

## Zum Problem der Enteignung bei der Durchführung von Infrastrukturprojekten in Russland

Reinhold Wessely

### Zusammenfassung

Die Größe des Staatsgebiets der Russischen Föderation, die ungleiche Verteilung der Bevölkerung, die klimatischen Verhältnisse und die sowjetische Vergangenheit machten es der jeweiligen russischen Regierung seit der Wende extrem schwer, die Infrastruktur bedarfsgerecht auszubauen. Eine besondere Rolle bei dieser Entwicklung spielen die Eigentumsverhältnisse und das Landmanagement, die erst nach und nach rechtlich ausgestaltet und mit Schwierigkeiten umgesetzt werden konnten. Auch unzureichende Schwerpunktsetzungen in der Politik bzw. in der Gesetzgebung und mangelnde Erfahrungen mit dem Bau größerer Infrastrukturvorhaben sowie das enorme Ausmaß der Korruption, wie z. B. bei der Durchführung der Olympischen Spiele in Sotschi oder beim Bau der Russki-Brücke in Wladiwostok für eine Konferenz der Asiatisch-Pazifischen Wirtschaftsgemeinschaft (APEC), tragen zu diesem Zustand maßgeblich bei. Der vorliegende Beitrag analysiert die Situation aus rechtlicher Sicht und zeigt grundsätzliche Möglichkeiten zur Verbesserung auf.

### Summary

*The size of the territory of the Russian Federation, the uneven distribution of the population, the climatic conditions and the Soviet past make it difficult for every Russian government to built-up the necessary infrastructure. Ownership of real estate and land management play a special role in this development which only slowly and not without difficulties have been implemented into law since the end of communism. Politics also have not focused sufficiently on the legal basis for such developments. Lack of experience in the realization of major infrastructure projects and the enormous size of corruption – examples are the Olympic Games in Sochi and the construction of the Russki Bridge in Vladivostok for a conference of APEC – have contributed significantly to this situation.*

**Schlüsselwörter:** Russland, Infrastrukturausbau, Grund und Boden, Enteignung, Servitut

## 1 Einleitung – Rechtliche Hindernisse für den Ausbau der russischen Infrastruktur

Im Zusammenhang mit dem Infrastrukturausbau in Russland muss vor allem auf die mangelnde Rechtssicherheit und damit auf die Schwierigkeiten der Finanzierung durch ausländische Investoren – sei es als Direktinvestitionen oder in Form von BOT-Projekten (BOT = Build Operate Transfer [Betreibermodell]) – hingewiesen werden. Dies ist auch vor dem Hintergrund der abnehmenden wirtschaftlichen Aktivität von Privatunternehmen in Russland bei gleichzeitiger Zunahme des Anteils der direkt oder indirekt verstaatlichten Unternehmen zu sehen, deren Finanzierungskraft nicht mehr ausreicht, größere Infrastrukturprojekte in Public Private Partnership (öffentlich-private Partnerschaft [ÖPP]) zu finanzieren. In diesem Kontext versucht der Beitrag die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen des Zivilgesetzbuches (Гражданский Кодекс [Grashdanskij kodeks], deutsche Kurzform ZGB RF) und des Bodengesetzbuches (Земельный Кодекс [Semelnyj kodeks], deutsche Kurzform BodenGB RF) der Russischen Föderation (RF) zu analysieren, Probleme mit anschaulichen Beispielen zu belegen und grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Präsident Dmitri A. Medwedew nannte zu Beginn seiner Amtszeit (2008–2012; seit 8.5.2012 Russischer Ministerpräsident) als eines der wesentlichen Ziele den Ausbau der Infrastruktur. Tatsächlich wurden mehrere Projekte geplant und in Angriff genommen, so z. B. die Sportstätten und Infrastruktureinrichtungen zu den Olympischen Spielen in Sotschi, der Bau einer zweiten Hochgeschwindigkeitsstrecke von Moskau nach St. Petersburg, die zur Fußball-Weltmeisterschaft 2018 fertiggestellt sein sollte, oder der Bau von Mautautobahnen durch die staatliche Firma Avtodor.

