

RUSSLAND

ÜBERBLICK ÜBER DIE GESETZLICHEN ÄNDERUNGEN IM HINBLICK AUF DIE VOLLSTRECKUNG IN VERPFÄNDETES VERMÖGEN

Am 11. Januar 2009 trat in Russland das Föderale Gesetz Nr. 306-FS vom 30. Dezember 2008 "Über die Änderung einiger Gesetzgebungsakte der Russischen Föderation im Zusammenhang mit der Optimierung des Verfahrens der Vollstreckung und Verwertung in verpfändetes Vermögen" (im Folgenden "**Gesetz**") in Kraft.

Das Gesetz ist eine Reaktion auf finanzwirtschaftliche Probleme und soll die praktische Effektivität des Instituts des Pfandrechts für Gläubiger steigern, um im Ergebnis zu einer Stabilisierung des Bankensystems insgesamt zu führen. Ziel des Gesetzgebers war die Optimierung des Verfahrens zur Vollstreckung in verpfändetes Vermögen und dessen Verwertung sowie der Schutz von Pfandgläubiger im Falle der Insolvenz des Pfandschuldners.

Die Änderungen betrafen folgende Normativakte:

- Gesetz Nr. 2872-1 vom 29. Mai 1992 "Über das Pfand", das Föderale Gesetz Nr. 102-FS vom 16. Juli 1998 "Über die Hypothek (das Immobilienpfand)" (im Folgenden "**Hypothekengesetz**"),
- den Ersten Teil des Zivilgesetzbuches der Russischen Föderation,
- das Föderale Gesetz Nr. 122-FS vom 21. Juli 1997 "Über die staatliche Registrierung von Immobilienrechten und Immobilienrechtsgeschäften",
- das Föderale Gesetz Nr. 127-FS vom 26. Oktober 2002 "Über die Zahlungsunfähigkeit (Insolvenz)",
- die Grundlagen der Gesetze der Russischen Föderation über das Notariat Nr. 4462-1 vom 11. Februar 1993 sowie das Föderale Gesetz Nr. 229-FS vom 2. Oktober 2007 "Über das Vollstreckungsverfahren".

Die Bestimmungen des Gesetzes finden auf Rechtsverhältnisse Anwendung, die nach seinem Inkrafttreten, das heißt nach dem **11. Januar 2009** entstanden sind.

Vor der Verabschiedung des Gesetzes war die Vollstreckung in verpfändetes Vermögen häufig mit Schwierigkeiten verbunden, weil genaue Kriterien zur Definition von Begriffen wie "Unangemessenheit der Forderungen des Gläubigers gegenüber dem Wert des verpfändeten Vermögens" und "Geringfügigkeit der Verletzung" fehlten.

Nunmehr ist gesetzlich bestimmt, dass die Verletzung einer pfandgesicherten Verbindlichkeit als *äußerst geringfügig* angesehen wird, wenn die Verzugsdauer **weniger als 3 Monate** beträgt, während unter *Unangemessenheit des Werts des verpfändeten Vermögens* gegenüber den Forderungen zu verstehen ist, dass der Betrag der nicht erfüllten Verbindlichkeit **weniger als 5%** des Werts des Pfandgegenstandes beträgt. Sind beide Bedingungen gleichzeitig erfüllt, kann die Vollstreckung verweigert werden, wobei der Gläubiger bei einer Vollstreckung im gerichtlichen Verfahren vortragen kann, dass ein Verzug von weniger als drei Monaten einen wesentlichen Verstoß darstellt. Wurden Ratenzahlungen durch Bestellung von Pfandrechten besichert, kann in den

INHALT

I.	AUSSERGERICHTLICHE VOLLSTRECKUNG IN VERPFÄNDETES VERMÖGEN	Seite 1
II.	VOLLSTRECKUNGSVERMERK DES NOTARS	Seite 3
III.	VOLLSTRECKUNG IN VERPFÄNDETES VERMÖGEN IM GERICHTLICHEN VERFAHREN	Seite 3
IV.	BESONDERHEITEN BEI DER VOLLSTRECKUNG IN PFANDRECHTE IM INSOLVENZVERFAHREN	Seite 4
V.	BESONDERHEITEN BEI DER VOLLSTRECKUNG IN VERPFÄNDETE AKTIEN OFFENER AKTIENGESELLSCHAFTEN (OAO)	Seite 4

Pfandgegenstand vollstreckt werden, wenn die Zahlungstermine mehr als drei Mal in zwölf Monaten versäumt wurden, selbst wenn dabei jedes Fristversäumnis für sich genommen geringfügig ist.

