

Herausgegeben von der Deutsch-Russischen Juristenvereinigung e.V.

DRRZ



Heft 1 | 2017 2. Jahrgang

Deutsch-Russische Rechtszeitschrift

Германо-Российский юридический журнал

German-Russian Law Review



Berliner
Wissenschafts-Verlag

IMPRESSUM

DRRZ

Deutsch-Russische Rechtszeitschrift/Германо-Российский юридический журнал/
 German-Russian Law Review
 2017 | 2. Jahrgang

Redaktion/Редакция

Dr. Hans Janus/д-р Ханс Янус, Dmitry Marenkov/Дмитрий Маренков,
 Verantwortlicher Redakteur: Prof. Dr. Rainer Wedde/проф. д-р Райнер Ведде,
 Deutsch-Russische Juristenvereinigung e.V., Hasenhöhe 72, 22587 Hamburg, Mail: drrz@drjv.org

Herausgeber/Издатель журнала

 Deutsch-Russische Juristenvereinigung e.V./
 Германо-Российская ассоциация юристов (VR 12066, AG Hamburg),
 Hasenhöhe 72, 22587 Hamburg, Mail: info@drjv.org

Herausgeberbeirat/Совет издателей

Prof. Dr. Urs Kramer/проф. д-р Урс Крамер (Passau/Пассау),
 Prof. Dr. Otto Luchterhandt/проф. д-р Отто Лухтерхандт (Hamburg, Lüneburg/Гамбург, Люнебург),
 Prof. Dr. Hiroshi Oda/проф. д-р Хироши Ода (London/Лондон),
 Prof. Dr. Andreas Steininger/проф. д-р Андреас Штайнингер (Wismar/Висмар),
 Prof. Dr. Evgenij Suchanov/проф. д-р Евгений Алексеевич Суханов (Moskau/Москва),
 Prof. Dr. Bernd Wieser/проф. д-р Бернд Визер (Graz/Грац)

Verlag und Abonnementverwaltung

BWV • Berliner Wissenschafts-Verlag, Markgrafenstraße 12–14, 10969 Berlin,
 Tel. 030/841770-0, Fax 030/841770-21, E-Mail: bwv@bwv-verlag.de

Anzeigenverwaltung

Jessica Gutsche, BWV • Berliner Wissenschafts-Verlag, Markgrafenstraße 12–14, 10969 Berlin,
 Tel. 030/841770-18, E-Mail: gutsche@bwv-verlag.de

Erscheinungsweise

2 x jährlich zum Halbjahresende zu je ca. 100 Seiten

Bezugsbedingungen

Bestellungen nehmen der Verlag und der Buchhandel entgegen. Bezugszeit: Das Abonnement gilt zunächst für ein Jahr; es verlängert sich, wenn nicht drei Monate vor Ablauf dieses Jahres schriftlich gekündigt wird. Darüber hinaus sind Kündigungen jeweils drei Monate vor Jahresende der Abonnementverwaltung mitzuteilen. Bezugspreise: Einzelheft 23,- €; Jahresabonnement Print- oder Onlineausgabe jeweils 43,- €; Jahresabonnement Kombiversion (Print und Online) 60,- €. Alle Preise inkl. MwSt.; bei Printausgaben zzgl. Versandkosten (Inland: Jahresabonnement 4,- €, pro Einzelheft 2,- €/Ausland: Jahresabonnement 8,90 €, pro Einzelheft 4,50 €). Der Preis der Print- und Onlineausgabe für Institutionen mit IP-Zugang auf Nachfrage.

ISSN Print: 2367-1815

ISSN Online: 2367-1823

RECHTSPRECHUNG

**Mietzahlungen in Fremdwährung:
Interessenausgleich vs. unternehmerisches Risiko**

Julia Leonova/Alexey Sapozhnikov/Tatiana Vukolova¹

I. Einführung

Bürogebäude machen einen wichtigen Teil des gewerblichen Immobilienmarktes aus. Bis Anfang 2014 war der russische Immobilienmarkt stabil. Man setzte die Miete häufiger in Fremdwährung als in Rubeln fest. Insbesondere in Moskau war die Praxis der Festsetzung der Miete in einer fremden Währung bis vor kurzem weit verbreitet. Die wirtschaftliche Entwicklung in den Jahren 2014/15 beeinflusste den gewerblichen Immobilienmarkt erheblich und führte zu einer steigenden Zahl von Mietstreitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern.

