
KURZMITTEILUNG

Neue Unterstützungsmaßnahmen für Immobilienmieter in Russland

Am 8. Juni wurde das Föderalgesetz Nr. 166-FG verabschiedet, mit dem zahlreiche Gesetznovellen angesichts der Coronavirus-Infektion eingebracht wurden. Unter anderem sieht das Gesetz folgende zusätzliche Unterstützungsmaßnahmen der Immobilienmieter vor:

1. Der Mieter des staatlichen oder kommunalen Immobilienvermögens (außer Grundstücke) ist berechtigt, die Verlängerung der Mietzeit bis zu einem Jahr zu denselben bzw. zu anderen durch die Parteien abgestimmten und die Lage des Mieters nicht verschlechternden Bedingungen zu verlangen. Dieses Recht entsteht bei Mietern, die ihre Mietverträge aufgrund der Ausschreibungsergebnisse vor der Beschlussfassung durch das jeweilige Subjekt der RF über die Einführung der einschränkenden Maßnahmen (der erhöhten Alarmbereitschaft oder des Notstandes) geschlossen haben, und unter der Voraussetzung, dass die Mieter die Bedingungen des Mietvertrages bis zu dieser Beschlussfassung ordnungsgemäß erfüllt haben.
2. In Bezug auf staatliche und kommunale Grundstücke sind Pächter ebenfalls berechtigt, bis zum 1. März 2021 die Verlängerung der Pachtzeit zu verlangen, und zwar unter Voraussetzung, dass der Pachtvertrag vor der Einführung der einschränkenden Maßnahmen in 2020 geschlossen wurde, er zum Datum der Antragstellung durch den Pächter nicht abgelaufen ist, der Verpächter eine Klage über die Vertragsaufhebung nicht eingereicht hat sowie wenn keine Informationen über nicht beseitigte Verstöße gegen die Gesetzgebung bei der Nutzung des Grundstücks vorliegen. Das Recht auf den Abschluss der Zusatzvereinbarung besteht dabei unabhängig von der Tatsache, ob Pachtzahlungsrückstände vorliegen. Die Frist, um welche die Pachtlaufzeit verlängert wird, darf die anfängliche Pachtdauer bzw. maximal 3 Jahre nicht überschreiten, wenn die Vertragslaufzeit mehr als 3 Jahre beträgt.
3. Die Klein- oder Mittelstandsunternehmen, die als Mieter auftreten und in den von der Coronavirus-Infektion am meisten betroffenen Wirtschaftsbranchen tätig sind, sind berechtigt, die Herabsetzung des Mietzinses für eine Frist bis zu einem Jahr einzufordern. Wird keine Vereinbarung mit dem Vermieter über die Änderung der Mietbedingungen erreicht, hat der Mieter das Recht, vom Mietvertrag spätestens zum 1. Oktober 2020 einseitig zurückzutreten, wobei er keinen Schadenersatz und sonstige durch den Rück-

tritt vom Vertrag bedingte Beträge an den Vermieter zu zahlen hat. Der Kautionsbetrag, der vom Mieter bezahlt wurde, wird in diesem Falle jedoch nicht zurückerstattet.

Das Föderalgesetz Nr. 166-FG ist am 8. Juni in Kraft getreten.

[Natalia Wilke](#)

Natalia.Wilke@bblaw.com

[Sergey Bogatyrev](#)

Sergey.Bogatyrev@bblaw.com