

Erwerb von Rechten an Immobilien in Russland – was ist zu beachten?



Von Florian Schneider

Nach Angaben von Vertretern der Deutsch-Russischen Auslandshandelskammer in Moskau ist die Zahl der Auslandsanfragen für neue Investitionen in Russland im ersten Halbjahr des Jahres 2010 stark angestiegen. Auch greifen ausländische Unternehmen, die bereits in Russland aktiv sind, ihre während der Krise auf Eis gelegten Investitionspläne wieder auf. Durch Aufbau einer neuen oder Erweiterung einer bestehenden Produktion oder eines Handelsnetzes sowie Übernahme von Unternehmen soll das große Potenzial des russischen Marktes noch stärker genutzt werden.

Bei dem Großteil von Investitionen in Russland spielt das Immobilienrecht eine wesentliche Rolle: Sei es, dass es um den Abschluss eines Mietvertrags geht, der die rechtliche Basis für einen Standort (Büro, Lager oder Handelsfläche) in Russland darstellt und zudem eine wesentliche Position in den laufenden Kosten ist. Oder sei es, dass sich ein Unternehmen dazu entschließt, Räumlichkeiten, ein Gebäude und/oder ein Grundstück zu erwerben. Grundstücke, Gebäude und Räumlichkeiten sind nach dem russischen Recht eigenständige Immobilienobjekte. Dies führt dazu, dass das Eigentum an einem Grundstück und dem darauf liegenden Gebäude unterschiedlichen Personen gehören kann. Ein Immobilienobjekt darf nur im Rahmen der jeweiligen Nutzungswidmung genutzt werden. Grundstücke sind zusätzlich noch einer von sieben Bodenkategorien zugeordnet (Siedlungsgebiet, Industriegebiet, Landwirtschaft und andere). Eigentümer können die öffentliche Hand (zum

Beispiel die Russische Föderation, Subjekte der Föderation und Gemeinden) oder Privatpersonen (juristische und natürliche Personen) sein. Die wichtigste Ausnahme betrifft Grundstücke aus der Bodenkategorie Landwirtschaft. Diese dürfen Ausländer und juristische Personen nach russischem Recht mit einem Mehrheitsanteil bestehend aus ausländischem Kapital nur mieten. Ein Eigentumserwerb ist untersagt.

Um Rechte an Immobilien zu erwerben, muss ein Erwerbsgeschäft (etwa der Abschluss eines Kauf-, Miet- oder Hypothekenvertrags oder Neubau) vorliegen und eine anschließende Registrierung des Rechtserwerbs in dem staatlichen Immobilienregister erfolgen. Nicht registrierungspflichtig sind ausnahmsweise Mietverträge mit einer Laufzeit unter einem Jahr. Die Eintragungen in diesem Immobilienregister haben allerdings im Gegensatz zu Eintragungen zum Beispiel im deutschen Grundbuch keinen öffentlichen Glauben: Ist das Eigentum an einer Immobilie durch einen der Voreigentümer rechtlich fehlerhaft erworben worden, so können Einwendungen Dritter dazu führen, dass die Registrierung des Eigentums eines Neuerwerbers aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung aus dem vorgenannten Register gelöscht wird und der



Neuerwerber damit sein Eigentum an der Immobilie verliert.

Um sicherzustellen, dass der Verkäufer oder Vermieter tatsächlich Eigentümer einer Immobilie ist, wird vor dem Abschluss von immobilienrechtlichen Geschäften üblicherweise die Immobilie rechtlich geprüft. Dabei werden insbesondere folgende Punkte abgedeckt:

- Gründung und Existenz des Vertragspartners sowie notwendige Zustimmung zu dem geplanten Geschäft;
- Eigentumserwerb der Voreigentümer und des aktuell eingetragenen Eigentümers (einschließlich einer möglichen Privatisierung der Immobilie);
- Ordnungsgemäße staatliche Registrierung des Eigentums der Voreigentümer und des aktuell eingetragenen Eigentümers;
- Vorliegen von rechtlichen Belastungen der Immobilie (Mietverträge, Wegerechte für Grundstücke und ähnliches);
- Genehmigte Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie.

