

RECHTLICHE ASPEKTE EINES HOTELBETRIEBS IN DER RUSSISCHEN FÖDERATION

Obwohl bereits einige ausländische Hotelbetreiber auf dem russischen Markt tätig sind, fehlen in vielen Städten noch immer gute Hotels (vor allem im mittleren Segment). Dies gilt sowohl für die Regionen als auch für Moskau und St. Petersburg, wo die regionalen Administrationen die Entwicklung der Hotelinfrastruktur und des Tourismus aktiv unterstützen.

Bevor ein internationaler Investor sich auf diesen attraktiven Markt wagt, sollte er allerdings die Grundlagen und Besonderheiten kennen. Dieser Newsletter stellt die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Rechtsanwendungspraxis bei Bau und Betriebs eines Hotels in der Russischen Föderation vor.

1. BAU UND BETRIEB EINES HOTELS

Klassifizierung

Eine der wichtigsten Fragen bei Bau und Betrieb eines Hotels ist die Zuordnung zu einer bestimmten Kategorie ("Sterne"). Mangels eines weltweit einheitlichen Systems für die Klassifizierung von Hotels gelten in den verschiedenen Ländern eigene Systeme.

In der Russischen Föderation wurde 2005 ein nationales Hotelklassifizierungssystem eingeführt. Die Teilnahme ist freiwillig. Ein Klassifizierungszertifikat, das für 5 Jahre erteilt wird, berechtigt den Inhaber zur Nutzung des entsprechenden Kategoriezeichens ("Sterne").

Ohne Zertifikat sind Hotels nicht berechtigt, ein Kategoriezeichen zu nutzen bzw. in der Außenwerbung und anderen Informationsquellen darauf hinzuweisen. Bei Zuwiderhandlungen kann der Hotelbetreiber verwaltungsrechtlich zur Haftung herangezogen werden.

Bauphase und Inbetriebnahme

Soll ein Hotel eines bestimmten Standards errichtet werden, sollten entsprechende Voraussetzungen nach der russischen Klassifizierung bereits in der Vertragsdokumentation über den Hotelbau vorgesehen werden. Weiterhin ist darauf zu achten, spezielle Anforderungen des Betreibers bzw. der jeweiligen Hotelkette einzuhalten.

Ist der Hotelbetreiber auch der Investor und zukünftige Hoteleigentümer, so genügt es, diese Bestimmungen in die Werkverträge über Projektierung und Bau des Hotels aufzunehmen. Häufig werden allerdings der Hotelbetreiber und der Eigentümer verschiedene Personen sein. In diesem Fall wird in der Praxis entweder ein Vorvertrag (z.B. über die Pacht des Hotels) oder ein Vertrag über die Erbringung von Beratungsdienstleistungen abgeschlossen. Während dieser Phase berät der zukünftige Hotelbetreiber den Eigentümer in technischen Fragen, u.a. bei der funktionellen Planung, beim Einkauf der erforderlichen Ausrüstung, der Einholung der erforderlichen Lizenzen sowie bei Auswahl und Schulung des Personals.

Nach Abschluss der Bauarbeiten wollen die Parteien das Hotel so schnell wie möglich in Betrieb nehmen. Die offizielle Bestätigung über den Abschluss der Bauarbeiten und das erforderliche Dokument für die Registrierung des Eigentumsrechts bei der zuständigen staatlichen Behörde ist die Genehmigung zur Inbetriebnahme des Objekts. Da die Inbetriebnahme eines Hotels ein langwieriger Prozess ist, wird das Hotelgebäude häufig schon genutzt, bevor die Genehmigung vorliegt und somit das Eigentumsrecht registriert ist. Dabei bestehen gewisse Risiken:

- Die Inbetriebnahme eines Gebäudes ohne Genehmigung ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden;
- Es ergeben sich Schwierigkeiten bei der Einholung von Lizenzen und anderen Genehmigungen, bei deren Erteilung geprüft wird, ob ordnungsgemäß registrierte Rechte an der Immobilie vorliegen;
- Die Kosten für die Pacht eines nicht als Immobilienobjekt registrierten Gebäudes können bei der Besteuerung nicht abgezogen werden.

Erforderliche Lizenzen

Einige Tätigkeitsarten beim Betrieb eines Hotels erfordern die vorherige Einholung einer Lizenz. Alternativ kann ein Vertrag über die Erbringung der entsprechenden Leistungen mit einer speziellen Organisation abgeschlossen werden, die über die erforderliche Lizenz verfügt. Zu solchen Tätigkeitsarten gehören beim Hotelbetrieb vor allem:

RECHTLICHE ASPEKTE EINES HOTELBETRIEBS IN DER RUSSISCHEN FÖDERATION

- der Einzelverkauf von alkoholischen Getränken¹ und;
- Bankgeschäfte, die nur durch Kreditanstalten betrieben werden dürfen, z. B. Geschäfte, die mittels eines Bankautomaten oder Kreditkartenterminals abgewickelt werden sowie Devisengeschäfte (in bar und bargeldlos)².

