

# Gegenwärtige Rechts- und Gesetzeslage auf dem russischen Immobilien-, Bau- und Baustoffmarkt

**Rechtsanwalt Florian Schneider**  
**Partner**

**BEITEN BURKHARDT**  
**Rechtsanwaltsgesellschaft mbH**  
**Moskau**

**BVMW – Commerzbank Frankfurt**

**WIRTSCHAFTSTAG 2007**  
**Chancen für deutsche Unternehmen im**  
**russischen Immobilien- Bau-, und**  
**Baustoffmarkt**

**5. September 2007**  
**Frankfurt**

# Inhalt

- Über BEITEN BURKHARDT
- Grundzüge des russischen Immobilienrechts
- Baurechtliche Besonderheiten
- Besonderheiten des russischen Baustoffmarktes

# Über BEITEN BURKHARDT

# Fakten

- Eine der größten internationalen Anwaltsgesellschaften in Deutschland mit Tradition im internationalen Geschäft
- 13 Büros in 6 Ländern
- Über 330 Rechtsanwälte

# BEITEN BURKHARDT – Rechtsberatung in der GUS

<b>MOSKAU</b>	<b>1992</b>	Eröffnung als erstes deutsches Büro im russischen Markt
<b>ST. PETERSBURG</b>	<b>1996</b>	Eröffnung als einzige deutsche Kanzlei
<b>KIEV</b>	<b>2004</b>	Eröffnung als erstes Büro einer deutschen Großkanzlei

# Tätigkeitsschwerpunkte

## **Investitionsrecht**

Unternehmensansiedlungen  
Unternehmenskäufe  
Joint Venture Strukturen

## **Immobilienrecht**

Immobilienwerb  
Miete und Pacht  
von Gewerbeobjekten  
Strukturierung von Bauvorhaben

## **Finanzrecht**

Finanzierung von  
Unternehmensansiedlungen  
strukturierte Finanzierungen  
Projektfinanzierungen  
Finanzdienstleistungen

## **Arbeitsrecht**

Anstellung von russischen und  
ausländischen Mitarbeitern  
Strukturierung von Entsendungen  
Interne Betriebsabläufe

# Immobilienpraxis in der RF

- Deutsche Juristen mit internationaler Erfahrung und Kenntnissen im russischen Recht
- Russische Juristen mit internationaler Ausbildung und exzellenten Sprach- und Fachkenntnissen;
- Wir arbeiten dreisprachig in Deutsch, Englisch und Russisch als gleichberechtigte Arbeitssprachen;
- Mandanten sind insbesondere internationale und nationale Handelsunternehmen, institutionelle Investoren, Immobilienentwickler, Industrieunternehmen und Architekturbüros.

# Tätigkeitsbereiche der Immobilienpraxis in der RF

- Erwerb von Eigentum an Grundstücken, Gebäuden
- Erwerb von Immobilien-Gesellschaften
- Gewerbemietverträge
- Immobilienfinanzierung
- Immobilienleasing
- Baurechtliche Beratung
- Architektenrecht



# Grundzüge des russischen Immobilienrechts

# Rechtsinhaber

## Russische Föderation, Subjekte der RF, Kommunen

- teilweise besondere Verfügungsrechte;

- Ausschließliches Eigentum an einzelnen Immobilienarten.

## Russische natürliche und juristische Personen

- Keine Begrenzungen bei Immobilienerwerb;

### **Ausnahmen:**

- aus dem Rechtsverkehr entzogene Immobilien;
- juristische Personen, an denen Ausländer mit mind. 50% beteiligt sind: kein Eigentumserwerb an landwirtschaftlichen Grundstücken.

## Ausländer

- Beschränkungen für den Eigentumserwerb von Grundstücken:

- landwirtschaftliche Grundstücke;

- Grundstücke in grenznahen und einigen besonders ausgewiesenen Gebieten.

# Rechtsobjekte

## Grundstücke

- Verkehrsfähigkeit einiger Grundstücke ist begrenzt;
- Trennung von Eigentum am Grundstück und Gebäude ist möglich;
- Bodenkategorie mit bestimmten Nutzungsmöglichkeiten;
- Sondersituation: Moskau.

