

DRJV-Bericht zur Rechtsentwicklung in Russland

April 2019

Aus dem Ressort „Anerkennung und Vollstreckbarerklärung ausländischer Urteile und Schiedssprüche“:

Anerkennung und Vollstreckbarerklärung eines belgischen Urteils in Russland versagt

Mit Urteil vom 23.01.2019 (Az. A40-232485/2018) hat das Arbitragegericht der Stadt Moskau die Anerkennung und Vollstreckbarerklärung eines belgischen Urteils versagt. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass mit Belgien kein völkerrechtlicher Vertrag über die Anerkennung und Vollstreckbarerklärung ausländischer Gerichtsentscheidungen bestehe. Erwägungen, die Anerkennung auf Grundlage des Prinzips der Gegenseitigkeit sowie auf Grundlage von Art. 6 des Europäischen Menschenrechtsübereinkommens zu bewilligen, die in der Vergangenheit zur Anerkennung von Entscheidungen aus England (z.B. in der Sache A40-202676/2015) geführt haben, wurden hier nicht angestellt. Die Revision gegen das Urteil zum Arbitragegericht des Moskauer Gebiets wurde am 25.03.2019 zurückgewiesen.

Mitgeteilt von Dr. Axel Boës

Aus dem Ressort „Zivil- und Wirtschaftsrecht“:

Rechtsprechungskommentar: Plenumsbeschluss des Obersten Gerichts der russischen Föderation zum russischen allgemeinen Vertragsrecht

In einem seiner jüngsten Beschlüsse (Nr. 49 vom 25.12.2018) nimmt das Plenum des Obersten Gerichts Stellung zu einzelnen Fragen des allgemeinen Vertragsrechts. Zu den behandelten Themen gehören das Zustandekommen eines Vertrags, insbesondere die Auswirkung des Formmangels und der fehlenden Vertragsregistrierung, der sog. öffentliche Vertrag (publičnyj dogovor), der Vorvertrag, der Rahmenvertrag, der Abonnementvertrag, die Zusicherung (zaverenija ob obstojatel'stvach), der Vertragsschluss kraft gerichtlicher Verurteilung, die Vertragsauslegung. Der Beschluss trägt zu der weiteren Entwicklung des russischen Schuldrechts bei. Dabei werden die gesetzlichen Vorschriften nicht lediglich ausdifferenziert, sondern im Sinne besserer Berücksichtigung von Interessen der Parteien und des Rechtsverkehrs ausgelegt. Insbesondere stärkt das Oberste Gericht die Beständigkeit der vertraglichen Vereinbarung, indem es der vertragsreuen Partei schwieriger macht, sich vom Vertrag zu lösen.

Eine von Dr. habil. Eugenia Kurzynsky-Singer verfasste Anmerkung zu diesem Beschluss kann unter <https://www.kurzynsky.de/publikationen> heruntergeladen werden. Direktlink zum Dokument: https://docs.wixstatic.com/ugd/365733_38d0f830bc8f4093bf3c639c8357bd43.pdf

Mitgeteilt von Dr. habil. Eugenia Kurzynsky-Singer

Aus dem Ressort „Immobilien-, Pfand-, und Hypothekenrecht“:

Nicht-Registrierung eines Pachtvertrages und Nichtzahlung des Pachtzinses, Auslegungsregeln für einen Vertrag

Entscheidung (определение) des Obersten Gerichts vom 13.02.2019 Nr. 305-ЭС18-19534

Die Parteien eines Pachtvertrages hatten vereinbart, dass der Pächter innerhalb von 14 Tagen den Vertrag dem Grundbuchamt zur Registrierung vorlegt. Der Pachtzins sollte erst am dem Zeitpunkt der Registrierung bezahlt werden. Im Weiteren hat der Pächter den Vertrag mehr als ein Jahr nicht zur Registrierung eingereicht und verweigerte mit Hinweis auf die fehlende Registrierung den Pachtzins.