Aufgrund dieser Tendenz auf dem gewerblichen Immobilienmarkt besteht derzeit insbesondere bei denjenigen Mietverträgen ein akutes Problem, bei denen die Zahlung der Miete in einer Fremdwährung vereinbart wurde. Angesichts der derzeitigen Rezession und der Abwertung der heimischen Währung steigt der faktische Umsatzerlös des Vermieters in Rubeln, wenn die Miete in einer fremden Währung gezahlt wird. In diesem Zusammenhang kommt der Frage einer Anpassung von Verträgen, die den Mietpreis in US-Dollar oder in Euro festlegen, besondere Bedeutung zu. Die Gläubiger sind oft nicht gewillt, einer Vertragsanpassung zuzustimmen. Nachfolgend soll erörtert werden, ob eine Anpassung einer in fremder Währung festgesetzten Miethöhe möglich ist. Darüber hinaus wird ein Vergleich mit der Praxis in Deutschland vorgenommen.

II. Theorie der Risikoverteilung im Zivilrecht

Die Ausübung einer unternehmerischen Tätigkeit ist stets auf die systematische Erzielung von Gewinn gerichtet und mit dem Risiko eines Vermögensverlustes verbunden. Um weiter Gewinn erzielen zu können, sind Unternehmen gezwungen, die eigene Geschäftstätigkeit laufend an die sich ändernde wirtschaftliche Situation anzupassen. Da im Geschäftsverkehr der Gewinn der wichtigste Faktor ist, führt die vertragliche Bevorzugung einer Partei oft zur Benachteiligung der anderen. Daraus ergibt sich die Frage, wie ein angemessener Interessenausgleich im Rahmen einer unternehmerischen Tätigkeit gewährleistet werden kann.

Unter Interessenausgleich wird in der Betriebswirtschaftslehre *„eine Art des Zusammenwirkens zwischen den Beteiligten verstanden, bei der sich der Beitrag aus Sicht der Erreichung des gewünschten Ergebnisses für jede beteiligte Partei als gerechtfertigt*

1 Die Autoren sind im Moskauer Büro von Rödl & Partner tätig, Frau Leonova als Junior Juristin, Frau Vukolova, Kandidatin der Wissenschaften, als Senior Juristin und Associate Partner, Herr Sapozhnikov, Rechtsanwalt (Deutschland), als Associate Partner. Frau Leonova ist zudem Aspirantin an der juristischen Fakultät der Moskauer Staatlichen Lomonossow-Universität (MGU).

tigt erweist“.² Daraus lässt sich schließen, dass die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Beteiligten ein entscheidender Faktor beim Interessenausgleich im unternehmerischen Bereich ist. Rechtlich wird der Interessenausgleich definiert als „Zustand, bei dem die Rechte und Pflichten der Parteien angemessen sind und den Parteien die gleichen Möglichkeiten zur Wahrnehmung ihrer legitimen Interessen zustehen“.³ Diese Regel folgt logischerweise aus dem Grundsatz der Gleichberechtigung im Zivilrecht. Demzufolge ist der Interessenausgleich der Parteien in allen Phasen der vertraglichen Beziehung zu berücksichtigen: bei den Vertragsverhandlungen, bei Ausführung des Vertrages sowie bei seiner Änderung und Beendigung.⁴ Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und rechtlichen Aspekte des gerechten Interessenausgleichs lässt sich schlussfolgern, dass beide Parteien die Möglichkeit zur vollständigen Wahrnehmung ihrer Rechte haben müssen, um wirtschaftliche Effizienz zu erreichen. Im Rahmen einer unternehmerischen Betätigung ist die Auffassung verbreitet, dass die Beteiligten regelmäßig selbst in der Lage sind, ihre Interessen zu schützen.⁵ Aber nicht immer gelingt es den Vertragsparteien, sich auf eine Änderung zu verständigen. Dann sind die Parteien gezwungen, den Rechtsweg zu beschreiten.