## Gebäude

- städtebauliche Regelungen zur Errichtung und Umgestaltung;
- Geschichtliche oder kulturelle Denkmäler;
- Nutzungsbestimmung

## Wohnräume / gewerbliche Räume

- Eigenständige Immobilienobjekte;
- Zweckbestimmung: Wohnräume und gewerbliche Räume;
- Zusätzliche Regelungen bzgl. der Wohnräume.

# Rechte an Immobilien

- Eigentum
- Pacht- / Mietrecht
- Dienstbarkeit (Servitut)
- Hypothek
- Sonstige Rechte nach Zivilgesetzbuch / Bodengesetzbuch

# Entstehung von Rechten an Immobilien

- Erwerbsgeschäft bzw. Errichtung

- Registrierung des Rechtserwerbs

Eintragung in das Einheitliche Staatliche Register

für Immobilienrechte und –geschäfte

Ausnahmen: Miet- / Pachtverträge mit einer Laufzeit unter einem Jahr

# Technische Erfassung von Immobilien

**Grundstücke**

Staatliches Bodenkataster

**Gebäude**

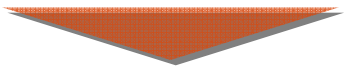
Technischer Pass des Büros für technische Inventarisierung (BTI)

- Einheitlich für ganz Russland
- Öffentlich
- Enthält insbesondere technische Informationen (Flächenangaben, Grenzen, Lage, Bodenkategorien) und über gewidmete Nutzung

# Erwerb von Rechten an Grundstücken im staatlichen / kommunalen Eigentum zu Bebauungszwecken

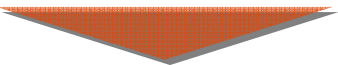
## Eigentum

- Ohne vorausgehende Abstimmung der Lage des geplanten Bauvorhabens



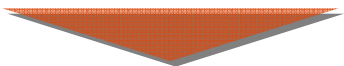
**Versteigerung + Kaufvertrag**

- Mit Abstimmung der Objektlage



**Kaufvertrag**

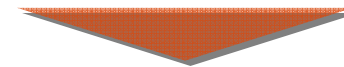
- Erwerb durch Gebäudeeigentümer



**Vorkaufsrecht**

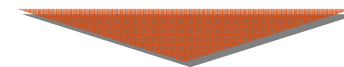
## Pacht

- Ohne Abstimmung der Objektlage



**Versteigerung + Pachtvertrag**

- Mit Abstimmung der Objektlage



**Pachtvertrag**

# Erwerb von Rechten an Grundstücken im Privateigentum

## Eigentum

- **"Asset Deal"**  
Kaufvertrag über eine Immobilie
- **"Share Deal"**  
Kaufvertrag über Anteile an einer Gesellschaft, die Eigentümerin einer Immobilie ist.

## Pacht / Miete

- **"Asset Deal"**  
Pachtvertrag / Mietvertrag
- **"Share Deal"**  
Kaufvertrag über Anteile an einer Gesellschaft, die Pächterin / Mieterin einer Immobilie ist.



# Prüfung von Rechten an Immobilien

- Fehlender öffentlicher Glaube des Immobilienregisters
- Klärung der Sachlage für Finanzierungen
- Prüfung der Umsetzbarkeit des Immobilienprojektes

## Prüfungsumfang

- Status des Veräußerers
- Rechte des Veräußerers und früheren Rechtsinhabern an der Immobilie
- Beschreibung der Immobilie

# Wichtige Punkte beim Erwerb von Rechten an Grundstücken

- Rechtlicher Status einer Liegenschaft
  - Bodenkategorie
  - Widmung
  
- Bebaubarkeit
  - Ingenieurtechnische Untersuchungen
  - Klärung der Genehmigungsfähigkeit mit den Behörden
  - Baugenehmigung
  
- Technische Voraussetzungen für Anschluss an die Versorgungsnetze

## Baurechtliche Besonderheiten

# Baulizenzen

- Projektierung der Gebäude
- Errichtung der Gebäude
- Ingenieuruntersuchungen für die Errichtung der Gebäude
- Abschaffung der Lizenzierung zum 1. Juli 2008

