

COVID-19 Auswirkung auf die Vermietung von Geschäftsräumen



BMWC

16. APRIL 2020

EINLEITUNG

Die negativen wirtschaftlichen Folgen der COVID-19 Krankheit und die auferlegten Beschränkungen haben das Tagesgeschäft vieler Unternehmen beeinträchtigt. Die Schließung der Staatsgrenzen, Probleme bei der Rohstoffversorgung, die obligatorische Schließung der meisten Geschäfte und Geschäftsräume für einen vorübergehenden Zeitraum und die Tatsache, dass viele Arbeitnehmer ihre Geschäftstätigkeit von zu Hause aus und nicht in den Geschäftsräumen des Arbeitgebers ausüben, sind nur einige der Folgen staatlicher Maßnahmen, die täglich erhebliche Auswirkungen auf das Geschäft von Unternehmen haben.

Geschäftsräume sind für fast alle Unternehmen ein sehr wichtiger Bestandteil des Geschäftsalltags, sie stellen jedoch auch erhebliche Fixkosten dar. Denn die Geschäftsräume vieler Unternehmen stehen nicht in ihrem Eigentum, sondern werden von ihnen im Rahmen eines Mietvertrags benutzt. Daher bringt ein solches Vertragsverhältnis größtenteils einen festen monatlichen Aufwand in Form von Mietzahlungen mit sich, der für viele Unternehmen einen der Hauptausgabenposten darstellt. Es ist üblich, dass Unternehmen bei der Verhandlung von Mietbedingungen (Mietbetrag, Mietfläche, Nutzung von Gemeinschaftsräumen usw.) ihre vorhersehbaren Bedürfnisse und die aktuellen Marktbedingungen berücksichtigen.

Angesichts der neuen Situation und der Folgen hervorgerufen durch die Coronavirus-Pandemie, die sich auf den laufenden Geschäftsbetrieb in Geschäftsräumen auswirken, könnten sich Unternehmen aufgrund der Mietverträge in einer schwierigen finanziellen Situation befinden. Die meisten Unternehmen haben nämlich bei der Verhandlung der Bedingungen und vertraglichen Bestimmungen im Zusammenhang mit der Anmietung von Geschäftsräumen wahrscheinlich nicht über eine mögliche Pandemie und ihre negativen Folgen nachgedacht.

Daher stellt sich die Frage, ob das Auftreten und die Verbreitung der COVID-19 Krankheit ein berechtigter Grund für die Änderung oder sogar die Beendigung der Anmietung von Geschäftsräumen ist oder ob das Unternehmen verpflichtet ist, das Grundprinzip des *pacta sunt servanda* - Vertragsrechts uneingeschränkt einzuhalten (Verträge sind einzuhalten).

Hier geben wir einen Überblick über die rechtlichen Möglichkeiten, welche Unternehmen hinsichtlich Änderungen oder Kündigungen bestehender Geschäftsraummiets zur Verfügung stehen.

Geänderte Umstände als Ausnahme vom Grundsatz der Pflicht zur Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen

Die uneingeschränkte Einhaltung des Grundsatzes der Absolutheit des Vertrages und das bedingungslose Beharren auf dessen Erfüllung kann in bestimmten Situationen zu unfairen Lösungen führen, oder zur Verletzung anderer Grundprinzipien des Vertragsrechts, insbesondere des Grundsatzes der Gleichwertigkeit von Leistungen.

Vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses bis zum Zeitpunkt der Vertragsdurchführung oder während der Vertragsdurchführung, die über einen längeren Zeitraum abgeschlossen wurden, können solche außergewöhnlichen Umstände eintreten, die selbst mit größter Sorgfalt nicht vorhergesagt, beseitigt oder vermieden werden konnten.

In bestimmten Fällen erschweren solche außergewöhnlichen Umstände die Position einer Vertragspartei übermäßig oder führen sogar dazu, dass der Vertrag jegliche geschäftliche *ratio* seines Bestehens verliert.

In einer solchen Situation kann die absolute Einhaltung des Grundsatzes des *pacta sunt servanda* für eine der Parteien schwerwiegende nachteilige Folgen haben, allein aufgrund von Umständen, die außerhalb des Verschuldens der betroffenen Partei liegen.