Dennoch blieben aufgrund der Schnelligkeit, mit der das Gesetz ausgearbeitet und verabschiedet wurde, zahlreiche praktische Fragen offen (z. B. bezüglich der Bewertung des verpfändeten Vermögens, der formalen Gestaltung des Übergangs des verpfändeten Vermögens in das Eigentum des Pfandnehmers, des Vorgehens von Notaren und Gerichtsvollziehern u. a.). Es bleibt zu hoffen, dass diese Fragen durch die Rechtsprechung und Kommentare der zuständigen staatlichen Behörden bald beantwortet werden.

I. AUSSERGERICHTLICHE VOLLSTRECKUNG IN VERPFÄNDETES VERMÖGEN

Die Vollstreckung in verpfändetes Vermögen erfolgt wie bisher grundsätzlich im gerichtlichen Verfahren. Eine außergerichtliche Vollstreckung ist auf Vereinbarung der Parteien zulässig, sofern es keine gesetzlichen Beschränkungen gibt, und kann jederzeit während der Dauer des Pfandverhältnisses abgeschlossen werden.

RUSSLAND

ÜBERBLICK ÜBER DIE GESETZLICHEN ÄNDERUNGEN IM HINBLICK
AUF DIE VOLLSTRECKUNG IN VERPFÄNDETES VERMÖGEN

1.1 Bewegliches Vermögen

Vollstreckung. Der Pfandnehmer hat nunmehr den Pfandgeber zwingend vom Beginn der außergerichtlichen Vollstreckung in das verpfändete bewegliche Vermögen zu benachrichtigen. Der Pfandgegenstand darf frühestens zehn Tage nach Eingang der Benachrichtigung beim Pfandgeber bzw., wenn diese Frist früher abläuft, 45 Tage nach Übermittlung der Benachrichtigung durch den Pfandnehmer oder den Organisator verwertet werden.

Verwertung. Früher konnte der Pfandgegenstand ausschließlich durch eine Versteigerung verwertet werden. Der Erwerb des Pfandgegenstands durch den Pfandgläubiger war in Ausnahmefällen zulässig, wenn die Versteigerung für nicht zustande gekommen erklärt wurde. Seit dem 11. Januar 2009 kann der Pfandgegenstand unter bestimmten Bedingungen ohne Durchführung einer Versteigerung verwertet werden und in das Eigentum des Pfandgläubigers übergehen.

Die **Übertragung des Vermögens in das Eigentum des Pfandgläubigers und der Verkauf des Vermögens ohne Durchführung einer Versteigerung (unter anderem aufgrund eines Kommissionsvertrages)** ist nur dann zulässig, wenn das Vermögen von einer juristischen Person oder einem Einzelunternehmer zur Sicherung von Verbindlichkeiten verpfändet wurde, die mit deren unternehmerischer Tätigkeit verbunden sind. Treten natürliche Personen als Pfandschuldner auf, findet dieses Verfahren keine Anwendung. Bewegliches Vermögen ist vom Pfandnehmer zu einem Preis in Höhe des Marktwerts dieses Vermögens an einen Dritten zu verkaufen oder geht in das Eigentum des Pfandgläubigers, d. h. in diesem Falle ist einer Bewertung erforderlich.

Wird bewegliches Vermögen durch Verkauf aufgrund eines Kommissionsvertrages verwertet, ist dieser Vertrag zwischen dem Pfandgläubiger (als Kommittent) und dem Kommissionär abzuschließen. Sollte der Kommissionär in der Vereinbarung mit dem Pfandschuldner nicht bestimmt worden sein, wird er vom Pfandgläubiger selbst benannt. Nach Art. 1 Pkt. 5 des Gesetzes ist die Bewertung des beweglichen Vermögens zwingende Voraussetzung bei dessen Verwertung aufgrund eines Kommissionsvertrages, so dass der Preis in Höhe des begutachteten Wertes festzulegen ist. Eine zusätzliche Zustimmung des Pfandschuldners zum Abschluss von Verträgen über den Verkauf des verpfändeten Vermögens mit Dritten, unter anderem zum Abschluss eines Kommissionsvertrages, ist nicht erforderlich.

