

Aktuelle russische Gerichtsurteile

VON RUSSISCH INS ENGLISCHE ÜBERSETZT MIT KI

Jeder übersetzte Eintrag ist gekennzeichnet und an der Stelle seiner Verwendung mit der Quelle in der Originalsprache verlinkt.

Aktuelle Gerichtsentscheidungen • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Band 1, Ausgabe 2 • Herbst 2026

DOI: 10.67330/sezt394

Hinweis für Leser. Diese Zusammenfassungen sind die eigenen Darstellungen der Zeitschrift zu Gerichtsentscheidungen und Rechtsvorschriften, verfasst für Bewertungsfachleute. Sie sind keine Rechtsberatung. Kommt es für eine Angelegenheit auf das Verständnis einer Entscheidung oder einer Vorschrift an, sollte der Leser den amtlichen Text heranziehen und den Rat einer Anwältin oder eines Anwalts einholen, die oder der in der betreffenden Rechtsordnung zugelassen ist. Viele der Quellen sind nicht in englischer Sprache verfasst und wurden in maschineller Übersetzung gelesen, die fehlerhaft sein kann; jede solche Fundstelle ist gekennzeichnet, und die Quelle in der Originalsprache ist verlinkt, damit sie überprüft werden kann.



Hier wird die Russische Föderation untersucht.

Umfang und Quellen

Diese Ausgabe befasst sich ausschließlich mit der Russischen Föderation. Sie berichtet über drei Enteignungsurteile, das Verfahren zur Festsetzung des Katasterwerts einer einzelnen Immobilie auf Marktwert sowie die damit verbundenen Rechtsstreitigkeiten und einzelne Entscheidungen zu einem Insolvenzverkauf, zur Haftung eines Gutachters, zum Anteil eines ausscheidenden Gesellschafters und zu einem Versicherungsanspruch.

Die Gerichtsentscheidungen stammen aus der russischen Rechtspresse – „*Advokatskaya Gazeta*“ und der Agentur RAPSI –, wurden maschinell übersetzt und an der jeweiligen Stelle verlinkt; der Zugriff auf die eigenen Datenbanken der Gerichte wurde verweigert, und es wurde kein offizieller Wortlaut eines Urteils eingesehen. Artikel 22.1 des Gesetzes 237-FZ wurde in der Fassung vom 28. Dezember 2025 auf dem ConsultantPlus-Mirror eingesehen, nicht auf dem offiziellen Veröffentlichungsportal.

Enteignung

Einschließlich der faktischen Enteignung. Angemessene Entschädigung, Gesamtgrundstück, Entschädigung für den Restbesitz, Vorwirkung des Vorhabens, merkantiler Minderwert und hinreichend wahrscheinliche künftige Nutzung.

Russland — das Verfassungsgericht zu der Maßnahme

Marktwert zuzüglich Verluste, gezahlt vor der Enteignung: KS 22-P/2026. 9. April 2026. Die Entschädigung bei einer Enteignung für staatliche Zwecke entspricht dem Marktwert zuzüglich der Verluste einschließlich entgangener Gewinne, und der im Gutachten festgestellte Betrag muss festgelegt und ausgezahlt oder bei einem Notar hinterlegt werden, bevor das Eigentum übergeht. Zum Hintergrund und außerhalb des betreffenden Zeitraums hatte KS 11-P vom 5. März 2020 entschieden, dass in Fällen, in denen Denkmalschutzzonen den Katasterwert eines Grundstücks von über 5,8 Millionen auf einen Rubel senken, dem Eigentümer eine Entschädigung zusteht, ohne dass er über die Wertminderung hinaus etwas nachweisen muss. Und das Wirtschafts-Kollegium des Obersten Gerichtshofs (304-ES25-858, 23. Juni 2025) verwies einen Schiedsspruch über zwei enteignete Nichtwohngebäude zurück – städtischer Gutachter 3,7 Millionen und 1,9 Millionen, zusammen 5,6 Millionen; Gerichtssachverständiger 13,4 Millionen für beide, zuzüglich 1,2 Millionen entgangener Miete — da entgangener Gewinn nicht aus den durchschnittlichen Angebotsmieten abgeleitet werden kann, ohne den Nachweis, dass die Räumlichkeiten tatsächlich hätten vermietet werden können. *Hinweis:* Alle russischen Fälle stammen aus der Rechtspresse; der Zugriff auf die eigenen Datenbanken der Gerichte wurde verweigert, und es wurde kein offizieller Text eingesehen.

