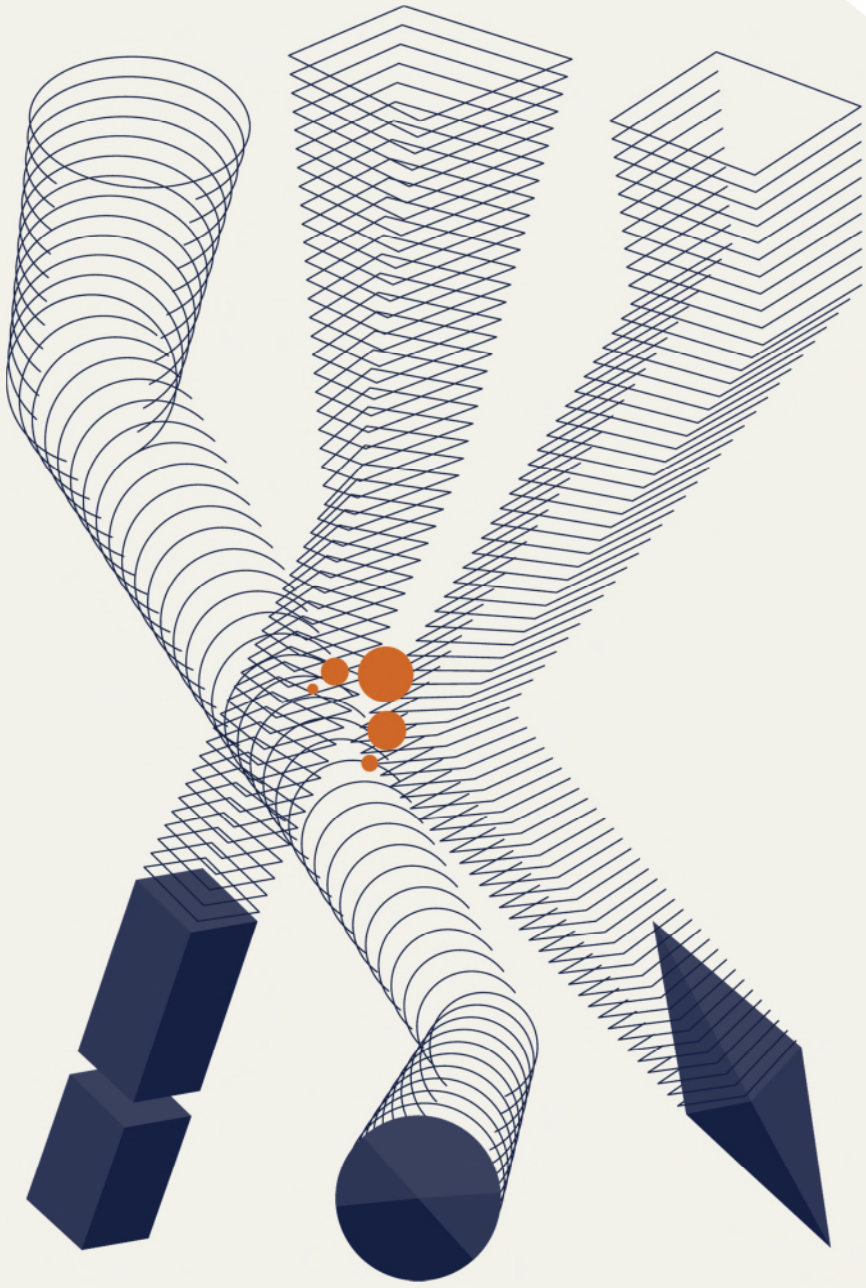
Noerr



Russland

Überblick über aktuelle Entwicklungen im Immobilienrecht im Jahr 2018

März 2019

/ Einleitung

In unserem Überblick stellen wir die wichtigsten Änderungen des Immobilienrechts dar, die im letzten Jahr in Russland verabschiedet worden und für Investoren von besonderem Interesse sind. Die Änderungen betreffen folgende Themen

- öffentliche Dienstbarkeiten für lineare Infrastrukturanlagen,
- nicht genehmigte Gebäude,
- staatliche Registrierung von Rechten an Immobilien,
- Abschluss und Auslegung eines Vertrags,
- Änderung der zulässigen Nutzung von Grundstücken,
- wichtige Gerichtsentscheidungen.

/ 1. Öffentliche Dienstbarkeiten für lineare Infrastrukturanlagen

1.1 Allgemeines

Mit Wirkung zum 01.09.2018 hat der Gesetzgeber die zuständigen föderalen und lokalen Behörden (diese sind mit Ausnahme von Rosavtodor bezüglich Gebäuden an Kreuzungen von Autobahnen und Eisenbahnstreckenlinien noch nicht bestimmt) ermächtigt, auf Antrag und zugunsten bestimmter juristischer Personen des öffentlichen oder privaten Rechts (z. B. Unternehmen die in den Bereichen natürliche Monopole, Kommunikation oder öffentlicher Nahverkehr tätig sind) („**Begünstigte**“) auf öffentlichen oder privaten Grundstücken öffentliche Dienstbarkeiten („**Dienstbarkeiten**“) für den Bau und den Betrieb linearer Infrastrukturanlagen („**Linearer Infrastrukturanlagen**“) zu bestellen.

