

Unter welchen Umständen können illegale Bauten abgerissen werden?

Newsletter

25. April 2016

Eigentümer von Immobilien meinen oftmals, dass die Eigentumsbescheinigung über ein Gebäude dieses Gebäude vollständig vor dem Abriss schützt. Dies ist jedoch nicht immer zutreffend: ein Bau kann illegal sein nicht nur, wenn er ohne Dokumenten gebaut wurde, sondern auch wenn die Dokumente gesetzwidrig erteilt wurden oder wenn während der Errichtung gegen Baunormen und Vorschriften verstoßen wurde. Zudem können die Gebäude neuerdings unter Ausschluss des Gerichtswegs auf administrativem Wege abgerissen werden.

Eine Übersicht über die Änderungen von Art. 222 des Zivilgesetzbuches Russlands¹ finden Sie im Newsletter von Mosgo & Partner.

1. VORHERIGE FASSUNG DES ART. 222 DES ZIVILGESETZBUCHES RUSSLANDS

Laut der vorherigen Fassung des Art. 222 des Zivilgesetzbuches Russlands wurden von dem Begriff des illegalen Baus Immobilien erfasst, die auf einem nicht dafür vorgesehenen Grundstück, ohne erforderliche Genehmigungen oder bei erheblichen Verstößen gegen die Baunormen und - Vorschriften errichtet wurden.



Die Eigentumsbescheinigung gewährleistet keinen hinreichenden Schutz vor dem Abriss des Gebäudes.

Die Person, die einen unerlaubten Bau errichtet hat, hat diesen grundsätzlich abzureißen. Allerdings ist es möglich unter gewissen Umständen den Bau gerichtlich zu legalisieren und das Eigentumsrecht an ihm anzuerkennen, sofern der Bau nicht gegen die Rechte und legitimen Interessen Dritter verstößt und das Leben und die Gesundheit Anderer nicht gefährdet.

¹ Die Änderungen wurden durch Föderalgesetz vom 13.05.2015 Nr. 258-FZ „Über die Eintragung von Änderungen in die Artikel 222 des ersten Teils der Zivilgesetzbuches der Russischen Föderation und ins Föderalgesetz „Über das Inkrafttreten des ersten Teils des Zivilgesetzbuches der Russischen Föderation“ eingeführt.

2. WAS HAT SICH GEÄNDERT?

Begriff des illegalen Baus

Obwohl sich die Gesamtheit der Objekte, die unter den Begriff des illegalen Baus fallen, grundsätzlich nicht geändert hat, wurde der Begriff selbst präzisiert. In der Gesetzgebung wurde das Kriterium der **Abweichung von der genehmigten Benutzungsart** des Grundstückes aufgenommen, das die praktische Anerkennung von Bauten als illegal vereinfacht. Zudem ist das **Kriterium des erheblichen Verstoßes gegen die Baunormen und Vorschriften verschwunden**, wodurch es möglich wird **jedes Gebäude, das von einer beliebigen anwendbaren technischen Baunormen abweicht**, als illegal anzuerkennen. Vermutlich wird diese Bestimmung noch in Fällen wirklich geringfügiger Verstöße von der Rechtsprechung korrigiert werden.

Administrativer Abriss

Die neue Fassung des Artikels hat **den Abriss illegaler Bauten auf administrativem Wege erlaubt**, wenn der Bau wie folgt errichtet wurde:

- auf einem Grundstück, das sich in einem Gebiet spezifischer Bodennutzungsbedingungen befindet und das zu solchen Zwecken ordnungsgemäß nicht bestimmt wurde;
- auf einem Territorium der gemeinschaftlichen Nutzung;
- auf einem Gelände der Versorgungsanlagen von föderaler, regionaler oder kommunaler Bedeutung.

Der Beschluss über den Abriss kann von Kommunalbehörden eines **Stadtkreises** (oder eines **Kommunalbezirkes**, wenn es um das Gelände zwischen den Gemeinden geht) gefasst werden.



Der illegale Bau kann gegebenenfalls ohne Gerichtsurteil abgerissen werden.

Unabhängig davon, ob das Grundstück, auf welchem der illegale Bau errichtet wurde, im föderalen, regionalen oder kommunalen Eigentum steht, sind die Kommunalbehörden berechtigt einen illegalen Bau abzureißen.

Kriterien für die Anerkennung des Eigentumsrechts

Mit den Änderungen ist es nun schwieriger den Bau zu legalisieren. Die Gesamtheit der folgenden Umstände muss vorliegen:

1. die Person, die das Gebäude errichtet hat, besitzt in Bezug auf das Grundstück das **Recht auf diesem das gegebene Gebäude zu errichten**;
2. am Tag der Klageeinreichung **entspricht das Gebäude** der Raumordnung, den Bodennutzungs- und Bebauungsregeln oder den anderen zwingend erforderlichen Anforderungen an die Beschaffenheit des Gebäudes;
3. die Bewahrung des Gebäudes **verstößt gegen keine Rechte und legitimen Interessen** Dritter und bedroht nicht das Leben und die Gesundheit Anderer.

3. SCHLUSSFOLGERUNG

Eigentümer solcher Bauten sollte bewusst sein, dass die Dokumente über dieses Gebäude (Eigentumsbescheinigung, Nutzungsgenehmigung) keine Garantie dafür sind, dass das Gebäude nicht abgerissen werden kann, wenn bei der Errichtung gegen Rechtsvorschriften verstoßen wurde.

Zudem ist nach momentaner Gesetzeslage in Städten sowie im Bereich zwischen den Gemeinden der Abriss von illegalen Bauten auch ohne Gerichtsurteil möglich.

MOSGO & PARTNERS LAW FIRM

Тел.: +7 (495) 228 48 78

info@mosgolaw.com

www.mosgolaw.com

Dieser Newsletter ist keine anwaltliche Rechtsberatung; er ist ausschließlich für informationelle und Bildungszwecke vorgesehen. „Mosgo & Partner“ übernimmt keine Haftung für Folgen der Verwendung der in diesem Newsletter enthaltenen Informationen ohne spezielle professionelle Beratung.

© Mosgo & Partner. Moskau, 2016.