

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	11
Einführung .....	13
Kapitel 1. Das russische Grundstücksrecht.....	15
A. Geschichte des russischen Grundstücksrechts.....	15
I. Vorbemerkung zum vorrevolutionären Grundstücksrecht .....	15
II. Das Grundstücksrecht der Sowjetunion .....	15
1. Abschaffung des privaten Grundeigentums .....	15
2. Möglichkeiten der Grundstücksnutzung .....	17
a. Baurecht .....	17
b. Unbefristetes Nutzungsrecht.....	18
c. Unbefristetes (ständiges) Nutzungsrecht .....	21
3. Bewertung.....	21
III. Postsowjetisches Grundstücksrecht .....	22
1. Erbgrundbesitz auf Lebenszeit .....	23
2. Ständiges (unbefristetes) Nutzungsrecht .....	24
IV. Privateigentum an Grund und Boden.....	24
1. Anerkennung von Privateigentum an Grund und Boden .....	24
2. Das Grundstücksrecht ab Inkrafttreten der Verfassung von 1993.....	26
B. Regelungssystematik des geltenden Grundstücksrechts .....	27
I. Verfassungsrechtliche Grundlagen.....	27
II. Zivilgesetzbuch .....	28
III. Bodengesetzgebung .....	29
1. Kritik zum Bodengesetzbuch.....	31
2. Verhältnis des ZGB zum BodenGB .....	32
a. Position des Zivilgesetzbuchs .....	32
b. Position des Bodengesetzbuchs .....	33
c. Bewertung .....	33
aa. Vorrang des Zivilgesetzbuchs .....	33
bb. Vorrang des Bodengesetzbuchs .....	34
IV. Sonstige Rechtsakte .....	35
C. Eigentumsordnung .....	35
I. Eigentumsarten.....	36
1. Öffentliches Eigentum .....	36
2. Andere Formen des Eigentums.....	37
II. Inhalt des Eigentumsrechts .....	37
III. Begriffserklärungen .....	39
1. Vermögen .....	39
2. Unbewegliches Vermögen/Immobilie .....	39
3. Grundstück .....	41
4. Grundstücksteil .....	42
IV. Trennung von Grundstücks- und Gebäudeeigentum .....	42
1. Regelung im Zivilgesetzbuch .....	42
a. Hintergrund .....	43
b. Rückblick.....	44
2. Regelung im Bodengesetzbuch – Grundsatz der Vereinheitlichung .....	44
a. Der Weg zurück zum Grundsatz der Vereinheitlichung .....	44

b. Verständnis des Grundsatzes .....	45
3. Verwirklichung des Grundsatzes der Vereinheitlichung .....	47
4. Bewertung.....	49
a. Nachteile der Trennung .....	49
b. Vorteile der Trennung .....	49
5. Schlussfolgerung.....	49
Kapitel 2. Dingliche Nutzungsrechte .....	51
A. Allgemeine Bedeutung.....	51
B. Charakteristik.....	52
I. Handlungsinhalt .....	52
II. Abhängigkeit.....	52
III. Folgerecht.....	52
IV. Ausschließlichkeits-/Abwehrfunktion .....	53
V. Publizitätsgrundsatz .....	53
VI. Abgrenzung zu den obligatorischen Rechten.....	53
C. Klassifizierung beschränkt dinglicher Rechte .....	54
D. Numerus clausus dinglicher Rechte.....	54
E. System beschränkt dinglicher Nutzungsrechte .....	56
I. Recht der wirtschaftlichen Führung / Recht der operativen Verwaltung .....	56
II. Wohnrecht von Familienangehörigen .....	57
III. Wohnrecht aus Vermächtnis.....	57
IV. Besitz .....	58
V. Pacht.....	58
VI. Unentgeltliches befristetes Nutzungsrecht.....	59
F. Gegenstand dinglicher Rechte.....	60
I. Spezialitätsprinzip .....	60
II. Bestimmtheit von Grundstücken – katasterliche Erfassung.....	60
III. Verkehrsfähigkeit.....	61
IV. Bodenkategorie, Nutzungsart.....	62
G. Registrierung .....	62
I. Regelungssystematik .....	62
II. Vorgeschichte .....	63
III. Grundbuchsystem .....	64
1. Aufbau des Grundbuchs .....	64
2. Registerbehörde .....	65
3. Katastereintrag.....	65
4. Registrierungsantrag .....	65
5. Prinzip der doppelten Registrierung .....	66
6. Öffentlichkeitsgrundsatz .....	66
7. Öffentlicher Glaube.....	66
IV. Bewertung .....	68
Kapitel 3. Die dinglichen Nutzungsrechte im Einzelnen .....	69
A. Grunddienstbarkeit (Servitut).....	69
I. Entwicklung .....	69
II. Privates Servitut .....	70
1. Wesen .....	70
2. Inhalt .....	72
a. Positive und negative Servitude.....	72

