

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



beim Nationalen Verband der landwirtschaftlichen Beratungsdienste der Ukraine



Agrarpolitischer Bericht

APD/APR/06/2019

Status Quo der Gesetzgebung zum Grundstücksmarkt der Ukraine

Andrii Koshyl
Land Union der Ukraine

Kiew, Oktober 2019

Über das Projekt "Deutsch-Ukrainischer Agrarpolitischer Dialog" (APD)

Das Projekt Deutsch-Ukrainischer Agrarpolitischer Dialog (APD) wird vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) seit 2006 zunächst bis 2021 gefördert und in dessen Auftrag über den Mandatar GFA Consulting Group GmbH sowie eine Arbeitsgemeinschaft bestehend aus der IAK AGRAR CONSULTING GmbH (IAK), dem Leibniz-Institut für Agrarentwicklung in Transformationsökonomien (IAMO) und der AFC Agriculture and Finance Consultants GmbH durchgeführt. Projektträger ist der Nationale Verband der Landwirtschaftlichen Beratungsdienste der Ukraine „Dorada“. Der APD kooperiert mit der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH bei der Umsetzung wichtiger Komponenten zur Entwicklung einer effektiven und transparenten Bodenverwaltung in der Ukraine. Benefiziar ist das Ministerium für Agrarpolitik und Ernährung der Ukraine.

In Übereinstimmung mit marktwirtschaftlichen und ordnungspolitischen Grundsätzen und unter Berücksichtigung der sich aus dem EU-Ukraine-Assoziierungsabkommen ergebenden Entwicklungspotentiale soll das Projekt die Ukraine bei der Entwicklung einer nachhaltigen Landwirtschaft, einer effektiven Verarbeitungsindustrie und bei der Steigerung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit unterstützen. Dazu sollen vor allem deutsche, hier u.a. ostdeutsche, aber auch internationale, insbesondere EU-Erfahrungen bei der Gestaltung agrar- und forstpolitischer Rahmenbedingungen sowie bei der Organisation von entsprechenden Institutionen bereitgestellt werden.



www.apd-ukraine.de

Autor

Andrii Koshyl

Disclaimer

Dieser Beitrag wird unter der Verantwortung des Deutsch-Ukrainischen Agrarpolitischen Dialogs (APD) veröffentlicht. Jegliche Meinungen und Ergebnisse, Schlussfolgerungen, Vorschläge und Empfehlungen beziehen sich auf die Autoren und müssen nicht den Ansichten des APD entsprechen.

INHALTVERZEICHNISS

1	Aktuelle politische situation in der Ukraine: neue „Mehrheit“ – Möglichkeiten und Risiken	4
2	Ursprüngliche Ziele des Moratoriums - Auswirkungen auf den Agrarsektor	5
3	Regelung des Grundstücksmarktes und der Privatisierung von staatlichen Grundstücken	7
4	Neue Orientierung der Bodenpolitik.....	8
5	Einfluss von Regierungsmitgliedern auf dem Bodenmarkt	10
6	Beschreibung des Agrargesetzgebungsprozesses	11
7	Vorschläge für effiziente Beratungsdienstleistung aus Deutschland.....	15
8	Weitere Informationen	18
8.1.1	Grundstücke im staatlichen Eigentum und im Gemeindeeigentum	19
8.1.2	Grundstücke im staatlichen Eigentum	20
8.1.3	Grundstücke im Gemeindeeigentum	21
8.1.4	Grundstücke im Privateigentum	21
8.7.1	Das kollektive Eigentumsrecht	28
8.7.2	Vererbbares Besitz- und Nutzungsrecht für Grundstücke	28
8.7.3	Unbefristetes Nutzungsrecht der Subjekte, die gemäß dem Bodengesetz der Ukraine keine Subjekte dieses Rechts sind	29

1 AKTUELLE POLITISCHE SITUATION IN DER UKRAINE: NEUE „MEHRHEIT“ – MÖGLICHKEITEN UND RISIKEN

Die Werchowna Rada der Ukraine ist das legislative Organ, das aus 422 Abgeordneten besteht, obwohl 450 vorgesehen sind (die Abgeordneten aus der Autonomen Republik Krim und aus den besetzten Teilen der Oblaste Donezk und Luhansk werden vorübergehend nicht gewählt).

Das Parlament besteht aus folgenden Gruppen und Fraktionen:

Fraktion der politischen Partei <i>Sluha Narodu</i> („Diener des Volkes“)	251
Fraktion der politischen Partei „Oppositionsplattform – Für das Leben“	44
Fraktion der politischen Partei <i>Batkiwtschyna</i> („Vaterland“)	24
Fraktion der politischen Partei „Europäische Solidarität“	27
Fraktion der politischen Partei <i>Holos</i> („Stimme“)	20
Abgeordnetengruppe „Für die Zukunft“	23
Abgeordneten, die zu keiner Gruppe oder Fraktion gehören	33

In der Werchowna Rada der Ukraine wurde eine Mehrheit gebildet, die aus einer einzigen Fraktion – der Fraktion der politischen Partei „Diener des Volkes“ besteht. Diese Fraktion ist heutzutage relativ konsolidiert. Für die Mehrheit der Gesetzentwürfe stimmen ungefähr 240 Abgeordneten, während 226 Stimmen für die Verabschiedung ausreichen.

In etwas mehr als einem Monat, seit der Arbeitsaufnahme der neuen Werchowna Rada der Ukraine, wurden viele Gesetzentwürfe (viele davon in der ersten oder der zweiten Lesung) verabschiedet, was in den bisherigen Legislaturperioden nicht der Fall war. Allerdings wurde die Mehrheit der verabschiedeten Gesetzentwürfe noch in der vorherigen Legislaturperiode der WR erarbeitet (und sogar zur zweiten Lesung vorbereitet).

Solch eine Konsolidierung der Abgeordneten der Ukraine eröffnet breite Möglichkeiten für die Durchführung von Reformen in der Ukraine.

Trotzdem birgt die Fähigkeit der „Mono-Mehrheit“, die Interessen anderer politischer Kräfte bei der Gesetzgebung zu vernachlässigen, auch bestimmte Risiken in sich, die vor allem mit der Durchsetzung der Entscheidungen der politischen Leitung zusammenhängen, die von Experten häufig nicht ernsthaft vorbereitet werden. Sorgen bereitet auch eine sehr schnelle Verabschiedung großer Gesetzesinitiativen, was ihre Qualität negativ beeinflussen kann.

Zu bemerken ist jedoch, dass die erwähnten Risiken durch folgende Umstände nivelliert werden. Die Praxis zeigt, dass die Konsolidierung einer Fraktion, die bei ihrer Bildung am höchsten ist, mit der Zeit verloren geht. Deswegen ist zu erwarten, dass die „Mono-Mehrheit“ allmählich in einzelne Gruppen strukturiert wird, wobei jede dieser Gruppen ihre eigene Position über Gesetzesinitiativen vertritt. Infolgedessen werden immer mehr politische Kräfte an der Beschlussfassung im Parlament wirklich teilnehmen.

Ausgehend aus einer Trendanalyse im Parlament kann geschlossen werden, dass eine außerordentliche Aktivität der Gesetzgebung und die hohe Konsolidierung der „Mono-Mehrheit“ bis zum Ende der Sitzungsperiode (bis zum 24.01.2020) andauern wird. Nach der parlamentarischen Pause könnte sich das Arbeitstempo sowie das Verfahren der Beschlussfassung ändern.

2 URSPRÜNGLICHE ZIELE DES MORATORIUMS - AUSWIRKUNGEN AUF DEN AGRARSEKTOR

Seit der Unabhängigkeit der Ukraine, wird in der ukrainischen Gesellschaft eine Diskussion über die Bedeutung der Landreform und der Einführung eines Grundstücksmarktes geführt. Aus formeller Sicht wurde die Landreform am 15.03.1991, gemäß der Verordnung der Werchowna Rada der Ukraine „Über die Landreform“, begonnen. Das Ziel der Reform war die Umverteilung der Grundstücke bei gleichzeitiger Übergabe in den vererbaren Besitz von Bürgern oder in die ständige Nutzung durch Unternehmen, Einrichtungen und Organisationen.

Im März 1992 verabschiedete die Werchowna Rada ein für damalige Verhältnisse fortschrittliches Bodengesetzbuch sowie die Verordnung „Über die Beschleunigung der Landreform und der Privatisierung von Grundstücken“. Die Verabschiedung dieser Rechtsakte erlaubte die Initiierung von umfassenden Prozessen der Entstaatlichung, der Verteilung von Anteilen und der Privatisierung von Grundstücken in Agrarbetrieben. Dabei führten die positiven Errungenschaften der 90er Jahre bei der Reformierung der Grundbesitzverhältnisse nicht zu einer wesentlichen Zunahme der Investitionstätigkeit und zur Erhöhung des Wohlstands der Landbevölkerung.

Zum ersten Mal wurden Beschränkungen der Veräußerung von Agrargrundstücken mit dem Gesetz der Ukraine vom 18.01.2001 Nr. 2242-III „Über die Verträge über Veräußerung des Landanteils“ eingeführt, in welchem Folgendes vorgesehen wurde: „...bis zur Regelung des Verfahrens der Ausübung der Rechte von Bürgern und juristischen Personen auf Landanteile im Bodengesetzbuch der Ukraine, können die Eigentümer der Landanteile vorübergehend keine Kaufverträge oder Schenkungsverträge für diese Landanteile schließen oder diese Landanteile auf eine andere Weise veräußern, mit der Ausnahme ihrer Vererbung und des Kaufs von Grundstücken für staatliche und gesellschaftliche Bedürfnisse“. Die Mängel der geltenden Gesetze, und zwar die Abwesenheit eines gesetzlich bestimmten Verfahrens zur Veräußerung von Grundstücken, waren die formelle Grundlage für die Verhängung des Verbots.

In der neuen Fassung des Bodengesetzbuchs der Ukraine, die am 01.01.2002 in Kraft getreten ist, wurde das rechtliche Verfahren zur Veräußerung von Grundstücken beschrieben und rechtliche Voraussetzungen für das Funktionieren des Grundstücksmarktes wurden geschaffen. Trotzdem wurde das Verbot für die Veräußerung der Grundstücke in Übergangsbestimmungen des Gesetzbuchs bewahrt und erweitert. Unter anderem wurde es den Bürgern und den juristischen Personen, welche Grundstücke zur Führung einer individuellen Bauernwirtschaft oder einer anderen Agrarproduktion im Besitz haben, sowie anderen Bürgern der Ukraine, die Eigentümer von Landanteilen sind, verboten, ihre Grundstücke und Landanteile bis zum 01.01.2005 zu verkaufen oder auf eine andere Weise zu veräußern, mit der Ausnahme von Tausch, Vererbung oder Enteignung dieser Grundstücke für gesellschaftliche Bedürfnisse.

