

RUSSIAN DESK

Jüngste Änderungen im Immobilienrecht

Ende 2019 und Anfang 2020 traten einzelne, aber dennoch wesentliche Änderungen im Zivil- und Städtebaurecht in Kraft. Sie modifizieren die Konzeption des gutgläubigen Erwerbs, verkürzen Fristen und bauen Verwaltungshürden bei der Einholung von Baugenehmigungen ab. Nachfolgend stellen wir die Änderungen kurz dar; sie sind v.a. für diejenigen von Bedeutung, die Immobilien erwerben sowie Neubau und/oder Rekonstruktion planen.

ÄNDERUNG DER KONZEPTION DES GUTGLÄUBIGEN ERWERBS

Durch das zum 1. Januar 2020 in Kraft getretene Änderungsgesetz Nr. 430-FS vom 16. Dezember 2019¹ (**Gesetz Nr. 430-FS**) wurde Art. 8.1 Pkt. 6 ZGB um einen Absatz ergänzt. Danach gilt der Erwerber einer Immobilie, der sich beim Kauf auf die Angaben des Einheitlichen staatlichen Immobilienregisters (EGRN) verlassen hat, als gutgläubig, solange nicht gerichtlich nachgewiesen wird, dass er wusste oder hätte wissen müssen, dass der Veräußerer nicht zum Verkauf berechtigt war.

Diese neue Bestimmung ist die praktische Folge des in Art. 8.1 ZGB allgemein verankerten Prinzips des öffentlichen Glaubens des EGRN. Die Neuerung ist vorläufiges Ergebnis der allmählichen und mitunter widersprüchlichen Entwicklung dieses Prinzips in der Rechtsprechung.

Im Kern ergibt sich aus der Neufassung von Art. 8.1 Pkt. 6 ZGB, dass die Gutgläubigkeit des Erwerbers einer Immobilie unmittelbar auf der Richtigkeit der Angaben des EGRN über deren Veräußerer basiert: Ist der Veräußerer als Eigentümer einer Immobilie registriert und enthält das Register selbst keine Angaben, dass sein Eigentumsrecht durch andere Personen angefochten wird, gilt der Erwerber als gutgläubig. Dies führt die gesetzliche Vermutung der Gutgläubigkeit des Erwerbers ein, die auf den Angaben des EGRN beruht. Maßgeblich für die Gutgläubigkeit ist also nicht das subjektive Verhältnis des Erwerbs zu den Angaben des Registers, sondern der Umstand, ob sich der Erwerber tatsächlich auf die Angaben verlassen hat oder ob er die Angaben vor Abschluss des Rechtsgeschäfts geprüft hat.

Widerlegt werden kann diese Vermutung nur durch eine Anfechtung der Richtigkeit des EGRN, d. h. durch Anfechtung des registrierten Eigentumsrechts des Veräußerers. Dies ist notwendige (jedoch nicht einzige) Voraussetzung für eine Widerlegung der

Vermutung der Gutgläubigkeit des Erwerbers. Selbst wenn das Eigentumsrecht des Veräußerers unrechtmäßig registriert wurde und das EGRN daher unrichtige Angaben enthält, beeinträchtigt dies nicht automatisch die Gutgläubigkeit des Eigentumserwerbs. Von entscheidender Bedeutung ist in diesem Fall, ob der Erwerber die Angaben des EGRN geprüft hat und ob er Umstände gegen sich gelten lassen muss (und wenn ja, in welchem Maße), die im EGRN nicht dargestellt sind, aber dessen Richtigkeit beeinflussen können.