1.2 Verfahren der Bestellung einer Dienstbarkeit

Nachdem der Beschluss über den Bau einer Linearen Infrastrukturanlage und zur Belastung der dafür benötigten Grundstücke („**Grundstücke**“) mit einer Dienstbarkeit gefasst wurde, werden die Dienstbarkeiten im Einheitlichen Staatlichen Immobilienregister registriert. Innerhalb eines Monats nach der Registrierung müssen der Begünstigte und jeder der Eigentümer eines Grund-stücks („**Grundstückseigentümer**“) eine Vereinbarung zur Bestellung der Dienstbarkeit schließen, deren Inhalt vom Begünstigten vorgeschlagen wird und insbesondere die Laufzeit der Dienstbarkeit, die Höhe der für die Dienstbarkeit zu zahlenden Gebühr und sonstige Pflichten der Parteien umfasst. Wenn ein Grundstückseigentümer mit den Bestimmungen des Dienstbarkeitsvertrags nicht einverstanden ist, ist der Begünstigte berechtigt, die Dienstbarkeitsgebühr auf ein notarielles Treuhandkonto zu zahlen und die Rechte aus der Dienstbarkeit wahrzunehmen.

Dienstbarkeiten können nicht für Wohn- und Gartengrundstücke von Privatpersonen bestellt werden außer zum Zweck des Anschlusses von Objekten auf solchen Grundstücken an die öffentliche Versorgung. Für die Bestellung von Dienstbarkeiten auf landwirtschaftlichen Grundstücken gelten besondere Bestimmungen.

1.3 Rechte der Grundstückseigentümer

Den Grundstückseigentümern stehen gegenüber der Bestellung einer Dienstbarkeit nur folgende Rechte zu:

- Anfechtung des Beschlusses über die Bestellung einer Dienstbarkeit innerhalb von dreißig Tagen ab dem Datum des Zugangs des Entwurfs einer Dienstbarkeitsvereinbarung, wenn der Beschluss gegen das Gesetz verstößt und die Rechte des Grundstückseigentümers verletzt,

- Verpflichtung des Begünstigten, das Grundstück zu einem dem Verkehrswert entsprechenden Preis zu erwerben und dem Begünstigten den entstandenen Schaden zu ersetzen, wenn durch die Ausübung der Rechte aus der Dienstbarkeit die Nutzung des Grundstücks (bei Grundstücken mit Wohngebäuden für mehr als drei Monate und bei sonstigen Grundstücken für mehr als ein Jahr) erheblich eingeschränkt wird,

- Verpflichtung des Begünstigten, bestimmten Bedingungen der Dienstbarkeitsvereinbarung zuzustimmen, sofern der Grundstückseigentümer mit den Bestimmungen der Dienstbarkeitsvereinbarung nicht einverstanden war und der Begünstigte die Rechte aus der Dienstbarkeit ausgeübt und die Gebühr für die Dienstbarkeit auf ein notarielles Treuhandkonto eingezahlt hat, oder

- Klage auf Beendigung der Dienstbarkeit aus den im Gesetz genannten Gründen (z. B. bei Verstoß gegen das Verfahren zur Bestellung der Dienstbarkeit, Änderung des Standorts der Linearen Infrastrukturanlage in neuen Raumordnungsplänen oder Verstoß gegen die rechtlichen Voraussetzungen für die Ausübung der Rechte aus der Dienstbarkeit).

/ 2. Neue Entwicklungen zu nicht genehmigten Gebäuden

2.1 Bisheriges Recht und Praxis

Nach den bisher geltenden Bestimmungen musste ein ohne die erforderlichen Genehmigung errichtetes Gebäude („**Nichtgenehmigtes Gebäude**“) vom Bauherrn aufgrund Beschlusses eines zuständigen Gerichts („**Gericht**“) oder einer zuständigen lokalen Behörde („**Lokale Behörde**“) im Regelfall abgerissen werden. Aufgrund Beschlusses eines Gerichts durfte es nur dann erhalten bleiben, wenn:

- der Bauherr Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks war, auf dem das Nichtgenehmigte Gebäude stand und
- das Nichtgenehmigte Gebäude alle gesetzlichen Anforderungen erfüllte und nicht die Rechte Dritter verletzte.

Eine Lokale Behörde durfte dann einen Abriss verfügen, wenn dem Bauherrn die erforderlichen Rechte am Grundstück unter dem Nichtgenehmigten Gebäude nicht zustanden und wenn dieses Grundstück (1) innerhalb der Grenzen einer auf dem Grundstück eingerichteten Zone mit besonderen Nutzungsanforderungen (z.B. einer Gesundheitsschutz- oder Wasserschutzzone) (2) auf einer Fläche zur öffentlichen Nutzung oder (3) direkt neben Infrastruktureinrichtungen lag. In allen anderen Fällen konnte nur ein Gericht einen Abriss anordnen.

In der Praxis missbrauchten die Lokalen Behörden jedoch oft ihre Befugnisse und ordneten auf Antrag von Eigentümern von Infrastrukturanlagen einen Abriss an. Oftmals waren die Nichtgenehmigten Gebäude im Prinzip ordnungsgemäß erbaut, befanden sich aber innerhalb der Grenzen von Zonen mit besonderen Nutzungsanforderungen, in denen der Bau verboten war. Die Grundstückseigentümer konnten von den Einschränkungen allerdings nichts wissen, da die betreffenden Zonen im offizielle Flächenplan nicht ausgewiesen waren. Dennoch wurden die ordnungsgemäß errichteten Gebäude aufgrund Verstoßes gegen die Einschränkungen als Nichtgenehmigte Gebäude betrachtet und dem Abriss unterworfen.