Wie bereits erwähnt ist jede unternehmerische Betätigung risikobehaftet. Das unternehmerische Risiko besteht in der potentiellen Möglichkeit (Gefahr) des Eintritts oder Nichteintritts eines Ereignisses (einer Gesamtheit von Ereignissen), das ungünstige Vermögensfolgen für das Unternehmen nach sich zieht und aus Umständen resultiert, die der Unternehmer nicht zu vertreten hat.⁶ Einerseits sind juristische Personen unternehmerisch tätig und kennen die Situation auf dem Markt. Sie müssen mögliche Risiken kalkulieren und versuchen, ungünstigen Folgen vorzubeugen. Andererseits muss das unternehmerische Risiko vom Risiko eines einzelnen (Rechts)Geschäfts abgegrenzt werden.⁷ Das Risiko eines Geschäftes ist im Vergleich zum allgemeinen unternehmerischen Risiko ein enger gefasster Begriff. Soweit Gerichte mit der Kündigung von Verträgen befasst sind, dürfen sie bei der Bestimmung des vertraglichen Risikos einer Partei das Risiko des konkreten Vertrages nicht mit dem allgemeinen unternehmerischen Risiko verwechseln,⁸ da dieses bei der Entstehung der Rechtsbeziehung nicht grenzenlos sein und nicht einer Partei allein auferlegt werden kann.

Der Gesetzgeber versucht, die schwächere Partei im Rechtsverkehr zu schützen, indem er ihr ein Minimum an Rechten garantiert, die Risiken also unter den Parteien aufteilt. Das Zivilrecht basiert jedoch auf den Grundsätzen der Privatautonomie und der Vertragsfreiheit. Soweit sich Vertragsparteien bestimmten Verpflichtungen unter-

2 Siehe: *Ivanova (Иванова)*, Interessenausgleich bei der Verwaltung von Unternehmen: theoretischer und methodologischer Aspekt, Moskau 2001, zitiert nach dem juristischen Datenbanksystem „ConsultantPlus“.

3 *P'jankova (Пьянкова)*, Das Konzept des Interessenausgleichs und seine Stellung im Zivilrecht Russlands, Informationsblatt der Universität Perm. Rechtswissenschaften 2014, Nr. 2, zitiert nach dem juristischen Datenbanksystem „ConsultantPlus“.

4 *P'jankova (Пьянкова)*, aaO.

5 *P'jankova (Пьянкова)*, aaO.

6 *Belych (Белых)*, Unternehmensrecht Russlands. Lehrbuch, Moskau 2009, S. 13.

7 *Vlasova (Власова)*, Unternehmerisches Risiko bei Streitigkeiten über die Änderung oder Auflösung eines Vertrages, Jurist 2011, Nr. 4, zitiert nach dem juristischen Datenbanksystem „ConsultantPlus“.

8 *Vlasova (Власова)*, aaO.

worfen und freiwillig ihre Rechte beschränkt haben, d.h. soweit sie bestimmte Risiken übernommen haben, darf der Staat nicht eingreifen und die Vertragsbeziehungen nach eigenem Ermessen ändern.

III. Rechtsprechung und Schrifttum zur Anpassung des Wechselkurses

In der Vergangenheit stützten Kläger in Russland ihre Forderung auf Änderung der Miethöhe oder auf Festlegung eines minimalen bzw. maximalen Dollarkurses auf Art. 451 ZGB⁹, welcher eine Anpassung der Vertragsbedingungen infolge erheblicher Änderungen der Umstände vorsieht. Diese Norm hat folgenden Wortlaut:

„Die wesentlichen Änderungen der Umstände/Gegebenheiten, von welchen die Vertragsparteien bei Vertragsschluss ausgegangen waren, stellen den Rechtsgrund für die Änderung bzw. Kündigung des Vertrages dar, soweit nichts anderes vertraglich vorgesehen ist oder aus Natur des Vertrages folgt.

Die Änderung ist dann wesentlich, wenn die Umstände sich so ändern, dass die Parteien den Vertrag nicht oder zu wesentlich anderen Bedingungen abgeschlossen hätten, wenn sie diese Änderung vorgesehen hätten.

Soweit die Parteien keine Einigung zu der Vertragsanpassung bzw. Vertragskündigung erzielen, darf das Gericht den Vertrag für beendet (gekündigt) erklären¹⁰ bzw. diesen anpassen [...]“

Bevsenko hat die Rechtsprechung zur Anpassung eines Mietvertrages aufgrund der Änderung des Wechselkurses zum US-Dollar zusammengestellt.¹¹ Aus der Analyse dieser Materialien lässt sich folgern, dass die Gerichte Änderungen des Rubelkurses und der wirtschaftlichen Situation in Russland nicht immer als Umstände angesehen haben, welche die Parteien hätten voraussehen können. Deswegen konnten Mieter bisweilen einen Anspruch auf Vertragsanpassung oder auf Kündigung des Vertrages durchsetzen. *Bevsenko* vertritt jedoch die Meinung, dass starke Wechselkursschwankungen keine Umstände seien, die eine Kündigung oder Änderung des Vertrages rechtfertigen: *„Die Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation an sich stellt offenkundig ein gewöhnliches unternehmerisches Risiko der Beteiligten des Rechtsverkehrs dar; als Grund für die Änderung oder Kündigung eines Vertrages können aber nur solche wirtschaftlichen Entwicklungen gelten, die zu einem systembezogenen strukturellen Zusammenbruch der Wirtschaft führen.“¹²*

