang der 1990er Jahre wurde das private Grundeigentum (wieder) eingeführt, was die Privatisierung von Grund und Boden in Gang setzte. Im Zuge dessen gewannen die dinglichen Nutzungsrechte zunehmend an Bedeutung. Die gesetzliche Ausgestaltung dieser Rechtsinstitute lässt jedoch bis heute zu wünschen übrig. Trotz zahlreicher Gesetzesänderungen sind viele Probleme noch ungeklärt. Der Autor gibt einen umfangreichen Überblick über die geschichtliche Entwicklung und die heutige Regelung der dinglichen Nutzungsrechte. Dabei werden neben der russischen Literatur auch zahlreiche Gerichtsentscheidungen ausgewertet. Die Arbeit verzichtet auf eine klassische Rechtsvergleichung und stellt lediglich punktuell Bezüge zum deutschen Recht her. Sie soll auch für ausländische Investitionen in Russland von Nutzen sein.

Matthias Farian wurde 1982 in Bietigheim-Bissingen geboren. Er studierte an der Universität Regensburg Rechtswissenschaften. Zwei Semester seiner Studienzeit verbrachte er an der Staatlichen Lomonossov-Universität in Moskau. Dort nahm er während seiner Promotion im Rahmen eines Forschungsaufenthaltes einen Lehrauftrag zum deutschen Recht wahr.

Dingliche Nutzungsrechte an fremden Grundstücken  
im russischen Recht

# STUDIEN DES INSTITUTS FÜR OSTRECHT MÜNCHEN



Begründet von Professor Dr. Reinhart Maurach  
Herausgegeben von Professor Dr. Friedrich-Christian Schroeder,  
Dr. h.c. (Breslau), Regensburg

Band 67



**PETER LANG**

Frankfurt am Main · Berlin · Bern · Bruxelles · New York · Oxford · Wien

Matthias Farian

# **Dingliche Nutzungsrechte an fremden Grundstücken im russischen Recht**



**PETER LANG**

Internationaler Verlag der Wissenschaften

**Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Zugl.: Regensburg, Univ., Diss., 2010

Umschlaggestaltung:  
Olaf Glöckler, Atelier Platen, Friedberg

Gedruckt auf alterungsbeständigem,  
säurefreiem Papier.

D 355  
ISSN 0073-8492  
ISBN 978-3-653-00427-4

© Peter Lang GmbH  
Internationaler Verlag der Wissenschaften  
Frankfurt am Main 2010  
Alle Rechte vorbehalten.

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

[www.peterlang.de](http://www.peterlang.de)

## **Vorwort**

Das Grundstücksrecht der Russischen Föderation ist auf Grund seiner historischen Entwicklung in einem noch frühen Stadium seiner gesetzgeberischen Ausgestaltung. Erst nach dem Zusammenbruch der Sowjetunion wurde das Privateigentum an Grund und Boden (wieder) eingeführt. In diesem Zusammenhang sind die verschiedenen Möglichkeiten schuldrechtlicher und dinglicher Nutzung von Grundstücken vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Immobilieninvestitionen von besonderem Interesse.

Die vorliegende Arbeit widmet sich in diesem Bereich der Darstellung der dinglichen Nutzungsrechte an fremden Grundstücken.

Die Arbeit wurde im Wintersemester 2009/2010 von der Juristischen Fakultät der Universität Regensburg als Dissertation angenommen. Sie befindet sich auf dem Stand von November 2009. Einzelne Änderungen im Bezug auf die Gesetzgebung konnten bis Mai 2010 berücksichtigt werden.

Zuerst und vor allem möchte ich mich bei meinem Doktorvater Herrn Prof. Dr. Dr. h.c. Friedrich-Christian Schroeder für die Betreuung der Arbeit und Einräumung größtmöglichen wissenschaftlichen Freiraums bedanken. Herrn Prof. Dr. Martin Löhnig danke ich für die Erstellung des Zweitgutachtens.

Mein Dank gilt schließlich Prof. Dr. Evgeny Suchanov von der Staatlichen Universität Lomonosov Moskau und seinem Schüler Dr. Evgeny Samylov, welche mich während meiner Forschungsaufenthalte in Moskau bei Literaturrecherche und Diskussion begleitet haben.

Letztlich gilt mein Dank meiner Familie und meinen Freunden, die mich immer wieder ermutigt und unterstützt haben.