Im Weiteren wurde das Verbot (das Moratorium) der Veräußerung von Agrargrundstücken geändert und mehrmals verlängert, und das Thema der Beschränkung des Grundstücksmarktes wurde von populistischen politischen Kräften als ein Instrument des „Schutzes“ der existierenden Lebensweise auf dem Land und der Vorbeugung des Kontrollverlustes der Bürger über Agrargrundstücke genutzt.

Die wichtigsten juristischen und organisatorischen Voraussetzungen für die Liberalisierung von Grundbesitzverhältnissen sind grundsätzlich erreicht:

- Prozesse der umfassenden Privatisierung von Grundstücken von Agrarbetrieben sind vollendet,
- das digitale Landkataster und das Register von dinglichen Rechten für Immobilien sind geschaffen,
- es findet eine Geldbewertung von Grundstücken statt;
- eine Infrastruktur des Immobilienmarktes (Notariat, Fachleute für Flurbereinigung, Immobilienmakler) funktioniert;
- ein System der Bekämpfung von Legalisierung der Einnahmen aus illegaler Tätigkeit wurde geschaffen;
- das Verfahren zur Durchführung von Landauktionen ist geregelt usw.

Dabei gilt als die wichtigste Bedingung für die Einführung des Grundstücksmarktes die Verabschiedung eines besonderen Gesetzes über den Umlauf von Agrargrundstücken, dessen wichtigste Zielstellungen die Beschränkung des Kreises von potentiellen Grundstückskäufern sowie die Festlegung der Anforderungen an diese, die Einführung von Beschränkungen der Konsolidierung von Grundstücken im Eigentum einer Person oder einer Gruppe von verbundenen Personen sowie die Umsetzung von Instrumenten der Sicherung einer zusätzlichen Transparenz des Marktes sind.

Am 22.08.2018 ist das Urteil des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte im Fall „Selentschuk und Tsitsiura gegen die Ukraine“ in Kraft getreten, mit welchem das Moratorium für den Verkauf von Grundstücken als menschenrechtswidrig anerkannt wird. Der EU-Gerichtshof empfahl der Ukraine, die Rechtsakte zu prüfen und eine ausgewogenere Gesetzgebung zu verabschieden, diese Aufgabe ist bisher nicht erfüllt worden.

Zu den wichtigsten Herausforderungen bei der Landreform wurden eine übermäßige politische Färbung und das Fehlen einer einheitlichen Vision über das optimale Grundstücksmarktmodell bei Eigentümern, Vertretern von kleinen und mittleren Betrieben sowie der Regierung und Dorfgemeinden. Die Mehrheit der Landeigentümer sind bei dem Schutz von ihren Eigentumsrechten passiv, und die Vertreter der Agrarwirtschaft, die sich an die Arbeit unter Bedingungen von Pachtverhältnissen angepasst haben, sind gegenüber ihrer Liberalisierung vorsichtig eingestellt – sie erwarten die Erhöhung ihrer Ausgaben für den Zugang zu Landressourcen als ihre wichtigsten Vermögenswerte.

Die grössten negativen Auswirkungen des Moratoriums bleiben eine unzureichende Entwicklung des Agrarpotentials (Mangel an effizienten Landeigentümern und die Vorherrschaft von Pachtverhältnissen), ein beschränkter Investitionszufluss in den Agrarsektor sowie ein niedriges Lebensniveau auf dem Land.

3 REGELUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTES UND DER PRIVATISIERUNG VON STAATLICHEN GRUNDSTÜCKEN

Für eine weitere Orientierung zur Regelung des Grundstücksmarktes ist es derzeit schwierig, entsprechende Schlussfolgerungen zu definieren. Höchstwahrscheinlich wird das Moratorium für die Veräußerung von Agrargrundstücken aufgehoben werden, auch wenn mit bestimmten Vorbehalten. Das Gesetz über die Aufhebung des Moratoriums soll bis zum Ende der laufenden Sitzungsperiode des Parlaments (bis zum 24.01.2020) verabschiedet werden. Das Moratorium selber wird frühestens ab 01.10.2020 aufgehoben (diese Fristen wurden vom Präsidenten der Ukraine, Herrn Selenskyj, dem Ministerpräsidenten der Ukraine, Herrn Hontscharuk, und dem Minister für wirtschaftliche Entwicklung, Handel und Landwirtschaft der Ukraine, Herrn Mylowanow, genannt).

Es bestehen bestimmte Fragen zum Marktmodell für Agrargrundstücke, welches von der Regierung der Ukraine in einem speziellen Gesetzentwurf vorgeschlagen wurde. Dieses Modell sieht eher liberale Marktbedingungen und den Zugang von ausländischem Kapitals vor (über die Teilnahme am Gründungskapital der ukrainischen juristischen Personen). Diese Bedingungen werden nicht von allen politischen Kräften im Parlament unterstützt. Das Modell kann von der Fraktion „Diener des Volkes“, der Fraktion der politischen Partei „Europäische Solidarität“ und der Fraktion der politischen Partei „Holos“ unterstützt werden. Alle anderen Fraktionen und Gruppen werden höchstwahrscheinlich gegen dieses Modell (auch auf aggressive Weise) stimmen. Auch viele Mitglieder der Mehrheitspartei sind negativ gegenüber diesem Gesetz eingestellt. Das hängt damit zusammen, dass die Wähler (insbesondere von dörflichen Wahlkreisen) dem Zugang der Ausländer zum Grundstücksmarkt stark entgegengetreten und nicht alle Abgeordneten ihre diese Meinung ignorieren können. Eine hohe Wahrscheinlichkeit der stark besuchten Protestaktionen gegen den Zugang von Ausländern zu diesem Markt wird berücksichtigt werden.

Angesichts dieser Umstände ist es möglich, dass ein Versuch der Beschränkung des Zugangs vom ausländischen Kapital in der ersten Phase der Einführung des Marktes (für mehrere Jahre) unternommen wird.

Ein negativer Faktor, der politische Diskussionen über die Regelung des Umlaufs der Agrargrundstücke erschwert, ist die Orientierung der Leitung des Staates auf das liberale (oder gar das ultraliberale) Modell dieser Regelung. Deswegen betreffen mögliche Kompromisse in dieser Frage heutzutage nur unwesentliche Änderungen entsprechender Gesetzentwürfe. Zweckmäßiger und konstruktiver wäre eine breite Diskussion über das ukrainische Modell der Regelung des Umlaufs von Agrargrundstücken.

Ebenfalls fehlen realistische Prognosen zu Folgen der Verabschiedung der Gesetzentwürfe zur Abschaffung des Verbots für die Veräußerung von Agrargrundstücken. Dies erschwert eine sachliche Auseinandersetzung mit entsprechenden Experten und Politikentscheidern. Praktisch alle Prognosen verschiedener Experten sind politisch voreingenommen.

Was die Privatisierung von staatlichen Grundstücken angeht, plädiert die Werchowna Rada der Ukraine sowie die Regierung der Ukraine dafür, dass die Grundstücke einer großen Zahl von staatlichen Agrarbetrieben privatisiert werden müsste. Am wahrscheinlichsten soll das Verfahren angewendet werden, bei welchem ein Teil der Grundstücke des Unternehmens unter seinen Mitarbeitern verteilt und ein anderer Teil auf Landauktionen verkauft wird.

Die Umsetzung dieser Pläne wird vom gegenseitigen Verständnis der Legislative und der Exekutive abhängen. Die Gesetze zur Privatisierung der Grundstücke von staatlichen Agrarbetrieben sollen innerhalb eines halben Jahres erarbeitet und registriert werden.

4 NEUE ORIENTIERUNG DER BODENPOLITIK

Die Notwendigkeit der Liberalisierung von Grundbesitzverhältnissen wurde von der Exekutive unterstützt, was mit ihrer größeren Orientierung auf die Durchführung von Reformen sowie mit dem Druck von internationalen Partnern (und vor allem der IWF) zusammenhängt. Gleichzeitig ist das wichtigste Hindernis bei der Liberalisierung der Bodengesetzgebung das Parlament, wo Parteien aufgrund der politischen Brisanz des Themas es eher vermieden haben darüber zu reden, während die Linken und die Rechten das in ihrer populistischen Rhetorik nutzten.

Wichtige Änderungen in der politischen Wahrnehmung der Landreform und der Idee der Liberalisierung des Grundstücksmarktes in der Ukraine erfolgten im Jahr 2019. Unter anderem haben sich die beiden Präsidentschaftskandidaten (Wolodymyr Selenskyj und Petro Poroschenko), für die Notwendigkeit der Öffnung des Bodenmarktes ausgesprochen. Dabei erlitten die Vertreter von politischen Kräften, die das Verbot für den Verkauf von Agrargrundstücken aktiv nutzten (Agrarpartei, Radikale Partei, Vereinigung „Batkivschina“ usw.) eine Niederlage, sowohl bei der Präsidenten-, als auch bei der Parlamentswahl.

Die neue Regierung von Oleksii Hontscharuk, die von der Mehrheitspartei „Diener des Volkes“ gebildet wurde, deklariert die Landreform als eine der wichtigsten Prioritäten der Wirtschaftspolitik und reichte zur Verhandlung durch das Parlament den liberalen Gesetzentwurf über Änderungen einiger Gesetze der Ukraine über den Umlauf von Agrargrundstücken (Nr. 2178 vom 25.09.2019) ein.

Die Agrarwirtschaft und gemeinnützige Organisationen, die ihre Interessen vertreten (Gesamtukrainischer Agrarrat, Agrarverband der Ukraine, Ukrainian Agribusiness Club, Verband der Landwirte und der privaten Landnutzer der Ukraine), sind gegenüber der Idee der Liberalisierung des Marktes von Agrargrundstücken und insbesondere der Schaffung der Voraussetzungen für einen Kauf von Agrargrundstücken für ausländische Investoren (durch ihre Teilnahme am Kapital der juristischen Personen) negativ eingestellt. Der Gesamtukrainische Agrarrat führt eine Kampagne mit dem Motto „Nein zum Verkauf der Grundstücke an Ausländer!“ und reichte beim Präsidenten der Ukraine eine Petition mit folgenden Hauptforderungen ein:

- einen nationalen Volksentscheid über das Verbot des Verkaufs von ukrainischen Agrargrundstücken an ausländische Investoren zu initiieren;
- keine übereilte Öffnung des Marktes von Agrargrundstücken vor der Änderung der Verfassung an Ausländer zu erlauben;
- ukrainische Landwirte werden mit dem ausländischen Kapital nicht konkurrieren können und benötigen deswegen den Schutz.

