

## 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.