München, im Juni 2010

Matthias Farian

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	11
Einführung .....	13
Kapitel 1. Das russische Grundstücksrecht.....	15
A. Geschichte des russischen Grundstücksrechts.....	15
I. Vorbemerkung zum vorrevolutionären Grundstücksrecht .....	15
II. Das Grundstücksrecht der Sowjetunion .....	15
1. Abschaffung des privaten Grundeigentums .....	15
2. Möglichkeiten der Grundstücksnutzung .....	17
a. Baurecht .....	17
b. Unbefristetes Nutzungsrecht.....	18
c. Unbefristetes (ständiges) Nutzungsrecht .....	21
3. Bewertung.....	21
III. Postsowjetisches Grundstücksrecht .....	22
1. Erbgrundbesitz auf Lebenszeit .....	23
2. Ständiges (unbefristetes) Nutzungsrecht.....	24
IV. Privateigentum an Grund und Boden.....	24
1. Anerkennung von Privateigentum an Grund und Boden .....	24
2. Das Grundstücksrecht ab Inkrafttreten der Verfassung von 1993 .....	26
B. Regelungssystematik des geltenden Grundstücksrechts .....	27
I. Verfassungsrechtliche Grundlagen.....	27
II. Zivilgesetzbuch .....	28
III. Bodengesetzgebung .....	29
1. Kritik zum Bodengesetzbuch.....	31
2. Verhältnis des ZGB zum BodenGB .....	32
a. Position des Zivilgesetzbuchs .....	32
b. Position des Bodengesetzbuchs .....	33
c. Bewertung.....	33
aa. Vorrang des Zivilgesetzbuchs .....	33
bb. Vorrang des Bodengesetzbuchs .....	34
IV. Sonstige Rechtsakte .....	35
C. Eigentumsordnung .....	35
I. Eigentumsarten.....	36
1. Öffentliches Eigentum .....	36
2. Andere Formen des Eigentums.....	37
II. Inhalt des Eigentumsrechts .....	37
III. Begriffserklärungen .....	39
1. Vermögen .....	39
2. Unbewegliches Vermögen/Immobilie .....	39
3. Grundstück .....	41
4. Grundstücksteil .....	42
IV. Trennung von Grundstücks- und Gebäudeeigentum .....	42
1. Regelung im Zivilgesetzbuch .....	42
a. Hintergrund .....	43
b. Rückblick.....	44
2. Regelung im Bodengesetzbuch – Grundsatz der Vereinheitlichung .....	44
a. Der Weg zurück zum Grundsatz der Vereinheitlichung .....	44

b. Verständnis des Grundsatzes .....	45
3. Verwirklichung des Grundsatzes der Vereinheitlichung .....	47
4. Bewertung .....	49
a. Nachteile der Trennung .....	49
b. Vorteile der Trennung .....	49
5. Schlussfolgerung .....	49
Kapitel 2. Dingliche Nutzungsrechte .....	51
A. Allgemeine Bedeutung .....	51
B. Charakteristik .....	52
I. Handlungsinhalt .....	52
II. Abhängigkeit .....	52
III. Folgerecht .....	52
IV. Ausschließlichkeits-/Abwehrfunktion .....	53
V. Publizitätsgrundsatz .....	53
VI. Abgrenzung zu den obligatorischen Rechten .....	53
C. Klassifizierung beschränkt dinglicher Rechte .....	54
D. Numerus clausus dinglicher Rechte .....	54
E. System beschränkt dinglicher Nutzungsrechte .....	56
I. Recht der wirtschaftlichen Führung / Recht der operativen Verwaltung .....	56
II. Wohnrecht von Familienangehörigen .....	57
III. Wohnrecht aus Vermächtnis .....	57
IV. Besitz .....	58
V. Pacht .....	58
VI. Unentgeltliches befristetes Nutzungsrecht .....	59
F. Gegenstand dinglicher Rechte .....	60
I. Spezialitätsprinzip .....	60
II. Bestimmtheit von Grundstücken – katasterliche Erfassung .....	60
III. Verkehrsfähigkeit .....	61
IV. Bodenkategorie, Nutzungsart .....	62
G. Registrierung .....	62
I. Regelungssystematik .....	62
II. Vorgeschichte .....	63
III. Grundbuchssystem .....	64
1. Aufbau des Grundbuchs .....	64
2. Registerbehörde .....	65
3. Katastereintrag .....	65
4. Registrierungsantrag .....	65
5. Prinzip der doppelten Registrierung .....	66
6. Öffentlichkeitsgrundsatz .....	66
7. Öffentlicher Glaube .....	66
IV. Bewertung .....	68
Kapitel 3. Die dinglichen Nutzungsrechte im Einzelnen .....	69
A. Grunddienstbarkeit (Servitut) .....	69
I. Entwicklung .....	69
II. Privates Servitut .....	70
1. Wesen .....	70
2. Inhalt .....	72
a. Positive und negative Servitute .....	72