Quelle — KS 22-P/2026: <https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-opredelil-garantii-dlya-sobstvennika-pri-izyatii-uchastka-dlya-gosnuzhd-do-vyplaty-polnogo-vozmeshcheniya/>; KS 11-P/2020: <https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-izmenenie-rezhima-zemlepolzovaniya-ne-obyazyvaet-vladeltsa-uchastka-dokazyvat-fakt-prichineniya-emu-ubytki/>; VS 304-ES25-858: <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-kompensatsii-pri-izyatii-nezhilykh-pomeshcheniy-ip-v-avariynom-dome/>.

Besteuerung

Rechtsbehelfe gegen die steuerliche Wertfeststellung, gegenwärtige Nutzung gegenüber der höchsten und besten Nutzung, Sonderimmobilien und Versorgungsanlagen, Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie die Bewertung von Naturschutzdienstbarkeiten.

Russland – Massenbewertung auf breiter Ebene umstritten

Anfechtungen des Katasterwerts gehören zu den umfangreicheren Fällen von Bewertungsstreitigkeiten, mit denen diese Abteilung bisher konfrontiert war. Das Bewertungsobjekt ist fachspezifisch, der Umfang sehr groß, und die Fragen, die sich dabei stellen – wie ein behördlich festgelegter Wert durch den Nachweis des Marktwerts ersetzt wird –, sind diejenigen, denen diese Untersuchung in allen Regionen nachgegangen ist.

Das Verfahren ab dem 1. Januar 2026. Eine neue Verordnung zur Festsetzung des Katasterwerts auf der Höhe des Marktwerts trat am 1. Januar 2026 in Kraft. Der Antrag ist bei der regionalen staatlichen Haushaltsanstalt — der GBU (*gosudarstvennoye byudzhethnoye uchrezhdeniye*) — zu stellen, die die Katasterbewertung durchgeföhrt hat. Das vorgerichtliche Verfahren ist nun für

alle Antragstellerkategorien obligatorisch: Zunächst muss die GBU angerufen werden; der Weg zum Gericht steht erst nach einer Ablehnung oder nach Ablauf der Einspruchsfrist offen; jede Entscheidung der GBU kann angefochten werden.

Der Antragsteller muss ein Gutachten vorlegen, in dem der Marktwert festgestellt wird. Als Bewertungsstichtag gilt der vom Bewerter festgelegte Zeitpunkt, nicht der Zeitpunkt der Katasterbewertung: Gemäß Artikel 22.1(7) des Gesetzes 237-FZ muss der Antrag innerhalb von sechs Monaten nach dem Zeitpunkt der Marktbewertung gestellt werden. Das Gutachten wird in elektronischer Form von einem Bewerter erstellt, der einer Selbstregulierungsorganisation angehört – einem Berufsverband, dessen Mitgliedschaft an die Stelle einer staatlichen Zulassung tritt, nicht im Sinne des US-amerikanischen Wertpapierrechts. Es fällt keine Gebühr an: Die GBU entscheidet selbst innerhalb von dreißig Tagen, und die Überprüfung ist weder mit einer staatlichen Gebühr noch mit Gerichtskosten verbunden. Eine spätere gerichtliche Klage muss die Immobilie anhand der Kataster-Nummer und der Anschrift identifizieren, den strittigen Katasterwert und das Datum, zu dem er festgesetzt wurde, angeben, den geltend gemachten Marktwert nennen, das Bewertungsgutachten oder ein gerichtliches Sachverständigengutachten vorlegen sowie die Ablehnung der GBU vorlegen.

Auswirkungen für Gutachter. Die Anforderung hinsichtlich des Datums ist der Punkt, der von beruflichem Interesse ist. Der Bericht bezieht sich auf einen aktuellen Stichtag, den der Gutachter selbst wählt, und hat eine Gültigkeitsdauer von sechs Monaten ab diesem Stichtag; danach kann er einen Antrag nicht mehr stützen. Bei dem Auftrag handelt es sich um eine aktuelle Wertermittlung mit einer festgelegten Einreichungsfrist, nicht um eine rückwirkende.

