

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