Die Meinung der Agrarwissenschaft entspricht grundsätzlich der Meinung der Agrarwirtschaft der Ukraine. Unter anderem hat die Nationale Akademie der Agrarwissenschaften der Ukraine bei der Regierung ihren eigenen Gesetzentwurf über den Umsatz von Agrargrundstücken eingereicht, welcher folgende Vorschläge enthält:

- ein Verbot des Kaufs von Agrargrundstücken durch nicht-ukrainische Staatsbürger, Staatenlose, ausländische juristische Personen und juristische Personen mit ausländischen Endbegünstigten sowie eine erzwungene Aufhebung des Eigentumsrechts für solche Subjekte im Fall der Nichtveräußerung der Agrargrundstücke durch sie, im Laufe eines Jahres seit dem Tag des Eigentumserwerbs;
- die Beschränkung des Kreises der potentiellen Käufer von Agrargrundstücken, ausschließlich für Bürger und juristische Personen der Ukraine, deren Endbegünstigte ukrainische Bürger sind und deren Einnahmen aus dem Verkauf von Agrarprodukten aus der Eigenproduktion im Laufe der letzten drei Jahre 75% ihrer Gesamteinnahmen übersteigen. Diese juristische Personen müssen in jeweils entsprechenden Gemeinden registriert sein, was die Erweiterung der Steuerbasis von Dorfgemeinden fördern soll;
- differenzierte Beschränkungen der wirtschaftlichen Konsolidierung von Agrargrundstücken im Eigentum einer Person oder einer Gruppe von Personen, die durch Kontrollverhältnisse verbunden sind.

Unter wenigen Nichtregierungsorganisationen, die die Ideen der Liberalisierung der Grundbesitzverhältnisse propagieren, muss die Gesellschaftliche Koalition für die Aufhebung des Moratoriums für den Verkauf von Grundstücken erwähnt werden, die zur Zeit aus 48 Organisationen besteht.

5 EINFLUSS VON REGIERUNGSMITGLIEDERN AUF DEM BODENMARKT

Der Kreis von Personen, die heutzutage auf die Regelung des Grundstücksmarktes in der Ukraine Einfluss haben, ist relativ eng. Unter ihnen können folgende Politiker genannt werden:

- a) **Tymofij Mylowanow** – Minister für wirtschaftliche Entwicklung, handel und Agrarwirtschaft der Ukraine

Besuch des Kiewer Polytechnischen Instituts für Management (Studiengang Management) im Jahr 1997 [4]. 1999 Abschluss des Magisters der Wirtschaft im Konsortium der wirtschaftlichen Forschung und Bildung (EERC, Economics Education and Research Consortium[en]) an der Kiewer Mohyla Akademie. 2001 Master der Wirtschaft (M.S.) an der University of Wisconsin–Madison (USA), und Promotion zum Ph.D. in der Wirtschaft in 2004. Von 2004 bis 2008 arbeitete Herr Mylowanow als Postdoktorand und Junior-Professor an der Universität Bonn in Deutschland. Von 2008 bis 2011 war er Assistenzprofessor der Pennsylvania State University. Von 2010 bis 2013 arbeitete er als Dozent an der Pennsylvania University (USA). Seit 2015 assoziierter Professor mit einem ubefristeten Vertrag an der Pittsburgh University (USA). 2015 wurde er Mitglied des internationalen akademischen Rates der Kyiv School of Economics, 2016 stellvertretender Präsident der Kyiv School of Economics und Ehrenpräsident. Im Juli 2016 wurde auf Verordnung der Werchowyna Rada der Ukraine zum Mitglied des Rates der Nationalen Bank der Ukraine auf fünf Jahre ernannt (als Teil der Quote des Parlaments, im ersten offenen Wettbewerb der Kandidaten zum Rat der NBU), seit Oktober 2016 stellvertretender Leiter des Rates der Nationalbank der Ukraine. Seit 2014 Mitgründer und Herausgeber von VoxUkraine[uk]. In den Jahren 2015-2016 stellvertretender Herausgeber von Review of Economic Design.

- b) **Taras Vysozkij** – stellvertretender Minister für wirtschaftliche Entwicklung, handel und Agrarwirtschaft der Ukraine

Magister im Fach „Manager-Ökonom der Außenwirtschaft“ und „Verwaltungsmanagement“ der Nationalen Universität für Bioressourcen und Naturnutzung in Kiew. Master an der Humboldt-Universität zu Berlin, Deutschland. Von 2007 bis 2008 – Spezialist der Abteilung der NUBIN der Ukraine für internationale Angelegenheiten. 2010 bis 2013 – Experte des Verbands „Ukrainian Agribusiness Club“ für Agrarmärkte. 2015 bis März 2019 – Generaldirektor des Verbands „Ukrainian Agribusiness Club“. Vom 20.03.2019 bis 30.08.2019 – erster stellvertretender Leiter der Oblastverwaltung von Tscherkasy. Am 06.09.2019 ernannt zum stellvertretende Minister für wirtschaftliche Entwicklung, handel und Agrarwirtschaft der Ukraine.

- c) **Mykola Solskyj** – Leiter des Ausschusses für Agrar- und Bodenpolitik der Werchowna Rada der Ukraine

März 2000 bis November 2001 – Rechtsberater der Firma Ensim, November 2001 bis Januar 2003 – Rechtsberater der „Juristischen Firma „Hilfe. Jefimow, Temnenko und Partner“. Februar 2003 bis Januar 2014 – Partner und Generaldirektor der „Juristischen Firma Solskyj, Protsyk und Partner“. Seit 2007 – Mitgründer der Gesellschaft „Ukrainische Agrarholding“. 2019 – Leiter des Ausschusses der Werchowna Rada der Ukraine in Fragen der Agrar- und Bodenpolitik, Abgeordneter.

- d) **Marjan Sablotskyj** – Leiter des Unterausschusses für örtliche Steuern und Abgaben des Ausschusses der Werchowna Rada der Ukraine für Finanzen, Steuern- und Zollpolitik

März 2007 bis August 2008 – Leiter der Abteilung für Arbeit im Investitionsfonds der Vermögensverwaltungsgesellschaft „Optima Kapital“. August 2008 bis Dezember 2012 – Analytiker in der Schatzkammer, danach Leiter der Abteilung der Wirtschaftsforschung bei „Erste Bank“. Seit Dezember 2012 – Ukrainischer Agrarverband, erst Analytiker, dann stellvertretender Leiter. Seit März 2015 – Leiter des „Zentrums für effiziente Gesetzgebung“. Seit Dezember 2015 – Leiter und Gründer der „Ukrainischen Gesellschaft für wirtschaftliche Freiheiten“. Teilnehmer des Projektes „Neue Leader“.

Außerdem spielt die Leiter vom Büro des Präsidenten der Ukraine eine entscheidende Rolle bei der politischen Beschlussfassung.

- e) **Andrij Bogdan** — Leiter Büro des Präsidenten der Ukraine

Kandidat der juristischen Wissenschaften. Beamter des 2. Rangs. Seit 1998 – Rechtsberater im privaten und staatlichen Sektor. Seit 2001 – Rechtsanwalt der Kiewer Appellationsgericht für Zivilrecht. Seit 2004 – Partner und geschäftsführender Partner der Anwaltsvereinigung „Pukschin und Partner“. Arbeitete als stellvertretender Justizminister der Ukraine (2008 bis 2010), stellvertretender Minister des Ministerkabinetts der Ukraine und Beauftragter der Regierung in Fragen der Korruptionsbekämpfung (2010 bis 2011), Berater des Ministerpräsidenten der Ukraine seit Februar 2011. Beauftragter der Regierung in Fragen der Korruptionsbekämpfung (11. Juli 2013 bis 5. März 2014).

Alle erwähnten Politiker unterstützen das liberale Modell des Umlaufs von Agrargrundstücken und den Zugang für ausländische Investoren.

6 BESCHREIBUNG DES AGRARGESETZGEBUNGSPROZESSES

Heutzutage sind in der Werchowna Rada der Ukraine mehrere wichtige Gesetzesinitiativen im Bereich der Grundbesitzverhältnisse registriert, die mit großer Wahrscheinlichkeit verabschiedet werden könnten.

Über Änderung des Bodengesetzes der Ukraine und einiger anderer Gesetzesakte zur Bekämpfung von feindlichen Übernahmen (Nr. 0858 vom

29.08.2019), eingetragen vom Abgeordneten der Ukraine, O. Kulinitsch, O. Bakumenko und andere.

Der Gesetzentwurf wurde in der ersten Lesung in der letzten Legislaturperiode unterstützt und wird zur zweiten Lesung vorbereitet.

Mit dem Gesetzentwurf wird die Bekämpfung von feindlichen Übernahmen auf Grundstücke und der Mängel von Informationssystemen des Staatlichen Landkatasters und des Staatlichen Registers dinglicher Rechte auf Immobilien beabsichtigt. Im Gesetzentwurf sind folgende Bestimmungen enthalten:

- Vollständige Automatisierung des Informationsaustausches zwischen dem Staatlichen Landkataster und dem Staatlichen Register dinglicher Rechte auf Immobilien;
- Durchführung einer umfassenden Prüfung der Rechte auf Grundstücke, die auf Papier registriert sind, Übertragung dieser Informationen auf digitale Träger und ihre Eintragung in die elektronische Datenbank des Staatlichen Landkatasters;
- Automatisierte Übertragung aller elektronischen Einträge zur Registrierung der Rechte auf Grundstücke, die von den Behörden für Landressourcen vor dem Jahr 2013 durchgeführt wurden, ins Register der dinglichen Rechte auf Immobilien;
- Umsetzung des elektronischen Dokumentenumlaufs bei der Eintragung der Informationen ins Staatliche Landkataster und der elektronischen Nutzung dieser Informationen.

Der Gesetzentwurf wird mit hoher Wahrscheinlichkeit verabschiedet werden.

Über die Änderung einiger Gesetze der Ukraine über den Umlauf von Agrargrundstücken (Nr. 2178 vom 25.09.2019), eingetragen vom Ministerkabinett der Ukraine

Mit dem Gesetzentwurf wird Folgendes vorgeschlagen:

1. Gestattung des Eigentumserwerbs an Agrargrundstücken für folgende Subjekte:

- Staatsbürger der Ukraine;
- juristische Personen, die nach der ukrainischen Gesetzgebung gegründet worden sind;
- territoriale Gemeinden;
- Staat.