Kann bei einer solchen Prüfung nicht auf eine vollständige Dokumentation zurückgegriffen werden und liegen keine Fehler vor, die zu einer Löschung der Eigentumsregistrierung führen können, stellt sich bei dem Erwerb von

Eigentum die Frage, ob der Investor gutgläubig Eigentum an einer Immobilie erwerben kann. Der gutgläubige Eigentumserwerb ist im Zivilgesetzbuch der Russischen Föderation in Artikel 302 vorgesehen und wird auch unter bestimmten Voraussetzungen von den russischen Gerichten anerkannt (zum Beispiel Verordnung Nr. 8 Punkt 25 des Obersten Arbitragegerichts vom 25. Februar 1998; Informationsschreiben Nr.13 Punkt 19 des Obersten Arbitragegerichts vom 28. April 1997). Plant der Investor, statt Rechten an einer Immobilie Anteile an einer Gesellschaft zu erwerben, die eine Immobilie mietet oder im Eigentum hat, so muss der rechtliche Prüfungsgegenstand erweitert werden und zusätzlich eine finanzielle und steuerliche Prüfung durchgeführt werden. Wichtig ist, dass sich ein Investor bei einem Erwerb von Rechten an einer Immobiliengesellschaft und einer nicht vollständigen Dokumentenlage bezüglich der Immobilie im Streitfall nicht auf einen gutgläubigen Erwerb der Immobilie berufen kann. Neben der rechtlichen Prüfung einer Immo-

bilie spielen die technische und die umweltrechtliche Prüfung eine große Rolle. Im Rahmen der technischen Prüfung werden die technischen Informationen, die in dem staatlichen Immobilienkataster enthalten sind, mit der tatsächlichen Situation verglichen und ausgewertet. Zudem findet bei Grundstücken eine Prüfung des tatsächlichen Zustands des Grundstücks statt, bei der nicht registrierte und nicht registrierungspflichtige technische Belastungen und Informationen festgestellt und bewertet werden (etwa ein nicht im Immobilienkataster eingetragenes Kabel des FSB). Ein Abweichen des registrierten vom tatsächlichen Zustand (wie zum Beispiel bei nicht genehmigten Umbauten von Räumlichkeiten) kann dazu führen, dass rechtliche Registrierungen versagt werden (darunter die Registrierung einer Hypothek). Umweltrechtlich müssen die Belastungen unter anderem des Bodens geprüft und bewertet werden.

Bei der Planung von Bauprojekten in Russland muss beachtet werden, dass für den Bau und Umbau von Gebäuden in Russland in den

meisten Fällen vor dem Bau eine Baugenehmigung eingeholt werden muss. Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist, dass der Antragsteller Rechte (Miete oder Eigentum) an der jeweiligen Immobilie hat. Eine erteilte Baugenehmigung wird immer nur zugunsten einer bestimmten Person erteilt. Eine Übertragung einer Baugenehmigung auf einen neuen Eigentümer einer Immobilie ist rechtlich nicht vorgesehen.

Die Praxis zeigt, dass für Immobilieninvestitionen in Moskau, St. Petersburg und den Regionen eine rechtliche Vorbereitung und Begleitung erforderliche ist. Die vor der Krise erfolgten Immobilieninvestitionen sowie die Erfahrungen im Rahmen der Krise haben bestätigt, dass die Rechtssicherheit ein für langfristige Immobilieninvestitionen erforderliches Niveau erreicht hat.

Florian Schneider ist Rechtsanwalt und Partner im Moskauer und Frankfurter Büro der Rechtsanwaltskanzlei SALANS.

Vor Ort, wo Sie uns brauchen.



Salans ist eine führende internationale Anwaltskanzlei mit über 750 Rechtsanwälten an 22 Standorten weltweit, die ihre Mandanten in allen wirtschaftlichen und rechtlichen Fragen berät. Heute ist Salans eine der größten Kanzleien in den GUS-Staaten und kann auf drei Jahrzehnte Erfahrung in der Region zurückblicken.

Bei der *The Lawyer* European Awards 2010 Preisverleihung für europäische Anwaltskanzleien wurde Salans als **European Law Firm of the Year** ausgezeichnet und unter den Finalisten in der Kategorie **Anwaltskanzlei des Jahres in Russland und der GUS** genannt.

- Gesellschaftsrecht / Vertragsrecht
- Immobilien- und Baurecht
- Steuern und Zoll
- Banken und Finanzen
- Energie und natürliche Ressourcen
- Prozessführung und alternative Streitbeilegung
- Geistiges Eigentum
- Arbeitsrecht

Moskau
Ul. Balchug 7
T +7 495 644 0500
moscow@salans.com

St. Petersburg
Moika Embankment 36
T +7 812 325 8444
stpetersburg@salans.com

 **SALANS**
www.salans.com