b. Konkreter Inhalt .....	73
c. Unzulässiger Inhalt .....	74
3. Notwendigkeit der Bestellung des Servituts für das herrschende Grundstück .....	74
4. Grenzen des Servituts .....	75
5. Gegenstand .....	75
a. Grundstück .....	75
b. Grundstücksteil .....	76
c. Gebäude .....	77
6. Verhältnis zwischen Rechtsinhaber und Eigentümer .....	77
a. Stellung des Berechtigten .....	77
b. Stellung des Eigentümers des dienenden Grundstücks .....	78
c. Nutzungsentgelt .....	78
7. Entstehung .....	79
a. Vertragliche Einigung .....	80
aa. Rechtliche Qualifizierung .....	80
bb. Form .....	81
cc. Vertragsparteien .....	81
dd. Vertragsinhalt .....	83
(i). Gegenstand des Servituts .....	83
(ii). Ziel des Servituts .....	84
(iii). Nutzungsentgelt .....	84
(iv). Fakultativer Vertragsinhalt .....	85
b. Gerichtliche Entscheidung .....	85
aa. Klageberechtigung .....	86
bb. Klageantrag .....	87
c. Gesetzliche Entstehung .....	87
d. Entstehung durch einseitiges Rechtsgeschäft .....	88
e. Registrierung .....	88
8. Übertragung des Servituts .....	89
9. Beendigung .....	89
a. Allgemeine Beendigungsgründe .....	90
aa. Vertragliche Aufhebung .....	90
bb. Zeitablauf .....	90
cc. Rechtsinhaberidentität .....	90
b. Spezielle Beendigungsgründe .....	91
aa. Zweckfortfall .....	91
bb. Aufhebung der zweckentsprechenden Nutzungsmöglichkeit .....	91
cc. Verzicht .....	91
dd. Nichtgebrauch der Befugnisse .....	92
10. Bewertung .....	93
11. Exkurs: „Olympische Servitute“ .....	93
III. Öffentliches Servitut .....	95
1. Inhalt .....	95
2. Stellung des Grundstückseigentümers .....	95
3. Voraussetzungen .....	96
a. Normative Grundlage .....	96
b. Öffentliches Interesse .....	96
c. Öffentliche Anhörung .....	96

d. Staatliche Registrierung .....	97
4. Rechtscharakter .....	97
5. Beendigung .....	98
B. Ständiges (unbefristetes) Nutzungsrecht .....	98
I. Rechtssubjekte .....	99
II. Wesen .....	100
III. Erwerbsmöglichkeiten .....	101
1. Erwerb auf Grundlage eines Verwaltungsakts .....	101
2. Erwerb beim Eigentumserwerb eines Gebäudes auf fremdem Grundstück .....	101
a. Systematik .....	102
b. Möglichkeit des Übergangs des ständigen (unbefristeten) Nutzungsrechts .....	102
c. Entstehung .....	104
d. Registrierung .....	106
3. Erwerb im Rahmen der Rechtsnachfolge .....	106
a. Reorganisation einer juristischen Person .....	106
b. Erbfall .....	107
4. Exkurs: Erwerb durch Mehrheitsbeteiligung an einer Kapitalgesellschaft .....	107
IV. Umwandlungspflicht .....	108
1. Umwandlungsfrist .....	108
2. Wahlrecht .....	108
3. Verhältnis zum Bestandsschutz .....	109
4. Faktischer Kontrahierungszwang .....	109
5. Konsequenzen der Nichtbefolgung .....	110
6. Umwandlungsverfahren .....	110
7. Bewertung .....	111
V. Umwandlungsrecht .....	111
VI. Registrierung .....	111
VII. Inhalt .....	112
1. Allgemeine Nutzungsbefugnisse .....	112
2. Errichtung von Gebäuden .....	112
3. Verfügungsverbot .....	113
a. Verfügung über das Grundstück .....	113
b. Verfügung über das ständige (unbefristete) Nutzungsrecht .....	113
VIII. Nutzungsentgelt .....	114
1. Bemessungsgrundlage .....	114
2. Künftig einheitliche Immobiliensteuer .....	114
IX. Beendigung .....	115
1. Freiwillige Beendigung - Verzicht .....	115
2. Zwangsweise Beendigung .....	116
X. Bedeutung und Ausblick .....	117
C. Erbgrundbesitz auf Lebenszeit .....	118
I Wesen .....	118
II. Erwerbsmöglichkeiten des Erbgrundbesitzes auf Lebenszeit .....	118
1. Erwerb im Rahmen der Erbfolge .....	118
2. Erwerb beim Eigentumserwerb eines Gebäudes auf fremdem Grundstück .....	120
3. Exkurs: Erwerb durch Erbschaftskauf .....	121
III. Entstehung .....	121
IV. Inhalt .....	122

