

## **Das Bodengesetz der Republik Kasachstan - aktuelle Situation**

### **Diskussionsbeitrag im Rahmen der Konferenz**

#### **„Investitionsklima und Bodenrecht“ Kasachische Agrartechnische Universität „Seifullin“ Deutsch-Kasachischer Agrarpolitischer Dialog (APD) (Übersetzung aus dem Russischen)**



**Autor:**  
Serik Berkamalov  
Managing Partner  
Rechtszentrum "VETO"  
Mitglied der Union der  
Rechtsanwälte

Deutsch-Kasachischer Agrarpolitischer Dialog  
Imanowa Str.13, BC "Nursaulet-2",  
7 Etage, Buero713  
010000 Astana, Kasachstan  
Tel.: [+7 \(708\) 9754117](tel:+77089754117)  
[iak-kasachstan@iakleipzig.de](mailto:iak-kasachstan@iakleipzig.de)

**Astana, September 2017**

## INHALTVERZEICHNIS

1.	Einleitung	Seite 3
2.	Das Bodeneigentumsrecht (Art. 23 Bodenkodex)	Seite 4
3.	Das Bodennutzungsrecht	Seite 5
3.1	Das ständige Bodennutzungsrecht (Art. 34 Bodenkodex)	Seite 5
3.2	Das Recht der vorübergehenden Flächennutzung	Seite 6
4.	Beschränkungen der Bodennutzung für ausländische Bürger und juristische Personen mit ausländischer Beteiligung	Seite 7

## 1. Einleitung

Gegenwärtig erleben wir eine grundlegende Reform der Bodengesetzgebung in Kasachstan. Insgesamt ist zu beachten, dass die Bodengesetzgebung eine der am häufigsten veränderten und instabilsten Gesetzgebungen in Kasachstan ist. Zum Beispiel, wurde seit 1990 das grundlegende Gesetz zur Regelung der Bodenbeziehungen viermal wesentlich geändert:

- 1990 Der Bodencodex
- 1995 Erlass des Präsidenten „Über den Boden“;
- 2001 Gesetz "Über den Boden";
- 2003 Der Bodencodex.

Mehr als 70 Änderungen und Ergänzungen wurden zu den Normen des letzten Bodengesetzbuches vorgenommen. Eine solche Anzahl von den Veränderungen sagt nichts über die Unbeständigkeit der staatlichen Politik in der Bodenfrage aus, sondern vielmehr, dass dieser Bereich die vitalen und strategischen Fragen des Staates berührt. Gleichzeitig spielt die politische Komponente in diesem Prozess eine wichtige Rolle.

Generell ist anzumerken, dass der Prozess der gesetzgeberischen Regulierung der Bodenbeziehungen noch nicht abgeschlossen ist, wahrscheinlich aufgrund des Fehlens einer einheitlichen staatlichen Politik und eines klaren Verständnisses von dem, was das Ziel in Bezug auf den Boden ist. Am Beispiel einer einzigen Verfassungsregel des Landes über Bodenfragen ist ersichtlich, dass nichts endgültig entschieden wurde. Zitat: (Artikel 6.3 der Verfassung) *"Der Boden und das was in ihm vorkommt, Wasser, Flora und Fauna, andere natürliche Ressourcen sind im Staatsbesitz. Der Boden kann auch in privatem Besitz sein, wenn dafür die Bedingungen erfüllt sind und wenn die gesetzlich festgelegten Grenzen eingehalten werden"*

Das heißt, die Verfassung gibt dem Gesetzgeber bei der Festlegung von Grenzen, Gründen und allem, einen breiten Raum. Da in der Verfassung das Landeigentum nicht eindeutig geregelt ist, ist ein spezielles Gesetz - das Bodengesetz (Bodencodex) – zur Regelung notwendig. Alle anderen normativen Akte müssen dann vollständig dem Bodencodex entsprechen.