Die Realisierung aller geplanten Infrastrukturprojekte beansprucht Grundstücke, die sich bereits zu einem großen Teil in privatem Eigentum befinden und sich daher oft nur durch Enteignung gewinnen lassen. Die derzeitigen gesetzlichen Bestimmungen sind jedoch für eine ordnungsgemäße Durchführung von Enteignungsverfahren ungeeignet. Dies zeigte sich deutlich bei den Bauvorhaben zur Durchführung der Olympischen Spiele in Sotschi und vor allem beim geplanten Bau einer zweiten Hochgeschwindigkeitsstrecke der Russischen Eisenbahnen von Moskau nach St. Petersburg, der letztlich an der Frage des Grunderwerbs scheiterte (s. Kap. 2.3).

Das russische Eisenbahnnetz umfasst etwa 100.000 km und ist ein essenzieller Bestandteil der russischen Infrastruktur. Sein weiterer Ausbau durch neue Hochgeschwindigkeitsstrecken ist für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes zwingend notwendig. Auch das Straßennetz ist in einem vergleichsweise schlechten Zustand und mit Ausnahme des Nordwestens durch das weitgehende Fehlen von Autobahnen sowie eine ungenügende Erschließung vieler Regionen gekennzeichnet. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit von umfangreichen Investitionen, deren

Umsetzung allerdings einer gesicherten Rechtsgrundlage zur Bereitstellung der benötigten Flächen bedarf. Weil diese jedoch nicht im ausreichenden Maß gegeben ist, wurden verschiedene Auswege gesucht, um Infrastrukturprojekte dennoch rasch umsetzen zu können. Im Fall der Olympischen Spiele in Sotschi wurde versucht, durch ein Sondergesetz das Problem zu lösen, was nur unzureichend gelang; im Fall der Mautautobahnen wurde das Instrument des Servituts (beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Grundstücksmitbenutzung) herangezogen, das sich aber nicht zur Lösung aller mit dem Bau von Verkehrswegen verbundenen Fragen eignet. Daher scheiterte auch die Realisierung einer zweiten Hochgeschwindigkeitseisenbahnstrecke Moskau–St. Petersburg, die ebenfalls mit einer Servitutlösung umgesetzt werden sollte.

## 2 Eigentum an Grund und Boden in Russland und die Enteignung

Nach der Wende beschloss das Russische Parlament (Duma) am 12.12.1993 eine Verfassung der Russischen Föderation (Конституция Российской Федерации, deutsche Übersetzung von Prof. Dr. Martin Fincke, Passau, s. [www.constitution.ru/de](http://www.constitution.ru/de)). Dieses Grundgesetz folgt – wohl unter dem Einfluss westlicher Berater – weitgehend westeuropäischen Vorbildern. So wird in Art. 8 Ziff. 2 das Recht auf Eigentum anerkannt und geschützt. Allerdings werden verschiedene Formen des Eigentums (privates, staatliches und kommunales Eigentum) erwähnt, ohne die Eigentumsformen näher zu erläutern oder einen Unterschied zu begründen. In Art. 35 wird zum Eigentum und dessen Enteignung näher ausgeführt: »2. Jeder ist berechtigt, Vermögen allein oder gemeinsam mit anderen zu Eigentum zu haben, zu besitzen, zu nutzen und darüber zu verfügen. 3. Niemandem darf sein Vermögen entzogen werden, es sei denn auf Entscheidung eines Gerichts. Eine Zwangsenteignung für staatliche Bedürfnisse darf nur bei vorheriger und gleichwertiger Entschädigung durchgeführt werden.« Weiter heißt es in Art. 36 der Russischen Verfassung einschränkend: »2. Besitz und Nutzung des Bodens und anderer Naturvorräte sowie die Verfügung über sie werden durch ihre Eigentümer frei ausgeübt, sofern dies nicht der Umwelt Schaden zufügt und nicht die Rechte und gesetzlich geschützten Interessen anderer verletzt. 3. Bedingungen und Verfahren der Bodennutzung werden aufgrund von Bundesgesetzen bestimmt.« Das hier erwähnte Bundesgesetz ist das im Jahr 2001 verabschiedete BodenGB RF, auf das später noch eingegangen wird.