Keiner Lizenz bedürfen die Vermietung von Zimmern und Appartements, der Verkauf von Speisen und nicht alkoholischen Getränken sowie von Zigaretten und Tabakwaren, der Betrieb eines Wellness- und Saunabereichs, die Untervermietung von Räumlichkeiten zur Unterbringung von kleineren Handels- und Dienstleistungsunternehmen.

2. VERTRÄGE BEIM HOTELBETRIEB

Anwendungsbereich

Ist der Hotelbetreiber – wie üblich – nicht auch Eigentümer des Hotels muss er die Beziehungen mit dem Hoteleigentümer vertraglich ausgestalten. Diese betreffen die Projektierung und Errichtung des Hotels, die Inbetriebnahme sowie den späteren Betrieb. In der Praxis kommen dabei verschiedene Arten zivilrechtlicher Verträge vor, häufig werden auch gemischte Verträge abgeschlossen. Die Wahl der Vertragsform hängt von den wirtschaftlichen Interessen der Parteien ab.

Nachfolgend wird zunächst auf die allgemeinen Bestimmungen für die Unterzeichnung von Verträgen und die Besonderheiten beim Abschluss von Vorverträgen eingegangen. Sodann werden die Grundzüge der beim Hotelbetrieb häufigsten Vertragsarten vorgestellt.

Anwendbares Recht

Ausländischen Hotelbetreiber wollen mitunter auch in Russland abgeschlossene Verträge einem ausländischen Recht unterstellen. Dies ist grundsätzlich möglich, allerdings bestehen Grenzen:

- Imperative (zwingende) Vorschriften des russischen Rechts gelten unabhängig vom gewählten Recht. Dies gilt etwa für die Anforderungen an die Einholung einer Lizenz (s.o.), die Vorschriften über den Schadensersatz bei Verletzungen von Gesundheit und Leben, die Unwirksamkeit von rechtswidrigen oder sittenwidrigen Rechtsgeschäften. Daher muss in jedem Einzelfall geprüft werden, ob ein Vertrag solchen imperativen Vorschriften genügt. Anderenfalls besteht möglicherweise kein effektiver

Schutz im Falle eines Verfahrens vor einem russischen Gericht oder im Rahmen der Vollstreckung einer Gerichtsentscheidung in Russland.

- Verträge über in Russland belegene Immobilien unterliegen zwingend dem russischen Recht. Unterstellt der Betreiber daher einen Vertrag ausländischem Recht, sind alle auf Rechte an einer Immobilie bezogenen Fragen in einem gesonderten Dokument festzuhalten, das den Anforderungen des russischen Rechts genügt.

Streitbeilegung

In Verträgen mit ausländischen Hotelbetreibern findet sich häufig eine Klausel, wonach Streitigkeiten durch ein internationales Schiedsgericht beigelegt werden sollen. Allerdings schreibt das russische Prozessrecht für Streitigkeiten über auf dem Gebiet der Russischen Föderation belegene Immobilien oder Rechte daran die ausschließliche Zuständigkeit der staatlichen russischen Wirtschaftsgerichte vor. Dies gilt auch, wenn ausländische Gesellschaften beteiligt sind.

Die Entscheidung eines internationalen Schiedsgerichts kann in Russland nur vollstreckt werden, wenn sie durch russische Gerichte anerkannt wird. Aufgrund der o.g. ausschließlichen Zuständigkeit werden Entscheidungen ausländischer Gerichte oder internationaler Schiedsgerichte über Immobilien aber nicht anerkannt.

Steuerliche Aspekte

Im internationalen Rechtsverkehr bestehen in der Regel Risiken der Doppelbesteuerung und damit auch Möglichkeiten der Steueroptimierung. Jeder mit dem Hotelbetrieb verbundene Vertrag sollte daher auch unter einem steuerlichen Blickwinkel geprüft werden. Um sicherzustellen, dass Aufwendungen in der Folge steuerlich geltend gemacht werden können, sollte insbesondere der Gegenstand des Vertrages genau formuliert werden.

Anwendung eines Vorvertrages

Vor Beginn des tatsächlichen Betriebs und der Verwaltung eines Hotels ist der Abschluss eines Vorvertrages weit verbreitet, um die Rechtsverhältnisse zu gestalten. In der Praxis kommen Vorverträge über die Hotelpacht am häufigsten zur Anwendung.