Nicht-ukrainische Staatsbürger und Staatenlose können das Eigentumsrecht für Agrargrundstücke gesetzlich nur als Erbe erhalten, sind jedoch verpflichtet, das Agrargrundstück innerhalb eines Jahres, ab dem Tag des Erwerbs des Eigentumsrechts, zu veräußern.

2. Die Gesamtfläche an Agrargrundstücken im Besitz von Bürgern und juristischen Personen, die gemäß der ukrainischen Gesetzgebung und unter Berücksichtigung der mit ihnen verbundenen Personen bzw. gemäß der ukrainischen Gesetzgebung gegründet worden sind und mit ihnen einen gemeinsamen Endbegünstigten haben:

- können höchstens 15% der Agrargrundstücke einer Oblast erwerben und besitzen;
- können höchstens 0,5% der Gesamtfläche an Agrargrundstücken der gesamten Ukraine erwerben und besitzen.

Die Aussichten zur Verabschiedung dieses Gesetzes sind im Abschnitt 5 angegeben.

Über Änderung des Bodengesetzes der Ukraine und anderer Gesetze hinsichtlich der Verbesserung des Verwaltungssystems und der Deregulierung im Bereich der Grundbesitzverhältnisse (Nr. 2194 vom 01.10.2019, eingetragen von den Abgeordneten der Ukraine M.B. Sablotskyj, M.T. Solskyj, A.T. Nagajewskyj und anderen).

Die Ziele des Gesetzentwurfes sind:

- Bekämpfung der Korruption im Bereich der Grundbesitzverhältnisse;
- Transformation des Staatlichen Dienstes für Geodäsie, Kartographie und Kataster in einen Servicedienst, dessen wichtigste und einzige Funktion die Eintragung und Führung des Staatlichen Landkatasters ist,
- Vereinfachung des Verfahrens der Vereinbarung und der Bewilligung der Landnutzungsdokumente,
- Übergabe von staatlichen Grundstücken außerhalb der Ortschaften ins Gemeindegut von territorialen Gemeinden,
- Verabschiedung des Verfahrens der Grenzfestlegung von territorialen Gemeinden und der Eintragung dieser Informationen ins Staatliche Landkataster,
- Verabschiedung des Verfahrens des Kaufs von Grundstücken durch Nicht-Ukrainische Staatsbürger, Staatenlose, ausländische juristische Personen, welche nicht zur landwirtschaftlichen Nutzung bestimmt sind.

Die Aussichten auf die Verabschiedung des Gesetzentwurfs sind sehr gut. Aufgrund dessen, dass der Gesetzentwurf die Interessen einer großen Zahl von Exekutivorganen und der örtlichen Selbstverwaltung betrifft, kann die endgültige Fassung noch etwas geändert werden.

Über Änderung einiger Gesetze über den Verkauf von Grundstücken im staatlichen Eigentum und im Gemeindegut oder von Eigentumsrechten (Pacht, Erbbaurecht, Erbpacht) über elektronische Auktionen (Nr. 2195 vom 01.10.2019), eingetragen von den Abgeordneten der Ukraine R.A. Pidlasa, O.W. Mowtschan, M.T. Solskyj, M.B. Sablotskyj, A.S. Nagajewskyj und anderen).

Mit dem Gesetzentwurf wird vorgeschlagen, auf die Durchführung von Landauktionen in der traditionellen Form zu verzichten und die Auktionen ausschließlich elektronisch durchzuführen.

Über die Änderung einiger Gesetze der Ukraine (über eine einheitliche rechtliche Lage des Grundstücks und des sich auf ihm befindenden Immobilienobjektes) (Nr. 0850 vom 29.08.2019), eingetragen vom Abgeordneten der Ukraine I.S. Aleksejew und anderen.

Der Gesetzentwurf wurde in der ersten Lesung der vergangenen Legislaturperiode unterstützt und wird zur zweiten Lesung vorbereitet.

Mit dem Gesetzentwurf (in seiner überarbeiteten Fassung) wird ein automatischer Übergang des Pachtrechts für ein Grundstück beim Übergang des Eigentumsrechts für das auf dem gepachteten Grundstück liegende Gebäude vorgeschlagen.

Über die Änderung einiger Gesetze der Ukraine hinsichtlich der Präzisierung des Verfahrens der Verpachtung von Wasserobjekten zusammen mit Grundstücken (Nr. 0853 vom 29.08.2019), eingetragen vom Abgeordneten der Ukraine S.W. Chlan und anderen.

Der Gesetzentwurf wurde in der ersten Lesung der vergangenen Legislaturperiode verabschiedet und wird zur zweiten Lesung vorbereitet.

Mit dem Gesetzentwurf wird die Regelung des Verfahrens zur Verpachtung von Wasserobjekten auf Grundstücken im staatlichen oder Gemeindeeigentum vorgeschlagen. Mit der überarbeiteten Fassung des Gesetzentwurfs wird die Schließung eines einheitlichen Pachtvertrags für das Grundstück vorgeschlagen, welcher das Recht zur Nutzung sowohl des Wasserobjektes als auch des Grundstücks vorsieht, auf welchem es sich befindet.

Alle oben angegebenen Gesetzentwürfe sind auf folgende Entwicklungen orientiert:

- Senkung von korruptionsfördernden Faktoren bei der Verwaltung von Grundstücken im staatlichen und im Gemeindeeigentum sowie im Verfahren zur Änderung der Zielbestimmung von Grundstücken im Privateigentum,
- Deregulierung der Tätigkeit, die mit Grundbesitzverhältnissen zusammenhängt,
- Dezentralisierung der Verwaltungsfunktionen bei Grundstücken im staatlichen und im Gemeindeeigentum,
- Übergang der Kommunikation mit Behörden im Bereich der Grundbesitzverhältnisse in die elektronische Form,
- Eintragung einer höchstmöglichen Anzahl Grundstücksangaben ins Staatliche Landkataster.

Die Verabschiedung aller erwähnten Gesetzentwürfe wird eindeutig positive Auswirkungen auf Investitionen in der Ukraine haben, Missbräuche auf dem Grundstücksmarkt beschränken und das Verfahren zur Verwaltung von Grundstücken im staatlichen und Gemeindeeigentum transparenter machen.

Im Wesentlichen betreffen die Bestimmungen dieser Gesetzentwürfe die Interessen von Behörden, die an administrativen Verfahren im Bereich der Grundbesitzverhältnisse teilnehmen und beschränken unter anderem ihre Befugnisse in diesem Bereich. Aufgrund dessen ist mit einem erheblichen Widerstand bei der Verabschiedung der Gesetzentwürfe zu rechnen. Mit großer Wahrscheinlichkeit kann angenommen werden, dass die Mehrheit dieser Gesetzesentwürfe verabschiedet wird. Es besteht die Befürchtung, dass die endgültige Fassung einiger Bestimmungen, in Richtung der Senkung der Anzahl von Deregulierungsvorschriften, noch geändert wird.

Weitere Gesetzentwürfe zu Grundbesitzverhältnissen, wurden aufgrund angelobter Aussichten auf ihren Erfolg vom Parlament nicht berücksichtigt.

7 VORSCHLÄGE FÜR EFFIZIENTE BERATUNGSDIENSTLEISTUNG AUS DEUTSCHLAND

Unter Berücksichtigung des erwarteten Fortschritts in der Landreform der Ukraine, können folgende Beratungsdienstleistungen aus Deutschland als aussichtsreich angesehen werden:

- Sicherung der Dezentralisierung der Verwaltung von öffentlichen Grundstücken sowie eine territoriale Reform auf dem Land;
- Strategie der Verwaltung von Agrargrundstücken und Forsten im staatlichen Eigentum;
- umfassende Prüfung der Landnutzung und der territorialen Planung in Dorfgemeinden;
- Monitoring der Grundbesitzverhältnisse, Bekämpfung des Umlaufs von Grundstücken in der Schattenwirtschaft (Kontrolle des Handels mit Gesellschaftsanteilen der Agrarbetriebe);
- Durchführung einer umfassenden Bewertung der landwirtschaftlichen Immobilienobjekte und Optimierung der Vermögenssteuer;
- Errichtung der Infrastruktur zu räumlichen Daten zur nachhaltigen Entwicklung der ländlichen Gebiete;
- Nutzung der Fernerkundung und der Satellitentechnologien zur Sicherung der Maßnahmen zum Schutz der Grundstücke und zur Analyse der tatsächlichen Landnutzung;
- Anpassung der ukrainischen Gesetzgebung über Grundstücke an die Gesetzgebung der EU.

7.1 Kurzübersetzung und Kommentare zum entsprechenden Gesetzentwurf

Über die Änderung einiger Gesetze der Ukraine über den Umlauf von Agrargrundstücken (Nr. 2178 vom 25.09.2019), eingetragen vom Ministerkabinett der Ukraine auf Initiative von Oleksij Hontscharuk.

Der Hauptausschuss ist der Ausschuss für Agrar- und Bodenpolitik der Werchowna Rada der Ukraine (Vorsitzender Mykola Solskyj)

Ziel:

Der Gesetzentwurf wurde zur Herausbildung eines Rechtsrahmens für die Einführung des Umlaufs der Grundstücke, die Sicherung von Verfassungsrechten ukrainischer Staatsbürger für eine freie Verfügung über ihr Eigentum, die Schaffung von transparenten Bedingungen zum Kauf von Agrargrundstücken durch Bürger und juristische Personen der Ukraine erarbeitet. Eine Regelung dieser Frage wird die Entwicklung der ukrainischen Landwirtschaft, die Erhöhung des Werts von Agrargrundstücken und Investitionen in die ukrainische Landwirtschaft begünstigen. Mit dieser sollen die negativen Auswirkungen des Verbots der Veräußerung von Agrargrundstücken überwunden werden, unter anderem Korruption, Bodendegradierung, Entwertung von Grundstücken, etc.

Die wichtigsten Konzepte:

Mit dem Gesetzentwurf der Ukraine „Über Änderung des Abschnitts X der Übergangsbestimmungen des Bodengesetzes der Ukraine hinsichtlich der Verlängerung des Verbots der Veräußerung von Agrargrundstücken“ vom 20.12.2018 wurde das Ministerkabinett der Ukraine mit der Erarbeitung des Gesetzentwurfs der Ukraine über den Umlauf von Agrargrundstücken und der Behandlung durch die Werchowna Rada der Ukraine beauftragt. Zur Erfüllung dieses Auftrags hat das Ministerkabinett der Ukraine den entsprechenden Gesetzentwurf der Ukraine „Über Änderung des Bodengesetzes der Ukraine und einiger anderer Gesetze hinsichtlich des Umlaufs von Agrargrundstücken“ erarbeitet und eingereicht.