Der Bodencodex nennt zwei grundsätzliche Formen der Verfügung über den Boden: 1. Nutzung des Bodens ohne das Eigentumsrecht zu erwerben und 2. Übertragung des Eigentums- und Nutzungsrechtes. In diesem Zusammenhang unterscheidet man entsprechend des Eigentumsrechts grundsätzlich zwei Arten: staatliches Eigentum und privates Eigentum an Boden. In Bezug auf das Nutzungsrecht kann dieses als vorübergehendes unentgeltliches Nutzungsrecht erteilt werden oder als befristetes Nutzungsrecht gegen Bezahlung der Nutzung erteilt werden.

## 2. Das Bodeneigentumsrecht (Art. 23 Bodenkodex)

**Der gesamte Boden der Republik Kasachstan ist a priori Staatseigentum.** Flurstücke, die Staatseigentum sind, können Staatsbürgern der Republik Kasachstan und nichtstaatlichen juristischen Personen bereitgestellt werden, mit Ausnahme der Flächen, die entsprechend dieses Gesetzes von der Privatisierung ausgeschlossen sind.

**Bürger der Republik Kasachstan** können Land als Privatbesitz erwerben für die Führung von Bauern- und Farmbetrieben, für individuelle Nebenwirtschaften, für den Waldbau, für den Gartenbau, für den individuellen Wohnungsbau und Erholungsgrundstücke. Die Bereitstellung kann auch für den Bau oder die Errichtung von Industrieanlagen und nicht industriellen Anlagen erfolgen, ebenso für die Errichtung von Wohngebäuden und Wohnkomplexen, einschließlich der Flächen, die für die Wartung der Gebäude entsprechend ihrem Zweck bestimmt sind.

Die Besonderheit der Bodengesetzgebung besteht darin, dass **Ausländern** kein Nutzungs- oder Besitzrecht für Land zum Zweck der Ausübung von Landwirtschaft, für persönliche Nebenlandwirtschaft, für Wald- und Gartenbau oder Erholungsgrundstücke gewährt wird. Flächen von Bürgern, die die kasachische Staatsbürgerschaft ablegen oder denen diese aberkannt wird, werden enteignet und neu registriert.

Für nichtstaatliche **juristische Personen Kasachstans** können Grundstücke bereitgestellt werden zur Durchführung kommerzieller landwirtschaftlicher Produktion, zur Forstwirtschaft, für den Bau von industriellen und nichtindustriellen Gebäuden und deren Komplexe, einschließlich der Flächen, die für die Wartung von Gebäuden in Übereinstimmung mit ihrem Zweck bestimmt sind.

Ausländer, Staatenlose und **ausländische nichtstaatliche juristische Personen** können die Bodenfläche unter den Gebäuden und Bauwerken (einschließlich Wohngebäude) erwerben, jedoch nicht diejenigen Flächen, die für die kommerzielle landwirtschaftliche Produktion und für die Waldwirtschaft bestimmt sind.

Bodenfläche in den unmittelbaren **Grenzzonen** der Republik Kasachstan dürfen nicht als Privatbesitz von Ausländern, Staatenlosen und ausländischen juristischen Personen bereitgestellt werden.

### 3. Das Bodennutzungsrecht.

Das Recht auf die Bodennutzung ist das wichtigste Recht hinsichtlich des Umgangs mit Bodeneigentum im kommerziellen Bereich. Dieses Recht kann dauerhaft und zeitlich begrenzt sein.

#### 3.1. Das ständige Bodennutzungsrecht (Art. 34 Bodenkodex)

**Staatliche Bodennutzer** haben ein dauerhaftes Bodennutzungsrecht für Bodenflächen.

**Ausländische Bodennutzer** können kein dauerhaftes Bodennutzungsrecht erhalten.

Von Interesse aus wirtschaftlicher Sicht ist deshalb vor allem die Rechtslage in Bezug auf das vorübergehenden Bodennutzungsrecht.