### 2.1 Die wesentlichen Bestimmungen zur Enteignung

Des Weiteren beschloss das russische Parlament ein Zivilgesetzbuch (ZGB RF, Erster Teil vom 30.11.1994 Nr. 51-FZ, Zweiter Teil vom 26.01.1996 Nr. 14-FZ, Dritter Teil vom

26.11.2001 Nr. 146-FZ und Vierter Teil vom 18.12.2006 Nr. 230-FZ mit einer Reihe von Änderungen und Zusätzen, insbesondere durch das Gesetz vom 31.12.2014 Nr. 499-FZ, die am 01.04.2015 in Kraft traten). Es ist – was die inhaltliche Ausgestaltung anbelangt – mit westeuropäischen Vorbildern vergleichbar und enthält die wesentlichen Bestimmungen zur Enteignung, welche durch die letzte Ergänzung vom 31.12.2014 einschließlich anderer relevanter Gesetze, wie das BodenGB RF (vom 25.10.2001 Nr. 136-FS), neu geregelt wurden. Obwohl die neuen Regelungen zur Enteignung in Art. 279–287 ZGB RF wesentliche Verbesserungen gegenüber der alten Rechtslage gebracht haben, bestehen nach wie vor erhebliche Probleme, auf die in Kap. 3 näher eingegangen wird. Die wichtigsten heute geltenden Normen zur Enteignung lassen sich wie folgt zusammenfassen.

Art. 279 ZGB RF (Enteignung eines Grundstücks für die Bedürfnisse des Staates oder einer Gemeinde) legt fest, dass Grundstücke für die Bedürfnisse des Staates oder einer Gemeinde enteignet werden können. Abhängig davon, für wessen Erfordernisse die Enteignung erfolgt, wird sie von der Russischen Föderation oder von der jeweiligen Kommune durchgeführt. Das Schlüsselwort in diesem Zusammenhang ist der russische Begriff »Nushda«, der mit »Bedarf« oder »Notwendigkeit« übersetzt werden kann. Die jeweilige staatliche oder kommunale Behörde fasst einen entsprechenden Beschluss und teilt dies den Eigentümern der betroffenen Grundstücke mit. Ferner erfolgt eine Eintragung über den Beschluss im ROSREESTR (Föderaler Dienst für staatliche Registrierung, Kataster und Kartographie, hierzu ausführlich Bykova/Sishchuk 2015a).

Mit dem Beschluss beginnt eine Frist von einem Jahr zu laufen, in der eine gütliche Einigung (Vergleich) erzielt werden soll. Erst danach ist gemäß Art. 282 ZGB RF (Nichteinigung über die Enteignung und Gerichtsentscheid) eine gerichtliche Entscheidung über die Enteignung des Grundstücks sowie die Art und Höhe der Entschädigung möglich. Jedoch enden mit dem Beschluss alle Rechte auf dem jeweiligen Grundstück, nicht nur das Eigentumsrecht, sondern auch die Berechtigungen Dritter, wie Servitute oder Hypothekarrechte. Nach Art. 280 ZGB RF steht dem Eigentümer aber das Recht zu, auf eigene Verantwortung das Grundstück bis zur gerichtlichen Entscheidung über die Enteignung weiter zu nutzen.

Gemäß Art. 281 ZGB RF kann die Entschädigung für das enteignete Grundstück entweder in Geld oder durch einen Grundstückstausch erfolgen, wobei der Marktwert zugrunde zu legen ist. Als Marktwert ist dabei nach der neueren Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs nicht der auf einem Massenbewertungsverfahren beruhende Katasterwert (hierzu ausführlich Volovich et al. 2016) heranzuziehen, sondern der individuell durch Gutachten ermittelte Verkehrswert.