An dieser Stelle ist es wichtig, die folgenden Fragen zu stellen:

1. Was wurde in dem konkreten Rechtsgeschäft vereinbart in Bezug auf außergewöhnliche (geänderte) Umstände und deren Auswirkungen auf dieses Rechtsgeschäft?
 2. Sind die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Instituts zur Änderung oder Kündigung des Vertrages aufgrund geänderter Umstände erfüllt?
 3. Welche rechtlichen Möglichkeiten haben die Parteien bei veränderten Umständen?
-

Analyse der relevanten Bestimmungen eines bestimmten Mietvertrags

Mietverträge für Geschäftsräume können eine Definition außergewöhnlicher Umstände enthalten, sowie rechtliche Auswirkungen dieser Umstände auf den bestimmten Vertrag.

Für den Fall, dass eine Pandemie in dem Vertrag als außergewöhnlicher Umstand definiert wird und die Ausbreitung der COVID-19 Krankheit wird als Pandemie deklariert, und fällt daher in diese Kategorie, ist es notwendig weitere vertragliche Bestimmungen über die Folgen eines solchen außergewöhnlichen Umstands zu überprüfen.

Ansonsten gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

Rat:

Suchen Sie rechtliche Unterstützung Ihrer internen Rechtsabteilung oder von externen Rechtsanwälten hinsichtlich der Vertragsanalyse, hilfsweise auch von Bestimmungen über veränderte Umstände (*clausula rebus sic stantibus*).



Gesetzliche Bedingungen für die Anwendung des Instituts der Änderung oder Beendigung des Vertrages aufgrund geänderter Umstände

Wenn Sie durch Überprüfung festgestellt haben, dass ein spezifischer Vertrag über die Vermietung von Räumlichkeiten keine Bestimmungen über die Auswirkungen veränderter Umstände enthält, werden die für den betreffenden Vertrag geltenden Rechtsvorschriften angewandt.

Das Schuldrechtsgesetz (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18; im Folgenden: "ZOO") erkennt das Institut der veränderten Umstände als möglichen Grund für eine Änderung oder Beendigung des Vertrags an und sagt:

"Sollte sich aufgrund außergewöhnlicher Umstände, die sich nach Vertragsschluss ergeben, und welche zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht vorhersehbar waren, die Erfüllung der Verpflichtung für einen Vertragspartner übermäßig erschwert haben oder zu übermäßig hohen Verlusten führen, kann diese eine Änderung oder sogar Kündigung des Vertrags verlangen."

Hat also die Coronavirus Pandemie die reguläre Geschäftstätigkeit beeinträchtigt, so dass die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem spezifischen Mietvertrag erschwert wird oder dem Mieter übermäßigen Schaden zufügt, ist der Mieter nicht verpflichtet, alle negativen Folgen der Situation alleine zu tragen und hat unter bestimmten Umständen das Recht, eine Änderung bestimmter Vertragsklauseln oder sogar die Kündigung des Vertrages zu verlangen.

Bitte beachten Sie, dass sich auch der Vermieter grundsätzlich auf die Umstände berufen kann. Eine der üblichen Methoden zur Berechnung der Miete (insbesondere in Einkaufszentren) ist die Zahlung (der ganzen oder häufiger eines Teils) der Miete auf Grundlage der Umsätze des Mieters am Standort. Daher wird bei solchen Mietverträgen, bei denen der Mieter keine Umsätze erwirtschaftet, auch der Vermieter nicht die vereinbarte Miete einnehmen können bzw. die Umsätze des Mieters werden erheblich die Höhe der Miete, welche dem Vermieter zusteht, beeinflussen.

Die folgenden Bedingungen müssen erfüllt sein, damit sich eine Vertragspartei auf dieses Institut berufen kann:

