SDZLEGAL SCHINDHELM
law. tax. clarity.

# Mietverträge in Zeiten der COVID-19-Pandemie


- Welche Auswirkungen hat die COVID-19-Pandemie auf die Situation der Mietvertragsparteien?
- Welche Auswirkungen hat die COVID-19-Pandemie auf die Situation der Mietvertragsparteien?
- Welche vertraglichen Bestimmungen sollten geprüft werden?
- Welches Gesetz greift im Fall einer Ermangelung geeigneter vertraglicher Regelungen?
- Wie sollte in Hinblick auf Verhandlungen aufgrund der aktuellen COVID-19-Krise vorgegangen werden?


## I. Auswirkungen der Pandemie auf die Situation der Mietvertragsparteien

### Welche Auswirkungen hat die COVID-19-Pandemie auf die Situation der Mietvertragsparteien?

COVID-19 und die Beschränkungen, die zur Verhinderung und Bekämpfung des Coronavirus eingeführt wurden, können den **Mieter** daran hindern, die Mietsache tatsächlich zu gebrauchen, wie auch den Nutzungsbedarf des Mieters sowie die Möglichkeit vertraglicher Zahlungsleistung beeinträchtigen oder die Annahme der noch nicht überlassenen Mietsache erschweren. Auf Seiten des **Vermieters** können vor allem die erschwerte Übergabe der noch nicht überlassenen Mietsache und die fehlenden Einnahmen aus Mietzinszahlungen zu Schwierigkeiten führen.

## II. Gesetzliche Regelung – Sonderlösungen im Zusammenhang mit COVID-19

### Welche Aspekte im Bereich der Mietverträge werden über Sonderlösungen gesetzlich geregelt?

Das Gesetz vom 2. März 2020 über Sonderlösungen im Zusammenhang mit der Verhütung, Vorbeugung und Bekämpfung von COVID-19, anderen Infektionskrankheiten und zur Bewältigung von durch sie verursachten Krisensituationen **regelt nur zwei Fragen im Bereich der Mietverträge**:

- vorübergehendes Erlöschen der gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragsparteien bei Mietverträgen in Einkaufszentren;
- Verlängerung der Laufzeit von Mietverträgen über Räumlichkeit (Wohn- und Nichtwohnraum) bis zum 30. Juni 2020 und das Verbot ihrer Kündigung während dieses Zeitraums.

### Verträge über gewerbliche Mietflächen in Einkaufszentren

Das Erlöschen der Verpflichtungen der Parteien gilt für Mieter, die vom **Betriebsverbot in Einzelhandelbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 m²** betroffen sind. Während der Dauer des Betriebsverbots **erlöschen** die gegenseitigen Verpflichtungen der Parteien eines Mietvertrages, insbesondere die **Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses.**

Nach Aufhebung des Betriebsverbots sollte der Mieter dem Vermieter ein bedingungsloses und verbindliches Angebot mit der Willenserklärung unterbreiten, die Vertragslaufzeit zu den bisherigen Bedingungen um die Sperrfrist (Dauer des Betriebsverbots) und weitere sechs Monate zu verlängern. Das Angebot ist dann innerhalb von drei Monaten ab dem Datum der Aufhebung des Verbots zu unterbreiten. Bestimmungen über das Erlöschen der gegenseitigen Pflichten sind für den Vermieter nicht mehr bindend, wenn die Frist für die Unterbreitung des Angebots fruchtlos abgelaufen ist. Das bedeutet, dass der Vermieter in einem solchen Fall von der anderen Vertragspartei insbesondere die Zahlung des Mietzinses und sonstiger Kosten für alle Monate

verlangen kann, in denen das Betriebsverbot in Kraft war.

### Mietverträge über Räumlichkeiten

Aufgrund des sog. Anti-Krisen-Schutzschildes (polnisches Corona-Krisenpaket) ist im Bereich der **Vermietung von Räumlichkeiten** möglich, die Kündigungsfrist für den Mietvertrag oder für die Mietzinshöhe sowie einen Mietvertrag, der vor dem 30. Juni 2020 endet, einseitig durch Erklärung des Mieters bis zum 30. Juni 2020 zu verlängern. Zudem **darf weder der Mietvertrag noch die Mietzinshöhe bis zum 30. Juni 2020 gekündigt werden.** Für alle Lösungen wurden ausführlich definierte Ausnahmen vorgesehen. Hinzuweisen ist jedoch darauf, dass es nicht möglich ist, den Mietvertrag bis zum 30. Juni 2020 zu kündigen, da der Mieter während der Pandemie den Mietzins und andere Kosten nicht bezahlt hat. Ein Mieter, der während der Pandemiezeit den Mietzins nicht zahlt, ist bis zum 30. Juni 2020 vor einer Kündigung aus diesem Grund geschützt, was jedoch nicht ausschließt, dass der Vermieter vertragliche Zahlungssicherheit (Kaution oder Bankgarantie) in Anspruch nehmen kann.