Auf die durch Art. 284 ff. ZGB RF gegebene Möglichkeit, ein Grundstück auch wegen nicht konformer Nutzung enteignen zu können (vgl. Art. 36 der Russischen Verfassung), soll hier nicht näher eingegangen werden. Der

Enteignungszweck betrifft vor allem landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in Bezug auf die für sie geltenden Nutzungsbeschränkungen (vgl. Tab. 2, S. 107 bei Bykova/Sishchuk 2015b). Ebenso soll auch Art. 46 Ziff. 2 des Städtebaugesetzbuches (SBGB) der RF (vom 29.12.2004 Nr. 190-FZ) nicht weiter behandelt werden. Nach dieser Vorschrift können Wohnungen (Appartements) mit erheblichen Missständen in Mehrfamilienhäusern enteignet werden, um sie einer Instandsetzung und ordnungsgemäßen Nutzung zuzuführen.

Art. 49 und 50 BodenGB RF spiegeln die oben genannten Vorschriften des ZGB RF zur Enteignung wider, insbesondere werden die Gründe für eine Enteignung vollständig und abschließend aufgezählt, darunter vor allem »föderale Transportobjekte« und Straßenbauprojekte aller Art.

## 2.2 Enteignung von nicht registrierten (»informellen«) Grundstücken

Aufgrund von Art. 286 f. ZGB RF können Grundstücke, die nicht im Grundbuch des ROSREESTR registriert sind, ohne weiteres Verfahren enteignet (»eingezogen«) werden. In Russland sind derzeit etwa 25 % aller Grundstücke nicht registriert, in vielen Fällen sog. Datschen-Grundstücke. Diese Situation wurde bei einer Ergänzung der einschlägigen Vorschriften des ZGB RF durch das »Olympische Gesetz« für die Errichtung der Sportstätten und den Ausbau der Infrastruktur genutzt, um die hierfür benötigten Flächen zeitgerecht bereitzustellen.

Als die russische Regierung erkannte, dass die für die Durchführung der Olympischen Winterspiele in Sotschi benötigten Grundstücke nicht auf der geltenden gesetzlichen Grundlage des ZGB RF und des BodenGB RF erworben bzw. enteignet werden konnten, beschloss die Duma ein spezielles »Olympisches Gesetz« (Gesetz vom 01.01.2007 Nr. 310-FZ »Betreffend die Organisation und die Durchführung der 22. Olympischen Winterspiele und Änderungen zu verschiedenen Gesetzen der Russischen Föderation«), das vor allem die Enteignung von Grundstücken vorsah, die sich in einem »informellen« Eigentum befanden, d.h. nicht im ROSREESTR registriert waren. Darüber hinaus wurde durch das »Olympische Gesetz« ein spezieller Enteignungsmechanismus für die Enteignung von Grundstücken in Sotschi geschaffen, um rasch die benötigten Grundstücke zur Verfügung zu haben. Für die enteigneten Grundstücke wurden sowohl Ersatzgrundstücke als auch Barablösen angeboten, die jedoch nicht von allen Betroffenen angenommen wurden. Noch viele Monate nach der Enteignung wurde gegen diese Entscheidungen protestiert. Viele Betroffene haben bis heute keinen Ersatz für ihre enteigneten Liegenschaften erhalten. Mit der Problematik dieser Lösung hat sich u. a. Karbainov 2012 auseinandergesetzt, sodass hierauf verwiesen werden kann.

### 2.3 Das Servitut

Die derzeitigen gesetzlichen Grundlagen für ein Enteignungsverfahren konnten wegen mangelnder Klarheit insbesondere in Bezug auf den Bedarf bzw. die Notwendigkeit, unzureichender Verfahrensregelungen und damit verbundener Verfahrensprobleme sowie aus politischen Gründen weder beim Bau von Mautautobahnen, noch bei der geplanten Hochgeschwindigkeitsstrecke Moskau – St. Petersburg, noch für die Olympischen Spiele in Sotschi angewandt werden.

