



RECHTSANWÄLTE  
**MOSGO & PARTNER**

# Veränderungen im Immobiliarsachenrecht

**Anton Shamatonov**  
Partner

Legal Update 2022 – Neuerungen in der russischen Gesetzgebung

Seminar des Komitees für Rechtsfragen der Deutsch-Russischen Auslandshandelskammer

8. Februar 2022

# Übersicht der Gesetzesänderungen

Föderales Gesetz vom 21.12.2021 Nr. 430-FZ  
„Über die Änderung des 1. Teils des ZGB RF“  
Tritt am 1.3.2023 in Kraft.  
„Fragliche“ Reform (?) des ZGB RF

Föderales Gesetz vom 6.12.2021 Nr. 408-FZ  
Teilweise in Kraft getreten am 6.12.2021. Soll am 1.9.2022 vollständig in Kraft treten. Katastererfassung und Eintragung des Eigentums an einem Objekt "automatisch" bei der Inbetriebnahme des Objekts.

Föderales Gesetz vom 30.12.2021 Nr. 448-FZ und Nr. 449-FZ  
Gründung einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft «Roskadastr» (geplant im September 2022 r.)  
Tritt am 30.12.2021 in Kraft.

# Vergleich der Normen der Eigentumsrechtsreform

	Rechtsinstitut	Aktuell im ZGB RF	Gesetzesentwurf 2019 r.	430-FZ (ab 1.3.2023)
1	<b>Konzeption „EON“</b>	Nein	Ja	∅ Veränderung
2	<b>„ENK“</b>		Art. 1 (neu)	∅ Veränderung
3	<b>Räumlichkeiten</b>	wird Erwähnt	Art. 4	Art. 3 Allg.
4	<b>Stellplätze</b>	wird Erwähnt	wird Erwähnt	
5	<b>„ONS“</b>	wird Erwähnt	Art. 1 (speziell)	∅ Veränderung
6	<b>Beschränkte dinglicheR.:</b>			
	▸ Grunddienstbarkeit	Ja (Art. 4)	Allg. Teil (Art. 6) Arten der Grunddienstbarkeit (Art. 4)	∅ Veränderung
	▸ Überbau, Erbpacht, Nießbrauch	nein	ja	
	▸ Hypothek und andere			
7	<b>Eigentum und sein Schutz</b>	nein	ja	∅ Veränderung

# Immobilien (Kap. 6<sup>1</sup>)

## Grundstück

Gebäude und Bauwerke – entstehen als Ergebnis von:

- a) Bau,
- b) Teilung einer Immobilie
- c) Verbindung mehrerer Immobilien

Räumlichkeiten (Wohn- und Geschäftsraum), Stellplätze

Die Errichtung von Räumen und Stellplätzen in einem „ONS“ ist nicht gestattet

# Nutzung eines fremden Grundstücks durch den Gebäudeeigentümer (Art. 287<sup>3</sup>)

Besteht kein gesetzliches oder vertragliches Recht zur Nutzung eines fremden Grundstücks, so ist der Eigentümer eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage, das / die sich auf einem solchen Grundstück befindet, berechtigt, es / sie in dem Umfang zu nutzen, der erforderlich ist, um seinen Zugang zu dem Grundstück zu gewährleisten (Art. 271).

Die zufällige Zerstörung eines Gebäudes oder einer Anlage hebt dieses Recht auf Nutzung des Grundstücks nicht auf; der Eigentümer der zerstörten Immobilie hat das Recht, es wiederherzustellen. Wenn er nicht innerhalb von 5 Jahren mit der Wiederherstellung begonnen hat, erlischt dieses Recht.

# Besonderheiten des Eigentums an Räumlichkeiten und Stellplätzen

Im Falle des Abrisses oder der Zerstörung eines Gebäudes oder einer Anlage behalten die Eigentümer der Räumlichkeit (Gebäudes) oder Stellplätze ihr Recht auf gemeinsames Eigentum an dem Grundstück.

Der Eigentümer einer Räumlichkeit oder eines Stellplatzes darf diese nicht in einer Weise nutzen, die die Rechte und gesetzlich geschützten Interessen der Eigentümer anderer Räumlichkeiten oder Stellplätze verletzt.

"Der Eigentümer einer Räumlichkeit oder Stellplatzes hat einen Anteil am Gemeinschaftseigentum des Gebäudes oder der Anlage".

# Gemeinschaftseigentum der Eigentümer an Räumlichkeiten und Stellplätzen

Gemeinschaftseigentum ist für mehr als einen Raum, Stellplatz oder Garage vorgesehen.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören u.a.,

- ▮ Nebenräume (Technikböden, Dachböden, Technikeller);
- ▮ Überdachungen,
- ▮ Umzäunte Konstruktionen,
- ▮ Anlagen: mechanische, elektrische, sanitäre und andere

Der Eigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum ist proportional zum Anteil der Eigentumsfläche, bzw. des Stellplatzes an der Gesamtfläche des Gebäudes. Die Anzahl der Stimmen ist proportional zur Höhe des Anteils.

Das Gemeinschaftseigentum kann Dritten zur Nutzung überlassen werden - dazu ist ein 2/3-Beschluss der Eigentümer erforderlich (die rechtlich geschützten Interessen der anderen Eigentümer dürfen nicht verletzt werden).



**Anton Schamatonow**  
Partner  
Mosgo & Partners

MOSGO & PARTNER RECHTSANWÄLTE

Malaja Dmitrowka 16/12  
127006 Moskau, Russland  
Tel.: +7 495 228 48 78

[anton.shamatonov@mosgolaw.com](mailto:anton.shamatonov@mosgolaw.com)

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