Die in Art. 8.1 ZGB verankerten Grundsätze der Öffentlichkeit und des guten Glaubens an das EGRN sprechen dafür, die Pflichten des Erwerbers so weit wie möglich zu beschränken. Als zwingende Voraussetzung für die angemessene Sorgfalt des gutgläubigen Erwerbers lässt sich das Erfordernis festhalten, aktuelle Angaben aus dem EGRN zum Recht des Veräußerers an der Immobilie einzuholen. Bereits bei deren Prüfung kann festgestellt werden, dass der Veräußerer kein Eigentumsrecht hat oder dass dieses Recht anfechtbar ist. Andere verdächtige Umstände können dem Erwerber zufällig bekannt werden oder sich aus den Bedingungen des Geschäftsabschlusses aufdrängen (z.B. ein offensichtlich nicht marktüblicher Preis ohne besondere Gründe, ein eilig abgeschlossenes Rechtsgeschäft u.ä.). In diesem Fall hätte der Erwerber als vernünftiger Teilnehmer des Rechtsverkehrs von dem verdächtigen Verhalten des Geschäftspartners wissen oder es zumindest erkennen müssen. In jedem Fall müssen solche Umstände für den Erwerber offensichtlich sein; ein anderer Ansatz würde die Kenntnisse des Erwerbers über die zu erwerbende Immobilie von den im EGRN enthaltenen Angaben lösen und die rechtliche Bedeutung des Prinzips des guten Glaubens an das EGRN aufweichen.

¹ Föderales Gesetz Nr. 430-FS „Über die Änderung des ersten Teils des Zivilgesetzbuches der Russischen Föderation“ vom 16. Dezember 2019.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Qualifizierung des Erwerbers als professioneller Marktteilnehmer. Dies gilt offensichtlich für Teilnehmer am Rechtsverkehr, die regelmäßig Immobiliengeschäfte abschließen (z.B. Developer), aber nach der Rechtsprechung auch für Unternehmer. Aus diesem Grund ist nicht auszuschließen, dass für diese Personen ein erweiterter Sorgfaltsrahmen für die Einstufung als gutgläubiger Erwerber gilt. Die Wirkung der neuen Fassung von Art. 8.1 Pkt. 6 ZGB wird somit stark von der Rechtsprechung abhängen.

ÄNDERUNGEN BEI DER ERSITZUNG

Durch das Gesetz Nr. 430-FS wurde ferner Art. 234 Pkt. 4 ZGB geändert. Die Ersitzung verlangt gutgläubigen, offenen und ununterbrochenen Besitz einer Immobilie als Eigentum innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren. Der Lauf dieser Frist begann bisher frühestens mit Ablauf der Verjährungsfrist für den Anspruch auf Herausgabe einer Sache aus fremdem gesetzwidrigem Besitz. Damit betrug die Frist de facto 18 Jahre ab dem Zeitpunkt, zu dem der Besitzer von der Verletzung seines Rechts Kenntnis erlangte oder hätte erlangen müssen und davon, gegen wen eine Klage zum Schutz dieses Rechts zu richten ist.

Nach der Neufassung beginnt die Frist zur Ersitzung einer Sache, die sich bei einer Person befindet, aus deren Besitz sie hätte herausverlangt werden können, ab dem Tag, an dem diese Sache in den offenen Besitz des gutgläubigen Erwerbers gelangt ist. Bei Registrierung des Eigentumsrechts eines gutgläubigen Erwerbers einer Immobilie, die er offen in Besitz hat, beginnt der Lauf dieser Frist spätestens mit der staatlichen Registrierung des Eigentumsrechts.

Die Fristen wurden also verkürzt. Eine Person, die eine Immobilie über einen langen Zeitraum besessen hat, kann das Eigentum daran nun durch Ersitzung schneller erwerben, sofern alle übrigen Merkmale der Ersitzung gegeben sind.

Weiterhin legt das Gesetz Nr. 430-FS gesonderte Regeln für die Herausgabe von Wohnraum vom gutgläubigen Erwerber und für die Dauer der Verjährungsfrist für Erwerber von Wohnraum fest.

ÄNDERUNGEN IM STÄDTEBAURECHT

Durch ein weiteres Änderungsgesetz Nr. 472-FS² (Gesetz Nr. 472-FS) erfolgten mehrere Änderungen im Städtebaugesetzbuch. Sie betreffen in erster Linie die Fristen und die Form der Einholung von Zustimmungen und Genehmigungen für den Bau. Die Änderungen sind zum 28. Dezember 2019 in Kraft getreten.