Für die beiden erstgenannten Projekte versuchte man daher als Ausweg das Instrument des Servituts anzuwenden, das in den Art. 274 ff. ZGB RF grundsätzlich in ähnlicher Weise wie in Deutschland oder Österreich geregelt ist, wobei in den Bestimmungen des BodenGB RF (Art. 23 ff.) zwischen einem »öffentlichen« und einem quasi »privaten« Servitut unterschieden wird. Öffentliche Servitute sind solche, die z. B. für Strom-, Gas- und Wasserleitungen, aber auch für Straßen in einem verkürzten Verfahren mit geringem Entschädigungsanspruch vom Grundstückseigentümer eingeräumt werden müssen, während für private Servitute angemessene Entschädigungen verlangt werden können.

Die Bestimmungen über das öffentliche Servitut wurden beim Bau von Autobahnen angewandt. Es wurde auch versucht, das öffentliche Servitut (anstatt eines Enteignungsverfahrens) beim Projekt der zweiten Hochgeschwindigkeitsstrecke Moskau – St. Petersburg zu nutzen, was jedoch erhebliche Probleme mit sich brachte.

## 3 Probleme der Enteignung am Beispiel des Eisenbahnbaus

### 3.1 Das Projekt der zweiten Hochgeschwindigkeitsstrecke Moskau – St. Petersburg

In der langfristigen Strategieplanung der Russischen Eisenbahnen bis 2030 war die Errichtung mehrerer neuer Hochgeschwindigkeitsstrecken vorgesehen. Die erste Strecke dieser Art war Moskau – St. Petersburg. Sie wurde von der Siemens AG gebaut und Ende 2009 in Betrieb genommen (s. [www.mdz-moskau.eu/fuenf-jahre-sapsan](http://www.mdz-moskau.eu/fuenf-jahre-sapsan)). Das Dekret 1522 vom 31.08.2011 »Plan zur Organisation und Realisierung von Projekten des Hochgeschwindigkeitsverkehrs« sah u. a. den Bau einer zweiten Hochgeschwindigkeitsstrecke Moskau – St. Petersburg vor. Der Betrieb sollte bis zur Fußballweltmeisterschaft 2018 aufgenommen werden. Zur Projektplanung wurde eine Tochtergesellschaft der Russischen Eisenbahnen gegründet. Drei Aufgaben standen am Beginn des Projektes im Vordergrund:

- Projektorganisation und Planung,
- rechtzeitiger Erwerb oder Benutzung der benötigten Grundstücke für die 650 km lange Strecke und
- Ausschreibung für die Bildung eines Konsortiums für Bau und Betrieb in einem BOT-Konzept.

Ein öffentliches Servitut bot sich – wie beim Autobahnbau – an. Die Umsetzung hätte allerdings bedeutet, dass viele, auch kleine Grundstücke von einem Servitut in voller Länge und in einer Breite von 50 bis 100 m beansprucht und damit völlig unbrauchbar gemacht worden wären. Daher wurden gesetzliche Neuregelungen des Enteignungsverfahrens diskutiert und Vorschläge nach westeuropäischen Mustern vorgelegt. Für eine Verwirklichung der Vorschläge war jedoch problematisch, dass sich eine Neugestaltung der Gesetzgebung wegen des notwendigen parlamentarischen Verfahrens und durch eine Verbandsbeteiligung zeitlich in die Länge gezogen hätte. Eine Enteignung zu Gunsten eines ausländischen Konsortiums, das den Bau und den Betrieb durchführen sollte, wäre gesetzlich nicht möglich (s. Art. 35 Ziff. 3 Satz 2 der Russischen Verfassung und Kap. 4) und politisch nicht durchsetzbar gewesen. An der Komplexität dieser Fragen scheiterte das Projekt letztlich nach zweijähriger Vorarbeit.

### 3.2 Ungelöste Probleme in Bezug auf Betreibermodelle

Betreibermodelle in verschiedenster Ausformung sind geeignete Instrumente für die Durchführung von Infrastrukturprojekten. Projektmanagement, Planung, Bau und Finanzierung können so optimal gestaltet werden. Für Russland sind Betreibermodelle von vordringlicher Bedeutung, um den Nachholbedarf des Ausbaus der Infrastruktur zu forcieren. Leider sind derzeit die gesetzlichen Grundlagen nicht ausreichend vorhanden. Die mangelnde Rechtssicherheit macht es ebenfalls schwierig, dass sich ausländische Investoren an solchen Infrastrukturmodellen im Rahmen eines Betreibermodells beteiligen.