V. Stellung des Berechtigten.....	123
1. Verfügungsbeschränkung.....	123
a. Verfügung über das Grundstück .....	123
b. Verfügung über das Recht auf lebenslangen Erbgrundbesitz.....	123
2. Umwandlungspflicht.....	124
VI. Nutzungsentgelt.....	124
VII. Beendigung.....	125
VIII. Bedeutung und Ausblick .....	125
D. Allgemeines Nutzungsrecht des Gebäudeeigentümers.....	126
I. Erscheinungsformen.....	126
II. Charakteristik.....	127
III. Rechtscharakter.....	128
1. Eigenständige Bedeutung.....	128
2. Rechtliche Qualifikation .....	129
IV. Entstehung.....	130
V. Inhalt .....	131
VI. Beendigung.....	131
VII. Bedeutung.....	131
VIII. Verhältnis zu anderen Nutzungsrechten.....	132
Kapitel 4. Rechtsschutz und Verjährung .....	133
A. Allgemeine Bedeutung.....	133
I. Dinglicher Beseitigungsanspruch.....	133
1. Voraussetzungen.....	133
2. Rechtsfolge.....	134
II. Deliktischer Schadensersatzanspruch .....	134
B. Besonderheiten hinsichtlich des Servituts.....	134
I. Vertraglicher Schadensersatzanspruch .....	134
II. Dinglicher Beseitigungsanspruch .....	134
C. Verjährung.....	135
Kapitel 5. Rechtssituation ausländischer Investoren.....	137
A. Pachtrecht.....	137
B. Eigentumsrecht .....	138
C. Beschränkt dingliche Rechte .....	138
I. Ständiges (unbefristetes) Nutzungsrecht, Erbgrundbesitz auf Lebenszeit .....	138
II. Servitut .....	139
Kapitel 6. Zukünftige Entwicklung des Sachenrechts – Konzeption 2009.....	140
A. Allgemeines.....	140
B. Änderungsvorschläge bezüglich der beschränkt dinglichen Rechte.....	140
I. Änderungsvorschläge im Bezug auf das Servitut .....	141
II. Baurecht.....	142
III. Recht des ständigen Besitzes und der ständigen Nutzung .....	143
IV. Umwandlung bestehender dinglicher Rechte.....	143
V. Persönliches Nutzungs- und Besitzrecht.....	143
C. Bewertung.....	144
Gesamtbetrachtung.....	145
Literaturverzeichnis.....	149

## Abkürzungsverzeichnis

a.A.	anderer Ansicht
a. F.	alte Fassung
Abs.	Absatz
AGP	Arbitražnyj i graždanski process
AP	Arbitražnaja Praktika
Art.	Artikel
AS	Arbitražnye Spory
B-A	Biznes-Advokat
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen
BMJu RF	Bjulleten' Ministerstva Justicii RF
BNP	Bjulleten' notarial'noj praktiki
BVS RF	Bjulleten' Verchovnogo Suda RF
ChiP	Chozjajstvo i Pravo
ChiP-P	Chozjajstvo i Pravo – Priloženie
DNotZ	Deutsche Notar-Zeitschrift
DP	Drevnee Pravo
ĖP	Ėkologičeskoe Pravo
ĖP DVR	Ėkonomičeskoe pravosudie na Dal'nem Vostoke Rossii
GiP	Gosudarstvo i Pravo
GP	Graždanskoe Pravo
GriP	Graždanin i Pravo
GRURInt	Gewerblicher Rechtsschutz und Urheberrecht Internationaler Teil
h.M.	herrschende Meinung
ICIK SSSR i VCIK	Izvestija Central'nogo Ispolnitel'nogo Komiteta i Vserossiskogo Central'nogo Ispolnitel'nogo Komiteta
i.H.v.	in Höhe von
i.S.d.	im Sinne des
i.V.m.	in Verbindung mit
JOR	Jahrbuch für Ostrecht
KJ	Korporativnyj Jurist
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NP	Nasledstvennoe Pravo
PiĖ	Pravo i Ėkonomika
PiP	Pravo i Politika
Pkt.	Punkt
PVN	Pravovye Voprosy Nedvizimosti
RCEEL	Review of Central and East European Law
RF	Russische Föderation, Russian Federation
RG	Rossiskaja Gazeta
RIW	Recht der internationalen Wirtschaft
RJu	Rossiskaja Justicija
ROW	Recht in Ost und West

RSFSR	Russische Sozialistische Föderative Sowjetrepublik (bzw. seit Art. 13 der Verfassung der UdSSR v. 1936: Russische Sowjetische Föderative Sozialistische Republik)
SA PiP RF	Sobranie aktov Prezidenta i Pravitel'stva RF
SgiP	Sovetskoe Gosudarstvo i Pravo
SP RSFSR	Sobranie Postanovleni i rasporjaženi Soveta Ministrov RSFSR
SP SSSR	Sobranie Postanovleni Pravitel'stva SSSR
SSSR	Sojuz Sovetskich Sozialističeskich Respublik
SU RSFSR	Sobranie Uzakoneni i Rasporjaženi rabočego i krest'janskogo pravitel'stva RSFSR
SZ RF	Sobranie Zakonodatel'stva RF
SZ SSSR	Sobranie Zakonodatel'stva SSSR
UdSSR	Union der Sozialistischen Sowjetrepubliken
VerfRF	Verfassung der RF
VGP	Vestnik Graždanskogo Prava
VKS RF	Vestnik Konstitucionnogo Suda RF
VMPM	Vestnik Měra i Pravitel'stva Mosky
VMU Pravo	Vestnik Moskovskogo Universiteta Pravo
VSND i VS SSSR	Vedomosti S'ěszda Narodnych Deputatov SSSR i Verchovnogo Soveta SSSR
VSND i VS RSFSR	Vedomosti S'ěszda Narodnych Deputatov SSSR i Verchovnogo Soveta RSFSR
VSND i VS RF	Vedomosti S'ěszda Narodnych Deputatov i Verchovnogo Soveta RF
VVAS RF	Vestnik Vysšego Arbitražnogo Suda RF
VVS RSFSR	Vedomossti Verchovnogo Soveta RSFSR
VVS SSSR	Vedomossti Verchovnogo Soveta SSSR
WGO-MfOR	Die wichtigsten Gesetzgebungsakte in den Ländern Ost-, Südosteuropas und in den ostasiatischen Volksdemokratien, Monatshefte für Osteuropäisches Recht
WiRO	Wirtschaft und Recht in Osteuropa
ZfOR	Zeitschrift für Ostrecht
ZiĚ	Zakonodatel'stvo i Ėkonomika
ZR	Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika
ZStW	Zeitschrift für die gesamte Strafrechtswissenschaft
ŽP	Žiliščnoe Pravo
ŽRP	Žurnal Rossiskogo Prava

