

I „Immobilien“ im modernen russischen Zivilrecht: Begriff und Bedeutung dieser Kategorie

Ljudmila Ū. Vasilevskaâ

*Professorin der Rechtswissenschaften, Leiterin des Lehrstuhls für
Bürgerliches Recht und Familienrecht an der Moskauer Staatlichen
Juristischen O. E. Kutafin Universität (Akademie)*

Das Wiederaufleben der Kategorie „Immobilie“ im russischen Zivilrecht war eine notwendige Folge der Anerkennung des Erwerbs von Privateigentum an Grund und Boden bzw. an Grundstücken. Grundstücke stellen die Hauptform unbeweglicher Sachen und das Objekt der überwiegenden Mehrheit dinglicher Rechte dar, von denen sich nur das Eigentums- und das Pfandrecht auch auf bewegliche Sachen beziehen können.

Deswegen hat die Verstaatlichung von Grund und Boden in der ehemaligen UdSSR unvermeidlich eine direkte gesetzliche Abschaffung des Begriffs „Immobilie“ (Anmerkung zu Art. 21 ZGB der RSFSR von 1922) und der Kategorie der dinglichen Rechte (Abschnitt II Kapitel 7–14 des Zivilgesetzbuches der RSFSR von 1964) nach sich gezogen. Die Anerkennung (genauer gesagt die Wiederherstellung) des Privateigentums an Grundstücken in der Russischen Föderation zu Beginn der neunziger Jahre des vorigen Jahrhunderts hat sie wieder zu Objekten bürgerlicher Rechte gemacht und genauso unvermeidlich die Wiederherstellung von zivilrechtlichen Instituten der dinglichen Rechte und Immobilien gefordert. Die Unterteilung des Vermögens (der Sachen) in bewegliches und unbewegliches Vermögen sowie die Definition der Merkmale von Immobilien wurden zuerst in den Grundlagen der Zivilgesetzgebung der UdSSR und der Republiken von 1991 (Art. 4 Pkt. 2) festgelegt. Im Jahre 1994 wurden die Formulierungen der Grundlagen in einer etwas modifizierten Art in Art. 130 des Zivilgesetzbuches der RF (im Weiteren – ZGB RF) wiedergegeben.

Art. 130 ZGB RF lautet:

Zu den unbeweglichen Sachen (unbewegliches Vermögen, Immobilien) gehören Grundstücke, Teile des Erdinneren, absonderte Wasserobjekte und alles, was dauerhaft mit dem Boden verbunden ist, das heißt Objekte, deren Entfernung ohne unverhältnismäßigen Schaden für ihre Nutzbarkeit unmöglich ist, dazu gehören auch Wälder, mehrjährige Anpflanzungen, Gebäude, Anlagen, unvollendete Bauwerke sowie Unternehmen als Vermögenskomplex.

Das Eigentum an unbeweglichen Sachen kann jedoch ebenso nur durch deren Registrierung erworben werden, für die die erforderlichen Genehmigungen nachgeholt werden müssen.

Man muss den Unterschied zwischen legal erbauten, nicht registrierten Immobilien, deren Bau abgeschlossen ist, und noch unvollendeten Bauwerken sehen. Wenn unvollendete Bauwerke Objekte der Werk- oder Dienstleistungsverträge sind, kann man nur schuldrechtliche Normen anwenden. Wenn Rechtsverhältnisse abgebrochen sind und man von Vertragsaufhebung spricht, dann soll man unvollendete Bauwerke registrieren und danach sollten die Bauwerke als Immobilien angesehen werden.