2.2 Gegenstand der neuen Bestimmungen

2.2.1 Allgemeines

Am 04.08.2018 sind Änderungen der zivil- und städtebaurechtlichen Bestimmungen in Kraft getreten, die neue rechtliche Grundlagen für den Abriss oder die Legalisierung und den Schutz des Bestands eines Nichtgenehmigten Gebäudes enthalten. Nach den neuen rechtlichen Bestimmungen werden

- die Befugnisse der Lokalen Behörden durch eine klare Bestimmung der Fälle beschränkt, in denen die Lokalen Behörden über den Abriss oder den Umbau mit anschließender Legalisierung („**Umbau**“) eines Nichtgenehmigten Gebäudes entscheiden können und
- die Möglichkeiten für die Legalisierung und Erhaltung von Nichtgenehmigten Gebäuden durch die Bestimmung von Fällen erweitert, in denen ein Umbau zur Anpassung eines Nichtgenehmigten Gebäudes an die Anforderungen des russischen Rechts erfolgen darf.

2.2.2 Erfordernis einer Gerichtsentscheidung zu einem Abriss oder Umbau

Nach den neuen Bestimmungen kann ausschließlich ein Gericht einen Beschluss über einen Abriss oder einen Umbau fassen, wenn

- sich das Nichtgenehmigte Gebäude auf einem privaten Grundstück befindet (es sei denn, die Erhaltung des Nichtgenehmigten Gebäudes ist mit Lebensgefahr verbunden),
- das Eigentum am Nichtgenehmigten Gebäude bereits im Einheitlichen staatlichen Immobilienregister registriert oder von einem Gericht anerkannt ist oder
- es sich bei dem Nichtgenehmigten Gebäude um einen Wohnblock, ein Wohngebäude oder eine religiöse Einrichtung handelt.

2.2.3 Abriss oder Umbau aufgrund Entscheidung einer Lokalen Behörde

Nach den neuen gesetzlichen Bestimmungen darf eine Lokale Behörde nur dann den Abriss eines Nichtgenehmigten Gebäudes anordnen, wenn

- dem Bauherrn die erforderlichen Rechte am Grundstück unter dem Nichtgenehmigten Gebäude fehlen oder
- sich das Grundstück auf einer öffentlichen Fläche befindet, deren Nutzungszweck den Bau des betreffenden Nichtgenehmigten Gebäudes nicht vorsieht.

Die zuständige Lokale Behörde darf einen Beschluss zum Umbau fassen, wenn:

- es an einer Baugenehmigung für das Nichtgenehmigte Gebäude fehlt oder
- sich das Grundstück unter dem Nichtgenehmigten Gebäude innerhalb der Grenzen einer Zone mit speziellen Nutzungsanforderungen befindet und der Bau des betreffenden Nichtgenehmigten Gebäudes nach den Nutzungsanforderungen verboten ist.

2.2.4 Durchführung von Abriss- oder Umbauarbeiten

Abriss oder Umbau müssen innerhalb der in der betreffenden Entscheidung gesetzten Frist erfolgen. In einer Entscheidung der Lokalen Behörde dürfen die Frist für den Abriss zwischen drei und zwölf Monaten und die Frist für den Umbau zwischen sechs Monaten und drei Jahren betragen.

Üblicherweise müssen Abriss oder Umbau vom Bauherrn durchgeführt werden. Wenn jedoch der Bauherr nicht ermittelt werden kann, dürfen Abriss oder Umbau dem Eigentümer oder Nutzer des Grundstücks, auf dem sich das Gebäude befindet, auferlegt werden. Sofern diese Personen nicht verfügbar sind, kann die Lokale Behörde den Umbau selbst durchführen oder im Falle eines kommunalen Gebäudes den Mieter des betreffenden Grundstücks zum Umbau heranziehen. Im Falle eines Umbaus ist die betreffende Person berechtigt, Eigentümer des Nichtgenehmigten Gebäudes zu werden.

/ 3. Staatliche Registrierung von Rechten an Immobilien

3.1 Staatliche Registrierung der Immobilien durch Notar

Wenn ein Notar ein Geschäft (zum Beispiel einen Kauf- oder Hypothekenvertrag) beglaubigt, auf dessen Grundlage Rechte an Immobilien entstehen, ist er ab dem 01.02.2019 verpflichtet, die Eintragung der entstehenden Rechte im Einheitlichen Staatlichen Immobilienregister („**Immobilienregister**“) zu beantragen. Diese Verpflichtung trifft ihn nicht, wenn die Geschäftsparteien erklärt haben, dass sie den Antrag selbst stellen möchten.

Der Antrag muss in elektronischer Form an dem Tag gestellt werden, an dem das betreffende Geschäft notariell beglaubigt wird, oder, wenn sich die Beantragung an diesem Tag als nicht möglich erweist, spätestens innerhalb von zwei Arbeitstagen nach dem Tag der notariellen Beglaubigung. Ist die elektronische Beantragung aus technischen Gründen nicht möglich, ist der Notar verpflichtet, den Antrag in Papierform einzureichen.

3.2 Staatliche Gebühr für die Registrierung von mehreren Immobilienobjekten

Das Russische Finanzministerium hat in seinen Schreiben vom 01.02.2018 (Nr. 03-05-06-03/5569), vom 18.06.2018 (Nr. 03-05-06-03/41464) und vom 03.09.2018 (Nr. 03-05-06-03/62685) folgende Erläuterungen in Bezug auf die Zahlung einer staatlichen Gebühr für die Eintragung von mehreren Immobilienobjekten in das Immobilienregister gegeben.