- ▶ es muss sich um einen **gegenseitig bindenden** Vertrag handeln, was ein gewerblicher Mietvertrag auf jeden Fall ist,
- ▶ eine **Änderung der Umstände** sollte eintreten - es ist eine vernünftige Annahme, dass das Auftreten der Coronavirus Pandemie ein natürliches und bedeutendes neues Ereignis ist, und in dieser Hinsicht stellen die ergriffenen staatlichen Schutz- und restriktiven Maßnahmen eine Änderung der normalen Umstände in der Geschäftswelt dar,
- ▶ in Bezug auf den **Zeitraum des Auftretens einer Änderung der Umstände** ist es wesentlich, dass die Änderung der Umstände nach Abschluss des Vertrags über die Anmietung von Geschäftsräumen erfolgte,
- ▶ **Außergewöhnlichkeit, Unvorhersehbarkeit, Unüberwindbarkeit und Unvermeidbarkeit** - objektive Unvorhersehbarkeit im Rahmen einer Geschäftsbeziehung, in der Sie sich befinden oder eine, die eine gewissenhafte Gegenpartei nicht einmal hätte vorhersehen können oder müssen - hier wird besonderes Augenmerk darauf gelegt, dass das Ereignis zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses unvorhersehbar war.
- ▶ und schließlich, dass die **Konsequenzen der geänderten Umstände** derart sind, dass die Erfüllung der Verpflichtung für eine der Vertragsparteien übermäßig schwierig wird oder zu schweren Verlusten führen würde - diese Annahme hängt von jedem spezifischen Rechtsgeschäft und jeder Position der Vertragsparteien ab und muss in jedem einzelnen Fall detailliert analysiert werden.

Stellen die Coronavirus Pandemie und die ergriffenen Maßnahmen einen veränderten Umstand dar?

In Anbetracht der Situation mit dem Coronavirus und den staatlichen Maßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung der Infektion ist es vernünftig davon auszugehen, dass diese als veränderte Umstände charakterisiert werden können, die sich auf einen Vertrag zur Anmietung von Geschäftsräumen auswirken können.

Es stellt sich jedoch auch die Frage nach den Folgen dieser veränderten Umstände, bzw. die Frage des Beweises, dass die Erfüllung der Verpflichtung durch den Mieter zu schwierig ist oder ihm ernsthafte Verluste verursachen würde.

In diesem Fall ist es wichtig, die Auswirkungen der veränderten Umstände auf die Position des Einzelnen je nach Fall vollständig zu berücksichtigen.

Es ist wichtig zu beachten, dass eine Vertragspartei, die von den geänderten Umständen betroffen ist und die beabsichtigt, subjektive Rechte wegen des Eintretens dieser Umstände geltend zu machen, verpflichtet ist, die andere Partei über ihre Absicht zu **informieren**, sobald sie Kenntnis davon erhält, dass solche Umstände eingetreten sind. Andernfalls haftet diese Vertragspartei für Schäden, die der anderen Partei dadurch entstanden sind, dass ihr der Anspruch nicht rechtzeitig mitgeteilt wurde.

Rechtliche Möglichkeiten der Vertragsparteien im Falle veränderter Umstände?

Nachdem die Erfüllung aller vorher genannten Umstände festgestellt wurde, stehen der von den geänderten Umständen betroffenen Vertragspartei zwei Optionen zur Verfügung:

1. Verlangen, dass der Mietvertrag für Geschäftsräume geändert wird, oder
2. Beendigung des Mietvertrags für Geschäftsräume verlangen.

Ungeachtet der oben genannten Möglichkeiten ist zu erwähnen, dass einige lokale und regionale Selbstverwaltungseinheiten Entscheidungen getroffen haben, nach denen aufgrund der durch die Coronavirus Pandemie verursachten Situation die Erhebung von Kommunalabgaben und anderen Zahlungen an die öffentliche Hand sowie die Miete für Geschäftsräume, welche in ihrem Eigentum stehen, innerhalb eines bestimmten Zeitraums nicht in Rechnung gestellt werden oder die Rechnungsausstellung verzögert wird.

Rat:

Bitten Sie Ihre interne Rechtsabteilung oder externe Rechtsanwälte um Unterstützung, um zu erfahren, ob solche Entscheidungen von Ihren lokalen und regionalen Selbstverwaltungseinheiten getroffen wurden.

Änderung des Mietvertrags aufgrund geänderter Umstände

Wenn eine Vertragspartei vorschlägt, den Mietvertrag für die Geschäftsräume aufgrund geänderter Umstände zu ändern (in der Regel ist dies der Mieter, kann aber auch der Vermieter sein), muss die andere Vertragspartei den Vertragsänderungen zustimmen, damit diese Änderungen in Kraft treten. Denn der geänderte Vertrag ist ein neues Rechtsgeschäft, bzw. eine Änderung eines bestehenden Rechtsgeschäfts, der beide Parteien zustimmen müssen. Ohne die Zustimmung beider Vertragsparteien ist eine Vertragsänderung weder möglich noch für eine Vertragspartei bindend, die eine solche Änderung nicht akzeptiert. Diese Option sollte in der Regel Vorrang vor der Beendigung haben.