Allerdings haben lange Jahre des Fehlens der Begriffe von Immobilie und dinglichen Rechten in russischen Gesetzen ein entsprechendes theoretisches „Vakuum“ in den wissenschaftlichen Untersuchungen hervorgerufen, das durch die Unkenntnis der rechtlichen Regelungen in modernen europäischen Rechtsordnungen kontinentalen Typs noch verstärkt wurde. Mit dem Wiederaufleben dieser Kategorien wurde deren theoretisches Erfassen deshalb häufig auf rein philologische Forschungen zum Thema des Verhältnisses zwischen den notorisch gleichwertigen Begriffen „Immobilien“, „unbewegliche Sache“ und „unbewegliches Vermögen“ reduziert. Indessen haben bereits vorrevolutionäre Zivilrechtswissenschaftler darauf hingewiesen, dass „Vermögen“ ein Sammel-, d.h. ein zusammengefasster Begriff und nicht ein selbständiges Rechtsobjekt ist. Eine ähnliche Ansicht ist auch in anderen europäischen Rechtsordnungen des „deutschen Rechtskreises“ allgemeingültig, wo die Unmöglichkeit der Festlegung eines „absoluten“ (dinglichen) „einheitlichen Rechts“ an „Vermögen“ kraft des sachenrechtlichen Spezialitätsprinzips unveränderlich betont wird.

Art. 128 ZGB RF spricht ebenfalls nicht vom „Vermögen“ im Allgemeinen als Objekt der bürgerlichen Rechte, sondern lediglich vom „anderen Vermögen“ als körperlichen Gegenständen; daraus ist deutlich ersichtlich, dass der Gesetzgeber dem Terminus „Vermögen“ den Sinn eines Sammelbegriffs unterlegt, der sowohl Sachen als auch vermögenswerte Rechte umfasst. Das bedeutet die Mehrdeutigkeit des Begriffs „Vermögen“.

Dem Gesetz ist es aus redaktioneller Sicht nicht ganz gelungen, Unternehmen als Vermögenskomplex zu einer „Immobilie“ zu erklären, zu dessen Bestand nicht nur Sachen, sondern auch vermögenswerte Rechte und Pflichten gehören (Art. 132 ZGB RF). Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die „Anerkennung“ eines Unternehmens als Immobilie in dieser speziellen Norm – und nicht in der Regelung des Art. 130 Pkt. 1 Abs. 1 ZGB RF – lediglich dessen Angleichung an Immobilien in der rechtlichen Behandlung bedeutet, dabei an Immobilien „laut Gesetz“ und nicht „der Natur nach“.

Es wurde angeführt, dass ein Unternehmen in dieser Eigenschaft Gegenstand von verschiedenen Rechtsgeschäften, die mit dem Übergang dinglicher Rechte verbunden sind (Art. 132 Pkt. 2 Abs. 1 ZGB RF), und dementsprechend Gegenstand der daraus entstandenen Verpflichtungen, aber nicht Gegenstand des Eigentumsrechts oder anderer dinglicher Rechte sein kann. Nach dem ausdrücklichen Hinweis des Gesetzes stellt ein Unternehmen eine Immobilie und einen einheitlichen „Vermögenskomplex“ nur zum Zweck des Vermögensverkehrs dar, das heißt nur in den Fällen und innerhalb der Grenzen der Veräußerung (des Übergangs) der Rechte auf dieses seiner Natur nach verschiedenartige Vermögen.

In der UdSSR fehlten die Begriffe „Immobilien“ und „dingliche Rechte“. Rechtsgeschäfte über Häuser und Gebäude, und umso mehr über Wohnungen oder „Büroräume“, die sich in mehrstöckigen Gebäuden befinden, werden bis jetzt bei uns nicht selten als Rechtsgeschäfte über vollkommen selbständige Objekte des zivilrechtlichen Verkehrs aufgefasst, die keinerlei Zusammenhang mit dem Grund und Boden haben, auf dem sie stehen. Im besten Fall folgt das „Recht an einem Grundstück“ in diesen Rechtsgeschäften dem Recht am Gebäude oder der Wohnung und nicht umgekehrt.

Dieses Verständnis der Objekte dinglicher Rechte hat auch dazu beigetragen, dass Wohnungen (und sogar Zimmer) sowie die nicht Wohnzwecken dienenden Räume (einschließlich „Stock-

werke“ der Gebäude) später als selbständige unbewegliche Sachen – Objekte des Eigentumsrechts – anerkannt wurden, obwohl sie alle in Wirklichkeit keine einzelnen Sachen, sondern lediglich Bestandteile juristisch unteilbarer Sachen (Häuser bzw. Gebäuden) sind. Dies hat seinerseits zum juristischen Verschwinden solcher Häuser (Gebäude) als einheitliche Sachen – Rechtsobjekte – geführt, weil sie jetzt nach Art. 36 Pkt. 1 WohnGB lediglich eine „Gesamtheit“ einzelner unbeweglichen Sachen – also Wohnungen (Zimmer) oder Räume – darstellen.

