

# Mietverträge in Fremdwährung infrage gestellt

## Wie Sie Verträge sicher gestalten können

Ende 2015 schockierte eine Nachricht in den Medien Vermieter, während sie bei Mietern Freude hervorrief. Unter Juristen löste sie eine Flut stürmischer Kommentare aus; mancher sagten schon den Zusammenbruch des Immobilienmarkts voraus.

Grund war eine Entscheidung des Arbitragegerichts (staatlichen Wirtschaftsgerichts) der Stadt Moskau. Das Gericht sollte den Verzicht der Zentralbank auf eine weitere Stützung des Rubelkurses als ausreichenden Grund für die Anpassung eines Mietvertrags ansehen, wenn die Miete in Fremdwährung festgesetzt ist. Die mittlerweile veröffentlichte Entscheidung wirft auch weitere Fragen auf. Nachfolgend stellen wir kurz ihren Einfluss auf Mietverträge in Fremdwährung vor.

### Worum ging der Streit?

In der Sache stritten zwei russische Unternehmen – Tispribor (Vermieter) und Vimpelcom (Mieter) – über einen 2009 abgeschlossenen, zehnjährigen Mietvertrag über Büros und Tiefgarage mit einer Gesamtfläche von zirka 32.000 Quadratmetern in einem Bürogebäude der Klasse A+. Die Miete war in US-Dollar festgesetzt und sollte jährlich gemäß dem durch das US-Finanzministerium veröffentlichten Consumer Price Index, mindestens aber um ein Prozent angepasst werden. Die Mietzahlung erfolgte in Rubel zu dem am Zahlungstag geltenden Wechselkurs der russischen Zentralbank.

Aus taktischem Grund erhob Vimpelcom zwei Klagen – zum einen beantragte das Unternehmen die Aufhebung des Mietvertrags, zum anderen seine Änderung. Für die Anpassung schlug Vimpelcom vor, in den Vertrag einen minimalen und einen maximalen Rubelkurs aufzunehmen, zwischen denen sich der Betrag der Mietzahlung am Zahlungstag bewegen sollte. Zur Begründung der Klagen verwies Vimpelcom darauf, dass bei Vertragsabschluss die Kursbewegungen des Rubels durch die Zentralbank mithilfe eines sog. Währungskorridors (minimale und maximale Rubelkurshöhe gegenüber dem Dollar) kontrolliert wurden. Zur Wahrung dieses Kurskorridors habe die Zentralbank massive Währungsinterventionen vorgenommen. Vimpelcom legte hierzu statistische Angaben vor, die vor Vertragsabschluss eine relative Stabilität des Rubelkurses zeigten. Diese Situation habe es Vimpelcom erlaubt, die Kosten für die Mietzahlung verlässlich vorauszusagen. Nach der plötzlichen Änderung der Kurspolitik der Zentralbank im November 2014 (Abschaffung des „Währungskorridors“) sei der Rubelkurs unvorhersehbar geworden, sodass Vimpelcom nun nicht mehr die Möglichkeit habe, die Mietko-

sten bis zum Ablauf der Mietfrist 2019 zu planen. Hieraus folgte Vimpelcom, dass sich Umstände, von denen die Parteien bei Vertragsschluss ausgegangen waren, wesentlich geändert hätten. Dies erlaube nach Art. 451 Zivilgesetzbuch (ZGB) die Aufhebung des Vertrages bzw. dessen Anpassung.

### Entscheidungsgründe des Gerichts

Das Gericht wies die Klage auf Aufhebung des Vertrags zurück, gab der Klage auf Vertragsänderung aber statt: Beträgt der durch die Zentralbank festgelegte Dollarkurs am Tag der Zahlung weniger als 30 Rubel, erfolgt die Zahlung zum Kurs von 30 Rubel pro US-Dollar. Beträgt der Kurs mehr als 42 Rubel, erfolgt die Zahlung zum Kurs von 42 Rubel. Innerhalb dieses Korridors erfolgen die Zahlungen zum jeweils geltenden Wechselkurs. Diese Berechnung der Mietzahlung folgte dem Vorschlag von Vimpelcom.

Diese gerichtliche Änderung einer Parteivereinbarung zur Mietzahlung bei Gewerbeimmobilien hat zu massiven Unruhen auf dem Markt geführt. Dabei wurde der Grundsatz der Vertragsfreiheit bei der Festsetzung der Vertrags-

bedingungen nie in Zweifel gezogen. Die Festlegung der Miete in an den US-Dollar gekoppelten Bezugseinheiten ist gängige Praxis auf dem russischen Markt (insbesondere im Bürosegment der Klasse A+). Der Eingriff des Gerichts in die Vertragsfreiheit verwundert vor dem Hintergrund der eindeutigen Auffassung des Gerichts, dass Währungskursschwankungen einen Wegfall der Geschäftsgrundlage nicht begründen können und Vimpelcom das damit verbundene Risiko zu tragen hat.