Bemerkenswert ist auch die obligatorische Vorverfahrensphase als institutionelle Regelung. Sie leitet eine enorme Anzahl technischer Streitfälle an die Stelle weiter, die den Wert ermittelt hat – ohne Kosten für den Antragsteller und innerhalb einer Frist von 30 Tagen –, und behält die Gerichte für die Fälle vor, die diese Phase überstehen. Unabhängig davon, wie man das System insgesamt beurteilt, handelt es sich hierbei um einen ernsthaften Versuch, Bewertungsstreitigkeiten in großem Umfang zu bewältigen.

Anmerkung zum Geltungsbereich. Diese Abteilung berichtet über das russische Katasterverfahren, da es sich um ein technisches, umfangreiches und von direktem methodischem Interesse geprägtes Verfahren handelt. Es handelt sich nicht um einen unparteiischen Verwaltungsapparat: Artikel 22.1(17) des Gesetzes 237-FZ „räumt den Kommunen ausdrücklich das Recht ein, Entscheidungen der GBU anzufechten, die den Katasterwert erheblich mindern, und zwar aus steuerlichen Gründen, wobei die Prüfungsinstanz selbst eine regionale staatliche Behörde ist. Die Föderationssubjekte des Nordkaukasus – Dagestan, Tschetschenien, Inguschetien, Nordossetien-Alania, Kabardino-Balkarien, Karatschai-Tscherkessien, Adygea und die Region Stawropol – sind Teil der Russischen Föderation und unterliegen der hier beschriebenen föderalen Regelung; sie bilden keine separate Gerichtsbarkeit und werden nicht davon getrennt vermessen.

Quelle — Russian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Kommentar russischer Fachleute zum Katasterwertverfahren 2026,
<https://expertist.ru/stati-kadaastrovaya-stoimost-2026.html>

Russland — Der im Archiv vermerkte Katasterwert kann angefochten werden: KS 48-P/2026. 14. Juli 2026. Ein Katasterwert, der nicht mehr aktuell ist, aber weiterhin als Steuerbemessungsgrundlage dient, kann angefochten und auf den Marktwert festgesetzt werden; der Marktwert hat als individuelle Wertermittlung Vorrang. Demgegenüber lehnte VS 304-ES25-3418 (27. November 2025) wurde eine Rückerstattung von 624 Millionen Rubel an Miete für Jahre

abgelehnt, bevor ein Katasterwert von 15,7 Milliarden auf einen Marktwert von 5,3 Milliarden neu festgesetzt wurde – wobei die Korrektur nur für die Zukunft gilt. *Hinweis:* aus Presseberichten, wie oben.

Quelle — KS 48-P/2026: <https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-dopustil-osparivanie-arkhivnoy-kadastr-ovoy-stoimosti-dlya-nalogooblozheniya/>.

Kreditvergabe, Zwangsversteigerung und Hypothekenregulierung

Bewertungen bei Kreditvergabe und Umschuldung, Unabhängigkeitsregeln nach GSE, FHA und FIRREA, Klagen auf die Restforderung und die Frage, welchen Schaden die Bewertung tatsächlich verursacht hat.

Russland — zehn Prozent des Katasterwerts und die Verjährungsfrist. Die Wohnung eines Insolvenzschuldners – Katasterwert 3,4 Millionen, eigene Schätzung des Verwalters 3,2 Millionen – wurde am 19. März 2019 für 333.700 Rubel verkauft, was etwa zehn Prozent entspricht, wobei der Angebotspreis schrittweise von 2,9 Millionen gesunken war. Die Vorinstanzen erklärten den Verkauf für nichtig und berechneten die einjährige Verjährungsfrist ab dem Tag im Jahr 2021, an dem der Eigentümer von der Eintragung im Grundbuch Kenntnis erlangte. Der Oberste Gerichtshof (19. Mai 2026) hob die Aufhebung auf und verwies die Sache zurück: Die Frist ist an die Versteigerung gebunden, und die Gerichte müssen feststellen, wann der Eigentümer von dem Verstoß hätte wissen müssen. In der Rechtssache 307-ES25-13338 wurde eine Wohnung, die von einem später insolventen Verkäufer für 5 Millionen – über ihrem Katasterwert von 4,8 Millionen, unterhalb einer von Sachverständigen ermittelten Preisspanne ab 6,3 Millionen – wurde als nicht anfechtbar allein aufgrund der Preisdifferenz angesehen; der Oberste Gerichtshof hob drei Entscheidungen der Vorinstanzen auf und bestätigte das Eigentumsrecht des Käufers. Beide Fälle stammen aus Presseberichten; das Datum des zweiten Urteils wurde nicht festgestellt.