Verkauf auf einer Versteigerung. Haben Pfandschuldner und Pfandgläubiger die außergerichtliche Vollstreckung in das verpfändete Vermögen durch Verkauf auf einer Versteigerung vereinbart, so ist im Pfandvertrag oder in der Vereinbarung über die außergerichtliche Vollstreckung in den Pfandgegenstand der Anfangspreis oder das Verfahren zu dessen Bestimmung anzugeben. Die Neuerung betrifft hier die Verpflichtung des Pfandnehmers, dem Pfandgeber spätestens zehn Tage vor dem Datum der Versteigerung eine Benachrichtigung unter Angabe von Datum, Ort und Zeit der Versteigerung zu übermitteln.

Wertpapiere. Wurden Wertpapiere verpfändet, die auf dem organisierten Wertpapiermarkt gehandelt werden, hat ihr Verkauf auf einer Versteigerung auf dem Wertpapiermarkt zu erfolgen z. B. durch die Moskauer Interbanken-Devisenbörse MMWB oder die Russische Effektenbörse RTS.

Vergütung des Handelsorganisations/Kommissionärs. Wenn die Vergütung der Aktienbörse oder des Kommissionärs mehr als drei

Prozent des Erlöses aus der Verwertung des verpfändeten beweglichen Vermögens beträgt, wird die Differenz zwischen der durch den Vertrag mit der Aktienbörse oder dem Kommissionär vorgesehenen Vergütung und den drei Prozent des Erlöses aus der Verwertung des verpfändeten beweglichen Vermögens nicht aus dem Wert des verpfändeten beweglichen Vermögens, sondern durch den Pfandgläubiger beglichen.

Bewertung beweglichen Vermögens. Die Einschaltung eines Gutachters ist bei der außergerichtlichen Vollstreckung in bewegliches Vermögen zwingend erforderlich, wenn der Pfandgegenstand ohne Versteigerung verwertet wird (d. h. auf der Grundlage eines Kommissionsvertrages oder wenn er in das Eigentum des Pfandgläubigers übergeht). Beim Verkauf verpfändeten Vermögens auf einer Versteigerung ist eine unabhängige Bewertung in folgenden Fällen zwingend erforderlich:

- Verwertung von Wertpapieren, die nicht auf einem organisierten Markt gehandelt werden (mit einigen Ausnahmen);
- Verwertung von Vermögensrechten (mit Ausnahme von Forderungen, die nicht auf einer Versteigerung verwertet werden);
- Verwertung von Edelmetallen und Edelsteinen, Erzeugnissen aus ihnen sowie Bruchstücken dieser Erzeugnisse;
- Verwertung von Sammel-Geldwertzeichen in Rubel oder Devisen;
- Verwertung von Gegenständen, die einen historischen oder künstlerischen Wert haben;
- Verwertung von Sachen, deren Wert nach einem Pfandvertrag mehr als 500.000 Rubel beträgt.

1.2 Immobilien

Nach der neuen Fassung des Hypothekengesetzes können Hypothekengläubiger und Hypothekenschuldner vor Eintritt des Sicherungsfalles die außergerichtliche Vollstreckung in den Pfandgegenstand vereinbaren. Im Unterschied zu einer Verpfändung beweglichen Vermögens wird eine solche Vereinbarung bei Immobilien dann abgeschlossen, wenn die notariell beglaubigte Zustimmung des Hypothekenschuldners zur außergerichtlichen Vollstreckung in den Pfandgegenstand vorliegt. Wichtig ist für die Praxis der Verzicht auf die bisher geltende Regel, wonach eine Vereinbarung über die außergerichtliche Vollstreckung in eine verpfändete Immobilie erst nach Eintritt des Sicherungsfalles abgeschlossen werden konnte.

Verwertung des Pfandgegenstandes ohne Versteigerung. Nach dem Hypothekengesetz besteht die Möglichkeit, dass der Hypothekengläubiger den Pfandgegenstand selbst erwirbt oder dieser durch Dritte erworben wird, wobei die gesicherte Forderung auf den Kaufpreis angerechnet wird. Bei Grundstücken ist die Verwertung ohne Versteigerung nicht zulässig.