Es ist wichtig zu beachten, dass Art. 130 Pkt. 1 Abs.1 ZGB RF eine überaus vorsichtige, auf den traditionellen Vorstellungen des vorrevolutionären russischen Rechts beruhende Formulierung enthält (die die Bestimmungen des Art. 4 Pkt. 2 der Grundlagen von 1991 in einer etwas modifizierten Art wiedergibt), indem die Vorschrift als Hauptmerkmal von Immobilien eine feste Verbindung des Gegenstands mit Grund und Boden festlegt, die in der Unmöglichkeit seiner Fortschaffung ohne unverhältnismäßige Beeinträchtigung seiner wirtschaftlichen Bestimmung ihren Ausdruck findet. Aus dieser Formulierung folgt ganz deutlich die Absicht des Gesetzgebers, die Verbindung einer unbeweglichen Sache mit Grund und Boden (Grundstück) hervorzuheben, wenn schon der Begriff von Immobilien im einheimischen Recht traditionell nicht nur Grundstücke, sondern auch die sich darauf befindende Gebäude und Bauwerke umfasst.

Die Anerkennung in Art. 130 Pkt. 1 Abs. 2 ZGB RF von „Immobilien nach Gesetz“ (Luft-, Meeres- und Flussschiffe und Objekte der Raumfahrt) spricht nicht weniger deutlich darüber, dass Immobilien eine juristische und nicht physische Kategorie sind, und deren Hauptmerkmal die nicht physische „Unzertrennbarkeit“ vom Grund und Boden, sondern die juristisch notwendige staatliche Registrierung der der Rechtslage entsprechenden Sache ist (Art. 131 ZGB RF).

Die Behauptungen über „naturgemäße“ und „objektiv existierende“ Unterschiede zwischen beweglichen und unbeweglichen Sachen, die diese Differenzierung sogar unter den Umständen der ausdrücklichen gesetzlichen Abschaffung einer solchen Teilung in der Sowjetzeit angeblich faktisch ermöglicht haben sollen, beruhen auf Vorstellungen, die dem Niveau der technischen und sozialen Entwicklung des 19. Jahrhunderts entsprechen. Indessen wurde

bereits im späten vorrevolutionären russischen Recht darauf hingewiesen, dass das Kriterium der Differenzierung zwischen Mobilien und Immobilien „früher in der Möglichkeit der Bewegung einer Sache ohne Verlust ihrer Ganzheit und Gestaltung, kurzum – ohne Beschädigung“ gesehen wurde. Unter Berücksichtigung der Erfolge moderner Technik bei der Bewegung von Gegenständen kann man das genannte Kriterium nicht für völlig sicher halten. Deswegen stellt das „moderne Recht“ ein neues Kriterium auf – den Begriff von Immobilien als „Grund und Boden und alles, was deren Bestandteil ist“.

Unter „modernem Recht“ waren hier das deutsche Bürgerliche Gesetzbuch von 1896 (BGB) und das schweizerische Zivilgesetzbuch von 1907 (Schweizerisches ZGB) gemeint. Diese beiden Gesetzbücher kennen bekanntlich den Begriff „Immobilien“ überhaupt nicht (der hier als wissenschaftlich-dogmatischer und nicht als gesetzlicher Terminus gilt). Sie stellen „bewegliche Sachen“ den Grundstücken gegenüber, die hier auch die einzige Art von Immobilien bilden (§§ 94–96 BGB, Art. 655 ff. schweizerisches ZGB). Fest mit Grund und Boden verbundene Gegenstände gelten im deutschen Recht nicht als einzelne (selbständige) Sachen, sondern nur als Bestandteile eines Grundstücks. Als Zubehör einer Sache, einschließlich einer unbeweglichen Sache, können deswegen nur bewegliche Sachen gelten, die keine Grundstücke oder ihre Bestandteile sind (dementsprechend können Gebäude nicht als solche gelten, § 97 BGB, Art. 644 Abs. 2 Schweizerisches ZGB).