Stimmen die Vertragsparteien der Vertragsänderung nicht zu, kann der Vertragspartner, der die Änderung verlangt, bei dem zuständigen Gericht beantragen, die Vertragsänderung per Urteil auszusprechen.

Dabei ist das Gericht nicht an strenge formale Regeln gebunden, sondern verpflichtet, die allgemeinen Grundsätze des zwingenden Rechts wie den Grundsatz der Gewissenhaftigkeit und Ehrlichkeit zu berücksichtigen. Insbesondere sollte das Gericht den Zweck des Vertrags selbst, die Aufteilung der Risiken, die Dauer und die Auswirkung außergewöhnlicher Umstände sowie die Interessen beider Parteien berücksichtigen.

Daher kann der Mietvertrag in allen vertraglichen Bestimmungen geändert werden, mit dem Ziel, dass die vertragliche Erfüllung für keine der Vertragsparteien übermäßig erschwert wird oder ihr bei Vertragserfüllung ein übermäßiger Verlust zugefügt wird.

In diesem Sinne kann es zu Änderungen der Bestimmungen zum Gegenstand der Miete (z. B. Reduzierung der Mietfläche), zur Höhe der Miete (Reduzierung oder Erhöhung der Miete), zur Art und den Bedingungen der Zahlung der Miete (Aufschub oder Rückzahlung in Raten) usw. kommen.

Spezifische Änderungen müssen von beiden Parteien akzeptiert oder durch eine endgültige Gerichtsentscheidung festgelegt werden.



Nützlichkeit von Verhandlungen zwischen Vertragsparteien für neue Mietbedingungen

Verhandlungen basieren auf gegenseitiger Kommunikation, zum Zwecke der Erreichung bestimmter Ziele. Es ist vollständig klar, dass die neuen Marktbedingungen, die durch die Coronavirus-Pandemie verursacht wurden, die Interessen der Vertragsparteien verändert haben und dass der Verhandlungsbedarf in der kommenden Zeit besonders ausgeprägt sein wird.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Reduzierung der Nachfrage auch der Umsatz des Mieters sinkt, damit aber potenziell auch der Wert der Räumlichkeiten des Vermieters.

Es besteht daher in diesem Sinne die Notwendigkeit, kreative Mechanismen zu eröffnen, die zumindest versuchen, die derzeitige Unsicherheit in der Mietbeziehung ausreichend zu spezifizieren, beispielsweise durch sofortige Mietsenkungen, aber auch durch eine (mögliche) Erhöhung, wenn das gleiche Einkommensniveau wiederhergestellt wird, was eine bessere Kontrolle des *Cashflows* ermöglicht.



Rat:

Lassen Sie sich von Ihrer internen Rechtsabteilung oder einem externen Rechtsanwalt bei der Aushandlung möglicher und zulässiger Modelle zur Änderung der Vertragsbedingungen rechtlich unterstützen.

Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund geänderter Umstände

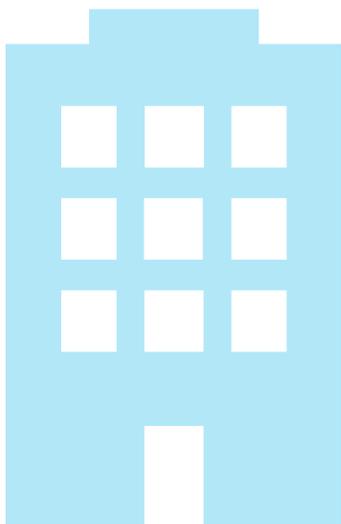
Für den Fall, dass es nicht möglich ist, eine Vereinbarung beider Parteien zur Änderung des Vertrages zu erzielen, ist es alternativ auch möglich, eine Kündigung des Mietvertrages zu verlangen.

Der Vertrag kann entweder einvernehmlich aufgehoben oder aufgrund einer konstitutiven Gerichtsentscheidung gekündigt werden.