Versteigerung von Immobilien. Wie bisher werden Immobilien, in die außergerichtlich vollstreckt wird, in erster Linie auf Versteigerungen verwertet.

Eine Versteigerung wird in der Regel von einem Handelsorganisator, der auf der Grundlage eines Vertrages mit dem Hypothekengläubiger in dessen oder im eigenen Namen handelt, in Form einer öffentlichen Auktion durchgeführt. Im Hypothekengesetz ist die Durchführung der Versteigerung ausführlich geregelt: So sind die Vergütung der Aktienbörse, das Verfahren der Benachrichtigung des Hypothekenschuldners von der erforderlichen Erfüllung der durch die Hypothek besicherten Verbindlichkeit sowie das Bewertungsverfahren festgelegt.

Bewertung des Gegenstandes der Hypothek. Die Bewertung des Pfandgegenstandes erfolgt durch Vereinbarung des Hypothekenschuldners mit dem Hypothekengläubiger und wird im Hypothekenvertrag angegeben. Die außergerichtliche Einschaltung eines unabhängigen Bewerthers zur Ermittlung des Anfangsverkaufspreises für das verpfändete Vermögen ist dabei zwingend vorgesehen bei der Vollstreckung in:

- das Miet- bzw. Pachtrecht an einer Immobilie;
- Forderungsrechte des Teilhabers an einem gemeinschaftlichen Bauobjekt; oder
- in eine Immobilie, deren Wert nach dem Hypothekenvertrag 500.000 Rubel übersteigt.

Dementsprechend wurde auch das Föderale Gesetz "Über die staatlichen Registrierung von Immobilienrechten und Immobilienrechtsgeschäften" in einzelnen Bestimmungen angepasst: So bedarf es beispielsweise zur Registrierung des Übergangs des Rechts an einer verpfändeten Immobilie keiner Erklärung des Rechtsinhabers.

II. VOLLSTRECKUNGSVERMERK DES NOTARS

Diese Vorschriften gelten sowohl für **bewegliches** als auch für **unbewegliches** Vermögen.

Hatte der Pfandschuldner früher eine Vereinbarung über die außergerichtliche Vollstreckung in den Pfandgegenstand nicht erfüllt, konnte der Pfandgläubiger bisher nur ein Gericht anrufen. Neu eingeführt wurde jetzt das Recht des Pfandgläubigers, sich in einem solchen Falle an einen Notar zu wenden, damit dieser auf dem Pfandvertrag, der eine Bestimmung über die außergerichtliche Vollstreckung enthält, oder auf der von den Parteien zusätzlich zum Pfandvertrag abgeschlossenen gesonderten Vereinbarung über die außergerichtliche Vollstreckung einen **Vollstreckungsvermerk** anbringt. Der Vollstreckungsvermerk wurde im Gesetz in das Verzeichnis der vollstreckbaren Dokumente aufgenommen, so dass der Pfandgläubiger anschließend direkt einen Gerichtsvollzieher zur Beschlagnahme des Pfandgegenstandes einschalten kann.

Zwingende Voraussetzung für den Vollstreckungsvermerk des Notars ist die "Unstreitigkeit" der Forderungen des Pfandnehmers gegenüber dem Pfandgeber. Ob die Forderungen unstreitig sind, ist vom Notar nach eigenem Ermessen einzuschätzen. Zu beachten ist, dass bisher keine genauen Kriterien für die vom Gesetzgeber benannte Unstreitigkeit festgelegt wurden. Aus diesem Grund wird die Effektivität eines Vollstreckungsvermerks bei der Vollstreckung in den Pfandgegenstand weitgehend davon abhängen, wie sich die Praxis der Notare und Gerichte zu dieser Rechtsfrage entwickeln.