Diese Herangehensweise des Gesetzgebers führt nicht zur „Verneinung“ der physischen Existenz der auf Grund und Boden errichteten Häuser und anderer Gebäude, sondern schafft diesen lediglich eine andere Rechtsstellung als im russischen Recht. Streng genommen beruht gerade diese auf den Bestimmungen des römischen Rechts, in dem bekanntlich lediglich Grundstücke als unbewegliche Sachen (*res immobiles*) anerkannt wurden, während die darauf errichteten Gebäude als deren Bestandteile (und nicht als Zubehör) galten. Aufgrund dessen wird ein Bauwerk auf dem Grundstück (darunter auch ein nicht vollendetes Bauwerk) bis zu dessen staatlicher Registrierung als Bestandteil vom Grundstück, also von einer Immobilie, nach allgemeiner Regel als bewegliche Sache betrachtet.

Im deutschen und schweizerischen Recht sichert die Anerkennung von Gebäuden als Bestandteile eines Grundstücks im Grunde genommen die automatische Anwendung des klassischen Prinzips *superficies solo cedit*. In unserem Recht hat dieses Prinzip unter Bedingungen der Verstaatlichung von Grund und Boden seinen Sinn verloren, weil dessen Anwendung zugleich die automatische Verstaatlichung aller Gebäude bedeutet hätte, die auf staatlichem Grund und Boden errichtet wurden. Unser gewachsenes Rechtsbewusstsein ist kaum fähig, die deutsche Konstruktion von Immobilien (und im Grunde genommen – die römische oder noch genauer die pandektische Konstruktion) aufzunehmen.

Der Begriff der Immobilie ist mit der Anerkennung von Grund und Boden bzw. von Grundstücken als Gegenstand des Privateigentums untrennbar verbunden, weil die Grundstücke nur unter dieser Voraussetzung zu Gegenständen des Vermögensverkehrs werden, dessen Teilnehmer an deren deutlicher Rechtsregelung interessiert sind, was seinerseits dessen staatliche (öffentliche) Registrierung erforderlich macht.

Bei der Verstaatlichung von Grund und Boden sind Rechtsgeschäfte über Grundstücke ausgeschlossen und Rechte an den sich darauf befindenden Bauwerken werden selbständig, d.h. juristisch getrennt von den Rechten an Grund und Boden. In dieser Situation folgt nicht mehr das Gebäude dem juristischen Schicksal von Grund und Boden, sondern umgekehrt – das Grundstück folgt automatisch dem Schicksal des sich darauf befindenden Gebäudes. Die Notwendigkeit der staatlichen Registrierung von entsprechenden Rechten geht dabei verloren, eine rein technische Registrierung von Gebäuden (und nicht von Grundstücken) und die notarielle Ausfertigung von Rechtsgeschäften (was auch im sowjetischen Recht der Fall war) mit ihnen werden dabei genügen.

Deswegen zieht die Beibehaltung der herrschenden Rolle des staatlichen Eigentums an Grund und Boden unter heutigen Bedingungen (bis jetzt umfasst es mehr als 90% des Grund und Bodens) eine unvermeidliche Trennung zwischen dem Eigentumsrecht an einem Grundstück (das in der Regel im öffentlichen Eigentum steht) und dem Eigentumsrecht an einem darauf errichteten Gebäude (das in der Regel bereits im Privateigentum ist) nach sich. Gerade diese Trennung schafft den Boden für die Konservierung der Vorstellungen von einem Gebäude (Bauwerk) als einer

besonderen, selbständigen unbeweglichen Sache, die sich in eine Gesamtheit von einzelnen Sachen (von Wohnräumen und/oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen) verwandelt hat oder allmählich verwandelt, die ihrerseits überhaupt keine einheitliche Sache darstellt. Aus dieser Perspektive scheint sich das Prinzip der Einheit vom Schicksal der Grundstücke und der mit ihnen fest verbundenen Gegenstände (d.h. im Grunde genommen immer noch dasselbe klassische *superficies solo cedit*), das in Art. 1 Pkt. 1 Unterpunkt 5 BodenGB der RF festgelegt ist und das einen einzigen Eigentümer von Grund und Boden und von den darauf errichteten Gebäuden voraussetzt, in naher Zukunft kaum zu verwirklichen.

