

DRJV-Bericht zur Rechtsentwicklung in Russland

August 2019

Aus dem Ressort „Immobilien-, Pfand-, und Hypothekenrecht“:

1. Elektronische Immobilienregisterauszüge

Brief der Registrierungsbehörde Rosreestr vom 27.06.2019 Nr. 14-06249-ГЕ/19 zur Weiterleitung des Briefes des Wirtschaftsministeriums und Rosreestr vom 19.02.2019 Nr. 14-01651-ГЕ/19

Gemäß Art. 62 Pkt. 1; 4 des Föderalen Gesetzes vom 13.07.2015 Nr. 218-FZ „Über die Staatliche Registrierung von Immobilien“ (im Folgenden: StRegImmG; www.pravo.gov.ru, 17.07.2015; SZ RF, 20.07.2015, Nr. 29 (Teil I), Pos. 4344) werden die im Immobilienregister (Grundbuch und Kataster) erfassten Angaben – bis auf einige Ausnahmen – jedermann zugänglich gemacht. Anfragen können dabei über das persönliche Nutzerkonto des Antragstellers oder direkt über das Internet gestellt werden. Die von der Registerbehörde gemachten Angaben gelten dabei als aktuell und richtig (*являются актуальными (действительными)*) für den Tag ihrer Herausgabe durch die Behörde.

Einzelheiten der Bereitstellung von Informationen regelt der Befehl des Wirtschaftsministeriums vom 23.12.2015 Nr. 968 „Über die Festlegung des Verfahrens der Bereitstellung von Angaben, die im Einheitlichen Staatlichen Immobilienregister (EGRN) enthalten sind und das Verfahren der Benachrichtigung des Antragstellers über den Gang der Dienstleistung zur Bereitstellung von Angaben, die im EGRN enthalten sind“ (www.pravo.gov.ru, 04.05.2016).

Nach Pkt. 12 des Verfahrens der Bereitstellung von Angaben, die im EGRN enthalten sind, sollen die von der Behörde bereitgestellten Informationen die Angaben nach der letzten Aktualisierung (*обновление*) des EGRN enthalten. Nach Pkt. 3 Abs. 2 des Verfahrens kann die Bereitstellung der Angaben über das persönliche Nutzerkonto des Antragstellers oder über einen Web-Server erfolgen. In dem Befehl vom 27.06.2019 ist festgelegt, dass diese Auszüge als Grundlage für Katasterarbeiten genutzt werden können.

Das Verfahren insgesamt heißt Zugang zum EGRN-Informationssystem (*доступ к ФГИС ЕГРН*). Der Zugang ist jederzeit möglich über eine Seite der Registrierungsbehörde Rosreestr (https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_present).

2. Geographisches Koordinatensystem als wesentliches Charakteristikum eines Grundstücks

Entscheidung (*определение*) des Wirtschaftssenats des Obersten Gerichts vom 02.10.2018 Nr. 308-КГ18-6724 in der Sache Nr. A15-4880/2015

Das Grundstück des Klägers war im Jahre 2011 im Kataster erfasst worden. Dabei waren auch die Eck- und Wiederholungskoordinaten festgelegt worden. Im Jahre 2015 wurde der Kläger informiert, dass die Koordinaten durch die Katasterbehörde geändert wurden. Im Ergebnis hatte sich die Lage des Grundstücks geändert. Nunmehr lag es teilweise in einem Gewässer.

Das Oberste Gericht sieht hierin eine grobe Verletzung der Bodengesetzgebung und der Katasterführung. Die Rechte des Klägers sind nach Art. 13 ZGB wiederherzustellen. Neben anderen Gründen kann die Änderung des Systems zur technischen Erfassung von Grundstücken nicht die Änderung seiner Lage, seiner Fläche oder anderer wesentlicher Charakteristiken (*уникальные характеристики*) zu Folge haben.

Nach Art. 7 des damals geltenden Föderalen Gesetzes vom 24.07.2007 Nr. 221-FZ „Über das Staatliche Immobilienkataster“ (SZ RF, 30.07.2007, Nr. 31, Pos. 4017; durch Art. 22 des Gesetzes vom 03.07.2016 Nr. 361-FZ (SZ RF, 04.07.2016, Nr. 27 (Teil II), Pos. 4294,) geändert und in Föderales Gesetz „Über Katastertätigkeit“ umbenannt; im Folgenden: KatG) handelt es sich bei den

Koordinaten um solche wesentlichen Charakteristiken eines Grundstücks (*уникальные характеристики*), die eine Identifikation als individuelle Sache erlauben.