Fristen zur Einholung der Genehmigungsunterlagen

Das Gesetz Nr. 472-FS verkürzt die Fristen zur Einholung folgender Genehmigungsunterlagen und sonstiger für den Bau erforderlicher Dokumente:

Nr.	Dokument	Bisherige Frist	Neue Frist
1.	Städtebauplan für ein Grundstück (GPSU)	20 Werktage	14 Werktage
2.	Baugenehmigung (primär)	7 Werktage	5 Werktage
3.	Baugenehmigung (geändert)	7 Werktage	5 Werktage
4.	Inbetriebnahmegenehmigung	7 Werktage	5 Werktage
5.	Technische Bedingungen für den Anschluss eines Neubauobjekts an die ingenieurtechnischen Netze	14 Werktage	7 Werktage

Neue Möglichkeiten im Bereich des elektronischen Dokumentenverkehrs

Das Gesetz Nr. 472-FS sieht die Möglichkeit vor, einige Dokumente in elektronischer Form einzuholen, wenn darauf im Antrag speziell hingewiesen wurde. Dazu gehören die Baugenehmigung, der Beschluss über die Änderung der Baugenehmigung oder über die Verweigerung dieser Änderung, Inbetriebnahmegenehmigung und der Städtebauplan für das Grundstück (GPSU).

Zudem können Anträge auf Genehmigung für eine bedingt genehmigte Nutzungsart, auf Genehmigung einer Abweichung von Grenzwerten des genehmigten Baus und der Rekonstruktion der Investitionsbauobjekte sowie auf Erteilung des GPSU elektronisch eingereicht werden.

Änderung bei Bau und Rekonstruktion von Linienobjekten

Der Bau und die Rekonstruktion von Linienobjekten werden durch einige Neuerungen grundsätzlich vereinfacht. Zu Linienobjekten gehören gemäß dem Städtebaugesetzbuch Hochspannungsleitungen, Kommunikationsleitungen (insbesondere Kabel), Rohrleitungen, Autostraßen, Eisenbahnlinien und ähnliche Anlagen.³ So sind keine zusätzlichen Abstimmungen sowie keine öffentlichen Anhörungen bei der Änderung des Projekts der Gebietsaufteilung (PPT), das den Bau oder die Rekonstruktion eines Linienobjekts vorsieht, erforderlich, wenn diese Änderungen:

- die Fläche der Zone für die geplante Anordnung des Linienobjekts und (oder) des zu seinem Bestand gehörenden Investitionsbauobjekts um höchstens 10 Prozent verändern;
- es erforderlich machen, die Grenzen der Zone für die geplante Anordnung der o.g. Objekte zu präzisieren; und

² Föderales Gesetz Nr. 472-FS „Über die Änderung des Städtebaugesetzbuches der Russischen Föderation und einzelner Gesetzgebungsakte der Russischen Föderation“ vom 27. Dezember 2019.

³ Art. 1 Pkt. 10.1) des Städtebaugesetzbuches.

- die im PPT vorgesehenen Planungslösungen nicht beeinflussen sowie keine Einziehung von Grundstücken und (oder) darauf befindlichen Immobilienobjekte für den staatlichen oder kommunalen Bedarf erfordern.

Die Erstellung der Planungsunterlagen eines Linienobjekts kann zudem vor der Bestätigung der Dokumentation für die Gebietsaufteilung erfolgen, die Bau oder Rekonstruktion des Objekts vorsieht. Die Etappen des Baus oder der Rekonstruktion des Linienobjekts oder der zu seinem Bestand gehörenden Objekte können vom Bauherrn oder vom technischen Auftraggeber nach Einholung der Baugenehmigung für das Objekt durch Änderung der Planungsunterlagen eines solchen Objekts (der Objekte) festgelegt werden.