b. Konkreter Inhalt .....	73
c. Unzulässiger Inhalt .....	74
3. Notwendigkeit der Bestellung des Servituts für das herrschende Grundstück .....	74
4. Grenzen des Servituts .....	75
5. Gegenstand .....	75
a. Grundstück .....	75
b. Grundstücksteil .....	76
c. Gebäude .....	77
6. Verhältnis zwischen Rechtsinhaber und Eigentümer .....	77
a. Stellung des Berechtigten .....	77
b. Stellung des Eigentümers des dienenden Grundstücks .....	78
c. Nutzungsentgelt .....	78
7. Entstehung .....	79
a. Vertragliche Einigung .....	80
aa. Rechtliche Qualifizierung .....	80
bb. Form .....	81
cc. Vertragsparteien .....	81
dd. Vertragsinhalt .....	83
(i). Gegenstand des Servituts .....	83
(ii). Ziel des Servituts .....	84
(iii). Nutzungsentgelt .....	84
(iv). Fakultativer Vertragsinhalt .....	85
b. Gerichtliche Entscheidung .....	85
aa. Klageberechtigung .....	86
bb. Klageantrag .....	87
c. Gesetzliche Entstehung .....	87
d. Entstehung durch einseitiges Rechtsgeschäft .....	88
e. Registrierung .....	88
8. Übertragung des Servituts .....	89
9. Beendigung .....	89
a. Allgemeine Beendigungsgründe .....	90
aa. Vertragliche Aufhebung .....	90
bb. Zeitablauf .....	90
cc. Rechtsinhaberidentität .....	90
b. Spezielle Beendigungsgründe .....	91
aa. Zweckfortfall .....	91
bb. Aufhebung der zweckentsprechenden Nutzungsmöglichkeit .....	91
cc. Verzicht .....	91
dd. Nichtgebrauch der Befugnisse .....	92
10. Bewertung .....	93
11. Exkurs: „Olympische Servitute“ .....	93
III. Öffentliches Servitut .....	95
1. Inhalt .....	95
2. Stellung des Grundstückseigentümers .....	95
3. Voraussetzungen .....	96
a. Normative Grundlage .....	96
b. Öffentliches Interesse .....	96
c. Öffentliche Anhörung .....	96