Obwohl Pachtvorverträge während der Bauphase relativ verbreitet sind, ist ihre Wirksamkeit in der Rechtsprechung umstritten. Es besteht daher das Risiko, dass der Vorvertrag gerichtlich angefochten wird, beispielsweise weil der Pacht-

¹ Siehe Föderales Gesetz Nr. 171-FZ "Über die staatliche Regelung der Produktion und des Umsatzes von Äthylalkohol, Alkohol und alkoholischen Produkten (Spirituosen)" vom 22. November 1995.

² Siehe Föderales Gesetz Nr. 395-1 vom 2. Dezember 1990 "Über Banken und Bankentätigkeit" vom 2. Dezember 1990.

gegenstand nicht genau bestimmt wurde. Vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung sollte das Objekt, über das die Parteien den Pachtvertrag abschließen, durch eine detaillierte Beschreibung, einen Plan sowie einen Verweis auf die Katasternummer des betreffenden Grundstücks identifizierbar sein.

Häufig nehmen die Parteien in den Pachtvorvertrag eine Reihe zusätzlicher Bedingungen auf, um ihre Beziehungen bis zum Abschluss des Hauptvertrages zu regeln. Hierzu gehören etwa Regelungen zu Ausbaurbeiten oder der Ausstattung. Das russische Recht sieht keine Möglichkeit vor, im Vorvertrag vom Willen der Parteien abhängige Bedingungen für den Abschluss des Hauptvertrages festzulegen. Daher ist es erforderlich, diese zusätzlichen Bedingungen als zwingend erforderliche Charakteristika des Objekts zu formulieren und die entsprechenden Verpflichtungen der Parteien zu bestimmen. Außerdem ist im Vorvertrag die Frist anzugeben, innerhalb derer die Parteien den Hauptvertrag abschließen müssen. Anderenfalls gilt die gesetzliche Regelung, dass die Verpflichtung der Parteien nach einem Jahr endet.

In der Praxis möchte der Pächter das Objekt häufig bereits im Stadium des Vorvertrages nutzen. Das entsprechende Zugangsrecht wird dann auf der Grundlage eines sogenannten Zugangsaktes geregelt. Darin wird die faktische Nutzung des Vermögens bestätigt und dem Eigentümer dafür ein Entgelt gewährt. In der Rechtsprechung ist umstritten, ob diese Zahlungen erhoben werden können. Es besteht daher das Risiko, diese Zahlungen nicht zwangsweise durchsetzen zu können.

3. WICHTIGSTE VERTRAGSTYPEN

Pachtvertrag

In einem Hotelpachtvertrag verpflichtet sich der Verpächter (Hoteleigentümer), dem Pächter (Hotelbetreiber) das gebrauchsfähige und voll betriebsbereite Hotel zum zeitweiligen Besitz und zur Nutzung (Pacht) zu übergeben. Der Pächter seinerseits verpflichtet sich, das Hotel zur Pacht zu übernehmen und den Pachtzins zu zahlen. In der Regel wird der Hotelpachtvertrag für eine lange Frist (etwa 10 oder 20 Jahre) abgeschlossen.

Der Betreiber kann auch (teilweise) in die Ausstattung der Räumlichkeiten und Hotelzimmer investieren sowie die Kosten für den Unterhalt der Immobilie übernehmen. Darüber hinaus verpflichtet er sich zur Geschäftsführung und trägt die damit verbundenen Risiken.

Eine der wichtigsten Besonderheiten in Russland besteht darin, dass die Rechtsfragen beim Bau und die Pacht nicht in einem einheitlichen Vertrag geregelt werden können. Der Abschluss des Pachtvertrages (und damit die Überlassung des Hotels)

ist daher erst nach Bauabschluss und Registrierung des Eigentumsrechts des Verpächters am Hotelgebäude möglich.

Der Pachtvertrag über eine in Russland belegene Immobilie unterliegt zwingend russischem Recht. Außerdem muss ein Hotelpachtvertrag, der für ein Jahr und länger abgeschlossen wird, staatlich registriert werden. Er tritt erst nach der Registrierung im Einheitlichen staatlichen Register für Immobilienrechte und Immobiliengeschäfte in Kraft.

Verwaltungsvertrag

Bei einem Verwaltungsvertrag werden die Risiken zwischen Eigentümer und Betreiber aufgeteilt. Gegenstand des Hotelverwaltungsvertrages ist die Erbringung von Leistungen zur Verwaltung des Hotels durch eine Verwaltungsgesellschaft, wobei diese als Agent im Namen und auf Kosten des Hotel-eigentümers auftritt.

Der Vertrag mit der Verwaltungsgesellschaft ist normalerweise ein Rahmenvertrag über die grundlegenden Bestimmungen (Rechte und Pflichten der Parteien). Sie werden in gesonderten Verträgen (etwa einem Lizenzvertrag über die Übertragung des Nutzungsrechts an einem Warenzeichen, einem Personalgestellungsvertrag, einem Vertrag über die Erbringung von Marketingleistungen zur Reservierung von Plätzen, Werbung für das Hotel) präzisiert, die eine Anlage zum Rahmenvertrag bilden.

