



Foto: Dmitry Weischagin

## BAUEN IN MOSKAU

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE UMSETZUNG VON INVESTITIONSBAUVORHABEN IN MOSKAU. / KAMIL KARIBOV, BEITEN BURKHARDT MOSKAU

**M**oskau bleibt im internationalen Vergleich weiterhin hochgradig attraktiv für Immobilieninvestitionen und ist unter den russischen Städten absolut führend.

Moskau liegt im weltweiten Rating der Städte beim Wert der Handelsflächen auf dem 11. Platz und bei der Miete für Büroflächen auf dem 6. Platz. Die Rentabilität von Investitionen in Gewerbeimmobilien liegt bei zehn Prozent.

Der Status als Hauptstadt und Finanz- und Wirtschaftszentrum und die Tatsache, dass Moskau, unabhängig von der Wirtschaftskonjunktur, bei ausländischen und russischen Investoren weiter populär bleibt, tragen dazu bei, dass Moskau bei der Bau- und Investitionstätigkeit eine gewisse Exklusivität genießt. Das äußert sich in besonderen Befugnissen der Behörden, die für die Städtebaukonzeption und die Regelung der Bodenverhältnisse zuständig sind. Auch die politische Konjunktur und das Ende der „Ära Luschkow“ wirken sich auf das Investitionsklima aus.

Die praktische Umsetzung eines Investitionsvorhabens beginnt mit dem Grundstückskauf und der Festlegung der Nutzung. Gemäß dem Städtebaugesetzbuch der Russischen Föderation („StädtebauGB“), gelten die städtebaulichen Regelwerke als Hauptdokumente, in ihnen werden die Nutzungsarten eines Grundstücks festgelegt. Sie werden als Bestandteil der Regeln für die Bodennutzung und Bebauung ausgearbeitet und müssen jeweils von den kommunalen Gebilden bestätigt werden. Dadurch wird die Stabilität des Investitionsprozesses gewährleistet, denn die Nutzungsbedingungen für ein Grundstück müssen dem Investor vorher bekannt sein.

Gemäß StädtebauGB dürfen Grundstücke ohne bestätigte Bodennutzung und Bebau-

ungsplan ab dem 1. Januar 2010 nicht mehr verkauft werden. Für Moskau gilt eine Sonderfrist bis zum 1. Mai 2015.

In Moskau hatte der Entwurf der Nutzungs- und Bebauungsregeln bereits 2009 die erste Lesung durchlaufen, dann wurde eine weitere Verabschiedung im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des 2010 verabschiedeten Generalplans unterbrochen. Nach der Erweiterung des Moskauer Stadtgebiets muss er korrigiert werden. Außerdem wurde der Generalplan von der neuen Stadtregierung vielfältig kritisiert, so dass nun eine komplette Überarbeitung erfolgt. Das wird sich ebenfalls auf die Bestätigung der Bodennutzungs- und Bebauungsregeln auswirken. Ende 2012 wurde ein neuer Entwurf für die ersten neun Bezirke des Zentralen Verwaltungsbezirks erstellt. Ende Juni 2013 erfolgte eine Ausschreibung der Korrektur einzelner Teile der Bodennutzungs- und Bebauungsregeln nach Bezirken. Es ist davon auszugehen, dass die oben genannte Sonderfrist verlängert wird und die Regeln in Moskau stufenweise eingeführt werden.

Bislang erfolgt die Steuerung der Städtebau- und Bodenpolitik in Moskau noch „manuell“, die Entscheidungen bei der Abstimmung von Investitionsvorhaben werden individuell getroffen.

Dazu wurde eine spezielle Behörde zur operativen Verwaltung unter der Leitung des Bürgermeisters eingerichtet - die Städtebau- und Bodenkommission. Die Kommission erhielt umfangreiche Befugnisse auf dem Gebiet der Städtebaupolitik. Was aber besonders wichtig ist: sie bestätigt die Städtebaupläne für Grundstücke. Einen solchen Städtebauplan benötigt der Investor, um mit der Projektierung zu beginnen und die Baugenehmigung zu erhalten. Gemäß dem

StädtebauGB muss der Städtebauplan die Angaben aus den städtebaulichen Regelwerken enthalten, die für das betreffende Grundstück gelten. Da Bodennutzungs- und Bebauungsregeln fehlen, wird der Städtebauplan in den Händen der Städtebau- und Bodenkommission zu dem Dokument, das dem Wesen nach die Investitionstätigkeit genehmigt. Obwohl die Städtebau- und Bodenkommission gemäß ihrer Satzung berechtigt ist, nur Städtebaupläne für Grundstücke, die größer als 5.000 m<sup>2</sup> sind, in den Grenzen des Zentralen Verwaltungsbezirks und einiger anderer Moskauer Bezirke zu bestätigen, ist die Städtebau- und Bodenkommission faktisch in das Verfahren der Erstellung aller Baupläne für alle Grundstücke involviert. Gemäß den für Moskau geltenden gesetzlichen Vorschriften erteilt das Moskauer Komitee für Architektur und Städtebau („Moskomarchitektura“) die Städtebaupläne für Grundstücke innerhalb von 30 Tagen. In der Realität ist diese Frist länger, weil sich Moskomarchitektura mit der Städtebau- und Bodenkommission abstimmt, wobei die letztere bei ihren Entscheidungen nicht an Fristen gebunden ist.

Die Moskauer Regierung kontrolliert die Umsetzung aller Investitionsprojekte. Eine Kontrollmaßnahme, die im Bodengesetzbuch festgehalten wurde, besteht in der Möglichkeit der Moskauer Behörden, einseitig außergerichtlich Investitionsverträge und Pachtverträge für Grundstücke, die Investoren für bestimmte Bauzwecke bis zum 1. Januar 2011 bereitgestellt wurden, zu kündigen, wenn die Baufristen nicht eingehalten wurden. Bei einer solchen einseitigen Kündigung kann der Investor keinen Ersatz für eventuell entstandene Nachteile beanspruchen. Diese Maßnahme mag auf den ersten Blick richtig erscheinen, weil sie unzuverlässige Investoren diszipliniert. Andererseits, können Fristverschiebungen möglicherweise auch von einer anderen Partei verschuldet worden sein, was nur durch ein Gericht festgestellt werden kann.

2013 wurden neue städtebauliche Rechtsvorschriften erlassen. Um in Moskau auf einem in privatem Eigentum befindlichen Grundstück ein Gebäude bauen oder rekonstruieren zu können, ist es notwendig, eine Gebühr für die Änderung der genehmigten Nutzung zu bezahlen. Deren Höhe richtet sich nach der Differenz des Katasterwertes für das Grundstück mit der ursprünglich festgelegten Nutzung und des Katasterwertes des Grundstücks mit der neu beantragten Nutzung. Dies ist eine Folge der fehlenden Bodennutzungs- und Bebauungsregeln in Moskau, weil hiermit die Arten der genehmigten Nutzung festgelegt werden, aus denen der Eigentümer gebührenfrei eine Nutzungsart auswählen kann.

Bleibt abschließend festzustellen, dass Moskau auf dem Immobilienmarkt das Image der Exklusivität beibehält, weil die „Eintrittsgelder“ unter Umständen recht hoch sein können.)