Die Wiederherstellung der Kategorie „Immobilien“ in unserem Recht, die, wie es scheint, noch nicht vollständig vom einheimischen Rechtsbewusstsein aufgegriffen wurde, hat einen großen Einfluss auf die Herausbildung und Verwendung einer Reihe von anderen zivilrechtlichen Begriffen ausgeübt. Insbesondere verliert jetzt eine Reihe von gesetzlichen Klassifikationen, die bislang als allgemeine Klassifikationen galten, diese Bedeutung.

So ist die Aufteilung der Sachen in Hauptsachen und Zubehör (Art. 135 ZGB RF) auf Immobilien offensichtlich nicht anwendbar und gehört demzufolge nur zu den beweglichen Sachen, z. B. wenn ein Geigenkasten oder das Ersatzrad für ein Auto als einzelne bewegliche Sache nach Voraussetzungen eines konkreten Kaufvertrags ein selbständiges rechtliches Schicksal haben können, ist diese Möglichkeit für „Immobilien ihrer Natur nach“ ausgeschlossen, einschließlich in Form eines Gebäudes oder Bauwerks, die mit der Lösung vom Grundstück nicht mehr genutzt werden können. Umso mehr ist diese Möglichkeit für Grundstücke selbst ausgeschlossen, die ihrer Natur nach in der Rolle des „Zubehörs“ nicht auftreten können, selbst wenn sie einem anderen „Hauptgrundstück“ zugeordnet sind. Mit anderen Worten kann eine unbewegliche Sache nicht Zubehör einer Hauptsache sein (umso mehr in der Rolle einer Sache nach Art. 135 ZGB RF, die „zur Bedienung einer anderen wesentlichen Sache bestimmt ist“).

Hierzu gehört auch die Teilung von Rechtsgeschäften (Verträgen) in Real- und Konsensualrechtsgeschäfte, die für das russische Zivilrecht üblich geworden ist. Viele Rechtsgeschäfte über Immobilien, zum Beispiel Verträge über den Verkauf eines Unternehmens oder die Pacht von unbeweglichen Sachen (Art. 560

Pkt. 3, Art. 651 Pkt. 2 und Art. 658 Pkt. 2 ZGB RF), gelten als abgeschlossen ab dem Zeitpunkt ihrer staatlichen Registrierung und nicht ab dem Zeitpunkt der Einigung der Parteien oder ab dem Zeitpunkt der tatsächlichen Übergabe einer Sache. Gerade die Registrierung und nicht die Art der Rechtsgeschäftsvornahme durch die Parteien hat hier eine grundlegende rechtsbewirkende Bedeutung. In den Fällen, in denen ein Rechtsgeschäft mit Immobilien vor dem Zeitpunkt ihrer staatlichen Registrierung als geschlossen gilt (was insbesondere aus den allgemeinen Regelungen des Art. 551 ZGB RF über den Immobilienkaufvertrag folgt), entstehen schwierige theoretische und praktische Probleme, die die Wirkung dieses Rechtsgeschäfts im Zeitraum von ihrer Vornahme bis zur staatlichen Registrierung betreffen.

Beispiel: Lassen Sie uns einen Immobilienkaufvertrag betrachten. In unserem Recht kann man verschiedene Modelle der Entäußerung verwenden. Falls es um Grundstücke oder nicht um zu Wohnzwecken dienende Räume geht, dann bedarf es nur einer staatlichen Registrierung des dinglichen Rechts für diese Objekte.

Eine ganz andere Situation ergibt sich, wenn als Vertragsobjekt das Unternehmen als Vermögenskomplex oder bewohnbare Räume auftritt. Hier fordert der Gesetzgeber zwei Registrierungen – der Rechte und der Verträge. Dabei tritt der Vertrag erst nach seiner Registrierung in Kraft. Bis dahin entstehen nur faktische Verhältnisse ohne dingliche und obligatorische (schuldrechtliche) Ansprüche zwischen den Parteien. Das Problem besteht darin, welche Schutzmechanismen für Parteien zu berücksichtigen sind. Die Gerichtspraxis lässt den Vorvertrag oder den Mietvertrag des Bankfachs benutzen. Die Rechtsverhältnisse entstehen erst nach der Vertragsregistrierung und ab diesem Moment entstehen schuldrechtliche Ansprüche der Parteien.