# Anforderungen für die Erteilung der Lizenzen (Auswahl)

- mindestens 50% der Mitarbeiter des Antragstellers müssen im entsprechenden Tätigkeitsgebiet ausgebildet worden sein und mindestens 5 Jahre Erfahrung in dem entsprechenden Tätigkeitsbereichen haben
- Vorhandensein der für die Ausübung der entsprechenden Tätigkeit erforderlichen Gebäude, Räumlichkeiten und Anlagen beim Antragsteller
- Vorhandensein des Systems der Qualitätskontrolle der ausübenden Tätigkeiten

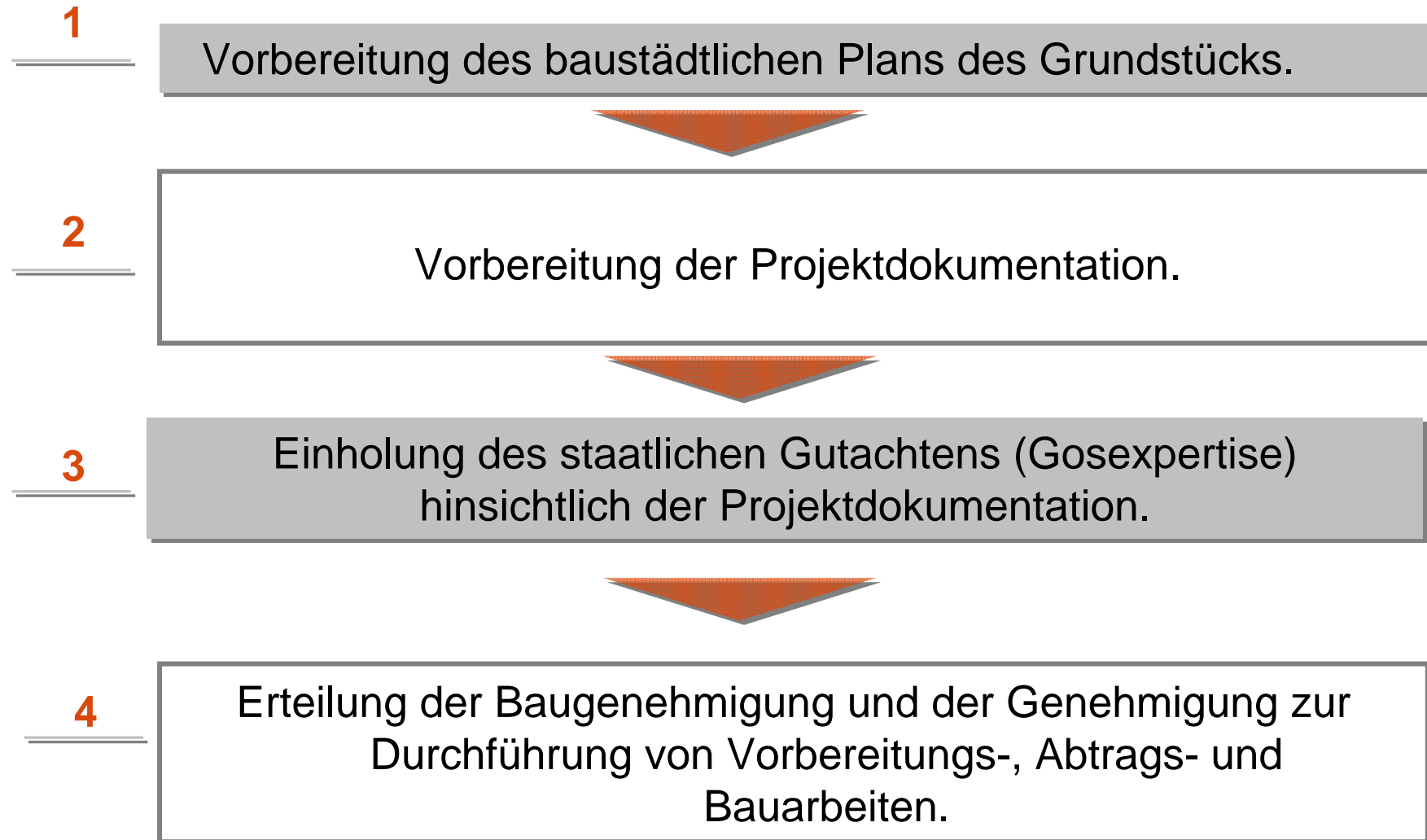
# Zuständige Behörde und Fristen

- Für die Erteilung der Baulizenzen ist die föderale Agentur für die Bautätigkeiten und die Wohnungs- und Kommunalwirtschaft (<http://www.gosstroy.gov.ru>) zuständig
- Innerhalb von 60 Tagen nach Antragstellung muss über Erteilung bzw. Nichterteilung der Lizenzen entschieden werden
- grundsätzlich beträgt die Gültigkeitsdauer der Baulizenz 5 Jahren

# Baugenehmigung

- erforderlich bei Gebäuden, Anlagen, Bauwerken und nicht festgestellten Bauobjekten und deren:
  - Errichtung
  - Umgestaltung und Umbau
  - Generalüberholung, wenn das Bauwerk eine föderale, regionale oder lokale Bedeutung hat.

# Baugenehmigung - Ablauf





# Typische Fragen für Bau / Umbau

- Bauherr – Inhaber von Rechten am Grundstück
- Keine Übertragbarkeit der Baugenehmigung

# Abschluss eines Bauprojektes

## Abnahme

- nach Baufertigstellung: Übergabe der Dokumentation und Übergabe des Bauobjekts zur Überprüfung durch GOSKOMMISSIA

## Inbetriebnahme

- Ausfertigung des Inbetriebnahmeakts durch GOSKOMMISSIA

## Registrierung

- Registrierung von Eigentum an dem fertiggestellten Gebäude (-teil)

## Besonderheiten des russischen Baustoffmarktes

# Gesetzliche Regelungen

- Bestimmung von Baumaterialien

