

Covid 19 und gewerbliche Mietverhältnisse in Tschechien

Ein Überblick

Die Tschechische Republik dank ihrer Lage in der Mitte Europas ist durch Covid – 19 Pandemie stark betroffen. Die tschechische Regierung war in Europa eine der Ersten, die auf die Coronaviruskrise reagieren musste. Im Einklang mit dem Verfassungsgesetz Nr. 110/1998 Slg., in gültiger Fassung und durch den Beschluss Nr. 69/2020 Slg. rief die Tschechische Regierung auf dem gesamten Gebiet der Tschechischen Republik den Notstand aus. Aufgrund des Notstands konnte die Regierung entsprechende Maßnahmen gemäß dem Gesetz. Nr. 240/2000 Slg., in gültiger Fassung („**das Krisengesetz**“) treffen. Eine der Grundentscheidungen war, seit dem 14.3.2020 die Einzelhandelsgeschäfte zu schliessen (mit bestimmten Ausnahmen wie Lebensmittelgeschäfte u. Ä.). Der Notstand soll mind. bis 1.4.2020 andauern wird aber höchstwahrscheinlich zumindest bis nach Ostern verlängert.

Die Geschäftsschließungen verursachen schon jetzt riesige Verluste für Einzelhändler und Dienstleistungsanbieter in vielen Branchen. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, wie ist die Rechtslage der Einzelnen durch die Krise betroffenen Akteure. In diesem Beitrag konzentrieren wir uns auf die Rechtslage der Vermieter und die Mietzahlungspflichten gewerblicher Mieter angesichts der Corona-Virus-Pandemie.

Unsere Schlussfolgerungen beziehen sich auf den allgemeinen krisenbedingten Rückgang des Geschäfts sowie auf die staatliche Schließungsanordnung (Notstand plus konkrete durch Krisengesetz angeordnete Maßnahmen), da die rechtliche Auswirkung in beiden Fällen fast identisch ist.

Die Mietverhältnisse in der Tschechischen Republik sind grundsätzlich durch das Zivilgesetzbuch Nr.89/2012 Slg., in gültiger Fassung („**das Zivilgesetzbuch**“) geregelt. Das Zivilgesetzbuch sieht vor, dass wenn sich die Umstände der einzelnen Obligationsverhältnisse wesentlich ändern, sodass ein besonders grobes Missverhältnis in den Rechten und Pflichten der Vertragsparteien entsteht, kann die benachteiligte Partei eine Erneuerung der Vertragsverhandlungen begehren. Das grobe Missverhältnis in den Rechten und Pflichten kann man u.U. auch darin sehen, dass der Wert der Kanzleien und Geschäftsräumlichkeiten angesichts der Corona-Virus-Pandemie bedeutend gesunken ist, jedoch der Mietzins in seiner ursprünglichen Höhe weiter besteht. In diesem Fall steht dem Mieter allerdings kein Recht auf eine automatische Senkung des Mietzinses oder auf Kündigung des Vertrags etc. Er muss weiterhin die Miete bezahlen und kann lediglich verlangen, dass der Vermieter mit ihm die Höhe des Mietzinses erneuert bespricht und gemäß der neuen Situation auf dem Markt geschäftlich verhandelt. Sollte die Verhandlungen zu keinem konkreten Konsensus führen, kann der Mieter gemäß dem Zivilgesetzbuch einen Antrag auf Mietänderung innerhalb von 2 Monaten nach der Änderung der entscheidenden Umstände an das zuständige Gericht stellen.

Dazu muss man aber ergänzen, dass die Anwendung dieser gesetzlichen Bestimmung (d.h. die Möglichkeit den bereits gültigen Mietvertrag wieder zu verhandeln) in gewerblichen Mietverträgen in der Regel ausgeschlossen wird, weil diese Rechtsnorm im Zivilgesetzbuch dispositiv ist (d.h. gilt nur wenn im Mietvertrag nicht explizit ausgeschlossen). Dadurch kann dem Mieter häufig kein Recht auf Erneuerung der Mietzinsverhandlungen vorliegen und der Vermieter wird den Anspruch auf die umgeänderte Höhe der Miete weiter genießen.