Man muss zwei Fälle unterscheiden, wenn es sich um unabgeschlossene Bauwerke handelt. Einerseits können sie als Objekte des Bauvertrages oder des Dienstleistungsvertrages auftreten und unter diesen Umständen dürfen sie nicht als Immobilien betrachtet werden. Falls solche Verträge storniert werden, darf man diese Objekte als Immobilien registrieren.

Unbewegliche Sachen können nicht Gegenstände einiger längst bekannter Rechtsgeschäfte über den Erwerb und/oder die Veräußerung von Vermögen sein. Unsere Gerichtspraxis hat

mit Recht darauf aufmerksam gemacht, dass Immobilien nicht Gegenstand des Kommissionsvertrags sein können. Ein Kommissionär, der nach Art. 996 Pkt. 1 ZGB RF kein Eigentümer des unbeweglichen Vermögens eines Kommittenten ist oder wird, kann ja die Übertragung des Eigentumsrechts an einer veräußerten oder erworbenen Immobilie nicht registrieren lassen, was in Art. 551 Pkt. 1 ZGB RF vorgesehen ist, und dadurch im Grunde genommen auch kein entsprechendes Rechtsgeschäft für den Kommittenten vornehmen.

Bemerkenswert ist, dass unbewegliche Sachen im vorrevolutionären russischen Recht überhaupt nicht als „Ware“ im Sinne des Objekts aller Handelsgeschäfte galten (und nicht nur des Kommissionsvertrags): „Aus der Sicht des russischen Rechts ist der Ausdruck „Ware“ nur auf bewegliche Sachen anwendbar“.

All diese Beispiele zeigen uns, dass die Wiederherstellung der Kategorie „Immobilien“ im russischen Zivilrecht noch nicht die Herausbildung eines dementsprechenden „Marktbegriffs“ bewirkt hat. Diese grundlegende zivilistische Kategorie befindet sich in einem einheitlichen allgemeinen System zivilrechtlicher Begriffe und beeinflusst dieses stark. Im modernen Zivilrecht Russlands findet dieser Einfluss seinen Ausdruck in der Notwendigkeit einer Veränderung, manchmal auch einer Ergänzung – und bewirkt sogar eine gewisse Überprüfung einer Reihe von gewohnten und seit langem als gefestigt erscheinenden zivilrechtlichen Instituten und Kategorien.

Wir haben folgende Perspektive – eine Reform des Bürgerlichen Rechts. Im Gesetzentwurf über Veränderungen des Sachenrechts werden grundlegende Änderungen vorgenommen. Unter anderem werden folgende Neuerungen zur Regelung der beschränkten dinglichen Rechte vorgeschlagen:

- Einführung eines Nachbarrechts als Beschränkung der Abwehransprüche des Grundstückseigentümers;
- Erweiterung des Bestands der beschränkten dinglichen Rechte, z.B. um ein Vorkaufsrecht und Dienstbarkeiten;
- Schaffung eines Bestands allgemeiner Regeln über beschränkte dingliche Rechte;

- Aufnahme einer abschließenden Aufzählung beschränkter dinglicher Rechte in das ZGB, die die Einführung weiterer dinglicher Rechte durch andere einfache Gesetze ausschließt;
- Regelung der Rangfolge dinglicher Rechte;
- Dingliche Schutzansprüche wie Vindikation und der negatorische Anspruch sollen nur den Inhabern dinglicher Rechte zustehen, zusätzlich soll jedoch ein possessorischer Rechtsschutz eingeführt werden, dabei soll auch die Kategorie „der Besitz“ eingeführt werden;
- Abschaffung der Registrierung von schuldrechtlichen Verträgen im einheitlichen staatlichen Register der Immobilienrechte und Immobiliengeschäfte.

Diese Neuerungen würden die Funktionalität des Sachenrechts in Russland wohl deutlich verbessern und der Stabilisierung des Rechtsverkehrs dienen.