9 Zivilgesetzbuch der Russischen Föderation, Teil I, Föderales Gesetz Nr. 51-FZ vom 30.11.1994, offiziell veröffentlicht in: Sobranie Zakonodatel'stva Nr. 32 vom 5.12.1994, Pos. 3301.

10 Im russischen Recht gibt es grundsätzlich keine Kündigung des Vertrages nach deutschem Verständnis: Der Vertrag kann also grundsätzlich nicht durch eine einseitige empfangsbedürftige, auf seine Beendigung gerichtete Willenserklärung beendet werden. Die Vertragsbeendigung ist nach russischem Recht eher eine gegenseitige übereinstimmende Vertragsaufhebung bzw. die gerichtliche Erklärung der Vertragsbeendigung. Vertraglich kann gemäß Art. 450.1 ZGB das Recht zu einseitigen Beendigung des Vertrages eingeräumt werden.

11 *Bevsenko (Бевсенко)*, „Einige Fragen der Rechtsprechung zur Anwendung der Vorschriften von Kapitel 29 des Zivilgesetzbuches der Russischen Föderation über die Änderung und Auflösung eines Vertrages“, „Vestnik Graždanskogo Prava“ 2010, Nr. 2, S. 139–173, zitiert nach dem juristischen Datenbanksystem „ConsultantPlus“.

12 *Bevsenko (Бевсенко)*, aaO.

Die Rechtsprechung begründete die Ablehnung derartiger Ansprüche des Mieters damit, dass eine Änderung der politischen und wirtschaftlichen Situation keine wesentliche Änderung von Umständen iSv Art. 451 ZGB darstelle und demzufolge nicht als Grund für die Kündigung des Vertrages dienen könne.¹³ Diese Argumentation nutzten auch die Gerichte, als der US-Dollarkurs eine Abwertung erfuhr. Das Achte Arbitrageberufungsgericht wies eine Klage auf Vertragsanpassung mit dem Argument ab, das Absinken des US-Dollarkurses an sich stelle keine wesentliche Änderung von Umständen dar, die für den klagenden Mieter die Rechtsfolge des Art. 451 ZGB auslöse. Das Gericht wies darauf hin, dass der Abschluss eines Vertrages mit einem unternehmerischen Risiko verbunden sei, welches mit der Änderung der Umstände korreliere, unter denen die Verpflichtungen aus dem entsprechenden Vertrag zu erfüllen sind. Mit der Festsetzung der Miete in US-Dollar hätten die Parteien bei Vertragsabschluss das Risiko von Wechselkursschwankungen zwischen US-Dollar und Rubel verteilt. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Instabilität, des mehrmaligen Anstiegs und Absinkens der Fremdwährung sowie der langen (10-jährigen) Vertragsdauer, hätten die Parteien vernünftigerweise die Möglichkeit vorsehen können, dass der Dollarkurs sich verändere.¹⁴

In den letzten Jahren folgten die Gerichte dieser Linie der Rechtsprechung. Soweit Mieter erstinstanzlich Recht bekamen, wurden diese Urteile in den höheren Instanzen stets aufgehoben. So hob das Neunte Arbitrageberufungsgericht ein auf Art. 11, 164, 451, 452 ZGB beruhendes erstinstanzliches Urteil¹⁵ auf. Der Kläger begründete seine Klage mit unerwarteten Veränderungen auf den Finanzmärkten, mit dem erheblichen und unvorhersehbaren Rückgang der Kreditvergabe, dem anhaltend starken Rubelverfall sowie mit dem Rückgang der Umsätze des Unternehmens, was dessen Geschäftstätigkeit und Finanzen unmittelbar beeinflusse und damit die Zahlung der Miete in der vertraglich vereinbarten Höhe wirtschaftlich unmöglich gemacht habe.¹⁶