Im Zusammenhang mit der möglichen Aussetzung der Mietzahlungen kann dem Mieter während der Coronaviruskrise eine Pflicht zum Schadenersatz entstehen. Diese Partei könnte theoretisch auf die Coronaviruskrise als vis maior verweisen, indessen Folge sie von ihrer Pflicht zum Schadenersatz

befreit werden könnte. Auf die vereinbarten Vertragsstrafen findet diese gesetzliche Befreiung allerdings keine Anwendung und die berechtigte Partei kann die Vertragsstrafe eintreiben.

Bei Umständen könnte theoretisch auch die sog. nachträgliche Leistungsunmöglichkeit in Frage kommen. In solchem Fall wäre die Miete als Schuld indirekt unerfüllbar (wegen Unmöglichkeit der Nutzung der Geschäftsräume zum vereinbarten Zweck – z.B. Sperre der Ladeneinheiten in Einkaufszentren durch Maßnahmen gemäß Krisengesetz) und der Mieter könnte theoretisch somit von der Mietzahlungspflicht befreit, da das gesamte Schuldverhältnis wegen der Leistungsunmöglichkeit erloschen wäre. Auch diese Möglichkeit bringt nicht die automatische Senkung des Mietzins oder Ausfall der Mietzahlungspflicht bei gleichzeitiger Bewahrung des Rechtsverhältnisses.

Die praktische Anwendung dieses Rechtsinstituts ist jedoch sehr umstritten und wird im Zusammenhang mit der Corona-Virus-Pandemie durch die Tatsache eingeschränkt, dass dieses Rechtsinstitut nicht geltend gemacht werden kann, wenn die Schuld entweder mit Verzögerung, höheren Kosten, unter schwierigen Bedingungen oder durch einen Dritten erfüllt werden könnte. Wenn der Rückgang des Geschäfts oder staatliche Schließungsanordnung zur Einstellung eines kommerziellen Betriebs führt, bedeutet dies im Allgemeinen eine Aussetzung der Lieferungen lediglich für einen bestimmten Zeitraum, wobei für die Anwendung der nachträglichen Leistungsunmöglichkeit müsste solche Aussetzung für eine wesentlich längere Zeit bestehen, um die wahre Leistungsunmöglichkeit zu verursachen.

Was den Schadenersatz im Zusammenhang mit der Schließungsanordnung anbelangt, legt das Krisengesetz fest, dass der Staat den Schaden, der den natürlichen sowie juristischen Personen in der Kausalität mit den Krisenmaßnahmen zugefügt wurde, ersetzt. Es sei denn, dass der Beschädigte sich den Schaden selbst zugefügt hat. Der Schaden ist bei dem zuständigen Krisenorgan binnen 6 Monate nachdem der Beschädigte über die Entstehung des Schadens erfahren hat, zu beziffern und zu beantragen.

Unter bestimmten Umständen könnte also der Mieter den Schadenersatz für den entgangenen Gewinn verlangen (problematisch dabei bleibt, wie der entgangene Gewinn zu beziffern und zu belegen). Bei dem Vermieter wäre die Kausalität noch genauer zu überprüfen, da für die Mietzahlung primär der Mieter haftet, sodass der Vermieter durch die Krisenmaßnahmen nur bedingt und indirekt betroffen ist.

Prag, den 25. März 2020

Šárka Gregorová
Rechtsanwältin und Partnerin der Rechtsanwaltskanzlei
Schaffer & Partner Legal s.r.o., advokátní kancelář

Kontakt Daten:
Schaffer & Partner
Vodičkova 710/31
110 00 Prag 1
Tschechische Republik
www.schaffer-partner.cz
Telefon: +420 221 506 300
Fax: + 420 221 506 301