Nach Pkt. 43 der Verordnung (постановление) des Plenums des Obersten Gerichts vom 25.12.2018 Nr. 49 „Über einige Fragen der Anwendung der allgemeinen Vorschriften des ZGB (Zivilgesetzbuch der

Russischen Föderation) über den Abschluss und die Auslegung eines Vertrages“ unterliegen die Vertragsbedingungen der Auslegung im systematischen Zusammenhang mit den Grundregeln der Zivilgesetzgebung, die in Art. 1 ZGB, in anderen Regelungen des ZGB sowie weiteren Gesetzen und Normativakten enthalten sind (Art: 3; 422 ZGB).

Bei der Auslegung der Vertragsbedingungen entsprechend Art. 431 Abs. 1 ZGB hat das Gericht die wörtliche Bedeutung der in ihnen enthaltenen Worte und Ausdrücke zu berücksichtigen (wörtliche Auslegung – «буквальное толкование»). Deren Bedeutung wird ermittelt unter Beachtung ihrer allgemein üblichen Nutzung durch einen beliebigen vernünftigen und gutgläubigen Teilnehmer des bürgerlichen Rechtsverkehrs (Art. 10 Pkt. 5; 307 Pkt. 3 ZGB), wenn sich aus der Handelspraxis der Parteien und anderer Umstände des Einzelfalles keine andere Bedeutung ergibt.

Die Vertragsbedingungen sind so auszulegen, dass keine Seite Vorteile aus ihrem ungesetzlichen oder bösgläubigen Verhalten ziehen kann (Art. 1 Pkt. 4 ZGB). Die Auslegung soll zu keinem Ergebnis führen, das die Parteien offensichtlich nicht im Sinn haben konnten. Die Bedeutung der Vertragsbedingungen wird festgestellt durch die Nebeneinanderstellung mit anderen Bedingungen und dem Sinn des Vertrages im Ganzen (Art. 431 Abs. 1 ZGB). Die Vertragsbedingungen werden vom Gericht ausgelegt und geprüft in ihrer systemischen Verbindung und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es vereinbarte Teile eines einheitlichen Vertrages sind (systemische Auslegung – «системное толкование»). Die Auslegung der Vertragsbedingungen erfolgt unter Berücksichtigung der Ziele des Vertrages und des Inhalts der gesetzlichen Regelungen entsprechender Verpflichtungen.

Im vorliegenden Fall führt die Nichtausführung der Registrierungsverpflichtung im Ergebnis zum Erwerb eines Vorteils durch die Nutzung des Grundstücks ohne die notwendige Bezahlung.

Nach dem Informationsbrief des Präsidiums des Höchsten Arbitragegerichts vom 25.02.2014 Nr. 165 „Überblick der Gerichtspraxis in Streitfällen im Zusammenhang mit der Anerkennung von Verträgen als nicht abgeschlossen“ ist erläutert, dass, wenn die Registrierung eines Rechtsgeschäfts gesetzlich vorgesehen ist, die Rechtsfolgen für Dritte erst nach der Registrierung eintreten.

Die Regelung des Art. 651 Pkt. 2 ZGB, dass ein Immobilienpachtvertrag erst ab der Registrierung als abgeschlossen gilt, bedeutet, dass ein Pachtvertrag, dessen wesentliche Bedingungen von den Parteien vereinbart wurden, der aber nicht registriert wurde, nicht alle Rechtsfolgen hervorbringt, auf die abzielt. Ein solcher Vertrag bringt allerdings ab dem Moment der Einigung der Parteien in allen wesentlichen Punkten Rechtsfolgen zwischen den Parteien hervor.

Daher ist die Partei, die die Registrierung nicht veranlasst hat, nicht berechtigt, sich aufgrund der Nichtregistrierung darauf zu berufen, dass der Vertrag nicht abgeschlossen wurde und dabei die Vereinbarung über die Höhe des Pachtzinses zu ignorieren.