Der Vertrag wird jedoch nicht gekündigt, wenn die andere Partei anbietet oder sich bereit erklärt, die einschlägigen Bestimmungen des Vertrags fair zu ändern. In diesem Fall kann die Vertragspartei, die keine Kündigung eingeleitet hat, den geltenden Vertrag aufrechterhalten, und die andere Vertragspartei kann keine Einwände erheben.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Vertragspartei, die die Kündigung verlangt hat, im Falle einer Kündigung des Vertrages die andere Partei für einen angemessenen Anteil des ihr entstandenen Schadens entschädigen muss.

Wir empfehlen Ihnen daher auf jeden Fall, eine qualitative Wirtschaftlichkeitsbewertung eines solchen Vorschlags durchzuführen, bevor Sie entscheiden, ob Sie einen bestimmten Mietvertrag von Geschäftsräumen ändern oder kündigen möchten.



Fazit

Wir sind der Auffassung, dass die derzeitige Situation aufgrund der durch die Coronavirus-Pandemie und der Einführung restriktiver Maßnahmen durch die staatlichen Behörden, die zur Verhinderung der weiteren Ausbreitung der Infektion durchgeführt werden, grundsätzlich als außergewöhnliche (geänderte) Umstände charakterisiert werden können, für welche es grundsätzlich möglich ist eine Änderung oder Beendigung des Vertrags über die Anmietung von Geschäftsräumen zu verlangen.

Im Einzelfall besteht jedoch die Möglichkeit, dass die *rebus sic stantibus* Klausel nicht immer auf das Mietverhältnis anwendbar ist, da der Zeitraum, in dem der Mieter den Raum nicht nutzen kann, nur vorübergehend ist und die Gefahr einer Schadensminderung besteht (z.B. Ausrichtung auf Web-Vertriebskanäle u.ä.). Wir würden jedoch die Anwendung dieses Instituts nicht *a priori* ausschließen, obwohl der Erfolg eines solchen Rechtsstreits nicht vollständig vorhersehbar ist (zumal noch nicht bekannt ist, welche endgültigen Konsequenzen der COVID-19 Krankheit in Bezug auf längere Arbeitsunterbrechungen und Auswirkungen auf Nachfrage eintreten).

In jedem Fall muss eine detaillierte Analyse aller Umstände vorgenommen werden, die die Anwendung der *rebus sic stantibus* Regel beeinflussen, bevor konkrete Entscheidungen bezüglich des Mietvertrags für Geschäftsräume getroffen werden.

Außerdem sollte eine Vertragspartei, die von der aktuellen Situation betroffen ist und bestimmte negative Folgen hat, der anderen Partei beim Vorschlag einer Änderung des Mietvertrags gültige Nachweise vorlegen, aus denen hervorgeht, dass die Erfüllung dieses Vertrags für sie übermäßig schwierig geworden ist oder dass sie einen übermäßig großen Verlust erleidet.

Wenn die andere Vertragspartei nach Vorlage aller Beweise nicht bereit ist, die Argumente zu akzeptieren und der Änderung des Mietvertrags zuzustimmen, kann die Vertragspartei, die die Änderung vorgeschlagen hat, ein entsprechendes Verfahren vor dem zuständigen Gericht einleiten.

Die Kündigung des Vertrages muss ein letzter Ausweg sein und vor Einleitung eines Gerichtsverfahrens zur Feststellung der Kündigung des Mietvertrags muss die Vertragspartei, die Schaden erleidet, alle möglichen Folgen der Kündigung des Vertrages im Detail analysieren und die Tatsache, dass sie im Streitfall nachweisen können muss, dass die Kündigung des Vertrages die einzige Option war. Selbst wenn aber das Gericht feststellt, dass die Bedingungen für die Beendigung des Vertrages erfüllt sind, besteht die Möglichkeit, eine angemessene Entschädigung für die andere Partei zu bestimmen.

Daher ist es mit dieser Reihenfolge wünschenswert, den Zweck des genannten Instituts zu erreichen, mit dem Ziel, dass die von den außergewöhnlichen Umständen betroffene Vertragspartei versucht, ihre vertragliche Position im Mietverhältnis an die neue Situation anzupassen, die durch die Ausbreitung der Coronavirus-Pandemie verursacht wurde.

Kontaktieren Sie uns bei
Fragen unter unserer
Support E-Mail (0-24):

coronadesk@bmwc.hr