Anmerkung:

Über dieses Abkürzungsverzeichnis hinaus sei verwiesen auf *Kirchner*, Abkürzungsverzeichnis der Rechtssprache, 6. Auflage 2008.

## Einführung

Der Umstrukturierung des Grundstücksrechts kommt im Wege der marktwirtschaftlich orientierten Umgestaltung der Rechtsordnung Russlands ein ganz besonderer Stellenwert zu. Diese Umstrukturierung muss die Stabilität und Transparenz der Vermögensverhältnisse, die Sicherheit der Immobiliengeschäfte und das Vertrauen der Gläubiger in die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuchs schaffen. Je verlässlicher und sicherer der russische Immobilienmarkt wird, desto mehr werden Investoren und Banken bereit sein, ihr Kapital in Liegenschaften zu investieren.<sup>1</sup>

Das russische Grundstücksrecht kennt neben den Rechtsinstituten Eigentum und Pacht noch verschiedene beschränkt dingliche Rechte: Das Recht der ständigen (unbefristeten) Nutzung, das Recht auf Erbgrundbesitz auf Lebenszeit und die Grunddienstbarkeit (Servitut). Insbesondere die beiden erstgenannten Rechte stellen eine Besonderheit des russischen Grundstücksrechts dar. Anderen europäischen Rechtsordnungen sind sie nicht bekannt. Daraus ergibt sich ein besonderes Interesse an einer Untersuchung dieser Rechtsinstitute, führen sie regelmäßig auch zu Misstrauen ausländischer Investoren vor ihrem Eintritt in den russischen Immobilienmarkt.

Aus der Tatsache, dass das russische Recht Privateigentum an Gebäuden, Bauwerken und anderen Anlagen anerkennt, entspringt zwangsläufig die Notwendigkeit, zumindest bestimmte beschränkt dingliche Rechte an den Grundstücken, auf denen diese Gebäude stehen, anzuerkennen.<sup>2</sup> Besondere Bedeutung kommt diesen Rechten deshalb zu, weil eine Vielzahl von Gebäuden in Privateigentum liegt, während sich das Grundstück in öffentlichem Eigentum oder im Privateigentum einer anderen Person befindet.<sup>3</sup>

Die vorliegende Arbeit widmet sich diesen beschränkt dinglichen Rechten und stellt sie im Einzelnen vor. Hierbei gilt es aufzuzeigen, welche Funktion diese Rechte haben, inwieweit sie erworben werden können und zu welchen Zwecken sie eingesetzt werden können. Neben der Darstellung der Grundstrukturen wird auf gängige Gestaltungen und praktische Erscheinungsformen eingegangen.

Letztlich wird die Rechtstellung von ausländischen Personen zu untersuchen sein. Von Interesse sind dabei die Möglichkeiten eines ausländischen Investors, ein Grundstück in Russland zu nutzen, ohne dessen Eigentümer zu werden.

Im Fokus der Arbeit liegen die beschränkt dinglichen Nutzungsrechte an einem fremden Grundstück.

---

1 Die Schaffung eines funktionsfähigen Immobilienmarktes mit einer entwickelten Infrastruktur ist von der russischen Regierung als eine der wichtigsten Aufgaben bestimmt worden, weil sie direkt das unternehmerische Klima und damit die Investitionsfreudigkeit beeinflusst; vgl. Pkt. 2.3 der Anordnung der Russischen Regierung vom 15.8.2003, Nr. 1163-r, SZ RF 25.8.2003, Nr. 34, Pos. 3396.

2 *Suhanov*, Probleme des Eigentumsrechts, S. 227; *Suchanov* in: *ders.* (Hrsg.), *Graždanskoe Pravo* II, S. 141.

3 Vgl. *Dovlatova*, *Zakonodatel'stvo* 2007, Nr. 8, S. 38 (42).

Außer Acht bleiben dabei die dinglichen Sicherungsmittel, mit Hilfe derer ein Grundstück zur Kreditsicherung dienen kann<sup>4</sup>, sowie die schuldrechtlichen Rechtsinstitute an einem fremden Grundstück (insbesondere Pacht). Ebenso bleiben die speziellen Rechte an Gebäuden einer vertiefenden Darstellung an anderer Stelle vorbehalten.