Mitgeteilt von Dr. Tim Lassen

Aus dem Ressort „Immobilien-, Pfand-, und Hypothekenrecht“:

Rechte des Erwerbers eines Gebäudes am darunterliegenden Grundstück

Entscheidung (определение) des Obersten Gerichts vom 26.03.2019 Nr. 305-ЭС18-22413

Ein Individualunternehmer kaufte von einem Unternehmen Bauwerke, für die Pachtrechte an den entsprechenden Grundstücken bestanden. Für den Pachtzins bestanden vergünstigte Sätze. Der öffentliche Verpächter verlangte vom Erwerber nunmehr den Pachtzins ohne Ermäßigung.

Dies wurde vom Obersten Gericht abgelehnt: Das Bodenrecht geht vom Grundsatz der Einheit des Grundstücks mit dem fest mit ihm verbundenen Objekten aus (Art. 1 Pkt. 1 Nr. 5 BodGB (*Bodengesetzbuch der Russischen Föderation*)).

Gemäß Art. 35 Pkt. 1 BodGB und Art. 552 Pkt. 3 ZGB erhält der Erwerber eines Gebäudes oder Bauwerks, das sich auf einem fremden Grundstück befindet, das Recht, den entsprechenden Teil des Grundstücks zu nutzen, der vom Gebäude eingenommen wird und für dessen Nutzung notwendig ist, und zwar zu den Bedingungen und in dem Umfang, wie der vorherige Eigentümer.

In Pkt. 14 der Verordnung (постановление) des Plenums des Höchsten Arbitragegerichts vom 24.03.2005 Nr. 11 „Über einige Fragen im Zusammenhang mit der Anwendung der Bodengesetzgebung“ ist erläutert, dass der Käufer des Bauwerks, das sich auf einem vom Veräußerer gepachteten Grundstück befindet, ab dem Moment der Eintragung der Eigentumsübergangs des Bauwerks das Nutzungsrecht am Grundstück als Pachtrecht erwirbt. Dies geschieht unabhängig davon,

ob zwischen dem Grundstückseigentümer und dem neuen Bauwerkseigentümer ein Pachtvertrag formgerecht abgeschlossen wird oder nicht.

Ergänzend wird in Pkt. 25 der Verordnung (постановление) des Plenums des Höchsten Arbitragegerichts vom 17.11.2011 Nr. 73 „Über einige Fragen der Praxis der Anwendung der Regelungen des ZGB für Pachtverträge“ bestätigt, dass auf den Erwerber des Bauwerks das Recht am Grundstück übergeht, das auch dem Verkäufer zustand. Ebenso gehen damit auch die Verpflichtungen des Verkäufers aus dem Pachtvertrag über (Wechsel einer Vertragspartei).

Daraus folgert das Oberste Gericht, dass nach dem Sinn des Gesetzes und der Erläuterungen, die das Plenum des Höchsten Arbitragegerichts gegeben hat, der Erwerber des Bauwerkes kraft direkter Anordnung des Gesetzes („в силу прямого указания закона“) das Recht erwirbt, das unterliegende Grundstück zu den Bedingungen und in dem Umfang zu nutzen, wie der vorherige Bauwerkseigentümer. Dadurch übernimmt der Erwerber die Rechte und Pflichten des Bodenpächters. Der vorherige Bauwerkseigentümer hat keine weiteren Pflichten aus der Pacht des Grundstücks mehr.