III. VOLLSTRECKUNG IN VERPFÄNDETES VERMÖGEN IM GERICHTLICHEN VERFAHREN

Nach den neuen gesetzlichen Regelungen darf in folgenden Fällen nur im gerichtlichen Verfahren in Pfandgegenstände vollstreckt werden:

- wenn keine Vereinbarung über eine außergerichtliche Vollstreckung in verpfändetes Vermögen vorliegt;
- wenn keine notariell beglaubigte Zustimmung zur außergerichtlichen Vollstreckung vorliegt (bei Immobilien);
- wenn für den Abschluss des Pfandvertrages die Zustimmung/Genehmigung einer anderen Person/eines Organs erforderlich ist;
- wenn der Pfandgeber abwesend ist und sein Aufenthaltsort nicht festgestellt werden kann;
- wenn es sich beim Gegenstand der Hypothek um Wohnraum, der einer natürlichen Person zu Eigentum gehört, handelt;
- wenn es sich beim Gegenstand der Hypothek um ein Unternehmen als Vermögenskomplex handelt;
- wenn es sich beim Gegenstand der Hypothek um ein Grundstück der landwirtschaftlichen Nutzflächen handelt;
- wenn es sich beim Gegenstand der Hypothek um Grundstücke handelt, die im kommunalen Eigentum stehen, und um Grundstücke, an denen unbegrenztes staatliches Eigentum besteht, die zum Wohnungsbau oder zur komplexen Erschließung für den Wohnungsbau bestimmt sind und die zur Besicherung eines Kredits überlassen werden, der von einer Kreditorganisation zur Bebauung dieser Grundstücke durch Errichtung von Objekten der ingenieurtechnischen Infrastruktur gewährt wurde;
- wenn es sich beim Pfandgegenstand um Vermögen von beträchtlichem historischen, künstlerischen oder sonstigem kulturellen Wert für die Öffentlichkeit handelt;
- wenn es sich beim Gegenstand der Hypothek um Vermögen handelt, das sich in gemeinschaftlichem Eigentum befindet und einer der Eigentümer nicht schriftlich oder in einer anderen durch ein föderales Gesetz festgelegten Form der außergerichtlichen Befriedigung der Forderungen des Hypothekengläubigers zustimmt;
- wenn es sich beim Gegenstand der Hypothek um Vermögen handelt, das sich im staatlichen oder kommunalen Eigentum befindet.
- wenn gegen den Pfandgeber ein Insolvenzverfahren eingeleitet wurde.

Die gerichtliche Vollstreckung in den Pfandgegenstand hat zwingend die Durchführung einer öffentlichen Versteigerung während des Vollstreckungsverfahrens zur Folge. Durch das Gesetz wurden die Fristen für die Ankündigung der öffentlichen Versteigerung zum Verkauf einer verpfändeten Immobilie im Rahmen eines Vollstreckungsverfahrens geändert. Die Fristen für die Ankündigung der öffentlichen Versteigerung wurden gekürzt: Diese hat nun spätestens zehn Tage, aber frühestens 30 Tage vor der Durchführung der Versteigerung zu erfolgen. Die Ankündigung darf nicht wie bisher nur im offiziellen Presseorgan, sondern auch im Internet veröffentlicht werden.

RUSSLAND

ÜBERBLICK ÜBER DIE GESETZLICHEN ÄNDERUNGEN IM HINBLICK
AUF DIE VOLLSTRECKUNG IN VERPFÄNDETES VERMÖGEN

IV. BESONDERHEITEN BEI DER BEFRIEDIGUNG VON PFANDGESICHERTEN GLÄUBIGERFORDERUNGEN IN INSOLVENZVERFAHREN

Mit der Verabschiedung des Gesetzes hat sich die rechtliche Stellung von Pfandgläubigern für den Fall wesentlich verbessert, in dem gegen den Pfandschuldner ein Insolvenzverfahren eingeleitet wurde.

Bisher wurden Forderungen von Pfandgläubigern aus als im dritten Rang vorrangige Forderungen berücksichtigt, wenn der Pfandschuldner auch Schuldner der besicherten Forderung war (Personenidentität).

Nunmehr gilt das Föderale Gesetz "Über die Zahlungsunfähigkeit (Insolvenz)" jetzt auch für Gläubiger, die einen Pfandvertrag mit einem Pfandgeber abgeschlossen haben, der nicht Schuldner aus der besicherten Verbindlichkeit ist.