Bodenflächen können den Bürgern und juristischen Personen zur Nutzung sowohl in Form einer **befristeten bezahlten** Bodennutzung (Pacht) oder als **befristete freie** (kostenlose) Bodennutzung gewährt werden.

Das Recht auf die vorübergehende kostenlose Bodennutzung wird für einen Zeitraum von bis zu 5 Jahre gewährt.

Das Recht auf befristete bezahlte Landnutzung (Pacht) kann kurzfristig (bis zu 5 Jahre) oder langfristig (von 5 bis 49 Jahre) sein, mit Ausnahme der Fälle, in denen ein Anspruch auf befristete bezahlte Landnutzung (Pacht) für die Führung einer Bauern- oder Farmwirtschaft gemäß diesem Code besteht.

Das kostenlose Recht auf vorübergehende Bodennutzung kann für natürliche und juristische Personen der Republik Kasachstan in folgenden Fällen gewährt werden:

- für saisonale Weiden,
- für Flächen zum Weiden von Vieh und zur Heuernte;
- staatliche Landnutzer;
- Hauswirtschaftsflächen;
- für andere soziale Ziele

Es ist nicht zulässig, Bodenflächen zu veräußern, für die ein Recht auf vorübergehende unentgeltliche Bodennutzung besteht und auch die Unterverpachtung ist ausgeschlossen.

Das Recht zur Bodennutzung entsteht durch:

- 1) Gewährung des Rechtes zur Bodennutzung durch den Staat;
- 2) Übertragung von Bodennutzungsrechten;
- 3) Übertragung von Bodennutzungsrechten in der Reihenfolge der Gesamtrechtsnachfolge (Erbschaft, Umstrukturierung juristischer Personen).

Die Erteilung, Übertragung und der Übergang von Bodennutzungsrechten erfolgt unter Beibehaltung der ausgewiesenen Nutzungsart für das Flurstück (Änderungen der Nutzungsart

sind nicht zulässig). **Das Bodennutzungsrecht** wird nur vom Staat durch ein lokales Exekutivorgan gewährt.

**Die Übertragung** des Nutzungsrechts bedeutet die Übertragung des Rechts von einem bisherigen Bodennutzer auf einen anderen Bodennutzer unter definierten (vertraglichen) Bedingungen. Die Übertragung führt zum Übergang des staatlichen Bodennutzungsrechts auf den neuen Landnutzer. Im Rahmen der Übertragung besteht keine Notwendigkeit Zahlungen für Gebäude oder andere Verpflichtungen zu leisten, die sich auf (Teil-) Flächen befinden. (Anmerkung: Es geht nur um die Übertragung des Rechtes zur landwirtschaftlichen Bodennutzung).

Es ist untersagt (Bodencodex, Artikel 33), Transaktionen in Bezug auf Bodennutzungsrechte abzuschließen, wenn der Boden vorübergehend kostenlos oder vorübergehend für kurze Zeiträume (bis zu 5 Jahre) bereitgestellt wurde. Gleiches gilt für Flächen, die für (Klein-)Bauernwirtschaften bereitgestellt wurden.

### **3.2. Das Recht der vorübergehenden Flächennutzung**

Landflächen können Bürgern und juristischen Personen mit dem Recht auf vorübergehende bezahlte Landnutzung (Pacht) oder mit dem Recht auf vorübergehende freie Landnutzung gewährt werden.

Das Recht auf **vorübergehende kostenlose** Bodennutzung wird für eine Zeit von bis zu 5 Jahren gewährt.

Generell kann das Recht auf **befristete bezahlte Bodennutzung** (Pacht) kurzfristig (bis zu 5 Jahre) und langfristig (5 bis 49 Jahre) gewährt werden. Ausgenommen sind die Flächen die entsprechend des Bodencodex zur vorübergehenden bezahlten Bodennutzung (Pacht) für Bauern und andere Landwirtschaft bereits vorgesehen sind.