Begründung der Notwendigkeit der Verabschiedung:

Im Oktober 2001 hat die Werchowna Rada der Ukraine das Bodengesetz der Ukraine verabschiedet, mit welchem Garantien des Verkaufs und der Ausübung des Eigentumsrechts für Grundstücke gesichert wurden. Gleichzeitig wurde ein Verbot für die Veräußerung von bestimmten Arten von Agrargrundstücken verhängt. Das war als eine vorübergehende Maßnahme geplant, mit welcher die entsprechende gesetzliche Grundlage für die Herausbildung eines vollwertigen Grundstücksmarktes ermöglichen sollte. Trotz dessen hat die Werchowna Rada der Ukraine das Verbot für die Veräußerung der Agrargrundstücke mehrmals verlängert. Infolgedessen ist das Moratorium (das Verbot der Veräußerung und der Änderung der Zielbestimmung der Agrargrundstücke) weiterhin in Kraft, und beschränkt somit die Rechte von Grundstückseigentümern. Diese Rechte sind im Artikel 90 Teil 1 des Bodengesetzes der Ukraine und im Artikel 41 der Verfassung der Ukraine verankert. Es geht um die Eigentümer, welche insgesamt 30,7 Mio. ha Agrargrundstücke (74% ihrer Gesamtfläche in der Ukraine), unter anderem 27,1 Mio. Ackerland (83,5% der Gesamtfläche des ukrainischen Ackerlands) in ihrem Besitz halten.

Ende 2018 wurde das Bodenmoratorium bis zum 01.10.2020 verlängert. Der Mangel eines regulären Grundstücksmarktes in der Ukraine, hatte viele negativen Auswirkungen:

- Nutzung von Grundstücken in der Schattenwirtschaft;
- Korruption im Bereich der Grundbesitzverhältnisse;
- Abwesenheit der Konkurrenz und Unterbewertung der Pacht;
- unzureichende Einnahmen der örtlichen Haushalte;
- Abwesenheit der Hypothekendarlehen unter Verpfändung von Grundstücken.

Außerdem beschränkt das Moratorium das Verfassungsrecht auf Eigentum für Grundstücke. Ukrainische Staatsbürger, die negative Auswirkungen dieser Beschränkung empfinden, versuchen ihr Recht vor Gericht zu verteidigen, unter anderem beim Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte. Nach einer Klage von zwei ukrainischen Staatsbürgern hat der Europäische Gerichtshof am 22.05.2018 entschieden, dass das Moratorium die Rechte im Artikel 1 des Protokolls Nr. 1 der Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten verletzt. Das Urteil enthält die Vorschrift für die Regierung der Ukraine, in sinnvollen Fristen notwendige Gesetze zur Abschaffung des Verbots der Veräußerung der Agrargrundstücke oder zu einer wesentlichen Verringerung seiner negativen Auswirkungen für den Rechtsstatus von Bürgern zu verabschieden, die Eigentümer von Agrargrundstücken sind.

Unter Berücksichtigung der sozialen, wirtschaftlichen und rechtlichen Notwendigkeit der Abschaffung des Verbots der Veräußerung von Agrargrundstücken sowie wichtiger Voraussetzungen für das Funktionieren eines zivilisierten Umlaufs von Grundstücke in der Ukraine, ist die Verabschiedung des entsprechenden Gesetzes aktuell und zweckmäßig.

Wesentliche Bestimmungen des Gesetzentwurfs sind:

Im Entwurf werden die Besonderheiten der rechtlichen Regelung des Umlaufs der Agrargrundstücke auf der Grundlage von Marktmechanismen zur Übertragung der Rechte für Grundstücke festgelegt:

- ab dem 01.10.2020 wird das Verbot der Veräußerung von Agrargrundstücke aller Eigentumsarten abgeschafft;
- es wird ein Kreis von Personen festgelegt, welche das Eigentumsrecht für Agrargrundstücke erwerben können:
 - ukrainische Staatsbürger,
 - territoriale Gemeinden,
 - der Staat,
 - juristische Personen der Ukraine sowie ausländische Bürger und Staatenlose durch Erbschaft und der Pflicht der Veräußerung des Grundstücks innerhalb eines Jahres.
- ein Mindestpreis beim Verkauf von Grundstücken aus dem staatlichen oder dem kommunalen Eigentum auf Landauktionen, mindestens auf dem Niveau der normativen Geldbewertung;
- die Gesamtfläche der Agrargrundstücke im Besitz eines Bürgers oder einer juristischen Person und der mit ihr verbundenen Personen wird beschränkt. Es kann höchstens 15% der Gesamtfläche der Agrargrundstücke einer Oblast und 0,5% der Gesamtfläche der Grundstücke der Ukraine gekauft werden;

- das Vorzugsrecht des Pächters für den Kauf des Grundstücks,
- Pflicht der staatlichen Registerführer zur Eintragung der Informationen über den Preis (den Wert), von Rechten, unter anderem von Nutzungsrechten, ins Rechtsregister vorgesehen;
- das Recht der Bürger auf den Kauf der Grundstücke zur Führung der individuellen Bauernwirtschaft wird gesichert, die ihnen auf der Grundlage eines unbefristeten Nutzungsrechts und des unbefristeten vererblichen Besitzrechts gehören. Ein solches Grundstück kann in Teilzahlungen innerhalb von 5 Jahren für den Preis gekauft werden, der der normativen Geldbewertung solcher Grundstücke entspricht;
- das Gesetz der Ukraine „Über die Sanktionen“ wird mit einer neuen Art von Sanktionen ergänzt – „Verbot des Eigentumserwerbs von Grundstücken“. Diese Sanktionen werden nach einem Beschluss des Präsidenten der Ukraine auf Vorschlag des Rats des Nationalen Sicherheits- und Verteidigungsrates der Ukraine in Kraft gesetzt. Die Sanktionen können für ausländische Staaten, einen unbeschränkten Kreis von Personen, die eine bestimmte Tätigkeit ausüben (bereichsbezogene Sanktionen) sowie einzelne juristische und natürliche Personen betreffen.

Es wird angenommen, dass die Umsetzung des Gesetzentwurfs folgende positive soziale und wirtschaftliche Folgen haben wird:

- eine vollständige Umsetzung des privaten Eigentumsrechts auf Agrargrundstücke von ukrainischen Staatsbürgern;
- Feststellung des objektiven Marktpreises von Agrargrundstücken im Prozess ihres wirtschaftlichen Umlaufs sowie die Kapitalisierung von Grundstücken;
- Erhöhung von Investitionsmöglichkeiten des Agrarsektors, unter anderem durch die Entwicklung der Hypothekendarlehen durch Verpfändung von Agrargrundstücken;
- rationale Umverteilung der Agrargrundstücke und Optimierung ihrer Nutzung;
- Erhöhung der Motivation der Arbeit dank der Vereinigung von Grundstückseigentümer und Agrarproduzenten in Personalunion;
- Sicherung der Transparenz von Transaktionen mit Grundstücken;
- Erhöhung des wirtschaftlichen Wohlstands der Bevölkerung, Schaffung einer festen, wirtschaftlich aktiven Mittelschicht in ländlichen Gebieten.

8 WEITERE INFORMATIONEN

Heutzutage werden die Fragen des Erwerbs der Eigentumsrechte für Grundstücke von dem Bürgerlichen Gesetzbuch der Ukraine, dem Bodengesetz der Ukraine sowie den Gesetzen der Ukraine „Über die Pacht“ und „Über das Verfahren der Übergabe der Grundstücke an die Eigentümer der Landanteile vor Ort“ geregelt.

Als dingliche Rechte für Grundstücke werden in der Ukraine folgende Rechte anerkannt:

- Eigentumsrecht,
- Pachtrecht (Unterpachtrecht),
- Nutzungsrecht für ein fremdes Grundstück zur Führung der Landwirtschaft (Erbpacht),

- Nutzungsrecht für ein fremdes Grundstück zum Bau (Erbbaurecht),
- unbefristetes Nutzungsrecht für ein Grundstück,
- Grunddienstbarkeit.

Es gibt auch kleine Grundstücke, die auf der Grundlage der Rechte genutzt werden, die vor dem Inkrafttreten des Bodengesetzes der Ukraine entstanden und im Bodengesetz nicht vorgesehen sind. Es geht um das Recht des vererbaren Besitzes und der vererbaren Nutzung sowie um das kollektive Eigentumsrecht.

Alle genannten dinglichen Rechte werden nachfolgend charakterisiert.

8.1 Eigentumsrecht

Nach einer allgemeinen Regel können das alle Marktteilnehmer das Eigentumsrecht für Grundstücke erwerben:

- Bürger,
- Ausländer,
- Staatenlose,
- juristische Personen (ob in der Ukraine oder in anderen Staaten registriert),
- Staat,
- territoriale Gemeinden.

Zivilrechtliche Geschäfte zur Veräußerung von Grundstücken unterliegen einer verbindlichen notariellen Beurkundung. Das Grundstückseigentum unterliegt der staatlichen Registrierung im Register der dinglichen Rechte für Immobilien (verwaltet vom Justizministerium der Ukraine). Die Registrierung erfolgt durch staatliche Registerführer, die Notare sind, sowie durch staatliche Registerführer der Rayonverwaltungen und der örtlichen Selbstverwaltung. Die Staatliche Registrierung des Eigentumsrechts, das infolge eines notariell beurkundeten Geschäftes entstanden ist, wird durch einen Notar unmittelbar nach der Abwicklung dieses Geschäfts registriert.

Objekt des zivilrechtlichen Umlaufs können nur die Grundstücke sein, deren Daten ins Staatliche Landkataster eingetragen worden sind. Das Staatliche Landkataster ist ein Geoinformationssystem, das Angaben über alle Grundstücke und Flächen der Ukraine enthält. Für die Führung des Staatlichen Landkasters ist der Staatliche Dienst für Geodäsie, Kartographie und Kataster zuständig.

Das Vorzugsrecht auf den Kauf der Grundstücke haben folgende Personen:

- Mitbesitzer des Grundstücks;
- Pächter.

8.1.1 Grundstücke im staatlichen Eigentum und im Gemeindeeigentum

Der Staat übt sein Eigentumsrecht über Exekutivorgane aus. Territoriale Gemeinden üben es über Organe der örtlichen Selbstverwaltung aus.