Die vorliegende Arbeit versteht sich als eine auslandsrechtliche Darstellung. Es erfolgt eine Rechtsvergleichung daher nur in abgekürzter, impliziter Art und Weise, indem punktuell rechtsvergleichende Bezüge zum deutschen Recht hergestellt werden.<sup>5</sup> Wo immer es dem besseren Verständnis dient, wird der Vergleich zu den entsprechenden Vorschriften des deutschen Rechts gezogen.

Neben der Auseinandersetzung mit der einschlägigen deutschen, russischen und ausländischen Literatur soll vor allem auch die Rechtsprechung der Föderalen Wirtschaftsgerichte<sup>6</sup>, des obersten Gerichtshofs und des Höchsten Wirtschaftsgerichts ausgewertet werden.

---

4 Vgl. hierzu etwa die Arbeit von *Lassen*, Die Hypothek nach russischem Recht als Kreditsicherungsmittel.

5 Vgl. hierzu *Schroeder*, Die Bedeutung der Ostrechtswissenschaft heute, in: *Blick in die Wissenschaft*. Forschungsmagazin der Universität Regensburg 3 (1994), S. 60 ff. (Nachdruck in *WGO-MfOR* 1995, S. 91); *ders.*, Methodenprobleme der Ostrechtforschung, S. 86; zu diesem Thema auch *Westen*, *WGO-MfOR* 1991, S. 11 ff. (insb. 18 ff.); *Kuss*, *ZvglRWiss* 1992, S. 405 ff.

6 *Federal'nyj Arbitražnyj Sud*: Bei den russischen Arbitragegerichten handelt es sich nicht um Schiedsgerichte, sondern um Wirtschaftsgerichte. Diese werden vorliegend in deutscher Sprache auch als solche bezeichnet. Die Entscheidungen der Föderalen Wirtschaftsgerichte werden nur selten veröffentlicht. Sie sind jedoch über die Rechtsdatenbank Consultant Plus oder im Internet unter [www.arbitr.ru/bras/](http://www.arbitr.ru/bras/) verfügbar. Entsprechend werden die Entscheidungen ohne Angabe einer Fundstelle zitiert.

# Kapitel 1. Das russische Grundstücksrecht

## A. Geschichte des russischen Grundstücksrechts

Die historische Entwicklung des russischen Grundstücksrechts und besonders die der Nutzungsrechte an einem fremden Grundstück sind in erheblichem Maße durch das jeweilige politische System geprägt. So ähnelt das russische Sachenrecht zwar grundsätzlich der deutschen Systematik. Bis heute jedoch wird es durch den Einfluss der sowjetischen Eigentumsdoktrin geprägt.<sup>7</sup>

Im Folgenden sollen die wesentlichen Entwicklungsschritte dargestellt werden. Dabei wird das Hauptaugenmerk auf die Ausgestaltung der dinglichen Nutzungsrechte an fremden Grundstücken gerichtet und die Grundzüge der gesetzgeberischen Entwicklung wiedergegeben.

### I. Vorbemerkung zum vorrevolutionären Grundstücksrecht

Vor der Oktoberrevolution 1917 war das Privatrecht zwar anerkannt, jedoch nicht einheitlich kodifiziert. Im Jahre 1913 wurde ein „hervorragend durchdachter“ Entwurf in die Staatsduma eingebracht, jedoch aufgrund des Ersten Weltkrieges und die folgende Oktoberrevolution nie angenommen.<sup>8</sup> Die dinglichen Rechte wurden als „nicht vollwertige Eigentumsrechte“<sup>9</sup> bezeichnet, Art. 432 Bd. X Teil 1 Svod Zakonov von 1832<sup>10</sup>.<sup>11</sup> Geregelt waren verschiedene Dienstbarkeiten, darunter im besonderen Grunddienstbarkeiten, zudem weitere Besitz- und Nutzungsrechte an fremden Grundstücken. Zwei wichtige beschränkt dingliche Nutzungsrechte wurden erst später anerkannt. Zum einen galt dies für das aus dem römischen Recht bekannte Rechtsinstitut *Emphyteusis*, welches 1840 in das russische Recht Eingang fand und als „Zinsrecht“ (russ. *čínševoe pravo*) bezeichnet wurde.<sup>12</sup> Zum anderen wurde 1912 das „Baurecht“ (russ. *pravo zastrojki*) anerkannt, welches an das römisch-rechtliche Institut *superficies* angelehnt war.<sup>13</sup>

## II. Das Grundstücksrecht der Sowjetunion

Eine vollständige Neuausrichtung grundstücksrechtlicher Beziehungen war durch die Abschaffung des privaten Grundeigentums bedingt.