Bei der Bewertung des Sachverhalts stellte das erstinstanzliche Gericht das Vorliegen aller Voraussetzungen von Art. 451 Pkt. 2 ZGB fest. Diese Feststellung wurde jedoch durch das Neunte Arbitrageberufungsgericht als fehlerhaft zurückgewiesen. Im Beschluss wurde darauf hingewiesen, dass die Umstände, auf die sich der Kläger beziehe, *„den Vertragsgegenstand und die vertraglichen Verpflichtungen der Parteien nicht geändert haben, keine Umstände höherer Gewalt darstellen und aus diesem Grunde nicht als Kündigungsgrund gemäß Artikel 451 ZGB herangezogen werden können“*.¹⁷

13 Beschluss des Föderalen Arbitragegerichts des Nordwestbezirks vom 23.6.2004 zur Rechtsache Nr. A21-7193/03-C1. Diese und die nachfolgend genannten Gerichtsentscheidungen sind zitiert nach der Datenbank www.arbitr.ru oder der juristischen Datenbank „Consultant-Plus“.

14 Beschluss Nr. A46-8731/2007 des Achten Arbitrageberufungsgerichts vom 29.4.2008.

15 Urteil des Arbitragegerichts der Stadt Moskau vom 21.5.2009 zur Rechtssache Nr. A40-4803/09-11-56.

16 zitiert nach dem Beschluss Nr. 09AP-11667/2009-GK des Neunten Arbitrageberufungsgerichts vom 17.7.2009.

17 Beschluss Nr. 09AP-11667/2009-GK des Neunten Arbitrageberufungsgerichts vom 17.7.2009.

In einigen Fällen begründeten Kläger einen Anspruch auf Änderung oder Kündigung eines Mietvertrages mit einer Miete in Fremdwährung mit höherer Gewalt.¹⁸ Dieser Argumentation wurde jedoch durch die Gerichte ebenfalls eine Absage erteilt.

IV. Änderung der Rechtsprechung – Verfahren Vypelcom

1. Urteil des Arbitragegerichts der Stadt Moskau

Unklar ist, ob sich durch das vor kurzem ergangene Urteil des Arbitragegerichts der Stadt Moskau eine Änderung der Rechtsprechung anbahnt. Das Urteil vom 29.12.2015 in der Sache Nr. A40-83845/15-54-532 löste eine heftige Diskussion in der Rechtswelt aus. Das Gericht bejahte in seiner Entscheidung einen Anspruch des klagenden Mieters auf Vertragsanpassung. Es stellte eine Verletzung seiner Rechte fest und setzte infolgedessen eine Bandbreite für den US-Dollar-Wechselkurs für das Mietverhältnis fest.

Der Anspruch auf Vertragsanpassung des im Jahre 2006 abgeschlossenen Mietvertrages wurde von der PAO „Vypel-Kommunikazii“¹⁹ als Klägerin gegen die Beklagte PAO „Tispribor“ geltend gemacht. Die Klägerin begründete ihre Forderung damit, dass „die Änderung der Geld- und Kreditpolitik der Regierung der Russischen Föderation und der Zentralbank der Russischen Föderation eine wesentliche Änderung der Umstände darstellt, die zur Kündigung des Vertrages berechtigt“.²⁰ Somit berief sich Vypelcom ebenfalls auf Art. 451 ZGB, nutzte jedoch eine eigene Begründung.²¹

Das Gericht folgte dieser Argumentation der Klägerin nicht und hielt die bisher geltende Rechtsprechung aufrecht. Der Klage wurde dennoch stattgegeben. Als Anspruchsgrundlage nahm das Gericht Art. 10 ZGB und wandte dabei das Prinzip der Redlichkeit der Partei an, wie es von der Rechtsprechung des Obersten Gerichts ausgelegt wird.²² Im Urteil wies das Gericht darauf hin, dass die Mietzahlung eine Zahlung an den Eigentümer darstelle, für welche dieser im Gegenzug die zeitweise Gebrauchsüberlassung am Mietgegenstand gewähre. Die Höhe der Miete dürfe nicht über den ortsüblichen Mietpreisen liegen. Eine erhebliche Überschreitung oder Unterschreitung der ortsüblichen Miete könne zu einer ungerechtfertigten (unredlichen) Bereicherung/

18 Beschluss Nr.10AP-9521/2015 des Zehnten Arbitrageberufungsgerichts vom 5.10.2015 zur Rechtssache Nr. A41-21025/15.

19 Öffentliche Aktiengesellschaft nach russischem Recht, welche zu den drei größten Telekommunikationsdienstleistern in Russland gehört.