Die rechtliche Regelung des Verfahrens zur Übertragung in die Nutzung oder ins Eigentum ist für Grundstücke im staatlichen Eigentum und für Grundstücke im Gemeindeeigentum gleich. Nach einer allgemeinen Regel werden diese Grundstücke in die Nutzung oder ins Eigentum auf Landauktionen übertragen, mit Ausnahme des Falles, wenn sich auf dem Grundstück ein Gebäude im Privateigentum befindet sowie in anderen speziell vorgesehenen Fällen.

Weiterhin haben die Staatsbürger der Ukraine das Recht, Grundstücke im staatlichen Eigentum und im Gemeindeeigentum verschiedener Größen und Flächen kostenlos ins Eigentum zu überführen (zur Führung einer individuellen Bauernwirtschaft – höchstens 2 ha, für den Gartenbau – höchstens 0,12 ha, zum Bau und Erhaltung eines Wohnhauses oder von Wirtschaftsgebäuden und -anlagen in Dörfern – höchstens 0,25 ha, in Siedlungen – höchstens 0,15 ha, in Städten – höchstens 0,10 ha, zum Bau eines individuellen Sommerhauses – höchstens 0,10 ha, zum Bau von individuellen Garagen – höchstens 0,01 ha). Da es eine unzureichende Anzahl von Grundstücken im staatlichen Eigentum und im Gemeindeeigentum gibt, wird das Recht auf kostenlose Privatisierung sehr beschränkt und selektiv ausgeübt. In letzter Zeit wird dieses Verfahren sehr häufig zur Übergabe der Grundstücke an Teilnehmer des Anti-Terror-Einsatzes im Osten der Ukraine verwendet.

8.1.2 Grundstücke im staatlichen Eigentum

Der Staat besitzt alle Grundstücke außerhalb der Ortschaften, die nicht im Privateigentum sind. Im Namen des Staates verfügen folgende Behörden über die Grundstücke:

- das Ministerkabinett der Ukraine,
- der Ministerrat der Autonomen Republik Krim,
- Oblast- und Rayonverwaltungen,
- das zentrale Exekutivorgan zur Umsetzung der staatlichen Politik im Bereich der Grundbesitzverhältnisse (der Staatliche Dienst der Ukraine für Geodäsie, Kartographie und Kataster).

Die Abgrenzung der Zuständigkeiten dieser Behörden erfolgt abhängig davon, für welche Bedürfnisse das Grundstück übertragen wird.

Die Rayonverwaltungen übergeben in ihren Bereichen die Grundstücke aus dem staatlichen Eigentum ins Eigentum oder in die Nutzung innerhalb der Grenzen von Dörfern, Siedlungen und dem Rayon unterstellten Städten für alle Bedürfnisse und außerhalb der Ortschaften für folgende Tätigkeiten:

- Führung der Wasserwirtschaft;
- Bau von Objekten, die mit Dienstleistungen für die Einwohner der territorialen Gemeinden des Rayons zusammenhängen (Schulen, Kultureinrichtungen, Krankenhäuser, Handelsunternehmen);
- Bau von individuellen Sommerhäusern.

Der Staatliche Dienst der Ukraine für Geodäsie, Kartographie und Kataster übergibt Agrargrundstücke aus dem staatlichen Eigentum ins Eigentum oder in die Nutzung für alle Bedürfnisse.

Der Ministerrat der Autonomen Republik Krim, Oblastverwaltungen sowie Verwaltungen der Städte Kiew und Sewastopol übergeben Grundstücke, die nicht zur Führung der Landwirtschaft bestimmt sind, ins Eigentum oder in die Nutzung in Grenzen einer Oblast unterstellten Städte, der Stadt Kiew und außerhalb von Ortschaften, sowie für alle Bedürfnisse die Grundstücke, die nicht im Zuständigkeitsbereich eines bestimmten Rayons liegen oder wenn es keine Rayonverwaltung gibt.

Das Ministerkabinett der Ukraine übergibt Grundstücke aus dem staatlichen Eigentum ins Eigentum oder in die Nutzung beim Entzug der Grundstücke aus der unbefristeten Nutzung (Ackerland, Dauergrünflächen für nichtlandwirtschaftliche Bedürfnisse, Forsten für nichtforstwirtschaftliche Bedürfnisse sowie Grundstücke, die zum Naturschutz, Gesundheitsschutz, Erholung bestimmt sind), Grundstücke der Territorialgewässer, sowie übergibt Grundstücke in die Nutzung des Sperrgebiets und des Gebiets der verbindlichen Aussiedlung aufgrund der Nuklearkatastrophe von Tschernobyl.

Grundstücke, die für gesellschaftliche Bedürfnisse oder aus Gründen der gesellschaftlichen Notwendigkeit entzogen, gekauft oder zwangsveräußert werden, werden zur Nutzung für diese Bedürfnisse durch Exekutivorgane und die örtliche Selbstverwaltung übergeben, die den Beschluss über ihren Entzug, Kauf oder ihre Zwangsveräußerung für gesellschaftliche Bedürfnisse oder aus Gründen der gesellschaftlichen Notwendigkeit gefasst haben.

8.1.3 Grundstücke im Gemeindeeigentum

Territoriale Gemeinden von Dörfern, Siedlungen und Städten besitzen Grundstücke im Gemeindeeigentum. Meistens geht es um Flächen der Ortschaften, außerhalb der privaten Grundstücke und der einzelnen Grundstücke mit Objekten staatlichen Eigentums.

Im Namen der territorialen Gemeinden verfügen über diese Grundstücke die Dorf-, Siedlungs- und Stadträte.

Daneben gibt es das gemeinsame Eigentum von territorialen Gemeinden der Dörfer, Siedlungen und Städten, über welches Rayon- und Oblasträte verfügen. Zu diesen Flächen gehören Grundstücke mit Vermögen der Unternehmen und Einrichtungen der Rayone und der Oblast (Krankenhäuser, die dem Rayon oder der Oblast unterstellt sind, Bildungseinrichtungen etc.).

8.1.4 Grundstücke im Privateigentum

Das private Eigentumsrecht kann in der Ukraine von natürlichen und juristischen Personen, Staatenlosen auf der Grundlage der zivilrechtlichen Verträge, als Erbe, durch Zwangsvollstreckung sowie aus anderen Gründen nach geltendem Recht erworben werden.

Im Bodengesetz der Ukraine sind folgende Beschränkungen des Eigentumserwerbs für Grundstücke vorgesehen:

Andere Staaten, Ausländer, Staatenlose, juristische Personen, die in anderen Staaten registriert sind, können keine Eigentumsrechte für Agrargrundstücke erwerben. Diese Rechte können von Ausländern, Staatenlosen und ausländischen juristischen Personen als Erbe mit der Verpflichtung ihrer Veräußerung innerhalb eines Jahres erworben werden. Im Fall der Nichtveräußerung obliegt die Zwangsveräußerung der zuständigen Behörde, auf Grundlage eines Gerichtsurteils. Bei Zwangsveräußerung des Grundstücks wird dem ehemaligen Eigentümer der Betrag, mit Ausnahme der Ausgaben für die Veräußerung, des Vermögens übergeben. Wenn das Grundstück nicht verkauft wurde, wird er nach einem Gerichtsurteil ins staatliche Eigentum übergeben. In diesem Fall wird dem ehemaligen Eigentümer der im Gerichtsurteil angegebene Betrag gezahlt.

Es bestehen ebenfalls bestimmte Beschränkungen des Erwerbs von Eigentumsrechten für Grundstück durch nicht-ukrainische Staatsbürger und Staatenlose, die nicht zur Führung der Landwirtschaft bestimmt sind.

Nicht-ukrainische Staatsbürger und Staatenlose können Eigentumsrechte für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke in Grenzen der Ortschaften sowie für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke außerhalb der Ortschaften, auf welchen sich Immobilienobjekte aus ihrem Privateigentum befinden, erwerben.

Ausländische juristische Personen können das Eigentumsrecht für Grundstücke, die nicht zur Führung der Landwirtschaft bestimmt sind, in Grenzen der Ortschaften beim Kauf der Immobilienobjekte und zum Bau von Objekten kaufen, die mit der Ausübung der Unternehmertätigkeit in der Ukraine zusammenhängen, sowie außerhalb der Ortschaften beim Kauf von Immobilienobjekten erwerben. Gemeinsame Unternehmen, die unter Teilnahme ausländischer juristischer und natürlicher Personen gegründet sind, können das Eigentumsrecht für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke im Verfahren erwerben, das für ausländische juristische Personen festgelegt wurde.

Im Bodengesetz der Ukraine sind bestimmte Beschränkungen für den Grundstückserwerb aus dem staatlichen und dem Gemeindeeigentum festgelegt.

Der Verkauf von Grundstücken aus dem staatlichen Eigentum an andere Staaten und ausländische juristische Personen erfolgt durch das Ministerkabinett der Ukraine anhand der Zustimmung der Werchowna Rada der Ukraine.

Der Verkauf von Grundstücken aus dem Eigentum der territorialen Gemeinden an andere Staaten und ausländische juristische Personen erfolgt durch entsprechende Organe der örtlichen Selbstverwaltung anhand der Zustimmung des Ministerkabinetts der Ukraine.

Der Verkauf von Grundstücken aus dem staatlichen Eigentum und dem Eigentum der territorialen Gemeinden an ausländische juristische Personen ist bei der Registrierung durch eine ausländische juristische Person einer ständigen Vertretung mit dem Recht auf die Führung der Wirtschaftstätigkeit in der Ukraine zulässig.

Zusätzlich ist das Moratorium für die Veräußerung der Agrargrundstücke in Kraft, die zur landwirtschaftlichen Warenproduktion oder zur Führung der individuellen Bauernwirtschaft bestimmt sind und ins Eigentum der Mitglieder der kollektiven Agrarbetriebe bei der Verteilung der Landanteile aus diesen Unternehmen übergeben wurden.

Nicht alle Agrargrundstücke unterliegen dem Moratorium. Im freien Umlauf befinden sich eine bestimmte Anzahl von Grundstücken, die ins Eigentum der Bürger zur Führung einer individuellen Bauernwirtschaft kostenlos übergeben wurden, zum Gartenbau bestimmte Grundstücke und einige andere Arten von Agrargrundstücken.