Leider ist die Gerichtsentscheidung nicht gut begründet. Im Ergebnis hat das Gericht die Weigerung des Vermieters, auf den Vorschlag des Mieters einzugehen, sich am „Währungskorridor“ zu orientieren, gemäß Art. 10 ZGB als unlauteres Verhalten angesehen. Dieser Artikel verbietet die Ausübung bürgerlicher Rechte in der Absicht, einer anderen Person Schaden zuzufügen, sowie jede sonstige böswillige Ausübung bürgerlicher Rechte. Das Gericht hat dabei nicht genau bezeichnet, worin das unlautere Verhalten des Vermieters konkret liegen soll und nach welchen objektiven und/oder subjektiven Kriterien (etwa eine gezielte Handlung des Vermieters ausschließlich mit dem Ziel, der Vertragspartei Schaden zuzufügen) dieses Verhalten zu bewerten ist.

Als Grundlage der Entscheidung dienten dem Gericht Gutachten und „sonstige Prozessakten“. Das Gericht führt aus, dass „die Höhe ... der Zahlung die üblichen Sätze, die für die Miete ähnlicher Räumlichkeiten in diesem Gebiet“ gezahlt werden, nicht überschreiten dürfe. Damit hat das Gericht ein neues Bewertungskriterium eingeführt (übliche Miethöhe für vergleichbare Objekte), das bisher durch die Rechtsprechung

## personal

### Alexej Miller für weitere fünf Jahre gewählt



Der Aufsichtsrat von Gazprom hat Alexej Miller einstimmig für weitere fünf Jahre zum Vorstandsvorsitzenden von Gazprom gewählt. Die Verlängerung des Mandats startet Ende Mai 2016. Miller ist seit dem Jahr 2001 Vorstandsvorsitzender des Energiekonzerns.

zur Überprüfung vertraglicher Mietzahlungen nie verwendet wurde. In der Entscheidung ist dabei nicht angegeben, um wieviel die Mietzahlung die üblichen Mietsätze für ähnliche Objekte überschreiten muss, damit sie als untragbar und damit änderbar gilt.

Das Gericht ist paradoxerweise zur Schlussfolgerung gekommen, dass die zwingende Änderung des Wechselkurses keine Änderung der Miethöhe darstelle, da sich die nominale Miete in US-Dollar nicht ändere, sondern nur der Kurs angepasst werde. Damit hat das Gericht allerdings de facto die Kompensationsbedeutung der vertraglichen Währungsklausel entwertet. Sie diene eigentlich dazu, den Gläubiger gegen starke Kursschwankungen abzusichern.

### Was hat sich verändert?

Bisher liegt nur die Entscheidung der ersten Instanz vor, die durch die überge-

ordneten Instanzen aufgehoben werden kann. Sie verdeutlicht aber die Tendenz, dass Gerichte versuchen, die Regeln des Fair Play unter den Bedingungen eines extrem instabilen Marktes festzulegen. Was müssen die Parteien tun, um Verträge sicher zu gestalten? Aus unserer Sicht sollte die Anwendung von Art. 451 ZGB jedenfalls vertraglich ausgeschlossen werden. Obwohl das Gericht vorliegend keinen Wegfall der Geschäftsgrundlage angenommen hat, kann die Anwendung dieser Norm gerade unter heutigen Bedingungen rechtliche Unsicherheit mit sich bringen.

Für manche Vermieter können solche Gerichtsentscheidungen einen zusätzlichen Anreiz bieten, Verträge auf Rubel umzustellen oder zumindest einen "Währungskorridor" zu vereinbaren.

Sinnvoll kann es zudem sein, dass der Umstand, dass der Mieter die Marktpreise bei Vertragsschluss kennt, in den Vertrag in Form einer Zusicherung gemäß Art. 431.2 ZGB aufgenommen wird. Er verzichtet dann gemäß Art. 450.1 ZGB auf Ansprüche wegen einer möglichen Abweichung des vertraglichen Mietsatzes von den Sätzen für ähnliche Objekte. Dies kann mit der Einzigartigkeit jedes Immobilienobjekts sowie dem ständigen Eintritt neuer Objekte in den Markt begründet werden. Auch die Vereinbarung einer Haftungsbeschränkung gemäß Art. 400 ZGB kommt infrage.

*Kamil Karibov, Ph.D., Partner, BEITEN BURKHARDT, Moskau*

### KONTAKT

BEITEN BURKHARDT  
Tel.: +7 495 232 96 35  
Kamil.Karibov@bblaw.com  
www.beitenburkhardt.com