20 Urteil des Arbitragegerichts der Stadt Moskau vom 1.2.2016 zur Rechtssache Nr. A40-Nr. A40-83845/15-54-532.

21 Unter einer Änderung der Geld- und Kreditpolitik der Regierung und der Zentralbank ist u. a. die Freigabe des Rubel-Wechselkurses und der Verzicht der Zentralbank auf eine amtliche Fixierung des Kurses im Rahmen von amtlich festgelegten Korridoren zu verstehen. Informationsblatt der Bank Rossii vom 10.11.2014 „Über die Parameter der Kurspolitik der Bank Rossii“.

22 Entscheidung Nr. 25 des Plenums des Obersten Gerichts der Russischen Föderation „Über die Anwendung einiger Bestimmungen von Abschnitt I, Teil eins des Zivilgesetzbuches der Russischen Föderation durch die Gerichte“ vom 23.6.2015 Rn. 1; und die Entscheidung Nr. 16 des Plenums des Obersten Arbitragegerichts der Russischen Föderation „Über die Vertragsfreiheit und deren Grenzen“ vom 14.3.2014 Rn. 8.

Ersparnis führen.²³ Da die Miete nach Ansicht des Gerichts über dem üblichen Marktpreis lag, entschied es zugunsten der Klägerin und ordnete eine Vertragsanpassung an.

Einerseits erhalten die Vermieter beim Anstieg des Fremdwährungskurses eine höhere Rendite als sie bei einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung erwarten könnten. Andererseits ist die Höhe der Miete als *essentialia negotii* eines Mietvertrages von den Parteien festzulegen. Die Vertragspartner können bei Vertragsabschluss frei entscheiden, ob sie die Bedingungen des Vertrages akzeptieren oder ablehnen wollen. In diesem Zusammenhang ist die Argumentation des Gerichts, dass die Überschreitung der marktüblichen Miethöhe eine ungerechtfertigte Bereicherung darstelle, schwerlich nachvollziehbar. Die Regelungen über die ungerechtfertigte Bereicherung in den Art. 1102–1109ff. ZGB sind nur anzuwenden, wenn zwischen den Parteien kein Rechtsverhältnis besteht.

Somit stellt sich die Frage, ob es rechtsmissbräuchlich ist, wenn eine der Vertragsparteien der Anpassung des Vertrages auf Grund von Veränderungen der wirtschaftlichen und politischen Situation nicht zustimmt und dabei für sich zusätzliche Vorteile und Gewinne zieht. Des Weiteren ist fraglich, ob der Vermieter in einem solchen Fall gezwungen wäre, dem Mieter entgegenzukommen und die Miete zu reduzieren.

2. *Berufungsentscheidung*

Das Neunte Arbitrageberufungsgericht als Berufungsinstanz hob das erstinstanzliche Urteil auf und wies die Klage der PAO Vympel-Kommunikazii ab, weil der dort dargelegte Tatbestand nicht den faktischen Umständen entspreche und die Vorschriften des materiellen Rechts falsch angewandt worden seien.²⁴ Das Gericht berief sich auf die gefestigte Rechtsprechung, wonach die Änderung des Fremdwährungskurses keinen Grund für die Anpassung eines Mietvertrages darstelle. Auf die Argumentation des Arbitragegerichts der Stadt Moskau, dass die Mietzahlungen in Abhängigkeit zu der marktdurchschnittlichen Miete stünden, ging das Berufungsgericht nicht ein; es erkannte in den Handlungen des Vermieters weder Rechtsmissbrauch noch ungerechtfertigte Bereicherung.

Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass ein Vertrag durch das Gericht auf Verlangen einer Partei geändert werden könne, sofern dies gesetzlich oder vertraglich vorgesehen ist. Im Mietvertrag zwischen der PAO Tisprigor und der PAO Vympel-Kommunikazii sei eine solche Möglichkeit jedoch nicht vorgesehen. Der Auffassung des Gerichts nach kann die Miete auf dieser Grundlage nicht auf Verlangen einer Vertragspartei vom Gericht geändert werden. Die o. g. Position begründet das Gericht mit den Grundsätzen der Vertragsfreiheit und Privatautonomie im Zivilrecht. Die Beteiligten der Mietverhältnisse müssen nach Auffassung des Berufungsgerichts bei Vertragsschluss selbständig die Risiken abwägen und den Umfang der Rechte jeder Partei vereinbaren.