3.2.1 Kaufvertrag

Falls mehrere Immobilienobjekte im Rahmen eines Kaufvertrags verkauft werden, ist die staatliche Gebühr für jedes Objekt zu entrichten, da das Eigentumsrecht in Bezug auf jedes einzelne Objekt registriert wird. Wenn ein Gebäude zusammen mit dem darunter liegenden Grundstück verkauft wird und der Registrierungsantrag von einer juristischen Person gestellt wird, verdoppelt sich die staatliche Gebühr von 22.000 Rubel auf 44.000 Rubel.

3.2.2 Mietvertrag

Wenn anderseits mehrere Immobilienobjekte (zum Beispiel mehrere Räume in einem Gebäude) im Rahmen eines Mietvertrags vermietet werden, ist die staatliche Gebühr für die Registrierung nur einmal zu zahlen, da in diesem Fall der Mietvertrag, nicht aber die Rechte an den einzelnen Mietobjekten registriert werden.

Die staatliche Gebühr für die Registrierung eines Mietvertrags beträgt 22.000 Rubel, wenn der Registrierungsantrag von einer juristischen Person gestellt wird. Werden zusätzliche Vereinbarungen zum Mietvertrag in das Register eingetragen, beläuft sich die Gebühr dafür für eine juristische Person auf jeweils 1.000 Rubel.

3.2.3 Hypothekenvertrag

Wenn sich die Zahl der Hypothekenobjekte erhöht und diese Änderung zum Hypothekenvertrag registrierungspflichtig ist, werden bei Antragstellung durch eine juristische Person folgende staatliche Gebühren erhoben:

- eine staatliche Gebühr in Höhe von 4.000 Rubel für die Registrierung jedes zusätzlichen Immobilienobjekts, das mit einer Hypothek belastet wird, und
- eine staatliche Gebühr in Höhe von 600 Rubel für die Änderung des Hypothekenvertrags.

4. Erläuterungen des Obersten Gerichts der Russischen Föderation vom 25.12.2018 zur Schließung und Auslegung eines Vertrags

Am 25.12.2018 hat das Plenum des Obersten Gerichts der Russischen Föderation („**Plenum**“) Erläuterungen zu Abschluss und Auslegung von Verträgen gegeben. Diese Erläuterungen zeugen von einem deutlichen Fortschritt im russischen Gerichtswesen, ist man doch mittlerweile bestrebt, den wirklichen Willen der jeweiligen Parteien zu erforschen und dabei nicht allein auf den bloßen Vertragstext abzustellen.

Darüber hinaus hat das Plenum wichtige Klarstellungen im Hinblick auf die Konzeption der „Bestätigung rechtserheblicher Umstände“ («заверения об обстоятельствах») getroffen, die mit dem Konzept der „representations and warranties” aus dem englischen Recht vergleichbar ist und häufig in Verträgen nach dem russischen Recht verwendet wird.

Weitere erwähnenswerte Bestimmungen beziehen sich auf Vorverträge, Rahmenverträge und öffentliche Verträge, also auf häufig im russischen Rechtskreis verwendete Vertragstypen. Die Erläuterungen konsolidieren die bestehende Gerichtspraxis und enthalten wichtige Klarstellungen zu Themen, die in der Praxis Schwierigkeiten und Streitigkeiten verursachen können.

Sämtliche Erläuterungen des Plenums tragen in wesentlichem Maße zu einer Verbesserung der Rechtssicherheit für ausländliche Investoren bei . Nachstehend stellen wir die wichtigsten Erläuterungen vor.

4.1 Erklärung über rechtserhebliche Umstände

Verträge enthalten oftmals Bestimmungen, in denen eine Partei („**Bestätigender**“) gegenüber der anderen ausdrücklich und eindeutig eine Bestätigung von Umständen abgibt, die für Abschluß, Erfüllung und Beendigung eines Vertrags wichtig sind („**Bestätigung**“). Eine Bestätigung kann auch von einem Dritten abge-

geben werden, der nicht Vertragspartei ist, an dem betreffenden Vertrag aber ein berechtigtes Interesse hat.

Werden gleichzeitig die Bestätigung und eine andere Verpflichtung aus dem Vertrag verletzt, so treten die Rechtsfolgen beider Verletzungen gleichzeitig ein. Nachfolgend einige Beispiele:

- Hat der Verkäufer gegenüber dem Käufer in einer Bestätigung Angaben über Qualitätsmerkmale der Waren gemacht, über die vergleichbare Waren größtenteils nicht verfügen und stellen sich die Angaben als unzutreffend heraus, dann trägt er nicht nur die Haftung für die unzutreffende Bestätigung, sondern auch nach den Bestimmungen über die Mängelgewährleistung.

- Derselbe Grundsatz findet auch dann Anwendung, wenn ein Verkäufer bei Abschluss eines Kaufvertrags über Aktien oder Anteile an einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung unzutreffende Daten zum Profil oder zur Vermögensstruktur der betreffenden Gesellschaft zur Verfügung stellt.

- Bezieht sich die Bestätigung nicht auf den Vertragsgegenstand, sondern auf andere relevante Umstände (zum Beispiel auf die Finanzlage der die Bestätigung abgebenden Person oder eines Dritten, gültige Lizenzen, die Corporate-Governance-Struktur, das Fehlen von Merkmalen eines zustimmungspflichtigen Großgeschäfts, das Fehlen von Interessenkonflikten oder Ähnliches), so sind neben den Bestimmungen zur Haftung für die unzutreffende Bestätigung auch die allgemeinen Bestimmungen zur Haftung wegen Vertragsverletzungen anwendbar.

