

Mietzinszahlung in Zeiten von Covid-19

Im Allgemeinen steht den Parteien eines Mietvertrages durchaus frei, den Inhalt des Mietvertrags beliebig zu bestimmen und darunter auch über die Risikoverteilung zu vereinbaren. Im gewerblichen Bereich findet eine solche Risikoabwälzung auf den Mieter regelmäßig statt.

Mit Rücksicht auf die COVID-19 Pandemie die Regierungsverordnung Nr 47/2020 (III.18.) hat die Kündigung der Mietverträge und die Erhöhung des Mietzinses verboten.

Die Miete ist aber weiterhin gemäß den Bedingungen des Mietvertrags zu zahlen, der Mieter kann die Zahlung aufgrund die negativen wirtschaftlichen Situation in Verbindung mit COVID-19-Pandemie nicht automatisch verweigern.

Wenn der Mietvertrag jedoch eine Bestimmung über Vis Maior enthält, finden die diesbezüglichen Bestimmungen Anwendung. Diese Vis Maior Regelungen bieten ggf. die Möglichkeit zur Herabsetzung des Mietzinses oder zur Kündigung des Mietvertrags durch den Mieter.

Ob eine solche Klausel tatsächlich wirksam vereinbart wurde und auf den aktuellen Sachverhalt anwendbar ist, kann nur durch eine Prüfung des Einzelfalls festgestellt werden.

Sofern der Vertrag keine Klausel über höhere Gewalt enthält, gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wovon die Regeln über die Befreiung von Schadenersatzpflicht und das Unmöglichwerden für die gegenwärtige Situation relevant sein können.

So kann der Mieter von der Schadenersatzpflicht befreit werden, wenn er die Miete nicht bezahlen kann, und dadurch eine Vertragsverletzung vorliegt. Von der Zahlung der Miete wird er aber nicht befreit.

U.E. ist das Unmöglichwerden in Verbindung mit Mietverträgen nicht vorliegen kann. Das Rechtsverhältnis kann nämlich dadurch nicht unmöglich werden, dass sich die Wirtschaftslage des Mieters verschlechtert hat, oder seine Tätigkeit eventuell abgestellt wird. Voraussichtlich werden viele solche Rechtsstreite in der Zukunft vor den Gerichten entschieden. Es ist nicht auszuschließen, dass das die Gerichte eine andere Auslegung zu dem Schutz der Mieter entwickeln.

Zusammengefasst zeigt sich, dass einer allfälligen Reduktion des Mietzinses oder einer Kündigung des Mietvertrages eine Einzelfallprüfung des entsprechenden Bestandvertrags vorangehen sollte.

Unsere Experten der SAXINGER COVID-19-Unit stehen Ihnen in diesem Zusammenhang sowie zur Beantwortung sonstiger Rechtsfragen im Zusammenhang mit COVID-19 gerne zur Verfügung.

Stand 25.03.2020

Wir weisen darauf hin, dass sich die Rechtslage laufend ändern kann, sind aber bemüht die Inhalte auf dem aktuellsten Stand zu halten.



Dr. Beatrix Fakó

Rechtsanwältin

Budapest

T +36 1 270 9242

F +36 1 270 9241

b.fako@saxinger.com