Die Laufzeiten für die vorübergehende bezahlte Bodennutzung (Pacht) werden auf der Grundlage des Antrages unter Berücksichtigung der Merkmale für die beabsichtigte Nutzung des Bodenstücks in Übereinstimmung mit den durch diesen Kodex festgelegten Bedingungen für die vorübergehende Bodennutzung festgelegt.

#### **Das Recht zur vorübergehenden bezahlten Bodennutzung (Pacht)**

Das Recht auf vorübergehende bezahlte (kurz- oder langfristige) Bodennutzung (Pacht) eines Flurstücks kann Bürgern, nichtstaatlichen juristischen Personen sowie internationalen Organisationen gewährt werden.

Nichtstaatliche Bodennutzer (mit Ausnahme der in Absatz 5 dieses Artikels beschriebenen), die vom Staat das Recht zur langfristigen vorübergehenden bezahlten Landnutzung (Pacht) haben, sind berechtigt, das Land als Ganzes oder Teile davon weiterzuverpachten (Unterverpachtung) oder für temporäre freie Nutzung an andere zu übergeben oder ihr zeitlich befristetes Bodennutzungsrecht innerhalb der Pachtlaufzeit ohne Erlaubnis des Eigentümers des Bodenstücks (des Staates) abzugeben. Es besteht jedoch die Pflicht zur Information der zuständigen Organe der Stadt, des Bezirkes oder Rayons in deren Verantwortungsbereich sich das Grundstück befindet, sofern nichts anders durch diesen Kodex festgelegt wurde.

In den genannten Fällen übernimmt die verantwortliche Person des neuen Nutzers des Grundstücks entsprechend dem Pachtvertrag das Grundstück als neuer Pächter, ohne das Recht die Nutzungsrechte für das Grundstück als Sicherheit zu nutzen.

Das Recht auf **befristete bezahlte Bodennutzung (Pacht)** wird gewährt:

- 1) zum Betrieb einer Bauernwirtschaft oder anderer Landwirtschaft für Bürger der Republik Kasachstan für einen Zeitraum von 10 bis 49 Jahren; für repatriierte Bürger - bis zu 25 Jahren;
- 2) zur Durchführung der kommerziellen landwirtschaftlichen Produktion für nichtstaatliche juristische Personen der Republik Kasachstan für einen Zeitraum bis zu neunundvierzig Jahren.

#### **4. Beschränkungen der Bodennutzung für ausländische Bürger und juristische Personen mit ausländischer Beteiligung**

Im Artikel 23 des Bodenkodex ist festgelegt, dass Bürger der Republik Kasachstan als privates Eigentum Grundstücke besitzen können, die zum Betrieb einer Bauernwirtschaft oder anderer privater Landwirtschaft, der Waldwirtschaft, dem Gartenbau, dem individuellen Wohnungsbau und Erholungszwecken (Datschen) dienen. Ebenso gilt das für die Bereitstellung von Flächen für den Bau oder bereits bestehende Produktions- und Nichtproduktionsgebäude (Gebäude, Bauwerke) und deren Komplexe, einschließlich Flächen für die Instandhaltung von Gebäuden (Bauwerken) in Übereinstimmung mit der festgelegten Nutzungsart für das Grundstück.

Bei der Entlassung eines Bürgers aus der Staatsbürgerschaft der Republik Kasachstan, der Eigentümer von Flurstücken für den Betrieb einer Bauernwirtschaft oder anderer Landwirtschaft ist, eine persönlichen Hauswirtschaft, Waldwirtschaft oder Gartenbau betreibt, unterliegt das Land der Enteignung und wird der Neuregistrierung gemäß Artikels 66 des Bodenkodex zugeführt.