Bezüglich der Haftung der Parteien ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Wenn der Bestätigende eine unternehmerische Aktivität ausübt oder wenn die Bestätigung im Zusammenhang mit einem Gesellschaftervertrag oder einem Vertrag über die Veräußerung von Aktien oder Anteilen an einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung abgegeben worden ist, ist der Bestätigende für die unzutreffende Bestätigung ohne Rücksicht auf sein Verschulden haftbar, soweit zwischen den Parteien nichts anderes vereinbart war.

- Es wird vermutet, dass sich die andere Partei auf der Richtigkeit der Versicherung verlassen hat.

- Der Bestätigende kann sich nicht auf Fahrlässigkeit der anderen Partei berufen, um sich seiner Haftung zu entziehen oder sie zu reduzieren (z.B. mit dem Argument, die andere Partei hätte die Unrichtigkeit der Bestätigung selbst erkennen können).

4.2 Auslegung und rechtliche Qualifizierung von Verträgen

Was die Auslegung und rechtliche Qualifizierung von Verträgen anbelangt, messen die Erläuterungen der Aufrechterhaltung eines Vertrags und der Erforschung des wirklichen Willens der Parteien eine größere Bedeutung als dem Festhalten am bloßen Wortlaut des Vertragstexts bei:

- Der Vertragstyp ist auf der Grundlage der gesetzlich bestimmten Vertragsmerkmale und des Wesens der gesetzlichen Regelung des betreffenden Vertragstyps ohne Rücksicht auf die Bezeichnung des zu qualifizierten Vertrags, der Parteien und der Erfüllungshandlungen zu bestimmen.

- Ein Vertrag ist in der Weise auszulegen, dass keine der Parteien einen Vorteil aus einer rechtswidrigen oder unzulässigen Verhaltensweise erlangt, und darf zu keinem Ergebnis führen, das die Parteien nicht beabsichtigt haben.

- Die Bedeutung einer Vertragsbestimmung wird im Wege des Vergleichs dieser Vertragsbestimmung mit den anderen Vertragsbestimmungen und dem allgemeinen Sinn und Zweck des Vertrags bestimmt. Das Gericht ist gehalten, die Vertragsbestimmungen im systematischen Zusammenhang und mit Blick auf das Vertragsganze zu betrachten.

- Ein Vertrag ist mit Rücksicht auf seinen Sinn und Zweck und das Wesen der einschlägigen gesetzlichen Regelung auszulegen.

- Bei Streitigkeiten über die Wirksamkeit eines Vertrags, soll das Gericht von der Wirksamkeit ausgehen, solange nicht das Gegenteil bewiesen werden kann. Lässt eine Vertragsbedingung unterschiedliche Auslegungen zu, soll derjenigen Auslegung der Vorzug gegeben werden, bei der der Vertrag weiterhin seine Wirksamkeit behalten würde.

- Wenn Vertragsbedingungen nicht klar sind, sind diese Bedingungen zugunsten der Vertragspartei auszulegen, die nicht an dessen Entwurf mitgearbeitet hat. Es wird nämlich vermutet, dass die Partei, die den Vertragsentwurf ausgearbeitet hat, fachkundig in dem Bereich tätig ist, in dessen Rahmen der betreffende Vertrag geschlossen wird (zum Beispiel eine Bank, die einen Kreditvertrag ausgearbeitet hat, ein Leasinggeber, der einen Leasingvertrag, oder ein Versicherungsunternehmen, das einen Versicherungsvertrag ausgestaltet hat, usw.).

4.3 Fehlende Registrierung eines Vertrags zur Miete einer Immobilie

Verträge zur Miete von Immobilien, die für eine Frist von einem Jahr oder länger abgeschlossen werden, sind in das Immobilienregister einzutragen. Die fehlende Registrierung zieht folgende rechtliche Konsequenzen nach sich:

- Die Parteien bleiben weiterhin an die Rechte und Pflichte aus dem Mietvertrag gebunden. So gilt nach wie vor für beide Parteien die Pflicht zur Registrierung des Mietvertrags.

- Aus dem Mietvertrag ergeben sich keine rechtlichen Konsequenzen für Dritte, die vom Abschluss des Mietvertrags nichts wussten und nichts wissen mussten.

Vor dem geschilderten Hintergrund gehen die Rechte und Pflichten aus einem Mietvertrag über eine Immobilie bei einem Wechsel des Eigentümers der Immobilie dann

nicht auf den neuen Eigentümer über, wenn dieser nichts von dem Bestehen des Mietvertrags wußte oder wissen mußte.

4.4 Vorvertrag

4.4.1 Anforderungen an Inhalte

Ein Vorvertrag („**Vorvertrag**“) ist ein Vertrag, nach dem sich die Parteien verpflichten, einen Vertrag („**Hauptvertrag**“) zu den im Vorvertrag vereinbarten Bedingungen abzuschließen.

Für den Abschluss eines Vorvertrags ist es ausreichend, den Gegenstand des Hauptvertrags oder Bedingungen, die seine Feststellung ermöglichen, zu verein-baren. Das Fehlen von weiteren wesentlichen Vertragsbedingungen ist nicht erforderlich. Bei einem Vorvertrag über die Miete eines Gebäudes ist daher keine Bestimmung über den Mietzins notwendig. Die Vertragsparteien können den Mietzins erst im Hauptmietvertrag vereinbaren oder, falls diesbezüglich Meinungsverschiedenheiten auftreten, ein Gericht anrufen.

Vorvertrag und Hauptvertrag können auch dann abgeschlossen werden, wenn zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des betreffenden Vertrags die Hauptverpflichtung aus dem Hauptvertrag (zum Beispiel die Übereignung der Ware beim Kaufvertrag oder die Erbringung der Dienstleistung beim Dienstleistungsvertrag) nicht erfüllt werden kann. Insbesondere können Kaufvertrag und Vorvertrag auch dann abgeschlossen werden, wenn der Kaufgegenstand erst in Zukunft geschaffen, (im Falle einer Immobilie) ins Immobilienregister eingetragen oder vom Verkäufer gekauft werden wird.

