LOZANO SCHINDHELM
law. tax. clarity.

COVID-19 AUSWIRKUNGEN AUF GEWERBEMIETVERTRÄGE

Die von der spanischen Regierung beschlossenen außerordentlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandämie bringen erhebliche Auswirkungen auf die Vermietung von Gewerbeimmobilien mit sich. Während der gegenwärtige spanienweite Notstand anhält, müssen zahlreiche Betriebsstätten und Gewerberäume geschlossen bleiben und verzeichnen finanzielle Einbußen. Die fehlende Nutzungsmöglichkeit der angemieteten Räumlichkeiten in Verbindung mit mäßigen oder gar gänzlich fehlenden Einnahmen, wirft für viele Mieter die Frage auf, ob laufende Gewerbemietverträge angesichts dieser Situation abgeändert, ausgesetzt oder aufgelöst werden können.

1. Vertragsfreiheit

Zur Beantwortung dieser Frage müsste zunächst der konkrete Mietvertrag einer eingehenden Prüfung unterzogen werden. Im Wege der Vertragsfreiheit können die Parteien zahlreiche individuelle Vereinbarungen treffen. Hierbei muss überprüft werden, ob der Vertrag selbst nicht bereits Lösungsmöglichkeiten in Bezug auf besondere Situationen enthält, wie etwa Widerrufsrechte oder Vertragsanpassungen.

2. Höhere Gewalt

Fraglich ist, ob die COVID-Pandemie als Fall der höheren Gewalt angesehen werden kann. Nach Artikel 1105 des spanischen Zivilgesetzbuches haftet niemand für Ereignisse, die nicht vorhersehbar waren oder die, wenn sie vorhersehbar waren, nicht hätten vermieden werden können. Sowohl die Rechtsprechung als auch das Schrifttum stimmen darin überein, dass die entscheidenden Merkmale die Unvorhersehbarkeit und Unvermeidbarkeit sind. Beide Merkmale sind in der gegenwärtigen Situation für die Mieter von gewerblichen Immobilien zweifelsohne gegeben.

Höhere Gewalt befreit allerdings nur von der Haftung für die Verletzung der Verpflichtung des Schuldners, eine bestimmte Sache zu liefern oder eine Handlung vorzunehmen. Dagegen befreit sie nicht von der Pflicht zur Zahlung einer Geldschuld. Daher gibt es keine völlige und endgültige Unmöglichkeit der Erfüllung einer Geldschuld, die den Mieter von der Pflicht zur Mietzahlung befreien könnte. Folglich kann der Mieter auch dann nicht von seinen finanziellen Verpflichtungen befreit werden, wenn unvorhersehbare und unvermeidbare Umstände, wie z.B. die COVID-19-Pandemie und die in Folge dessen erlassenen öffentlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie, eintreten.

3. Rebus sic stantibus – Grundsatz

Eine Abänderung oder gar Beendigung des Mietvertrags könnte sich durch Anwendung des Grundsatzes *rebus sic stantibus* ergeben. Nach diesem aus dem römischen Recht stammenden Grundsatz, können Verträge abgeändert werden, wenn sich die entscheidenden Umstände ändern, welche die Geschäftsgrundlage bilden und es einer der Parteien aufgrund dieser Änderung unmöglich oder unzumutbar ist, den Vertrag einzuhalten.

Dieser Grundsatz, der von den Gerichten sehr restriktiv angewandt wird, stellt eine Ausnahme zu dem in Artikel 1258 des spanischen Zivilgesetzbuches normierten Grundsatzes dar, wonach Verträge grundsätzlich zu erfüllen sind (*pacta sunt servanda*). Die ständige Rechtsprechung macht die Anwendung von vier Voraussetzungen abhängig: Änderung der Umstände, eine gewisse Dauer des Ereignisses (d.h. nicht nur vorübergehend), Unvorhersehbarkeit des Ereignisses und übermäßige Härte für eine der Parteien als Folge der Änderung der Umstände.

Sämtliche Voraussetzungen scheinen angesichts der anhaltenden COVID-19-Krise erfüllt zu sein. Allerdings ist unserer Ansicht nach zu differenzieren: Mieter, die im Wege der Ausrufung des spanienweiten Notstandes zur Schließung ihrer gewerblichen Räume verpflichtet wurden, sind direkt betroffen und könnten so vom Grundsatz *rebus sic stantibus* Gebrauch machen. Anders dagegen solche Mieter, die nicht zur Schließung verpflichtet wurden. Diese werden weitere Argumente dafür vorbringen müssen, dass sie, trotz der Möglichkeit der Fortführung ihrer Tätigkeit, sehr stark von der gegenwärtigen Situation betroffen sind und so ihren Mietverpflichtungen nicht mehr nachkommen können.

Die Lösung kann nicht darin liegen, die Verluste des Mieters auf den Vermieter abzuwälzen und so ein neues vertragliches Ungleichgewicht zu schaffen.

4. Fazit

Wie gesehen, können die wirtschaftlichen Folgen des landesweiten Notstands durchaus Anlass zu einer Neuverhandlung der Vertragsbedingungen zwischen beiden Parteien auf der Grundlage von Treu und Glauben und der Vertragsfreiheit geben. Alternative Lösungen wie die teilweise Minderung der Miete während der Ausnahmesituation, ein Zahlungsaufschub für die Mietzahlung oder sogar eine Aussetzung des Vertrages bzw. eine Wartezeit, in der keine Miete vom Mieter geschuldet wird, sollten von den Parteien ins Auge gefasst und diskutiert werden.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

Carlos Fernández
Rechtsanwalt
Valencia
T +34 963 28 77 93
c.fernandez@schindhelm.com

Axel Roth
Rechtsanwalt Barcelona
Valencia
T +34 932 003 788
a.roth@schindhelm.com