Nach Art. 16 Pkt. 2 KatG ist eine Änderung der wesentlichen Charakteristika nur möglich auf Antrag oder mit Zustimmung des Rechtsinhabers. Im vorliegenden Fall kann somit nach Auffassung des Obersten Gerichts die katasterliche Bearbeitung eines Nachbargrundstücks nicht als Grund für die Änderung der Katasterangaben des streitigen Grundstücks ohne Beachtung des entsprechenden Verfahrens dienen.

Nach Pkt. 56 der Verordnung (*постановление*) des Plenums des Obersten Gerichts Nr. 10 und des Plenums des Höchsten Arbitragegerichts Nr. 22 vom 29.04.2010 „Über einige Fragen, die im Zusammenhang mit der Gerichtspraxis bei der Entscheidung von Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Schutz des Eigentums und anderer dinglicher Rechte entstanden sind“, die in diesem Fall anwendbar ist, ist eine Person, die vermutet, dass es bei der Registrierung von Rechten oder Rechtsgeschäften zu einer Verletzung von Rechten durch den staatlichen Registrator gekommen ist, berechtigt, sich mit einem Antrag nach Art. 25 ZPO bzw. 24 APO an das zuständige Gericht zu wenden. Die Gerichtsentscheidung ist nur dann Grundlage für die Eintragung im Grundbuch bzw. Kataster, wenn dies in der Beschlussformel (*резолютивная часть*) vorgesehen ist. Das Gericht kann diese Schlussfolgerung treffen, wenn die Änderung der Grundbucheintragung keine Verletzung von Rechten oder gesetzlichen Interessen Anderer nach sich zieht, und die Immobilie nicht streitbefangen ist.

3. Einseitige Kündigung des Bauträgervertrages durch den Kunden

Entscheidung (*определение*) des Zivilsenats des Obersten Gericht vom 09.10.2018 Nr. 47-КГ18-14

Ein Bauträger hatte ein Mehrfamilienhaus fertiggestellt. Einer der Kunden verweigerte die Abnahme der Wohnung wegen Mängeln, die der Bauträger auch nach Fristsetzung nicht beseitigte. Daraufhin kündigte der Kunde den Bauträgervertrag. Nach Ansicht des Obersten Gerichts zu Recht.

Grundlage des Bauträgerrechts ist das Föderale Gesetz vom 30.12.2004 Nr. 214-FZ „Über die Beteiligung am Anteilsbau von Mehrfamilienhäusern ...“ (SZ RF, 03.01.2005, Nr. 1 (Teil 1), Pos. 40) (AntBautG).

Nach Art. 7 Pkt. 2 AntBautG kann der Kunde vom Bauträger im Falle der mangelhaften Werkerstellung nach seiner Wahl die unentgeltliche Mängelbeseitigung, eine proportionale Minderung des Vertragspreises oder einen Aufwandsersatz für die Mängelbeseitigung fordern.

Nach Art. 9 Pkt. 1 Nr. 2 AntBautG kann der Kunde einseitig den Bauträgervertrag kündigen, wenn der Bauträger seinen Pflichten nach Art. 7 Pkt. 2 nicht nachkommt. Ebenso kann der Kunde einseitig kündigen, wenn schwerwiegende Mängel (*существенное нарушение требований к качеству*) vorliegen oder der Bauträger die Nachbesserung verweigert (Art. 7 Pkt. 3 AntBautG).

Im Ergebnis ist, nach dem Sinn der genannten Vorschriften, die Weigerung des Bauträgers, die Mängel unentgeltlich und in vernünftiger Frist (*разумный срок*) zu beseitigen, Grundlage für die einseitige Kündigung durch den Kunden.

4. Anwendung der Regeln des Internationalen Privatrechts auf die Pfandvollstreckung

Verordnung (*постановление*) des Obersten Gerichts vom 09.07.2019 Nr. 24 „Über die Anwendung von Normen des Internationalen Privatrechts durch Gerichte der Russischen Föderation“

Neben verschiedenen Fragen des IPR regelt das Oberste Gericht in Pkt. 21 das auf die Vollstreckung aus dem Pfand anwendbare Recht: In den Bereich des Sachenrechtsstatus fallen auch Fragen der Ausübung und des Schutzes dinglicher Rechte (*вещные права*) (Art. 1205.1 Nr. 5 und 6 ZGB). Im Zusammenhang damit findet auf die Zwangsvollstreckung in Pfandgegenstände sowie die Verwertung des Pfandgegenstandes das Recht des Landes Anwendung, in dem die Pfandsache belegen ist, unabhängig davon, welches Recht auf den Pfandvertrag gemäß Art. 1210; 1211 ZGB (Rechtswahl durch die Parteien bzw. anwendbares Recht bei dessen fehlen) anwendbar ist.

Mitgeteilt von Dr. Tim Lassen