Nach der Inbetriebnahme des Objektes übernimmt die Verwaltungsgesellschaft die Beaufsichtigung und Verwaltung des Hotelbetriebs. Hierzu gehören unter anderem die Festlegung der Preise, die Buchführung, der Abschluss von Vereinbarungen mit Mietern, die Sicherstellung des ordnungsgemäßen Zustands des Hotelvermögens, der Einkauf von Lebensmitteln und Inventar sowie die Teilnahme am einheitlichen Buchungssystem der gewählten Hotelkette.

Für die Leistungen der Verwaltungsgesellschaft wird eine Vergütung gezahlt. Da in diesem Fall keine Übertragung der Rechte am Gebäude als Immobilienobjekt erfolgt, übernimmt der Eigentümer die Kosten für den Unterhalt des Gebäudes.

Vertrag über eine gewerbliche Konzession (Franchisevertrag)

Bei einem Franchisevertrag betreibt der Eigentümer das Hotel selbst, nutzt aber das Know-how des Franchisegebers (in der Regel eine ausländische Hotelkette). Dieser überlässt dem Eigentümer insbesondere einen Komplex von Rechten zur Nutzung des Warenzeichens und von Know-how zur Verwaltung des Hotels, erbringt laufende Beratungsleistungen zu Fragen der Verwaltung, stellt die Schulung des Personals sicher und unterstützt beim Marketing sowie beim Anschluss des Hotels an das allgemeine Reservierungssystem.

RECHTLICHE ASPEKTE EINES HOTELBETRIEBS IN DER RUSSISCHEN FÖDERATION

Insgesamt ähneln die Leistungen eines Franchisegebers in vielerlei Hinsicht den Funktionen einer Verwaltungsgesellschaft. Allerdings wird beim Franchising die Verwaltung des Hotels faktisch vom Eigentümer des Hotels (oder durch eine von ihm hinzugezogene Gesellschaft) wahrgenommen wird, der auch das unternehmerische Risiko trägt. Zu beachten ist, dass in Russland Franchiseverträge (sog. Verträge über eine gewerbliche Konzession) der staatlichen Registrierung bei den zuständigen Behörden unterliegen.

Der Eigentümer des Hotels haftet für die Einhaltung der Qualitätsstandards nach dem übernommenen Franchisesystem. Wie beim Verwaltungsvertrag sollten die Verhandlungen zur Übernahme eines Franchisesystems bereits bei der Planung des Hotels erfolgen, solange noch alle technischen Anforderungen an die Raumaufteilung und Ausstattung berücksichtigt werden können.

4. ANLAGE: RELEVANTE RECHTSQUELLEN

Bei der Erbringung von Hoteldienstleistungen in Russland ist die eine ganze Reihe von Rechtsakte zu beachten. Die wichtigsten sind:

- Zivilgesetzbuch der Russischen Föderation;
- Gesetz Nr. 2300-1 der Russischen Föderation "Über den Schutz der Rechte der Verbraucher" vom 07. Februar 1992;
- Verordnung Nr. 490 der Regierung der Russischen Föderation "Über die Bestätigung der Regeln für die Bereitstellung von Hoteldienstleistungen in der russischen Föderation" vom 25. April 1997;
- Verordnung Nr. 82 von Gosstandard Russlands "Über die Einrichtung und staatliche Registrierung eines

Systems für die freiwillige Zertifizierung von Hoteldienstleistungen und anderen Unterkünften in einer Kategorie. Ross ru.0001.03UG00" vom 26. September 2001;

- Erlass Nr. 86 von Rosturism "Über die Bestätigung des Systems für die Klassifizierung von Hotels und anderen Unterkünften" vom 21. Juli 2005;
- Nationaler Standard der Russischen Föderation "Touristische Dienstleistungen. Unterkünfte. Allgemeine Anforderungen. GOST R 51185-2008", bestätigt durch die Anweisung Nr. 518-st von Rostechregulirovanije vom 18. Dezember 2008.



Falk Tischendorf
Partner (Moskau)
Falk.Tischendorf@bblaw.com



Anna Minaeva
Ph.D. (Moskau)
Anna.Minaeva@bblaw.com



Natalia Wilke
Partner (St. Petersburg)
Natalia.Wilke@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

ST. PETERSBURG · MARATA STR. 47/49 LIT. A · OFFICE 402 · 191002 ST. PETERSBURG · TEL.: +7 812 4496000 · FAX: +7 812 4496001
NATALIA WILKE · NATALIA.WILKE@BBLAW.COM

WWW.BEITENBURKHARDT.COM