### 1. Abschaffung des privaten Grundeigentums

Die Aufhebung des privaten Grundeigentums und die damit verbundene Abkehr vom Prinzip des *superficies solo cedit* wurde mit dem Dekret „Über Grund und Boden“ vom 8. November

---

7 Solotych, Zivilgesetzbuch der RF, Teil I, S. 48, 51.

8 Suchanow, Das Privatrecht in der modernen russischen Zivilgesetzgebung, S. 131.

9 Russ.: *nepolnye prava sobstvennosti*.

10 Band X enthält das Zivilrecht des vorrevolutionären Russlands, dessen gesamtes Recht in einem 16 Bände umfassenden Gesetzeswerk – *Svod Zakonov* – kodifiziert war. Hierzu Arnold, RIW 1995, S. 897 (900).

11 Im Einzelnen Babaev, Sistema veščnych prav, S. 47 ff.

12 Hierzu Ščennikova, Veščnye prava v graždanskom prave Rossii, S. 53 ff.; Kopylov, Veščnye prava na zemlju, S. 98 ff.

13 Kopylov, Veščnye prava na zemlju, S. 136 ff.

(27.10.) 1917<sup>14</sup> eingeleitet. Dieses Dekret und die damit beginnende Nationalisierung des gesamten Bodens Russlands<sup>15</sup> ging auf einen entsprechenden Bauernakaz<sup>16</sup> zurück, der Bestandteil des Dekretes wurde. Inhaltlich bedeutete dies die Abschaffung des Privateigentums an Grund und Boden (Großgrundbesitz), am Erdinneren, an Gewässern, an Wäldern und an Naturkräften, und zwar für ewig. Sämtliche auf den Grund und Boden bezogenen Rechtsgeschäfte (Verkauf, Verpachtung, Verpfändung) wurden unter Androhung gerichtlicher Verfolgung verboten<sup>17</sup> und der Grund und Boden somit aus dem Rechtsverkehr ausgeschlossen. Die Bodennutzung sollte auf Grundlage eines nicht näher bestimmten Nutzungsrechts erfolgen.<sup>18</sup>

Mit einem weiteren Dekret vom 19. Februar 1918<sup>19</sup> wurde der gesamte bäuerliche Grundbesitz in das Eigentum des Staates überführt und damit das Privateigentum an allen Grundstücken endgültig aufgehoben (Art. 1). Den werktätigen Bodennutzern wurde gem. Art. 2, 3 ein Nutzungsrecht eingeräumt.<sup>20</sup>

Wenige Monate später folgte die Aufhebung des Privateigentums an Immobilien in Städten.<sup>21</sup> Nur in kleineren Städten konnten Gebäude in Privateigentum verbleiben, unterlagen jedoch gem. Art. 16 des Dekretes einem Veräußerungsverbot.

Die Abschaffung privaten Grundeigentums wird auch durch das Bodengesetzbuch der RSFSR von 1922 wiederholt. „Der gesamte Boden im Gebiet der RSFSR, gleich in wessen Verwaltung er sich befindet, bildet das Eigentum des Arbeiter- und Bauernstaates“, Art. 2. Mit der Abschaffung des privaten Grundeigentums wurde durch die Anmerkung zu Art. 21 des Zivilgesetzbuchs der RSFSR von 1922 die Unterscheidung von beweglichem und unbeweglichem Vermögen aufgehoben.

Auch in den „Grundlagen der Bodengesetzgebung von 1968“<sup>22</sup> wird der Grundsatz des abschließlichen Staatseigentums an Grund und Boden aufgestellt.<sup>23</sup> Zudem war jede Handlung,

---

14 Dekret des Zweiten Gesamtrussischen Sowjetkongresses „Über Grund und Boden“ v. 8.11. (27. 10.) 1917, SU RSFSR 1917, Nr. 1, Pos. 3; das in Klammern angegebene Datum entspricht dem Julianischen Kalender, der damals in Russland verwendet wurde; dt. Übersetzung in: *Uljanow-Lenin*, Die ersten Dekrete der Sowjetmacht, Berlin 1970, S. 27-31.

15 Vgl. zu den Hintergründen *Meder*, Sowjetrecht, S. 65ff.

16 Ein „Nakaz“ war eine besondere Handlungsanweisung, die von den Bauern für die neue Volksregierung ausgearbeitet wurde. Sie kam mit *Anweisung, Auftrag* wörtlich, und wohl mit *Bauern-Wählerauftrag* sinngemäß übersetzt werden.

17 Punkte 1, 3 des Dekretes, Punkt 1 des Nakazes.

18 Hierzu sogleich Kapitel 1 A. II. 2. b.

19 Dekret des Gesamtrussischen Zentralexekutivkomitees „Über die Sozialisierung des Bodens“ v. 19.2.1918, SU RSFSR 1918, Nr. 25, Pos. 346.

20 Zur Nationalisierung auch *Jakobs*, Eigentumsbegriff und Eigentumssystem, S. 60 f.

21 Art. 1 des Dekretes des Gesamtrussischen Zentralexekutivkomitees „Über die Aufhebung des Privateigentums an Immobilien in Städten“ v. 20.8.1918, SU RSFSR 1918, Nr. 62, Pos. 674.