## III. Vertragliche Bestimmungen

### Welche vertraglichen Bestimmungen sollten geprüft werden?

Wenn aufgrund von COVID-19 Probleme bei der Durchführung des Mietvertrags auf Mieter- oder Vermieterseite auftreten und die **Regelungen des Anti-Krisen-Schutzschildes** auf die Situation der Vertragsparteien **nicht anwendbar** sind, sind die Bestimmungen des Vertrags zu überprüfen, insbesondere, ob der Vertrag Bestimmungen über **höhere Gewalt (Force-Majeure-Klauseln)** enthält, auf die zurückgegriffen werden könnte.

Die **COVID-19-Pandemie** ist zweifellos ein Ereignis, das **als höhere Gewalt zu qualifizieren** ist. Klauseln über höhere Gewalt, die vor der Pandemie formuliert wurden, sehen keine Haftung der Parteien vor, wenn die Nicht- oder Schlechterfüllung der Verpflichtung auf höhere Gewalt zurückzuführen ist, und heben somit beispielsweise die Haftung des Vermieters für nicht fristgerechte Übergabe der Mietsache aufgrund höherer Gewalt auf. Sie **lösen jedoch nicht das Problem der fehlenden Nutzungsmöglichkeit der Mietsache** infolge des Betriebsverbots oder des Verlusts von Mitteln für die Mietzinszahlung.

Zu betonen ist, dass der Schuldner auch bei **Fehlen einer vertraglichen Regelung über höhere Gewalt nicht** für die Nichterfüllung oder nicht ordnungsgemäße Erfüllung des Schuldverhältnisses **haftet**, wenn diese auf **Umstände** zurückzuführen ist, **die der Schuldner nicht zu vertreten hat** (Art. 471 polnischen Zivilgesetzbuches). Auch hier handelt es sich jedoch z.B. um eine Verzögerung bei der Übergabe der Mietsache, wenn es aufgrund der Pandemie unmöglich ist, Bauarbeiten fristgerecht fertigzustellen.

Andere Standardvertragsbestimmungen, die hilfreich sein können, sind solche, die die **Möglichkeit einer vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages, einer Untervermietung oder Übertragung von Rechten und Pflichten aus einem Vertrag auf einen anderen Rechtsträger vorsehen**.

## IV. In Ermangelung geeigneter vertraglicher Regelungen greift das Gesetz

### Welches Gesetz greift im Fall einer Ermangelung geeigneter vertraglicher Regelungen?

Wenn im Vertrag keine Lösung gefunden wird, gilt für eine Pandemiesituation zweifellos die allgemeine **Regel der außerordentlichen Veränderung der Umstände nach Art. 357 des Zivilgesetzbuches (rebus sic stantibus).** Diese besagt, dass

- das Gericht nach **Abwägung der Interessen der Parteien**
- in Übereinstimmung mit den **Grundsätzen des gesellschaftlichen Zusammenlebens**
- die Art und Weise der **Erfüllung des Schuldverhältnisses** und den **Umfang der Leistung** bestimmen oder sogar die **Auflösung des Vertrages** anordnen kann,
- wenn aufgrund einer **schwerwiegenden Änderung der Umstände** die **Erbringung der Leistung** mit **übermäßigen Schwierigkeiten** verbunden wäre
- **oder** einer der Parteien ein **bedeutender Schaden** drohen würde, den die Parteien bei Vertragsabschluss nicht

vorausgesehen haben.

Dies ist jedoch kein perfektes Allheilmittel – aufgrund der **Notwendigkeit, vor Gericht zu gehen**, können wir **keine schnellen Ergebnisse** erwarten. Daher schlagen wir vor, dies als Ausgangspunkt für Verhandlungen zu nutzen.

# V. Verhandlungen

## Wie sollte in Hinblick auf Verhandlungen aufgrund der aktuellen COVID-19-Krise vorgegangen werden?

Die von der COVID-19-Pandemie betroffenen Mietvertragsparteien sollten **so bald wie möglich und in gutem Glauben verhandeln**, um während dieses Zeitraums spezifische Vertragsbedingungen festzulegen. Möglich sind dabei verschiedene Lösungen, wie bspw.

- Zahlungsaufschub
- Mietzinsminderungen oder -befreiungen – auch als Gegenleistung für eine Vertragsverlängerung unter den bestehenden Bedingungen
- Zustimmung zur Untervermietung, Flächenreduzierung oder vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages.

**Für jegliche Fragen im Zusammenhang mit den Mietverhältnissen in Zeiten von COVID-19 stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**SDZLEGAL Schindhelm**
Kancelaria Prawna Schampera, Dubis, Zając i Wspólnicy sp. k.
Kazimierza Wielkiego 3, 50-077 Wrocław
Tel.: +48 71 326 51 40
E-Mail: alz@sdzlegal.pl

---

Dr. Agnieszka Łuszpak-Zając
**Rechtsanwältin / Partnerin**
Wrocław (Hauptsitz)
T +48 71 3265140
F +48 71 3265141
agnieszka.luszpak-zajac@sdzlegal.pl