Mitgeteilt von Dr. Tim Lassen

Aus dem Ressort „Immobilien-, Pfand-, und Hypothekenrecht“:

Gesellschaftsrechtliche Verbindungen zwischen dem Bürgen bzw. Pfandgeber und dem Schuldner

Entscheidung (определение) des Obersten Gerichts vom 15.02.2019 Nr. 305-ЭС18-17611

Das Vorhandensein gesellschaftsrechtlicher Beziehungen zwischen dem Bürgen (Pfandgeber) und dem Schuldner erklärt die Motivation für die Vornahme eines Sicherungsgeschäfts. Der Erhalt einer Bürgschaft von einer Gesellschaft, die derselben Gruppe angehört wie der Schuldner, ist aus Sicht des normalen bürgerlichen Rechtsverkehrs Standard und daher kein Beweis für das Vorliegen von Unvernunft oder Bösgläubigkeit im Verhalten des Gläubigers, selbst in Situationen, wenn der Bürge Verpflichtungen auf sich nimmt, die seine finanziellen Möglichkeiten übersteigen. Es ist davon auszugehen, dass bei der Kreditierung eines Teilnehmers einer Gruppe im Endeffekt alle Mitglieder in dieser oder jener Form einen Vorteil haben, da sich insgesamt die Vermögensbasis der Gruppe vergrößert. Hierzu gehört auch die Sicherheitengewährung durch mehrere Gruppengesellschaften, wenn die Aktiva jeder einzelnen Gesellschaft zur Deckung der gesicherten Forderung nicht ausreichend wären, wohl aber die Gesamtsumme.

In einer solchen Situation sind zur Feststellung der Zweifelhaftigkeit der Bürgschaft ausreichend gewichtige Argumente vorzubringen. Argumente, die ein erhebliches Abweichen des Verhaltens des Darlehensgebers von den Standards der vernünftigen und gutgläubigen Ausübung bürgerlicher Rechte beweisen, also faktisch die Rechtsmissbräuchlichkeit des Darlehensgebers zum Schaden der anderen Teilnehmer am Rechtsverkehr, insbesondere der anderen Gläubiger des Schuldners (Art. 1 Pkt. 4; 10 Pkt. 1 ZGB). Dazu gehören u. a. folgende Gesichtspunkte:

- Beteiligung des Gläubigers an Handlungen zum Beiseiteschaffen von Aktiva;
- eine unbegründete Kontrollstellung des Gläubigers in der Insolvenz;
- Verwirklichung von Absprachen zwischen dem Darlehensgeber und dem Bürgen (Pfandgeber), die auf die Schädigung anderer Gläubiger bzw. darauf gerichtet sind, diesen etwas vorzuenthalten, was sie berechtigt erwarten können (insbesondere eine wirtschaftlich unvernünftige Gewährung neuer Sicherheiten für bereits fällige Forderungen in einem Umfang, die die Gesamtkтива des Bürgen übersteigen, wenn dieser gleichzeitig seine eigenen Gläubiger nicht bedient).

Ähnlich war bereits die Entscheidung (определение) des Obersten Gerichts vom 24.12.2018 Nr. 305-ЭС18-15086 (3).

Mitgeteilt von Dr. Tim Lassen

Aus dem Ressort „Immobilien-, Pfand-, und Hypothekenrecht“:

Änderungen bei der Hypothekenvollstreckung

Föderales Gesetz vom 06.03.2019 Nr. 24-FZ „Über die Einbringung von Änderungen in das Föderale Gesetz „Über die Zwangsvollstreckung““ (SZ RF, 11.03.2019, Nr. 10, Pos. 894)

In Art. 112 Pkt. 5 Nr. 8 und Pkt. 5.1 VollstrG (Föderales Gesetz „Über die Zwangsvollstreckung“) wurde nunmehr festgelegt, dass die Vollstreckungsgebühr („исполнительский сбор“), die bei nicht

fristgerechter freiwilliger Leistung auf das Vollstreckungsdokument anfällt, von Verbrauchern nicht zu zahlen ist, die an einem staatlichen Wohnungshypothekenrestrukturierungsprogramm teilnehmen.