Quelle — VS 78-KG26-8-K3: <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-osparivaniya-torgov-po-prodazhe-zhilya-grazhdanina-bankrota-i-techeniya-sroka-iskovoy-davnosti/>; VS 307-ES25-13338: https://rapsinews.ru/judicial_analyst/20260423/311793565.html.

Berufshaftung von Bewertern und Sachverständigen

Fahrlässigkeit, Vertragsverletzung und selten Betrug zulasten des Sachverständigen; Bandbreite und Fehler-toleranz, Verwendungszweck und Einhaltung der USPAP.

Russland — der Bericht gilt als zuverlässig: VS 305-ES26-4150. Ein Gutachten in Höhe von 30,8 Millionen Rubel gegenüber einem Gerichtssachverständigen von 24,3 Millionen (21,4 Millionen abzüglich Modernisierungskosten) gilt gemäß Artikel 12 des Bewertungsgesetzes als zuverlässig; Uneinigkeit über den Preis ist kein Grund für Schadenersatz, es sei denn, das Gutachten verstößt gegen das Bewertungsgesetz. Quelle: Presse.

Quelle — VS 305-ES26-4150: <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-zashchitil-publichnogo-sobstvennik-a-ot-vzyskaniya-arendatorom-ubytkov-pri-raznoglasiyakh-po-tsene/>.

Familienrecht, Scheidung und Vermögensauseinandersetzung

Streit über den Bewertungsstichtag, Abschlüsse und die Frage, ob eine geplante Parzellierung oder Bebauung hinreichend wahrscheinlich ist.

No decisions in this category this quarter.

Nachlass, Trust und Nachlassverfahren

Wert zum Todestag, Minderheits- und Fungibilitätsabschläge sowie gemischte Immobilien- und Unternehmensbeteiligungen.

No decisions in this category this quarter.

Streitigkeiten zwischen Gesellschaftern und über Abfindungen

»Fair Value« gegenüber dem Marktwert und die Frage, ob ein Substanz- oder Sachwertverfahren angemessen ist, wenn die Immobilie betriebsnotwendiges Vermögen ist.

Russland — die dreißig Rubel des Sachverständigen. 25. April 2025. Ein Anteil von dreißig Prozent, von einem Sachverständigen auf dreißig Rubel geschätzt, gegenüber einem Bilanznettovermögen von 74,5 Millionen und verdächtigen 305 Millionen an Verbindlichkeiten verbundener Unternehmen: Das Gericht darf sich nicht allein auf den Sachverständigen stützen, ohne objektive Vermögensdaten zu prüfen. Änderungen des ab Januar 2026 geltenden Gesetzes über Gesellschaften mit beschränkter Haftung erlauben es nun, das Nettovermögen durch einen Gutachter zum Marktwert festzusetzen – eine gesetzliche Regelung, kein Gerichtsurteil. Aus Presseberichten.

Quelle — VS 305-ES24-23344: <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-doli-uchastnika-vyshedshego-iz-ooo/>.

Versicherung, Sachschaden, umweltbedingte Wertminderung und vertragliche Schadensersatzansprüche

Wert vor und nach dem Schadensereignis, Beseitigungskosten gegenüber dem merkantilen Minderwert, Waldbrände und Kontamination, Sachverständigenverfahren in Versicherungsbedingungen, Optionen und Auflösung der Gemeinschaft.

Russland — Beschuss ist keine „militärische Aktion“: VS 305-ES24-1910. 3. Februar 2025. Ein Versicherer durfte die Deckung für Beschussschäden in der Region Belgorod nicht unter Berufung auf einen Ausschluss für militärische Aktionen verweigern; die Schätzung des Bewerter belief sich auf über 104 Millionen Rubel, die Forderung betrug 13,5 Millionen. Aus Presseberichten.

Quelle — VS 305-ES24-1910: <https://www.advgazeta.ru/novosti/strakhovshchik-ne-mozhet-otkazat-v-vypolnenu-za-povrezhdenie-imushchestva-v-belgorodskoy-oblasti-iz-za-obstrelov/>.