Das Plenum hat erläutert, dass ein Vertrag über einen künftigen Gegenstand, den die Parteien als Vorvertrag bezeichnet haben, als Hauptvertrag zu qualifizieren ist, wenn der Vertrag die Verpflichtung des Käufers zur Zahlung des gesamten Kaufpreises oder eines wesentlichen Teils davon vorsieht.

Aus unserer Sicht darf ein Vorvertrag, nach dem der künftige Käufer für den Abschluss des Hauptvertrags eine Kaution zu leisten hat, die nach Abschluss des Hauptvertrags mit dem Kaufpreis verrechnet wird, nicht in einen Hauptvertrag umqualifiziert werden.

4.4.2 Durchsetzung des Abschlusses des Hauptvertrags

Entzieht sich eine Partei dem Abschluss des Hauptvertrags, so kann der Abschluss gerichtlich durchgesetzt werden. Das Plenum erläuterte, dass die Durchsetzung nur von der Partei betrieben werden kann, die innerhalb des im Vorvertrag festgelegten Zeitraums versucht hat, den Hauptvertrag zu schließen. Der Anspruch auf Schließung des Hauptvertrags kann bei Gericht spätestens sechs Monate nach Ablauf der für den Abschluss bestimmten Frist geltend gemacht werden.

4.4.3 Sicherheit für die Erfüllung des Vorvertrag

Das Plenum macht Ausführungen zum sogenannten Zadatok, einer gesetzlich gesondert geregelten Form eines Gelddeposits. Wenn die Partei, die nach dem Hauptvertrag zu einer Zahlung verpflichtet ist, diese leistet, wird der Zadatok nach der Unter-

zeichnung des Hauptvertrags auf den Betrag ihrer Zahlungsverpflichtungen angerechnet. Zahlt dagegen die andere Partei, die nach dem Hauptvertrag nicht zu einer Zahlung verpflichtet ist, den Zadatok. so ist ihr dieser nach der Unterzeichnung des Hauptvertrags zu erstatten.

In meisten Vorverträgen wird jedoch der Zadatok nicht als Sicherheit verwendet, da die Partei, die den Zadatok erhalten hat, bei Nichtunterzeichnung des Hauptvertrags der anderen Partei nicht nur den Zadatok zu erstatten, sondern denselben Betrag nochmals zusätzlich zu zahlen hat. Häufig bevorzugen die Parteien deshalb, als Sicherheit ein einfaches Gelddeposit zu vereinbaren, das nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Zadatok unterliegt.

4.4.4 Rahmenverträge

Parteien, die in langfristigen Geschäftsbeziehungen stehen, schließen oft einen Rahmenvertrag, in dem die allgemeinen Bedingungen der Zusammenarbeit geregelt werden. Dazu gehören zum Beispiel Bestimmungen zur Organisation, zum Marketing und zur Zahlungsabwicklung. Besondere Bedingungen vereinbaren die Parteien wiederum in separaten Verträgen, Anträgen oder Spezifikationen.

In Rahmenverträgen können beispielsweise die Bedingungen für Warenlieferungen innerhalb eines längeren Zeitraum bestimmt werden. Der Rahmenvertrag enthält dann oft Bestimmungen zur Höhe des Preises einer bestimmten Ware, zu den Lieferbedingungen, zur Haftung der Parteien und zum Gerichtsstand. Die Bedingungen für einzelne Käufe sind Gegenstand zusätzlicher Vereinbarungen, in denen die Parteien Menge und Preis der bezogenen Waren festlegen.

Das Plenum hat darauf aufmerksam gemacht, dass die allgemeinen Bestimmun-gen des Rahmenvertrags als Bestandteil der zusätzlichen Vereinbarungen zu betrachten sind, es sei denn, zwischen den Parteien wurde etwas anderes vereinbart oder etwas anderes folgt aus dem Wesen der entsprechenden Verpflichtungen. Eine Bezugnahme auf den Rahmenvertrag ist in solchen Vereinbarungen nicht erforderlich.

4.4.5 Öffentlicher Vertrag – Anwendbarkeit auf Unternehmen

Das Plenum empfiehlt, das Konzept des öffentlichen Vertrags auch auf Unternehmen (d. h. auf gewerbliche juristische Personen und auf Einzelunternehmer) anzuwenden. Nach dem Konzept des öffentlichen Vertrags sind Unternehmen, die Waren und Leistungen jedermann anbieten, der sich an sie wendet, dazu verpflichtet, mit allen solchen Personen Verträge zu analogen Bedingungen ab-zuschließen. Die Erläuterung des Plenums ist für Investoren von Bedeutung, die mit Anbietern kommunaler Dienstleistungen Verträge schließen wollen, weil die-se Anbieter nunmehr dazu verpflichtet sind, mit ihnen Verträge zu den sonst üb-lichen Bedingungen abzuschließen.

5. Erläuterungen des Obersten Gerichts zur Änderung der zulässigen Nutzung von Grundstücken

5.1. Allgemeine Vorschriften

Nach dem russischen Städtebaurecht müssen die städtebaulichen Planungsregeln für jedes Grundstück dessen zulässige Nutzung angeben. Die städtebaulichen Planungsregeln gehören zu den Bodennutzungs- und Bauregeln, die von den lokalen Behörden in Bezug auf jede Ansiedlung und jedes Gebiet verabschiedet werden müssen.

