

## SK: Mietverträge in der Zeit von COVID-19

Coronavirus und Mietverträge. Wenn der Geschäftsbetrieb eingestellt werden muss oder das Geschäft komplett wegbricht, dann stellt sich die Frage, was mit den Mietverträgen geschieht, ob es eine Möglichkeit gibt, die Mietzahlungen einzustellen oder auszusetzen oder gar den Mietvertrag aufzulösen. Nachfolgend eine kurze Darstellung zur Prüfung der Situation.



### 1. Vertragsklauseln

Der Vertragswortlaut hat Vorrang vor dem Gesetzestext, weshalb zuallererst die Vertragsklauseln zu prüfen sind, insbesondere die sog. Klausel zu „vis maior („höhere Gewalt“). Diese Klauseln könnten Antworten enthalten zu den Fragen

- Muss Vermieter im Fall von vis maior die Miete zahlen?
- Haben die Vertragsparteien das Recht, den Vertrag im Falle von vis maior zu beenden?

Der Vertrag könnte auch andere Klauseln zur Situation mit COVID-19 enthalten, weshalb es wichtig ist, den gesamten Vertrag zusammenhängend zu prüfen.

### 2. Mietreduktion oder Aussetzung der Mietzahlung

Falls der Vertrag keine Klauseln zur Aussetzung der Mietzahlung enthält, so gilt allgemein die Regeln, dass der Mieter die Miete auch dann zahlen muss, wenn er den Mietgegenstand nicht benutzt.

Die slowakische Rechtsordnung kennt Fälle, in denen die Mietzahlungen herabgesetzt oder eingestellt werden können. So insbesondere bei

- **eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit für den vereinbarten Mietzweck** aus dem Grund, dass der Vermieter eine Pflicht verletzt. Das ist z.B. der Fall, dass der Vermieter die Räume oder Zugang schließt, obwohl er von Gesetz dazu nicht verpflichtet war (freiwillige Quarantäne). So z. B. wenn ein ganzes Shoppingcenter geschlossen wird, obwohl die einzelnen Geschäfte offenhalten dürften
- falls Mieter Miete nicht zahlt, obwohl kein Anspruch auf Mietherabsetzung oder Aussetzung der Zahlung besteht, dann kann Vermieter den Vertrag kündigen

### 3. Klausel über Umsatz oder Ausmietung

Verträge enthalten oftmals (insbesondere bei Shoppingcentern) Klauseln über den Umsatz oder Prozentsatz der Ausmietung. Diese Klauseln greifen grundsätzlich auch in der Situation mit COVID-19, womit einerseits bei Wegfall des Umsatzes bzw. bei Nichteinhaltung des Prozentsatzes der Ausmietung die Miete reduziert werden könnte, aber – ACHTUNG – in vielen Mietverträgen gerade die Mietreduktion für Fälle wie die gegenständliche Pandemie ausgeschlossen wurden.

## 4. Befreiung von Schadenersatzansprüchen

Falls der Vermieter die Miete nicht zahlen kann und der Vermieter neben dem Mietausfall noch Schadenersatzansprüche geltend macht, so könnte der Vermieter im Hinblick auf die Schadenersatzansprüche argumentieren, dass er aufgrund von COVID-19 dafür nicht verantwortlich ist. Diese neue Situation wäre aber noch detailliert zu prüfen.

## 5. Vertragskontrolle

Da die Rechtsvorschriften relativ vage sind, ist es wichtig, die vorliegenden Verträge genau zu prüfen. Dabei reicht nicht die Kontrolle der „vis maior“ Klausel, sondern es ist der gesamte Vertrag auf Möglichkeiten der Mietreduktion, Aussetzung der Zahlung, Vertragsauflösung usw. zu prüfen. Gerne stehen wir zur Verfügung.

## Für weitere Informationen wende Sie sich bitte an



**Bernhard Hager**

Managing Partner | Bratislava

T: + 421 2 3278 6411

E: [bernhard.hager@eversheds-sutherland.sk](mailto:bernhard.hager@eversheds-sutherland.sk)



**Petra Štrbová Marková**

Rechtsanwalt | Bratislava

T: + 421 2 3278 6411

E: [petra.strbova.markova@eversheds-sutherland.sk](mailto:petra.strbova.markova@eversheds-sutherland.sk)



**Mária Sadloňová**

Rechtsanwalt | Bratislava

T: + 421 2 3278 6411

E: [maria.sadlonova@eversheds-sutherland.sk](mailto:maria.sadlonova@eversheds-sutherland.sk)

**Eversheds Sutherland, advokátska kancelária, s.r.o.**

Cintorínska 3/a, 811 08 Bratislava, Slovakia

T: +421 232 786 411

E: [bratislava@eversheds-sutherland.sk](mailto:bratislava@eversheds-sutherland.sk)

[www.eversheds-sutherland.sk](http://www.eversheds-sutherland.sk)



Wir sind mit Ihnen in der  
Covid-19 Zeit

Hotline +421 2 3278 6411

[eversheds-sutherland.com](http://eversheds-sutherland.com)

© Eversheds Sutherland 2020. Alle Rechte vorbehalten.

Eversheds Sutherland, advokátska kancelária, s.r.o., Cintorínska 3/a, 811 08 Bratislava, Slovakia, IČO: 36 659 746, OR OS Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 41734/B, ist Teil der Eversheds Sutherland, die durch diverse eigenständige Rechtssubjekte global tätig ist. Die vollständige Beschreibung der Struktur und ein Verzeichnis der Kanzleien finden Sie unter [www.eversheds-sutherland.com](http://www.eversheds-sutherland.com).

Dieses Dokument und die darin enthaltenen Informationen dienen nur zur Orientierung und stellen keine Rechtberatung in einer bestimmten Angelegenheit dar. Eversheds Sutherland, advokátska kancelária, s.r.o. ist nicht verantwortlich für Maßnahmen, die auf der Grundlage der in diesem Dokument enthaltenen Informationen ergriffen werden.