Mit Einleitung des Aufsichtsverfahrens und damit der ersten Verfahrensstufe im russischen Insolvenzverfahren ist eine außergerichtliche Vollstreckung in das verpfändete Vermögen nicht mehr zulässig. Während der finanziellen Sanierung oder externen Verwaltung ist der Pfandgläubiger berechtigt, gerichtlich in das verpfändete Vermögen zu vollstrecken, wenn der Insolvenzschuldner nicht nachweist, dass seine Zahlungsfähigkeit wegen einer solchen Vollstreckung nicht mehr wiederhergestellt werden kann. Zum Schutz der Interessen der Pfandgläubiger ist das Verfahren, nach welchem die Erlöse aus der Verwertung des Pfandgegenstandes verteilt werden, neu geregelt worden:

Von besonderer Bedeutung ist dabei, dass nunmehr 70% der aus der Verwertung des Pfandgegenstandes im Rahmen des Konkursverfahrens erzielten Erlöse zur Befriedigung der Forderungen des Pfandgläubigers dienen. Wurden durch den Pfandgegenstand Forderungen aus einem Kreditvertrag besichert, sind es sogar 80%. Die verbleibenden Mittel des aus der Verwertung des Pfandgegenstandes erzielten Betrages werden auf ein besonderes Bankkonto des Schuldners zur Tilgung der Forderungen der erst- und zweitrangigen Gläubiger (sofern das sonstige Vermögen des Schuldners zu ihrer Tilgung nicht ausreicht) sowie anderer Kosten eingezahlt.

V. BESONDERHEITEN BEI DER VOLLSTRECKUNG IN AKTIEN OFFENER AKTIENGESELLSCHAFTEN

Das Gesetz hat in Bezug auf Art. 84.2 des Föderalen Gesetzes "Über Aktiengesellschaften" ein Moratorium bis zum **1. Januar 2010** festgelegt.

Sehr häufig werden zur Besicherung von Forderungen aus Kreditverträgen Aktien offener Aktiengesellschaften (OAO) verpfändet. Bedingt durch die Wirtschaftskrise häufen sich daher die Fälle, in

denen die Kreditinstitutionen gezwungen sind, in diese Aktien zu vollstrecken. Eine Person, die mehr als 30% der Stimmrechtsaktien einer OAO erworben hat, ist nach Art. 84.2 des Föderalen Gesetzes "Über Aktiengesellschaften" aber verpflichtet, allen Aktionären dieser OAO eine öffentliche Offerte zum Erwerb der ihnen gehörenden Aktien (sonstigen Emissionswertpapieren, die in Aktien umgewandelt werden können) zu übermitteln. Diese Rechtsvorschrift erschwert freilich die Vollstreckung in verpfändete Aktien für die Banken. Aus diesem Grund wurde die Anwendung dieser Vorschrift bis zum 1. Januar 2010 für die Fälle ausgesetzt, in denen die verpfändeten Aktien einer OAO zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber einer Kreditinstitution dienen und

- von der Kreditinstitutionen infolge der Vollstreckung in diese Aktien oder infolge einer Abfindung erworben werden;
- von Dritten bei der Kreditinstitutionen erworben werden, die diese Aktien selbst infolge der Vollstreckung in diese Aktien oder infolge einer Abfindung erworben hatte;
- von Dritten bei der Verwertung auf einer Versteigerung oder durch Verkauf an einen Dritten infolge der Vollstreckung oder infolge einer Abfindung erworben werden.

Ihre Berater von BEITEN BURKHARDT in Russland

BEITEN BURKHARDT Moskau
Turchaninov per. 6/2
119034 Moskau, Russland
Tel. +7 495 2329635
Fax: +7 495 2329633



Falk Tischendorf
Partner
Falk.Tischendorf@bblaw.com



Anna Shin
Dipl.-Juristin
Anna.Shin@bblaw.com

BEITEN BURKHARDT · RECHTSANWÄLTE (GERMAN ATTORNEYS-AT-LAW)

MOSKAU · TURCHANINOV PER. 6/2 · 119034 MOSKAU · TEL.: +7 495 2329635 · FAX: +7 495 2329633
FALK TISCHENDORF · FALK.TISCHENDORF@BBLAW.COM · SVETLANA HERBEL · SVETLANA.HERBEL@BBLAW.COM
ST. PETERSBURG · PARADNAJA STR. 7, LIT. A · 191014 ST. PETERSBURG · TEL.: +7 812 4496000 · FAX: +7 812 4496001
NATALIA WILKE · NATALIA.WILKE@BBLAW.COM

WWW.BEITENBURKHARDT.COM