Zudem wird nunmehr in Art. 43 Pkt. 2 Nr. 12 VollstrG geregelt, dass die Zwangsvollstreckung gegen eine natürliche Person in deren Wohnung bei Befriedigung der gesicherten Forderung im Wege der *datio in solutum*¹ (Art. 61 Pkt. 5 HypG) endet. Ist die durch die *Datio* erlangte Summe geringer als die Forderung, ist eine weitere Zwangsvollstreckung gleichwohl nicht mehr möglich.

Mitgeteilt von Dr. Tim Lassen

Aus dem Ressort „Immobilien-, Pfand-, und Hypothekenrecht“:

Vollstreckungsimmunität selbstgenutzter Wohnungen

Entscheidung (определение) des Obersten Gerichts vom 04.02.2019 Nr. 305-ЭС18-13822

Nach der Scheidung und dem Vergleich war der Beklagte für insolvent erklärt worden. Die Forderungen aus dem Vergleich waren nicht erfüllt worden. Die geschiedene Ehefrau versuchte daraufhin, in die Wohnung zu vollstrecken. Dies wurde von den unteren Instanzen mit Hinweis auf Art. 446 ZGB abgelehnt.

Nach Art. 446 Pkt. 1 Abs. 2 ZPO RF (*Zivilprozessordnung der Russischen Föderation*) besteht eine Vermögens- bzw. Vollstreckungsimmunität («имущественный / исполнительский иммунитет») für Wohnungen, wenn es sich um den einzigen geeigneten Wohnraum für den Schuldner und die Mitglieder seiner Familie handelt. Art. 446 Pkt. 1 Abs. 3 ZPO RF erstreckt diese Immunität auf zugehörige Grundstücke. Art. 446 Pkt. 1 Abs. 2 und 3 ZPO RF erlauben dabei ausdrücklich die Vollstreckung aus einer Hypothek.

Das Verfassungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 14.05.2012 Nr. 11-П befunden, dass diese Vollstreckungsimmunität den Schutz des verfassungsrechtlichen Rechts auf Wohnung umsetzt und gleichzeitig der Sicherung normaler Existenzbedingungen und der Garantie der sozio-ökonomischen Rechte der Bürger dient.

Im zugrundeliegenden Fall war der Beklagte als Eigentümer einer Wohnung eingetragen worden. Einige Jahre später hatte er geheiratet, die Ehe war im Weiteren geschieden worden. In der Scheidung hatte sich der Beklagte in einem Vergleich verpflichtet, seiner ehemaligen Ehefrau die Hälfte des Wertes der Wohnung in Geld auszubezahlen.

Nach Ansicht des Obersten Gerichts bedeutet die Anwendung der Vollstreckungsimmunität zugunsten des Beklagten und der Mitglieder seiner neuen Familie, dass gleichzeitig dieses Recht der Klägerin und ihrer minderjährigen Tochter, die in einer ihnen nicht gehörenden Wohnung wohnen, entzogen wird. Dies verletzt den Gleichheitsgrundsatz aus Art. 19 Verfassung RF und führt zu einer Anwendung von Art. 446 Pkt. 1 Abs. 2 ZPO im Widerspruch zu den Zielen dieser Regelung.

Ausgehend davon, dass die ehemalige Ehefrau die einzige Gläubigerin des Beklagten ist, hätten die Instanzgerichte nach Ansicht des Obersten Gerichts als Lösung z. B. einen Restrukturierungsplan vorschlagen können, der die Interessen beider Seiten ausbalanciert.

Mitgeteilt von Dr. Tim Lassen

¹ Siehe zur *datio in solutum* allgemein: Lassen, Tim: Einführung der *datio in solutum* in europäischen Rechtsordnungen; Immobilien & Finanzierung 2014, S. 52 – 54 sowie speziell zu Russland: Ders.: Außergerichtliche Vollstreckung aus der Hypothek und Quasi-*Datio in Solutum* nach russischem Recht; WiRO 2014; Teil 1, S. 136 – 140; Teil 2, S. 170 – 174.