Die folgenden drei Arten der zulässigen Nutzung sind voneinander zu unterscheiden:

- zulässige Hauptnutzungszwecke,
- bedingte zulässige Nutzungszwecke (Nutzungszwecke, die nur unter besonderen Bedingungen zulässig sind),
- zusätzliche Nutzungszwecke, die nur in Ergänzung zu den ersten beiden Nutzungszwecken erlaubt sind.

Grundsätzlich kann der Eigentümer oder der Nutzer eines Grundstücks nach eigenem Ermessen entscheiden, welche der drei genannten Nutzungszwecke er beantragen möchte. Er kann weiterhin von einem Nutzungszweck zu einem an-deren wechseln, vorausgesetzt, dieser Wechsel entspricht den technischen Sicherheitsvorschriften in Bezug auf das betreffende Grundstück. Der Wechsel von einem Hauptnutzungszweck zu einem bedingten zulässigen Nutzungszweck bedarf jedoch einer Entscheidung der zuständigen lokalen Behörde.

5. 2 Erläuterungen des Obersten Gerichts

Am 14.11.2018 hat das Präsidium des Obersten Gerichts Gerichtsentscheidungen in Bezug auf die Änderung des genehmigten Nutzungszweck von Grundstücken zusammengestellt. Die Zusammenstellung enthält insbesondere folgende Entscheidungen:

- Wenn die Bodennutzungs- und Bauregeln von den Lokalen Behörden ordnungsgemäß bestimmt sind, kann der Eigentümer eines Grundstücks einen der Hauptnutzungszwecke oder einen der bedingten zulässigen Nutzungszwecke, die in den genannten Re-

geln vorgesehen sind, auswählen, ohne dass es einer Zustimmung der Lokalen Behörde bedarf.

- Wenn ein Grundstück für einen bestimmten zulässigen Nutzungszweck (zum Beispiel für den Bau eines vier- oder fünfstöckigen Gebäudes) im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung vermietet wurde, ist der Mieter nicht berechtigt, den zulässigen Nutzungszweck zu ändern. So darf er etwa kein fünf- bis neunstöckiges Gebäude errichten.

- Der Mieter eines staatlichen oder kommunalen Grundstücks hat nicht das Recht, von einem zulässigen Hauptnutzungszweck zu einem der anderen in den städtebaulichen Bestimmungen vorgesehenen zulässigen Hauptnutzungszweck zu wechseln, insbesondere wenn das Grundstück für einen besonderen Zweck vermietet worden ist.

- Ein zusätzlicher zulässiger Nutzungszweck darf nicht in einen Hauptnutzungszweck geändert werden; ein zusätzlicher zulässiger Nutzungszweck tritt stets ergänzend zu einem zulässigen Hauptnutzungszweck oder einem bedingten zulässigen Nutzungszweck hinzu. Das bedeutet: Wird das Grundstück nicht gemäß dem zulässigen Hauptnutzungszweck genutzt, darf es nicht ausschließlich für einen zusätzlichen zulässigen Nutzungszweck genutzt werden.

- Wurde bei Abschluss eines Mietvertrags für ein kommunales Grundstück kein zulässiger Nutzungszweck bestimmt, dürfen die lokalen Behörden den Antrag des Mieters auf eine bestimmte Nutzung nicht ablehnen.

- Der zulässige Hauptnutzungszweck eines Grundstücks darf nicht in einen bedingten zulässigen Nutzungszweck geändert werden, wenn eine solche Änderung die Grenzwerte für die zulässige Bebauung des Grundstücks verletzen würde; andererseits kann der Nutzer eines Grundstücks die Genehmigung einer Abweichung von den betreffenden Grenzwerten beantragen und nach dem Erhalt der Genehmigung erneut die Änderung des zulässigen Nutzungszwecks beantragen.

/ 6. Wichtige Gerichtsentscheidungen

6.1 Erhöhung des Mietzinses nach Ablauf der Mietzeit als böswillige Handlung des Vermieters (Verordnung des Obersten Gerichts Nr. 308-ES17-10134 in der Gerichtssache Nr. A32-8/2016 vom 22. November 2018)

Die Arbitragegerichte wie auch das Oberste Gericht haben im Zeitraum von 2016 bis 2018 einen Streit zwischen der Stadt Krasnodar („**Vermieter**“) und dem „Krasnodarer Regionskollegium der Rechtsanwälte“ („**Mieter**“) bezüglich der Nutzung nicht Wohnzwecken dienender Räume nach Ablauf der Mietzeit behandelt.

Da der Vermieter der weiteren Nutzung der Räume durch den Mieter nicht widersprochen hat, galt der Mietvertrag gemäß Ziff. 2 Artikel 621 des Zivilgesetzbuches der Russischen Föderation als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Gemäß Artikel 610 des Zivilgesetzbuches der Russischen Föderation war daher jede der Vertragsparteien berechtigt, den Mietvertrag, der für eine unbestimmte Zeit geschlossen worden war, jederzeit unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zu kündigen.

Im vorliegenden Fall forderte der Vermieter vom Mieter einen wesentlich höheren Mietzins. Der Mieter kam dieser Forderung nicht nach und ging mehrmals gerichtlich gegen die Erhöhung der Miete mit der Begründung vor, als Rechtsanwaltskollegium habe er einen Anspruch auf eine Mietzinsvergünstigung mit dem Ko-effizienten 0,1. Der Vermieter kündigte daraufhin den Mietvertrag unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist und machte Schadenersatz mit Blick auf den nicht gezahlten erhöhten Mietzins geltend.