d. Staatliche Registrierung .....	97
4. Rechtscharakter .....	97
5. Beendigung .....	98
B. Ständiges (unbefristetes) Nutzungsrecht .....	98
I. Rechtssubjekte .....	99
II. Wesen .....	100
III. Erwerbsmöglichkeiten .....	101
1. Erwerb auf Grundlage eines Verwaltungsakts .....	101
2. Erwerb beim Eigentumserwerb eines Gebäudes auf fremdem Grundstück .....	101
a. Systematik .....	102
b. Möglichkeit des Übergangs des ständigen (unbefristeten) Nutzungsrechts .....	102
c. Entstehung .....	104
d. Registrierung .....	106
3. Erwerb im Rahmen der Rechtsnachfolge .....	106
a. Reorganisation einer juristischen Person .....	106
b. Erbfall .....	107
4. Exkurs: Erwerb durch Mehrheitsbeteiligung an einer Kapitalgesellschaft .....	107
IV. Umwandlungspflicht .....	108
1. Umwandlungsfrist .....	108
2. Wahlrecht .....	108
3. Verhältnis zum Bestandsschutz .....	109
4. Faktischer Kontrahierungszwang .....	109
5. Konsequenzen der Nichtbefolgung .....	110
6. Umwandlungsverfahren .....	110
7. Bewertung .....	111
V. Umwandlungsrecht .....	111
VI. Registrierung .....	111
VII. Inhalt .....	112
1. Allgemeine Nutzungsbefugnisse .....	112
2. Errichtung von Gebäuden .....	112
3. Verfügungsverbot .....	113
a. Verfügung über das Grundstück .....	113
b. Verfügung über das ständige (unbefristete) Nutzungsrecht .....	113
VIII. Nutzungsentgelt .....	114
1. Bemessungsgrundlage .....	114
2. Künftig einheitliche Immobiliensteuer .....	114
IX. Beendigung .....	115
1. Freiwillige Beendigung - Verzicht .....	115
2. Zwangsweise Beendigung .....	116
X. Bedeutung und Ausblick .....	117
C. Erbgrundbesitz auf Lebenszeit .....	118
I Wesen .....	118
II. Erwerbsmöglichkeiten des Erbgrundbesitzes auf Lebenszeit .....	118
1. Erwerb im Rahmen der Erbfolge .....	118
2. Erwerb beim Eigentumserwerb eines Gebäudes auf fremdem Grundstück .....	120
3. Exkurs: Erwerb durch Erbschafts Kauf .....	121
III. Entstehung .....	121
IV. Inhalt .....	122

V. Stellung des Berechtigten .....	123
1. Verfügungsbeschränkung .....	123
a. Verfügung über das Grundstück .....	123
b. Verfügung über das Recht auf lebenslangen Erbgrundbesitz .....	123
2. Umwandlungspflicht .....	124
VI. Nutzungsentgelt .....	124
VII. Beendigung .....	125
VIII. Bedeutung und Ausblick .....	125
D. Allgemeines Nutzungsrecht des Gebäudeeigentümers .....	126
I. Erscheinungsformen .....	126
II. Charakteristik .....	127
III. Rechtscharakter .....	128
1. Eigenständige Bedeutung .....	128
2. Rechtliche Qualifikation .....	129
IV. Entstehung .....	130
V. Inhalt .....	131
VI. Beendigung .....	131
VII. Bedeutung .....	131
VIII. Verhältnis zu anderen Nutzungsrechten .....	132
Kapitel 4. Rechtsschutz und Verjährung .....	133
A. Allgemeine Bedeutung .....	133
I. Dinglicher Beseitigungsanspruch .....	133
1. Voraussetzungen .....	133
2. Rechtsfolge .....	134
II. Deliktischer Schadensersatzanspruch .....	134
B. Besonderheiten hinsichtlich des Servituts .....	134
I. Vertraglicher Schadensersatzanspruch .....	134
II. Dinglicher Beseitigungsanspruch .....	134
C. Verjährung .....	135
Kapitel 5. Rechtssituation ausländischer Investoren .....	137
A. Pachtrecht .....	137
B. Eigentumsrecht .....	138
C. Beschränkt dingliche Rechte .....	138
I. Ständiges (unbefristetes) Nutzungsrecht, Erbgrundbesitz auf Lebenszeit .....	138
II. Servitut .....	139
Kapitel 6. Zukünftige Entwicklung des Sachenrechts – Konzeption 2009 .....	140
A. Allgemeines .....	140
B. Änderungsvorschläge bezüglich der beschränkt dinglichen Rechte .....	140
I. Änderungsvorschläge im Bezug auf das Servitut .....	141
II. Baurecht .....	142
III. Recht des ständigen Besitzes und der ständigen Nutzung .....	143
IV. Umwandlung bestehender dinglicher Rechte .....	143
V. Persönliches Nutzungs- und Besitzrecht .....	143
C. Bewertung .....	144
Gesamtbetrachtung .....	145
Literaturverzeichnis .....	149