In der Praxis nimmt der Vermieter fast immer eine Klausel über die Unmöglichkeit einer gerichtlichen Änderung der Miethöhe in den Vertrag auf und antwortet abschlä-

23 Urteil des Arbitragegerichts der Stadt Moskau vom 1.2.2016 zur Rechtssache Nr. A40-Nr. A40-83845/15-54-532.

24 Beschluss Nr. 09AP-8243/2016-GK des Neunten Arbitrageberufungsgerichts vom 29.3.2016 zur Rechtssache Nr. A40-83845/2015.

gig, falls der Mieter den Ausschluss einer solchen Regelung verlangt. Insoweit versetzt diese Rechtsauffassung den Mieter als traditionell schwächere Partei des Mietvertrags unserer Auffassung nach in eine noch größere Abhängigkeit. Dies verschärft das Interessenungleichgewicht der Parteien.²⁵

3. *Kassationsinstanz (Revision)*

Durch Beschluss des Arbitragegerichts des Moskauer Bezirks vom 6.6.2016 wurde die Kassationsbeschwerde der PAO „Vypel-Kommunikazii“ zur Verhandlung angenommen.²⁶ Eine Überprüfung der Gerichtsentscheidungen erfolgte jedoch nicht, da die Parteien nach langwierigen Verhandlungen einen Vergleich schlossen.²⁷ Darin verzichtet die Klägerin auf die Forderung zur Änderung des Mietvertrages, die Beklagte verpflichtet sich, an die Klägerin einen Betrag von 500.000 Rubeln zu zahlen.

Trotz dieses recht spektakulären Verfahrens ist es nicht gelungen, die gefestigte Rechtsprechung letztinstanzlich auf den Prüfstand zu stellen. Allerdings ist der Rechtsstreit nicht folgenlos für das gesamte Rechtssystem geblieben. Der Abschluss eines Vergleichs scheint ein Ausfluss der Anerkennung der gegenseitigen Rücksichtnahme der Vertragsparteien zu sein. Jede Partei akzeptierte, dass die eigene Rechtsauffassung gewisse Schwächen aufwies.

V. **Rechtsvergleichende Analyse**

Bei einer rechtsvergleichenden Betrachtung der Grundsätze der russischen und der deutschen Rechtsprechung scheint die Rechtsprechung der ersten Instanz nicht sachfremd. In Deutschland hätte man auf die o. g. Situation die Regelungen des § 313 Abs. 1 BGB angewandt. Es wird angenommen, dass die Parteien eines langfristigen Vertrages Änderungen der Umstände nicht immer vorhersehen können und so die Vertragsbedingungen anpassen müssen. So gilt das Risiko aus einem langfristigen Mietvertrag bei einer Geldabwertung von über 60 Prozent als überhöht.²⁸ Die russischen Gerichte vertreten insoweit eine gegensätzliche Meinung. Sofern der Vertrag für eine längere Laufzeit abgeschlossen wurde, wird unterstellt, dass die Parteien alle möglichen Änderungen vorhergesehen hätten, womit jede Anpassung ausgeschlossen ist.²⁹ Der Lösungsansatz der deutschen Rechtsprechung erscheint insoweit viel pragmatischer und lebensnäher. Es wäre gut, wenn die russischen Gerichte diese, sich über Jahrzehnte bewährte Pragmatik aufnehmen würden.

Weiterhin ist zu beachten, dass der Gesetzgeber in beiden Ländern die Vertragsparteien in Art. 1 ZGB bzw. § 242 BGB zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet. Insoweit erkennt die deutsche Rechtsprechung neben der Abwägung der Interessen

25 Im konkreten Fall scheint allerdings gegenüber Vypelcom eher der Vermieter die schwächere Partei zu sein.

26 Beschluss des Arbitragegerichts des Moskauer Bezirks vom 10.6.2016 über die Annahme der Kassationsbeschwerde zur Rechtssache Nr. A40-83845/2015 zur Verhandlung.