Die Rechtsache wurde vor allen Rechtsinstanzen verhandelt, darunter auch dem Obersten Gericht, das sie an das Gericht erster Instanz zurückverwies. Als die Angelegenheit zum zweiten Mal das Oberste Gericht erreichte, hatten die Gerichte zweiter und dritter Instanz geurteilt, dass die Kündigung des Mietvertrags durch den Vermieter vor dem Hintergrund des Mieterhöhungsverlangens als bösgläubig anzusehen war. Das erstinstanzliche Gericht hatte die Auffassung vertreten, dass der Vermieter nur sein legitimes Recht wahrgenommen hatte. Das Oberste Gericht bestätigte das erstinstanzliche Urteil.

6.2 Verpflichtung des Verkäufers, den Käufer über nicht registrierte Grundstücksbelastungen in Kenntnis zu setzen (Verordnung des Obersten Gerichts Nr. 127-KG18-20 vom 2. Oktober 2018)

Ein Grundstück, das sich auf dem Gebiet einer Militäreinheit des Verteidigungsministeriums der Russischen Föderation befand, wurde von einer Privatperson an eine andere Privatperson verkauft. Die Militäreinheit hatte den Zugang zum Grundstück begrenzt. Die Zugangsbegrenzung und die besondere Lage des Grundstücks waren nicht im Immobilienregister eingetragen.

Der Verkäufer hatte den Käufer nicht über die vorgenannte Nutzungsbegrenzung informiert. Das Gericht erster Instanz gab daher der Klage des Käufers auf Aufhebung des Kaufvertrags und Ersatz des ihm entstandenen Schadens mit der Begründung statt, der Verkäufer habe dem Käufer wissentlich falsche Angaben über das Grundstück gemacht.

Das Gericht zweiter Instanz wies den Beschluss des Gerichts erster Instanz zurück und wies die Klage mit der Begründung ab, der Käufer selbst hätte eine Prüfung durchführen müssen und hätte deshalb die Beschränkungen kennen können.

Das Oberste Gericht wiederum schloss sich der Position des Gerichts erster Instanz an und kam zu dem Urteil, dass der Verkäufer verpflichtet war, den Käufer über die Beschränkungen in der Nutzung des Grundstücks zu informieren, auch wenn diese nicht im Immobilienregister eingetragen waren. Eine solche Verpflichtung erfordert auch die Mitteilung über die Besonderheiten der Nutzung der benachbarten Grundstücke, falls sie die Nutzung des zu verkaufenden Grundstücks beeinträchtigen könnten. Die Gerichtssache wurde an das Gericht zweiter Instanz zurückverwiesen.

6.3 Begleichung der Verbindlichkeit einer Privatperson durch Verkauf der einzigen Wohnung (Verordnung des Obersten Gerichts Nr. 305-ES18-15724 in der Gerichtssache Nr. A40-67517/2017 vom 29. November 2018)

Ein Einzelunternehmer („**Schuldner**“) war nicht imstande, den bestehenden Zahlungsrückstand (unter anderem seine Verpflichtung zur Rückzahlung eines Darlehens in Höhe von ca. 13 Mio. Rubel) zu begleichen. Nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens stellte der Schuldner einen Antrag bei Gericht, sein Vermögen

(eine Fünfzimmerwohnung im Moskauer Gebiet) als den einzigen ihm verbliebenen Wohnraum von der Konkursmasse auszunehmen.

Die Gerichte der beiden Instanzen gaben dem Antrag des Schuldners zur Herausnahme seiner einzigen Wohnung aus der Konkursmasse gemäß Artikel 446 des Städtebaugesetzbuches der RF und gemäß Ziff. 1 und 2 des Artikels 213.1 des Gesetzes über die Insolvenz (Konkurs) statt, wonach die einzige Wohnung eines Schuldners nicht zur Tilgung einer Schuld im Zwangsvollstreckungsverfahren verkauft werden darf.

Das Oberste Gericht stellte jedoch fest, dass der Schuldner vorher absichtlich sein übriges Immobilienvermögen verkauft hatte, damit die vorgenannte Wohnung der einzig ihm verbliebene Wohnraum wurde. Zusätzlich berief sich das Oberste Gericht auf den Beschluss des Verfassungsgerichtes Nr. 11-P vom 14. Mai 2012, wonach die einzige Wohnung einer natürlichen Person nur dann nicht zur Schuldenbegleichung verkauft werden darf, wenn deren Maße und Qualität für die Aufrechterhaltung eines normalen Lebensstandards erforderlich sind. Ei-ne Wohnung, die diese Anforderungen übersteigt, kann für die Tilgung der Schuld und den Kauf angemessenen Wohnraums in Anspruch genommen wer-den.

Das Oberste Gericht wies aus den oben dargelegten Gründen die Beschlüsse der Gerichte der unteren Instanzen zurück und verwies die Sache an das Gericht erster Instanz.

/ Ihre Ansprechpartner

Dr. Thomas Mundry

Partner, Noerr
T +7 495 7995696
thomas.mundry@noerr.com

Ekaterina Kalinina, LL.M. Eur.

Counsel, Noerr
T +7 495 7995696
ekaterina.kalinina@noerr.com

Asia Takhtaeva, LL.M.

Senior Associate, Noerr
T +7 495 7995696
asia.takhtaeva@noerr.com

Alicante
Berlin
Bratislava
Brüssel
Budapest
Bukarest
Dresden
Düsseldorf
Frankfurt/M.
Hamburg
London
Moskau
München
New York
Prag
Warschau

noerr.com