## 4 Probleme der Enteignung im Kontext der Europäischen Menschenrechtskonvention

Die Russische Föderation ist ein Unterzeichnerstaat der Europäischen Menschenrechtskonvention ([www.menschenrechtskonvention.eu](http://www.menschenrechtskonvention.eu)). In Art. 1 des Protokolls 1, der das Eigentumsrecht an Grund und Boden garantiert, heißt es: »Jede natürliche oder juristische Person hat das Recht auf Achtung ihres Eigentums. Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden, es sei denn, dass das öffentliche Interesse es verlangt, und nur unter den durch Gesetz und durch die allgemeinen Grundsätze des Völkerrechts vorgesehenen Bedingungen.«

Die Norm enthält den Begriff des öffentlichen Interesses als Bedingungen für eine Enteignung von Grund und Boden. Zusätzlich werden als Voraussetzung eine gesetzliche Grundlage und die Einhaltung von Grundsätzen des Völkerrechts genannt. Die Begründung durch ein »öffentliches Interesse« (und seine weitere Beschreibung oder Definition) fehlt jedoch im ZGB RF bzw. BodenGB RF zur Gänze.

Schließlich muss noch erwähnt werden, dass eine Enteignung nur durch den Staat und damit wohl auch nur für das Wohl der Allgemeinheit, nicht aber für private Interessen durchgeführt werden kann. Diese Klausel ist von rechtlicher Relevanz, wenn eine Enteignung z. B. zum wirtschaftlichen Vorteil eines privaten Autobahn- oder Bahnkonsortiums durchgeführt werden soll, das dann für einen bestimmten Zeitraum im Rahmen eines BOT-Projekts Eigentümer oder Leasingnehmer der enteigneten Grundstücke zum Bau und zum Betrieb der Verkehrsstrasse wird, wie es bei der zweiten Hochgeschwindigkeitsstrecke Moskau – St. Petersburg geplant war.

## 5 Fazit und Verbesserungsvorschläge

Die Schwierigkeiten zur Durchführung einer Enteignung für Infrastrukturprojekte liegen vor allem in den zu vage formulierten Rechtsgrundlagen des ZGB RF und dem Fehlen eines formellen Planverfahrens begründet. In den westeuropäischen Ländern stehen am Beginn eines möglichen Enteignungsprozesses zur Beschaffung von Grundstücken für öffentliche Vorhaben

- das klar definierte und über ein formelles Planverfahren aus öffentlich-rechtlicher Sicht für zulässig erklärte Projekt, zu dessen Verwirklichung bestimmte Grundstücke benötigt werden,
- die Beteiligung aller vom Projekt betroffenen Rechtsinhaber am Planverfahren und die Information der interessierten Öffentlichkeit im Rahmen der Umweltprüfung für größere Infrastrukturvorhaben (vgl. »Aarhus Convention« der UNECE vom 25.06.1998) und
- das Wohl der Allgemeinheit, welches die Durchführung des Projektes und die Enteignung der Grundstücke erfordert.

Diese wesentlichen Voraussetzungen zur Enteignung von Grundstücken fehlen in der russischen Gesetzgebung. Es ist unklar, ob sich die Russische Föderation wegen möglicher Bürgerproteste gescheut hat, sie in die Gesetzgebung einzuführen oder ob man die Komplexität solcher Verfahren vermeiden wollte. Im BodenGB RF sind lediglich die Vorhaben aufgelistet, für die eine Enteignung möglich ist. Das ZGB RF operiert mit dem Begriff des Bedarfs oder der Notwendigkeit. Ein solcher Bedarf lässt sich begründen, aber nur schwer objektivieren. Insbesondere fehlt die Prüfung von Alternativen sowie der Ausführung, Ziele und Nutzen des jeweiligen Projekts in einem vorgelagerten formellen Planverfahren, sodass die Frage unbeantwortet bleibt, wer auf der Basis von welchen Fakten über die Zulässigkeit entscheidet. Damit im Zusammenhang steht auch das Fehlen einer Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer, denen eben nur mitgeteilt wird, dass der Staat bzw. die Kommune ihre Grundstücke benötigt, um ein bestimmtes Projekt durchzuführen.