Allgemein russische Klassifikation von Gütern OK 005-93 (bestätigt durch die Verordnung durch GOSSTANDARD Russland am 30. Dezember 1993 Nr. 301)

- Zertifizierung von Baumaterialien

Regierungsverordnung „Über die Bestätigung der Liste von Gütern, die der Zertifizierung unterliegen und der Arbeiten und Dienstleistungen, die der unbedingten Zertifizierung unterliegen“ vom 13. August 1997 Nr. 1013

Verordnung des staatlichen Komitees der RF für Wohnungs- und Baupolitik „Über die unbedingte Zertifizierung von Gütern und Dienstleistungen (Arbeiten) im Bauwesen“ vom 29. August 1998 Nr. 18-43

## Zertifizierungspflichtige Baumaterialien (Beispiele)

- Sanitär-technische Ausrüstung (ausgenommen Ausrüstung für Ventilation und Klimaanlage)
- Schloss- und Verklammerungszubehör
- Güter der Gatterwerk- und Holzindustrie
- Baustoffe, außer Fertigbetonbalken und -einzelteilen

# Zertifizierungsstellen in Deutschland

- DIN GOST TÜV Berlin-Brandenburg GmbH
- TÜV Rheinland Product Safety GmbH
- TÜV Nord e.V.
- Weitere Informationen: IHK Rhein-Neckar, Verband der Deutschen Wirtschaft in Russland

# Kontakt

## **Florian Schneider**

### **Partner**

BEITEN BURKHARDT Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

Turchaninov pereulok 6/2, 119034 **Moskau**

Tel.: + 7 495 232 96 35 Fax: + 7 495 232 96 33

Florian.Schneider@bblaw.com

## **Hans Thomas Kessler**

### **Partner, Leiter Praxisgruppe Immobilienrecht**

BEITEN BURKHARDT Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

Westhafen Tower, Westhafenplatz 1, 60327 **Frankfurt a.M.**

Tel.:+49 69 756095-0 Fax:+49 69 756095-512

HansThomas.Kessler@bblaw.com

[www.beitenburkhardt.com](http://www.beitenburkhardt.com)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.