Im privaten Besitz von nichtstaatlichen juristischen Personen der Republik Kasachstan können sich Grundstücke befinden, die für die Durchführung der kommerziellen landwirtschaftlichen Produktion, Forstwirtschaft, für den Bau oder die bereits mit industriellen und nichtindustriellen Gebäuden (Bauwerken, Strukturen) bebaut sind und deren Komplexe, einschließlich Ländereien, die der Wartung von Gebäuden (Bauwerken, Strukturen) entsprechend ihrer Bestimmung dienen. Privater Landbesitz für Ausländer, Staatenlose und ausländischen juristische Personen (nichtstaatliche) ist erlaubt, **allerdings nicht für Flächen, die für die kommerzielle landwirtschaftliche Produktion und Waldwirtschaft bestimmt sind.**

Außerdem ist das Privateigentum an Flurstücken in den Grenzgebieten der Republik Kasachstan für Ausländer, Staatenlose und ausländischen juristischen Personen nicht erlaubt.

Das Jahr 2016 markierte in der Frage der Regulierung der Bodeneigentumsrechte einen Einschnitt. Bis Ende 2015 hatten Ausländer, Staatenlose, ausländische juristische Personen sowie juristische Personen mit einem ausländischen Anteil am Grundkapital von mehr als 50 % das Recht auf vorübergehende Bodennutzung zur Pacht landwirtschaftlicher Flurstücke für einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren.

Es wurde eine Gesetzesnovellierung initiiert und Ende 2015 eingeführt mit dem Ziel, die Frist für die vorübergehende Flächennutzung für Ausländer und ausländische juristische Personen sowie für juristische Personen mit einem ausländischen Anteil am Grundkapital von über 50 % auf bis zu **25 Jahre** auszudehnen.

Diese Veränderungen haben gewaltsame öffentliche Proteste in der Bevölkerung ausgelöst. Vor dem Hintergrund der Unruhen in der Gesellschaft und der Diskussion der Gesetzesnovellierung hat der Präsident der Republik Kasachstan durch Verkündung eines Moratoriums die Umsetzung der Gesetzesnovelle zunächst bis zum Ende des Jahres 2016 ausgesetzt (Präsidentenverordnung Nr. 248 vom 6. Mai 2016). Es wurde eine öffentliche Kommission zu dieser Frage eingesetzt. Auf Empfehlung der Kommission hat das kasachische Parlament beschlossen, auf die Anwendung bestimmter Normen der novellierten Bodengesetzgebung zu verzichten und bis zum

31. Dezember 2021 keine Veränderungen gegenüber dem Stand vor der Novellierung des Jahres 2015 vorzunehmen. Damit ist die Entscheidung wichtiger Fragen des Bodeneigentums bis zum 31.12. 2021 blockiert:

- 1. Regelung der Rechtslage für die vorübergehende Bodennutzung (Pacht) für Ausländer, Staatenlose, ausländische juristische Personen sowie juristischen Personen mit Grundkapitalanteilen von Ausländern und Staatenlosen von über 50%.**
- 2. Gewährung des Rechtes auf privates Eigentum an landwirtschaftlichen Grundstücken, die sich bisher in staatlichem Besitz befinden für natürliche und juristische Personen.**

Die Möglichkeiten zur Pacht landwirtschaftlicher Flächen durch ausländische Investoren sind bis zum Ende des Jahres 2021 ungewiss. Einzige Möglichkeit, ausländisches Kapital für die Entwicklung der kasachischen Landwirtschaft anzuwerben, ist die Schaffung von juristischen Personen mit ausländischer Beteiligung, bei denen der Anteil des ausländischen Kapitals weniger als 50% des Grundkapitals beträgt.

Das Thema Bodenpacht bleibt für Kasachstan eines der am dringlichsten zu bearbeitenden Themen und die Lösung der Krise in der Bodengesetzgebung erfordert vor allem den politischen Willen des Staates und eine ernsthafte Sensibilisierung der Öffentlichkeit.

Übersetzung und Bearbeitung der deutschen Fassung: APD