

# DIE RECHTLICHEN AUSWIRKUNGEN DER CORONAVIRUS-PANDEMIE (COVID-19) AUF MIETVERTRÄGE

Die Coronavirus-Pandemie hat verheerende Auswirkungen auf kommerzielle Aktivitäten. Im Rahmen der Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von Coronavirus haben viele Unternehmen ihre Arbeitsplätze vorübergehend geschlossen und Maßnahmen zur Einführung von Methoden der Telearbeit ergriffen. Am 16. März 2020 übermittelte das Innenministerium den Stadtverwaltungen das zusätzliche Rundschreiben über Vorsichtsmaßnahmen gegen Coronavirus ("Rundschreiben"), in dem die Aktivitäten einer Vielzahl von Unternehmen wie Veranstaltungszentren, Konzertsälen, Kinos, Cafés, Spielplätzen und Sportzentren ausgesetzt wurden. Diese Maßnahmen werden zweifellos rechtliche Fragen in Bezug auf Mietverträge aufwerfen.

In Übereinstimmung mit dem Grundsatz der Vertragsfreiheit sollte der Wille der Parteien berücksichtigt werden, bevor eine mögliche Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des Obligationenrechts geprüft wird. Mit anderen Worten, es sollte geprüft werden, ob die Parteien in ihrem Mietvertrag eine Bestimmung haben, die die rechtlichen Auswirkungen eines Ereignisses höherer Gewalt vorsieht, wie dies bei der Coronavirus-Pandemie der Fall ist. Wenn der Mietvertrag keine Klausel über höhere Gewalt enthält, kommen die allgemeinen Bestimmungen ins Spiel.

Artikel 136 des türkischen Obligationenrechts ("OR") regelt die Unmöglichkeit der Leistung und sieht vor, dass die Verpflichtung des Schuldners endet, wenn die Leistung des Schuldners aus Gründen unmöglich wird, für die der Schuldner nicht verantwortlich gemacht werden kann. Die Bestimmung sieht ferner vor, dass der Schuldner, der aufgrund von Unmöglichkeit von seiner Verpflichtung befreit ist, gemäß den Bestimmungen zur ungerechtfertigten Bereicherung zurückgeben muss, was er im Rahmen seiner Leistung bereits von der anderen Partei erhalten hat, und nicht berechtigt ist, die Leistung der anderen Partei, die noch nicht realisiert wurde, zu verlangen. In Artikel 301 OR wird die Verpflichtung des Vermieters als "die Lieferung des Vertragsgegenstandes zum vereinbarten Termin in einem für den Vertragszweck geeigneten Zustand und seine Beibehaltung in diesem Zustand für die Dauer des Vertrags" beschrieben. Wenn der Gegenstand des Mietvertrags eine der im Rundschreiben verbotenen Geschäftstätigkeiten ist, kann die in Artikel 301 OR vorgeschriebene Verpflichtung des Vermieters als unmöglich angesehen werden, was zur Kündigung des Vertrags nach Artikel 136 OR führen kann. Wenn eine der Parteien der Kündigung des Vertrages nicht zustimmt, indem sie argumentiert, dass Artikel 136 OR nur den Fall der dauerhaften Unmöglichkeit betrifft, während die Maßnahmen gegen Coronavirus nur vorübergehend ergriffen wurden, dann sollte geprüft werden, ob es vorhersehbar ist, wann diese vorübergehende Situation, die die Unmöglichkeit verursacht, zu enden wird, und inwieweit diese vorübergehende Situation die Vertragsgrundlage beeinflusst.

Eine weitere relevante Bestimmung ist Artikel 138 OR, der die Härte regelt. Nach diesem Artikel kann der Schuldner vom Richter die Anpassung des Vertrages an die gegenwärtigen Umstände verlangen und von seinem Recht Gebrauch machen, den Vertrag zu kündigen, wenn eine Anpassung nicht möglich ist, wenn eine außergewöhnliche Situation eintritt, deren Grund dem Schuldner nicht zugeschrieben werden kann und die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses unvorhersehbar war und nicht vorhersehbar sein konnte, indem die Umstände zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses insofern geändert wurden, dass das Erfüllungsverlangen der Leistung des Schuldners gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoßen würde.

Da viele Unternehmen ihre Arbeitsplätze aufgrund von Coronavirus schließen mussten, stellt ihre Unfähigkeit, diese Arbeitsplätze zu nutzen, eine außergewöhnliche Situation dar, die zu einem radikalen Rückgang ihrer Einkommen führt. Daher kann Artikel 138 für die Mieter von Arbeitsplätzen gelten, die im Rahmen der gegen Coronavirus ergriffenen Maßnahmen geschlossen werden.

Artikel 331 OR regelt die Fälle, in denen ein Mietvertrag außerordentlich gekündigt werden kann. Der Artikel sieht vor, dass jede Partei den Vertrag jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen kündigen kann, wenn wichtige Gründe vorliegen, die die Fortsetzung des Vertrags für diese Partei unerträglich machen. Die durch die Coronavirus-Epidemie verursachten Umstände könnten als "wichtige Gründe" für die Definition dieser Bestimmung angesehen werden. Im OR ist jedoch geregelt, dass Artikel 331 ab dem 1. Juli 2012 acht Jahre lang nicht in Kraft tritt. Daher kann auf diese Bestimmung erst ab dem 1. Juli 2020 zurückgegriffen werden, um einen Mietvertrag zu kündigen.

Schließlich, gemäß dem provisorischen Artikel 2 des Gesetzes Nr. 7226, der am 25. März 2020 von der Großen Türkischen Nationalversammlung erlassen wurde und am 26. März 2020 in Kraft trat, indem er im Amtsblatt Nr. 31080 (Duplikat) veröffentlicht wurde, ist die Nichtzahlung der Arbeitsplatzmieten für den Zeitraum zwischen dem 1. März 2020 und dem 30. Juni 2020 kein Grund für die Beendigung eines Mietvertrags und Räumung. Die Vermieter von Arbeitsplätzen können sich daher für die Mieten der oben genannten Laufzeit nicht auf Artikel 316 OR über Verzug des Mieters berufen. Abschließend sei daran erinnert, dass es sich bei dieser Bestimmung nur um Arbeitsplätze handelt und nicht um Mietverträge für Wohnungen.

#### **Mertcan İPEK**

 +90 212 269 7272

 [mertcan@ias-partners.com](mailto:mertcan@ias-partners.com)