27 Beschluss des Arbitragegerichts des Moskauer Bezirks vom 14.8.2016 zur Rechtssache Nr. A40-83845/2015.

28 Palandt/*Grüneberg*, 76. Auflage, München 2017, § 313 Rn. 27.

29 Beschluss des Achten Arbitrageberufungsgerichts vom 29.4.2008 zur Rechtssache Nr. A46-8731/2007.

der Parteien auch die Berücksichtigung der Risikoverteilung an. Grundsätzlich trägt der Gläubiger das mit dem Anstieg des Fremdwährungskurses verbundene Risiko aus einer Geldverpflichtung.³⁰ Als Ausnahme von dieser Vorschrift gilt der Fall des überhöhten vertraglichen Risikos, wenn die Interessen der Parteien nicht mehr gewahrt werden. Die Änderung des Vertrages ist als eine durchgreifende Maßnahme möglich, wenn seine weitere Befolgung einer Partei nicht zugemutet werden kann, etwa wenn das Risiko einer Insolvenz des Mieters besteht.³¹ Insoweit wäre es wünschenswert, wenn die russischen Gerichte dieser Norm – wie etwa das Moskauer Arbitragegericht im zitierten Urteil – gebührend Rechnung tragen würden.

Das Urteil des Arbitragegerichts der Stadt Moskau ist auch in Bezug auf die lokal festgesetzte Miethöhe interessant. Für das deutsche Recht ist das Institut der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ nicht neu, seine Grundlagen sind in § 558 BGB festgelegt. Im russischen Recht folgt der Lösungsgrundsatz aus den Prinzipien von Treu und Glauben und der Vertragsfreiheit. Demzufolge stellt die Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage an sich, sofern man die strittige Situation aus der Sicht des deutschen Rechts betrachtet, keinen Grund für eine Änderung des Vertrages dar. Die wirtschaftliche Krise und die Inflation können jedoch eine Voraussetzung für Änderungen sein, wenn sie für eine der Parteien existenzbedrohend sind.

Die gesetzlichen Grundlagen für Änderungen im Mietvertrag sind in Russland und Deutschland ähnlich. Die Rechtsprechung aus der Anwendung des Gesetzes hat sich jedoch unterschiedlich herausgebildet. Das deutsche Recht gestattet die Vertragsanpassung wegen der wirtschaftlichen Krise unter Einhaltung der übrigen Voraussetzungen nach § 313 Abs. 1 BGB.

VI. Fazit

In Russland haben Mieter die Risiken nicht immer richtig abgewogen und es auch nach der Wirtschaftskrise von 2008 versäumt, in die Mietverträge Bestimmungen aufzunehmen, die sie gegen alle Eventualitäten schützen können. Die Vermieter haben ihrerseits aus den negativen Erfahrungen beim Absinken des Wechselkurses gelernt und versuchen, sich gegen alle Möglichkeiten abzusichern, indem sie eine Klausel zur jährlichen Indexierung der Mietzahlungen in den Vertrag aufnehmen oder eine Mindestmiete vereinbaren bzw. andere Maßnahmen vorsehen. Das Gericht als Rechtsanwendungsorgan muss bei der Urteilsfindung verschiedene Interessen berücksichtigen und bei der Auslegung des Gesetzes praxisnahe Erwägungen anstellen.

Man kann schlussfolgern, dass in Russland derzeit eine relativ gefestigte Rechtsprechung zu den Rechtsfolgen von Wechselkursschwankungen besteht. Danach stellen weder ein starker Anstieg von Fremdwährungskursen, noch eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation Gründe für die Anpassung eines (selbst langfristigen) Mietvertrages dar. Die von der Rechtsprechung für andere Fälle entwickelten Grundsätze zu den Grenzen der Vertragsautonomie und der Freiheit der Rechtsausübung sind derzeit auf die Anpassung der Miethöhe nicht anzuwenden.

30 Palandt, aaO, § 313 Rn. 26.

31 Palandt/*Grüneberg*, aaO., § 535 Rn. 75; BGH, Urteil vom 5.6. 2002, Az. XII ZR 220/99, NJW 2002, 2383 (2384).

Die Frage, ob der Staat zum Zwecke der Beibehaltung des Interessenausgleichs der Parteien in deren Rechtsverhältnisse eingreifen und die Vertragsbeziehungen nach eigenem Ermessen ändern darf, blieb also offen. Auch die rechtliche Rolle einer dem Marktdurchschnitt entsprechenden Miethöhe bei Festsetzung der Miete wurde durch die Gerichte nicht ausreichend untersucht. Die Tatsache, dass die o. g. Streitigkeit mit einem Vergleich endete, zeigt jedoch, dass dessen ungeachtet gewisse Rechtsunsicherheiten bestehen, welche die Vermieter zur Rücksichtnahme auf Interessen der Mieter zwingen. Falls die Beteiligten der Mietverhältnisse unter Berücksichtigung der bestehenden wirtschaftlichen Situation die Kunst der Kompromissfindung erlernen, wird dies zu einer effektiveren Geschäftstätigkeit führen.