Änderungen im Baubereich in Moskau

Durch das Gesetz Nr. 472-FS erfolgten auch Änderungen im Hauptstadt-Gesetz.⁴ Danach ist beim Bau eines Objekts regionaler Bedeutung in Moskau die Erteilung der Baugenehmigung vor der Bildung der Grundstücke auf Grundlage des bestätigten Projekts der Geländevermessung oder des Schemas für die Anordnung auf dem Katasterplan zulässig, wenn das Grundstück (die Grundstücke):

- aus Böden gebildet werden, die im Eigentum von Moskau oder im nicht abgegrenzten staatlichen Eigentum stehen;
- für den staatlichen oder kommunalen Bedarf nicht einzuziehen sind; und
- nicht mit Rechten Dritter belastet sind (mit Ausnahme von (öffentlichen) Dienstbarkeiten).

Durch das Gesetz Nr. 472-FS wurden zudem Änderungen im Gesetz über das Inkrafttreten des Städtebaugesetzbuches⁵ vorgenommen. Sie erlauben es dem Bauherrn, Planungsunterlagen und Ergebnisse der ingenieurtechnischen Untersuchungen zum Immobilienobjekt beim vollziehenden Organ von Moskau für die staatliche Begutachtung einzureichen, wenn:

- Bau oder Rekonstruktion des Immobilienobjekts auf dem Gebiet von zwei oder mehr Subjekten der Russischen Föderation, einschließlich Moskaus, geplant ist; und
- die staatliche Begutachtung der Planungsunterlagen dieses Immobilienobjekts nicht aus anderen, in städtebaurechtlichen Vorschriften festgelegten Gründen in die Zuständigkeit der Russischen Föderation fällt.



Falk Tischendorf

Rechtsanwalt | Partner
Leiter des Moskauer Büros
BEITEN BURKHARDT Moskau
E-Mail: Falk.Tischendorf@bblaw.com



Kamil Karibov

Diplom-Jurist | Ph.D. | Partner
BEITEN BURKHARDT Moskau
E-Mail: Kamil.Karibov@bblaw.com



Ekaterina Sidenko

Diplom-Juristin | LL.M. | Associate
BEITEN BURKHARDT Moskau
E-Mail: Ekaterina.Sidenko@bblaw.com

⁴ Gesetz der Russischen Föderation Nr. 4802-1 „Über den Status der Hauptstadt der Russischen Föderation“ vom 15. April 1993.

⁵ Föderales Gesetz Nr. 191-FS „Über die Inkraftsetzung des Städtebaugesetzbuches der Russischen Föderation“ vom 29. Dezember 2004.

Impressum

BEITEN BURKHARDT

Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
(Herausgeber)
Ganghoferstraße 33 | D-80339 München
AG München HR B 155350/USt.-Idnr: DE811218811

Weitere Informationen (Impressumsangaben) unter:
<https://www.beiten-burkhardt.com/de/impressum>

REDAKTION (VERANTWORTLICH)

Kamil Karibov
Ekaterina Sidenko

© BEITEN BURKHARDT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH.
Alle Rechte vorbehalten 2020.

HINWEIS

Diese Veröffentlichung stellt keine Rechtsberatung dar.
Wenn Sie diesen Newsletter nicht mehr erhalten möchten,
können Sie jederzeit per E-Mail (bitte E-Mail mit Betreff
„Abbestellen“ an newsletter@bblaw.com) oder sonst
gegenüber BEITEN BURKHARDT widersprechen.

IHRE ANSPRECHPARTNER

MOSKAU

Turchaninov Per. 6/2 | 119034 Moskau
Falk Tischendorf
Tel.: +7 495 2329635 | Fax: +7 495 2329633
Falk.Tischendorf@bblaw.com

ST. PETERSBURG

Marata Str. 47-49 | Lit. A | Office 402 | 191002 St. Petersburg
Natalia Wilke
Tel.: +7 812 4496000 | Fax: +7 812 4496001
Natalia.Wilke@bblaw.com