Der in der Überschrift von Art. 279 ZGB RF verwendete Begriff »Изъятие« bedeutet Beschlagnahme oder Ent-

zug (einer Sache). Der Text vermeidet andere mögliche Formulierungen, die dem deutschen Begriff »Enteignung« entsprechen würden. Die in Kap. 2 aufgezeigten gesetzlichen Grundlagen für eine Enteignung von Grundstücken in Russland verdeutlichen, dass die derzeitige rechtliche Situation unbefriedigend ist und wesentlich dazu beiträgt, dass notwendige Infrastrukturprojekte, insbesondere im Straßen- und Eisenbahnbau, nicht in Angriff genommen werden können. Russland braucht jedoch enorme Investitionen in seine Infrastruktur, die es nicht alleine – weder aus staatlichen Mitteln, noch aus privater Finanzierung russischer Firmen – bewältigen kann. Daher sind andere Realisierungsmöglichkeiten auch über ausländisches Engagement zu erschließen. Wesentliche Voraussetzung für Investitionen sind jedoch Rechtssicherheit und Investitionsschutz; zwei Bedingungen, die derzeit nicht im vollen Umfang gegeben sind. Aus diesem Grund müssen sowohl die gesetzlichen Grundlagen für eine Enteignung als auch die Umsetzung von BOT-Projekten geschaffen werden.

Abschließend ist anzumerken, dass Russland nach der Wende bis etwa 2009 im großen Umfang Vorschläge und Anregungen westlicher Experten, insbesondere der Weltbank und der Europäischen Union (im Rahmen von ca. 300 TACIS-Projekten [TACIS = Technical Assistance to the Commonwealth of Independent States]) bei der Gestaltung der Gesetzgebung und der Akzeptanz von Best Practices (u. a. bei der Entwicklung des Russischen Katasters) berücksichtigt hat. Diese partnerschaftliche Entwicklung ging danach verloren, wäre aber sowohl für die weitere wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung Russlands, als auch für die Zusammenarbeit zwischen Russland und der EU wichtig.

## Literatur

- Bykova, E. und Sishchuk, J.: Das Staatskataster für Immobilien in Russland – Probleme und Perspektiven. *zfv* 140, Heft 1, S. 22–26, 2015a.
- Bykova, E. und Sishchuk, J.: Differenzierung des Katasterwerts von landwirtschaftlichen Flächen in Russland. *zfv* 140, Heft 2, S. 105–111, 2015b.
- Karbainov, Nikolay I.: ИЗЪЯТИЕ НЕФОРМАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В РОССИИ: НЕГАТИВНЫЕ УРОКИ ПОДГОТОВКИ К ОЛИМПИЙСКИМ ИГРАМ В СОЧИ (Confiscation of informal property in Russia: negative lessons of the preparation for the Olympic games in Sochi, full text in Russian, summary in English). European University at Saint Petersburg, 2012, <http://enfoce.spb.ru>, letzter Zugriff 13.06.2016.
- United Nations Economic Commission for Europe (UNECE): Übereinkommen über den Zugang zu Informationen, die Öffentlichkeitsbeteiligung an Entscheidungsverfahren und den Zugang zu Gerichten in Umweltangelegenheiten vom 25.06.1998. [www.unece.org/env/pp/treatytext.html](http://www.unece.org/env/pp/treatytext.html), letzter Zugriff 13.06.2016.
- Volovich, N., Thiel, F. und Thiemann, K.-H.: Die Immobilienwertermittlung zum Zwecke der Besteuerung in Russland. *zfv* 141, Heft 1, S. 54–58, 2016.

## Anschrift des Autors

Prof. Reinhold Wessely  
International Consultant  
Täubergarten 1/3, 2451 Hof am Leithagebirge, Österreich  
[r.wessely@live.com](mailto:r.wessely@live.com)