22 In der Sowjetunion stand der Union die Kompetenz zu, die Grundlagen eines bestimmten Rechtsgebiets (*osnovy zakonodatel'stva*) festzulegen. Diesen Vorgaben hatte die Gesetzgebung der Republiken dann inhaltlich zu folgen; näher *Küpper*, Rechtsgeschichte Osteuropas, S. 482. Die Grundlagen hatten normativen Charakter und galten daher nicht nur als allgemeine Rechtsprinzipien, *Hamza*, Entwicklung des Pri-

welche die direkte oder indirekte Verletzung des staatlichen Eigentums an Grund und Boden zur Folge hatte, verboten.

Die Zuordnung des Grund und Bodens zum ausschließlichen Staatseigentum und damit zum Gemeingut des Volkes erfolgte auch auf verfassungsrechtlicher Ebene: durch Art. 3 der Verfassung der RSFSR von 1918<sup>24</sup>, Art. 6 der Verfassung der UdSSR von 1936<sup>25</sup>, Art. 11, 12, 13 der Verfassung der UdSSR von 1977<sup>26</sup>.

## 2. Möglichkeiten der Grundstücksnutzung

Mit der Abschaffung des Privateigentums und der damit verbundenen Aufgabe des Rechtsgrundsatzes *superficies solo cedit* stellte sich die Frage nach der rechtlichen Ausgestaltung der Bodennutzung.

Eine erste Kodifizierung des Grundstücksrechts erfolgte im Zivilgesetzbuch der RSFSR von 1922<sup>27</sup>. Zu den dinglichen Rechten zählten das private Eigentumsrecht (Art. 52ff.), das Baurecht (*pravo zastrojki*, Art. 71ff.) und das Pfandrecht (Art. 85ff.). Grund und Boden waren gem. Art. 21 aus dem Privatrechtsverkehr ausgenommen und befanden sich in ausschließlichem Staatseigentum, Art. 53. Hierin wird die grundlegende Prägung des Gesetzeswerkes durch die marxistische Ideologie deutlich.<sup>28</sup>

Der Besitz von Grundstücken war nur aufgrund eines nicht näher definierten Nutzungsrechts möglich, Art. 21 ZGB RSFSR 1922.

### a. Baurecht

Als dingliches Recht war in der Sowjetzeit das Baurecht in Art. 71-84 ZGB RSFSR 1922 geregelt. Nach diesen Vorschriften konnte der Grundstückseigentümer mit einem interessierten Bauherrn einen Vertrag über das Baurecht schließen. Aus diesem Vertrag hatte der Bauherr das Recht, auf dem Grundstück ein Gebäude zu errichten und das Grundstück gegen die Entrichtung einer Nutzungsgebühr an den Grundstückseigentümer für einen Zeitraum von bis zu 49 Jahren zu nutzen.

Aus den gesetzlichen Vorschriften geht nicht eindeutig hervor, ob der Bauherr Eigentümer des Gebäudes wurde. Dies wird jedoch überwiegend verneint. Gegen die Eigentümerstellung

---

vatrechts in Europa, S. 205; *Dozortsev*, Development of Russian Civil Legislation, RCEEL 1993, 513 (516).

23 Art. 3 der Grundlagen der Bodengesetzgebung der UdSSR und der Unionsrepubliken v. 13.12.1968, VVS SSSR 18.12.1968, Nr. 51, Pos. 485. Ausführlich *Meder*, Sowjetrecht, S. 424 ff.

24 Verfassung der RSFSR v. 10.7.1918, SU RSFSR 1918, Nr. 51, Pos. 582.

25 Verfassung der UdSSR v. 5.12.1936, ICIK SSSR i VCIK 6.12.1936, Nr. 283; dt. Übersetzung mit Erläuterungen bei *Maurach*, Handbuch der Sowjetverfassung, S. 47 ff.

26 Verfassung der UdSSR v. 7.10.1977, SZ SSSR 1990, Teil 3, S. 14.

27 Zivilgesetzbuch der RSFSR v. 11.11.1922, SU RSFSR 1922, Nr. 71, Pos. 904; in Kraft getreten am 1.1.1923; im Weiteren mit „ZGB RSFSR 1922“ abgekürzt. Für die Zeit ab 1922 wird als Beispiel die Gesetzgebung der RSFSR angeführt. Zwar lagen die meisten Gesetzgebungskompetenzen bei den Republiken, diese nahmen für ihre Zivilgesetzbücher das ZGB RSFSR 1922 aber zum Vorbild, vgl. *Genkin*, in: *ders./Bratus/Lunz/Novizki*, Sowjetisches Zivilrecht, Bd. 1, S. 99. Zur Entwicklung der Zivilgesetzgebung ab 1922 vgl. *Horn*, Die Rolle des Privatrechts, S. 11 ff.

28 *Hamza*, Entwicklung des Privatrechts in Europa, S. 203.