In der Verfassung der Ukraine, dem Bürgerlichen Gesetzbuch der Ukraine, dem Bodengesetz der Ukraine sowie im Gesetz der Ukraine „Über die Veräußerung von Grundstücken, anderen Immobilienobjekten auf den Grundstücken im Privateigentum für gesellschaftliche Bedürfnisse oder aus Gründen der gesellschaftlichen Notwendigkeit“ ist die Möglichkeit des Kaufs der Grundstücke aus dem Privateigentum für gesellschaftliche Bedürfnisse durch den Staat und territoriale Gemeinden vorgesehen. Gemäß diesem Gesetz kann solch ein Kauf für folgende Zwecke stattfinden:

- nationale Sicherheit und Verteidigung;
- Bau, Generalsanierung, Rekonstruktion und Unterhaltung der Leitungen sowie der Objekte der Verkehrs- und Energieinfrastruktur (Straßen, Brücken, Hochstraßen, Öl-, Gas- und Wasserleitungen, Stromleitungen, Verbindungsleitungen, Flughäfen und Häfen, Öl- und Gasterminale, Kraftwerke) und der für ihre Nutzung notwendigen Objekte;
- Arbeit von ausländischen diplomatischen Vertretungen und Konsulateinrichtungen, Vertretungen der internationalen Organisationen in der Ukraine gemäß internationalen Verträgen der Ukraine, die von der Werchowna Rada der Ukraine als verbindlich anerkannt sind;
- Eröffnung und Unterhaltung der Objekte zur Gewinnung von Bodenschätzen;
- Bau von wassertechnischen Schutzanlagen;
- Bau und Unterhaltung von Öl- und Gasbohrungen und der Produktionsanlagen für ihr Funktionieren, der Anlagen zur unterirdischen Bewahrung von Öl, Gas und anderen Stoffen und Materialien, Einlagerung von Schadstoffen und Produktionsabfällen;
- Schaffung von städtischen Parks, Bau von vorschulischen Bildungseinrichtungen, Erholungsplätzen, Stadien und Friedhöfen;
- Schaffung von Naturschutzobjekten.

Bei einer Verweigerung des Grundstücksverkaufs kann es anhand eines entsprechenden Gerichtsurteils zwangsveräußert werden. Die Möglichkeit der Zwangsveräußerung des Grundstücks ist im Gesetz mit der Notwendigkeit der Arbeit folgender Einrichtungen beschränkt:

- Objekte der nationalen Sicherheit und Verteidigung;

- Leitungen und Objekte der Verkehrs- und Energieinfrastruktur (Straßen, Brücken, Hochstraßen, Öl-, Gas- und Wasserleitungen, Stromleitungen, Verbindungsleitungen, Flughäfen und Häfen, Öl- und Gasterminale, Kraftwerke) und die für ihre Nutzung notwendigen Objekte;
- Objekte, die mit der Gewinnung von Bodenschätzen staatlicher Bedeutung verbunden sind;
- Naturschutzobjekte;
- Friedhöfe.

8.2 Pachtrecht

Das Pachtrecht ist das wichtigste Recht, auf welchem die Nutzung der Mehrheit von Agrargrundstücken in der Ukraine basiert.

Die Pachtverhältnisse sind in der Ukraine vom Bodengesetz der Ukraine und vom Gesetz der Ukraine „Über die Pacht“ geregelt. Pächter der Grundstücke können alle natürlichen und juristischen Personen sein.

Das Pachtrecht wird auf Grund eines Pachtvertrags erworben. Eine notarielle Beglaubigung des Pachtvertrags ist gemäß der ukrainischen Gesetzgebung nicht verbindlich. Das Pachtrecht unterliegt der staatlichen Registrierung im Register der dinglichen Rechte für Immobilien. Die Höchstdauer der Pacht beträgt 50 Jahre.

Bei der Verpachtung von Agrargrundstücken zur Führung der landwirtschaftlichen Warenproduktion, der individuellen Bauernwirtschaft oder des Farmbetriebs wird die Vertragsdauer nach Vereinbarung der Parteien gewählt, sie muss aber mindestens 7 Jahre betragen. Diese Frist beträgt mindestens 10 Jahre, wenn auf den verpachteten Grundstücken die wassertechnische Melioration stattfindet.

Die Höhe der Pacht wird nach Vereinbarung der Vertragsparteien festgelegt. Dabei beträgt sie für Grundstücke im staatlichen Eigentum und im Gemeindeeigentum mindestens die Höhe der Grundsteuer. Für Grundstücke im staatlichen Eigentum und im Gemeindeeigentum werden die Pachtverträge in den meisten Fällen nach Ergebnissen einer Auktion geschlossen, bei welcher die Pachtrate erhöht wird.

Die Gesetzgebung der Ukraine enthält keine Beschränkungen der Gesamtfläche der gepachteten Grundstücke. Das Grundstück kann vom Verpächter unterverpachtet werden, wenn dies im Pachtvertrag vorgesehen ist, oder anhand einer Zustimmung des Eigentümers. Der Pächter hat das Vorzugsrecht auf die Verlängerung des Pachtvertrags für die neue Pachtperiode unter den gleichen Bedingungen.

8.3 Grundstücksnutzungsrecht zur Führung einer Landwirtschaft (Erbpacht)

Die Erbpacht wird vom Bürgerlichen Gesetzbuch und vom Bodengesetz der Ukraine geregelt.

Erbpächter der Grundstücke können alle natürlichen und juristischen Personen sein.

Das Erbpachtrecht wird aufgrund eines Vertrags erworben. Eine notarielle Beglaubigung des Erbpachtvertrags ist gemäß der ukrainischen Gesetzgebung nicht verbindlich. Das Erbpachtrecht unterliegt der staatlichen Registrierung im Register der dinglichen Rechte für Immobilien. Für Grundstücke im staatlichen Eigentum und im Gemeindeeigentum werden die Erbpachtverträge in den meisten Fällen nach Ergebnissen einer Auktion geschlossen. Die Höchstdauer der Erbpacht beträgt 50 Jahre (diese Vorschrift ist erst seit dem 01.01.2019 in Kraft, zuvor gab es keine Beschränkungen). Es ist keine Mindestdauer der Erbpacht vorgesehen. Die Höhe der Erbpacht wird nach Vereinbarung der Vertragsparteien festgelegt. Die Zahlung kann sowohl regelmäßig als auch einmal als Pauschalbetrag erfolgen.

Die Gesetzgebung der Ukraine enthält keine Beschränkungen der Gesamtfläche, die aufgrund der Erbpacht genutzt werden können.

Das Grundstück kann nicht vom Erbpächter unterverpachtet gegeben werden. Die Erbpacht kann einer anderen Person verkauft werden, der Eigentümer hat das Vorzugsrecht auf ihren Kauf unter denselben Bedingungen.

8.4 Grundstücksnutzungsrecht zum Bau (Erbbaurecht)

Das Erbbaurecht wird vom Bürgerlichen Gesetzbuch und vom Bodengesetz der Ukraine geregelt.

Erbbauberechtigte können alle natürlichen und juristischen Personen sein.

Das Erbbaurecht wird aufgrund eines Vertrags erworben. Eine notarielle Beglaubigung des Erbbaurechtsvertrags ist gemäß der ukrainischen Gesetzgebung nicht verbindlich. Das Erbbaurecht unterliegt der staatlichen Registrierung im Register der dinglichen Rechte für Immobilien.

Für Grundstücke im staatlichen Eigentum und im Gemeindeeigentum werden die Erbbaurechtsverträge in meisten Fällen nach Ergebnissen einer Auktion geschlossen. Die Höchstdauer des Erbbaurechts beträgt 50 Jahre. Es ist keine Mindestdauer des Erbbaurechts vorgesehen.

Die Höhe der Zahlung wird nach Vereinbarung der Vertragsparteien festgelegt. Die Zahlung kann sowohl regelmäßig als auch einmal als Pauschalbetrag erfolgen.

Die Gesetzgebung der Ukraine enthält keine Beschränkungen der Gesamtfläche, die aufgrund dieses Rechts genutzt werden können.

Das Grundstück kann durch den Erbbauberechtigten nicht an eine andere Person in die befristete Nutzung übergeben werden. Das Erbbaurecht kann einer anderen Person verkauft werden, der Eigentümer hat das Vorzugsrecht auf den Kauf unter denselben Bedingungen.

Beim Erlöschen des Nutzungsrechts für das Grundstück, auf welchem ein Gebäude (eine Anlage) gebaut wurde, vereinbaren der Grundstückseigentümer und der Eigentümer des Gebäudes (der Anlage) die Rechtsfolgen dieses Erlöschens.

Wenn keine Vereinbarung erreicht wurde, kann der Grundstückseigentümer vom Eigentümer des Gebäudes (der Anlage) seinen Rückbau und die Wiederherstellung des Zustandes des Grundstücks bei Vertragsbeginn verlangen.

Wenn der Rückbau des Gebäudes (der Anlage) auf dem Grundstück gesetzlich verboten ist (Wohnhäuser, Kulturdenkmäler usw.) oder wenn der Preis des Gebäudes (der Anlage) im Vergleich zum Preis des Grundstücks offensichtlich höher ist, kann das Gericht unter Berücksichtigung der Gründe für das Erlöschen des Nutzungsrechts für das Grundstück einen Kauf des Grundstücks durch den Eigentümer des Gebäudes (der Anlage) oder einen Kauf des Gebäudes (der Anlage) durch den Eigentümer dieses Grundstücks verordnen oder die Bedingungen der Nutzung des Grundstücks durch den Eigentümer des Gebäudes (der Anlage) für eine neue Nutzungsdauer festlegen.

8.5 Unbefristetes Grundstücksnutzungsrecht

Das unbefristete Nutzungsrecht wird vom Bürgerlichen Gesetzbuch und vom Bodengesetz der Ukraine geregelt.

Subjekte des unbefristeten Nutzungsrechts für ein Grundstück können folgende Personen sein:

- Unternehmen, Einrichtungen und Organisationen im staatlichen Eigentum oder im Gemeindeeigentum;
- gemeinnützige Organisationen der Behinderten der Ukraine, ihre Unternehmen (Vereinigungen), Einrichtungen und Organisationen;
- religiöse Organisationen der Ukraine, deren Statuten in gesetzlicher Weise registriert sind, ausschließlich zum Bau und zur Unterhaltung der Gebetshäuser und anderen Gebäuden, die zur Ausübung ihrer Tätigkeit dienen;
- die öffentliche Aktiengesellschaft der Eisenbahnverkehr, die gemäß dem Gesetz der Ukraine „Über die Besonderheiten der Gründung einer öffentlichen Aktiengesellschaft der Eisenbahnverkehr“ gegründet ist;
- Bildungseinrichtungen, unabhängig von der Eigentumsform;
- Miteigentümer eines Mehrfamilienhauses zur Unterhaltung dieses Hauses und zur Befriedigung von wohnbezogenen, sozialen und alltäglichen Bedürfnissen der Eigentümer (der Miteigentümer) und der Mieter von Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten.

Das unbefristete Nutzungsrecht wird ausschließlich von Grundstücken im staatlichen Eigentum und im Gemeindeeigentum aufgrund eines Beschlusses der Exekutivorgane oder der örtlichen Selbstverwaltung gekauft, die über sie verfügen. Das unbefristete Nutzungsrecht unterliegt der staatlichen Registrierung im Register der dinglichen Rechte für Immobilien. Der Nutzer zahlt die Grundsteuer.

Das Grundstück kann durch den Nutzer nicht an eine andere Person zur befristeten Nutzung übergeben werden. In der Ukraine sind illegale Wege zur Vermeidung des erwähnten Verbots durch die Schließung von „quasi Pachtverträgen“ als Verträge über

gemeinsame Tätigkeit, gemeinsame Bearbeitung des Grundstücks, der Investitionsverträge usw. verbreitet. Dies ist riskant, da dies nicht selten im gerichtlichen Verfahren als nichtig anerkannt wird.

Das unbefristete Nutzungsrecht kann dem Subjekt anhand seiner Zustimmung oder nach einem Gerichtsurteil entzogen werden.

8.6 Grunddienstbarkeit

Die Verhältnisse der Grunddienstbarkeit werden vom Bürgerlichen Gesetzbuch und vom Bodengesetz der Ukraine geregelt. Nutzer der Grundstücke können alle natürlichen und juristischen Personenn sein. Eigentümer oder Nutzer der Grundstücke sowie andere interessierte Personen können folgende Grunddienstbarkeiten fordern:

- Recht auf Durchfahrt mit dem Fahrrad;
- Recht auf Durchfahrt mit einem Verkehrsmittel auf einem vorhandenen Weg;
- Recht auf den Bau von vorübergehenden Anlagen;
- Recht auf Bau und Einrichtung von Objekten der Öl- und Gasförderung;
- Recht auf Einrichtung von Rohrleitungen;
- Recht auf Einrichtung der Wasserleitung aus einem fremden natürlichen Gewässer oder über ein fremdes Grundstück zum eigenen Grundstück;
- Recht auf Einrichtung (Versetzung) von Objekten der technischen Infrastruktur von Meliorationssystemen;
- Recht auf Wasserableitung vom eigenen Grundstück auf oder über das Nachbargrundstück;
- Recht auf Wasserfassung aus einem natürlichen Gewässer, das sich auf einem Nachbargrundstück befindet, sowie Recht auf Durchgang zum Gewässer;
- Recht auf Tränken vom eigenen Vieh aus einem natürlichen Gewässer, das sich auf einem Nachbargrundstück befindet, sowie Recht auf Durchgang vom Vieh zum Gewässer;
- Recht auf Nutzung eines vorhandenen Wegs als Weideweg;
- Recht auf Einrichtung von baulichen Anlagen und auf Lagerung der Baumaterialien zur Sanierung von Gebäuden und Anlagen;
- andere Grunddienstbarkeiten.

Die Grunddienstbarkeit entsteht auf Grund eines Vertrags oder eines Gerichtsurteils. Die Grunddienstbarkeit unterliegt der staatlichen Registrierung im Register der dinglichen Rechte für Immobilien.

Die Höhe der Gebühr für die Bestellung einer Grunddienstbarkeit wird auf Grund einer Vereinbarung der Vertragsparteien oder eines Gerichtsurteils festgelegt.

Die Grunddienstbarkeit kann von der Person, in deren Interessen sie bestellt ist, nicht gekauft, verkauft, verpfändet oder auf eine andere Weise anderen natürlichen oder juristischen Personen übergeben werden.

8.7 Rechte, die vor dem Inkrafttreten des Bodengesetzes der Ukraine entstanden und im Bodengesetz nicht vorgesehen sind

Es geht um das Recht des vererbbaaren Besitzes und der vererbbaaren Nutzung sowie um das kollektive Eigentumsrecht.

8.7.1 Das kollektive Eigentumsrecht

Das Bodengesetz der Ukraine, das vor dem 01.01.2002 in Kraft getreten ist, sah außer dem staatlichen und dem privaten auch noch das kollektive Eigentum vor. Subjekte der kollektiven Eigentumsrechte auf Grundstücke waren kollektive Agrarbetriebe, landwirtschaftliche Genossenschaften usw. Bei der Verteilung der Grundstücke dieser Subjekte in den 2000er Jahren hat jedes Mitglied dieser Unternehmen ein Grundstück ins Privateigentum (den „Landanteil“) übergeben bekommen; ein Teil der Grundstücke aus dem kollektiven Eigentum wurde durch Entscheidung der Vollversammlung ins staatliche oder ins Gemeindeeigentum übergeben, der Großteil blieb im kollektiven Eigentum.

Im kollektiven Eigentum blieb auch derjenige Teil der Grundstücke, die der Verteilung unterlagen, aber über Jahre von ihren Eigentümern nicht beansprucht wurden (die so genannten „nicht beanspruchten Landanteile“) und für die kein privates Eigentumsrecht bestand. Die Gesamtfläche dieser Grundstücke in der Ukraine beträgt Hunderttausende Hektar.

Die Verfassung der Ukraine sieht keine kollektive Eigentumsform vor. Die geltende Gesetzgebung sah auch kein Verfahren zur Verwaltung der Grundstücke im kollektiven Eigentum vor. Ein Teil der Agrarbetriebe wurde nach der Verteilung der Grundstücke aufgelöst, ein anderer Teil wurde in Unternehmen mit einer anderen Rechtsform umgebildet, die nach der geltenden Gesetzgebung keine Subjekte des kollektiven Eigentumsrechts sein können. Es gibt immer noch eine bestimmte Anzahl von kollektiven Agrarbetrieben, die weiterhin als juristische Personen existieren, aber nur einzelne von ihnen führen eine Wirtschaftstätigkeit.

Zur Regelung dieser Situation wurde im letzten Jahr ein besonderes Gesetz mit folgenden Bestimmungen verabschiedet:

- die Übergabe von Grundstücken der kollektiven Agrarbetriebe ins Gemeindeeigentum der territorialen Gemeinden, die ihre Tätigkeit als juristische Personen eingestellt haben;
- das Recht der Dorf-, Siedlungs- und Stadträte auf vorübergehende Verfügung über „nicht beanspruchte Landanteile“.

8.7.2 Vererbbares Besitz- und Nutzungsrecht für Grundstücke

Dieses Recht wurde gemäß der zuvor geltenden Gesetzgebung den Bürgern der Ukraine eingeräumt. Es ist in den geltenden Gesetzen nicht vorgesehen, aber die in der Vergangenheit entstandenen Rechte sind nicht erloschen und noch rechtmässig.

8.7.3 Unbefristetes Nutzungsrecht der Subjekte, die gemäß dem Bodengesetz der Ukraine keine Subjekte dieses Rechts sind

Dieses Recht existiert als Institution noch seit Sowjetzeiten.

Vor dem Jahr 2002 (Jahr des Inkrafttretens des neuen Bodengesetzes der Ukraine) konnten juristische Personen aller Eigentumsformen sowie Bürger dieses Recht besitzen. Im seit 2002 geltenden Bodengesetz der Ukraine ist der Kreis der Subjekte des unbefristeten Nutzungsrechts auf Unternehmen, Einrichtungen und Organisationen des staatlichen und des kommunalen Eigentums beschränkt (später wurden dazu weitere Subjekte hinzugefügt).

Mit dem Bodengesetz wurden die Bürger und die juristischen Personen verpflichtet, die unbefristete Nutzungsrechte für Grundstücke hatten, ohne dass dies im geltenden Bodengesetz vorgesehen war, dieses Recht als Eigentumsrecht oder als Pachtrecht zu registrieren. Aber diese Vorschrift wurde vom Verfassungsgericht als verfassungswidrig eingestuft.

Heutzutage gibt es in der Ukraine viele Bürger und juristische Personen des Privatrechts, die Grundstücke aufgrund eines unbefristeten Nutzungsrechts weiterhin nutzen, das vor dem Jahr 2002 entstanden ist.

8.8 Struktur des Grundstücksbestands der Ukraine

Die Fläche der Agrargrundstücke pro Kopf beträgt in der Ukraine 0,81 ha, die Fläche des Ackerlands 0,71 ha. Zur Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und zur Gewinnung von Rohstoffen für die Industrie werden die Landressourcen nicht immer effizient genutzt, was die Entwicklung der nationalen Wirtschaft wesentlich verlangsamt.

Die Zusammensetzung und die Struktur von Grundstücken gehören zu den entscheidenden Faktoren der Effizienz der Landnutzung in der Ukraine. So betragen Agrargrundstücke in der Flächenstruktur zum Stand vom 01.01.2016 nach Daten des Staatlichen Dienstes für Geodäsie, Kartographie und Kataster 42,7 Mio. ha (oder 70,8%) der Gesamtfläche des Landes; Wälder und andere bewaldete Flächen 10,6 Mio. ha (17,6%), bebaute Grundstücke 2,5 Mio. ha (4,2%), offene vernässte Gebiete fast 1 Mio ha(1,7%), offene Grundstücke ohne bzw. mit einer unwesentlichen Pflanzendecke (Steinböden, Sand, Schluchten) und trockene offene Grundstücke mit einer besonderen Pflanzendecke 1 Mio. ha (1,7%), Wassergrundstücke 2,4 Mio. ha (4%%) (s. Anhänge).

Dabei fanden in den Jahren 2003-2016 bestimmte Änderungen statt. So hat die Gesamtfläche von Agrargrundstücken um 331,3 Tsd. ha und die von offenen Grundstücken um 22,9 Tsd. ha abgenommen. Dabei wurde die Fläche unter Forsten und bewaldete Fläche um 219,6 Tsd. ha größer, die von bebauten Grundstücken um 66,9 Tsd. ha größer, die von offenen vernässten Grundstücken und Grundstücken unter Gewässern resp. um 35,1 und 2,9 Tsd. ha größer.

Seit dem 01.01.2016 wurde die Führung der statistischen Berichte über den Bestand von Grundstücken und ihre Verteilung zwischen Eigentümern, Nutzern, Arten der Agrargrundstücke und Arten der Wirtschaftstätigkeit eingestellt. Es wurde ihre Ersetzung durch neue Bögen der administrativen Berichterstattung vorgeschlagen, die nie umgesetzt wurde.