

Jetzt ist die Moral der Vermieter gefragt

Müssen Geschäftslokale vorläufig geschlossen bleiben, sollte ein Gespräch mit dem Eigentümer wegen der Miete erfolgen.

Gary Kaufmann

Seien es Friseure, Spielwarenhändler oder auch Gastronomen: Viele Unternehmer haben aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Eindämmung des Coronavirus ihre Geschäftslokale vorläufig geschlossen. Die Einnahmen bleiben aus respektive sind deutlich geringer, trotzdem muss die Miete beglichen werden. Nicht jeder Betroffene zeigt sich damit einverstanden, manche versuchen sich daher über die Gesetzgebung dagegen zu wehren. Ihr Argument: Die Immobilie lässt sich aktuell nicht nutzen, woraus ein Mangel entstehe. Vermieter kontern, dass sie ihre Pflicht erfüllen und die Unzulänglichkeiten nicht auf ihr Verschulden zurückzuführen sind.

Rechtssicherheit sei bei dieser Ausnahmesituation bislang nicht vorhanden, erklärt Ralph Wanger, Rechtsanwalt und Partner von BWB Rechtsanwälte in Vaduz: «Für beide Seiten gibt es gute Argumente. Es sind keine Präzedenzfälle vorhanden.» In Liechtenstein sind Mietverträge innerhalb des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) geregelt. Die häufig herangezogene Begründung des Mangels beziehe sich gemäss Wanger nur auf solche, an denen der Vermieter eine Schuld trägt. Dies trifft im Rahmen der behördlichen Coronavirus-Massnahmen nicht zu, weshalb sich Mieter nicht auf den entsprechenden Artikel stützen können. «Es macht Sinn, dass beide Parteien einander entgegenkommen und



Manche Inhaber fordern vom Immobilieneigentümer eine Mietzinsreduktion. Bild: Daniel Schwendener

gemeinsam eine Lösung finden», empfiehlt Wanger. Möglichkeiten sind zum Beispiel eine temporäre Mietzinsreduktion oder Aufschiebung seiner Fälligkeit, bis die Krise vorbei ist.

Einige Vermieter erlassen Hälfte der Mieteinnahmen

Wie Wanger berichtet, würden einige seiner Klienten von sich aus auf die Hälfte der Mieteinnahmen für die Monate März und April verzichten. Trotzdem habe es einzelne Betroffene gegeben, die vorläufig einen Erlass der gesamten Miete fordern. Es

sei nicht absehbar, wie ein Gericht letztlich im Streitfall entscheiden würde. Dass überhaupt nichts bezahlt werden muss, betrachtet Wanger jedoch als unwahrscheinlich: «Das Inventar bleibt vor Ort. Das Geschäftslokal kann also zumindest noch als Abstellraum genutzt werden.» Vermieter seien lediglich dazu verpflichtet, die Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. «Wenn der Unternehmer keine Bewilligung für sein Geschäft erhält, ist das auch nicht Sache des Vermieters», so der Rechtsanwalt. Zudem müsse berücksichtigt

werden, dass beim Landgericht derzeit keine Verhandlungen abgehalten werden: «Dadurch erhält jeder Mieter im Moment ohnehin eine faktische Stundung, weil der Vermieter nicht gegen ihn vorgehen kann.» Auch zu einem späteren Zeitpunkt sei ein Gang vor Gericht laut Wanger nicht sinnvoll, weil es angesichts des ungewissen Ausgangs für beide Parteien ein grosses Risiko bestehe. Es bleibe dabei, dass sowohl Mieter als auch Vermieter einen Kompromiss finden sollten. Da der Mietzins in der Regel im Voraus zu bezahlen ist, sollte

Kaum Auswirkungen auf Wohneigentum

Im Vergleich zum gewerblichen Immobilienmarkt präsentieren sich die Geschäfte beim Wohneigentum trotz der Pandemie stabil, berichtet Heinz Senn, Geschäftsführer der Immobilienagentur Engel und Völkers in Vaduz. Allerdings könnten die unsicheren Zeiten temporär eine gewisse Zurückhaltung auslösen. «Immobilien sind verlässliche Anlagen. Irgendwann erholt sich die Situation wieder und dann gehen die Preise wieder nach oben. Sobald sie sinken, horten die Eigentümer deshalb», erklärt er. Dadurch, dass die Gesellschaft aufgrund der behördlichen Massnahmen mehr Zeit zu Hause verbringt, sei eine erhöhte Nachfrage nach grösserem Wohnraum spürbar. Dies betreffe vor allem Mieter, deren

Lebensraum sich derzeit in den eher städtischen Gegenden von Vaduz und Schaan befindet. Zudem geht Senn davon aus, dass Unternehmen aufgrund der Krise zukünftig mehr auf Homeoffice setzen, was wiederum zusätzlichen Platz benötigt: «Viele Mieter stellen gerade fest, dass sie mehr Platz und ein Einfamilienhaus mit Garten wollen. Ob sie das entsprechende Budget auf der Seite haben, ist hingegen eine andere Frage». Die Folge davon: Mehr Personen würden in neue Immobilien ziehen, die etwas grösser sind und nicht viel mehr kosten. Die Altbauten, welche bereits leer stehen, dürften damit noch mehr unter Druck geraten, prognostiziert der Immobilienagent. (gk)

das Gespräch vor Ende des Monats stattfinden.

Reduktion kann sich auch für Vermieter lohnen

Heinz Senn, Geschäftsführer der Immobilienagentur Engel und Völkers in Vaduz, stellt aktuell einen hohen Druck auf dem gewerblichen Immobilienmarkt fest. Genauso wie Wanger rät er dazu, dass beide Parteien aufeinander zugehen. Dabei appelliert er vor allem an die moralische Pflicht der Immobilieneigentümer. «Jetzt müssen alle ihren Beitrag leisten. Ich bin

überzeugt davon, dass sich das auf lange Sicht für die Vermieter auch wirtschaftlich auszahlt», meint Senn. Zwei bis drei Monate auf die Hälfte der Miete zu verzichten besser, als später das Geschäftslokal ein Jahr lang stillsteht. Gerade wenn man mit dem Mieter eine gute Beziehung pflege und sich die üblicherweise regelmässige Einnahmequelle sichern möchte, seien in der aktuellen Notlage Zugeständnisse notwendig: «Der Mieter wird sich daran erinnern, dass man in schlechten Zeiten zu ihm gehalten hat.»

Demenzpatienten nicht detailliert über Pandemie aufklären

Matthias Brüstle von Demenz Liechtenstein weiss, dass Demenzpatienten unruhig werden, wenn sie ungewohnte Situationen erleben.

Die Corona-Krise ist in den Köpfen der Menschen angekommen – doch was ist, wenn das mit dem Erinnern nicht mehr so gut funktioniert? Wie soll man an Demenz erkrankten Menschen die momentane Situation rund um die Corona-Pandemie erklären? Matthias Brüstle, Geschäftsführer von Demenz Liechtenstein erklärt: «Es ist nicht notwendig, die Pandemie im Detail zu erörtern.» Das schüre nur Angst und verunsichere die Patienten. Vielmehr sollten die Angehörigen und Pflegefachpersonen darauf achten, dass die Rahmenbedingungen «bestmöglich eingehalten werden». Demenzpatienten brauchen oft länger, um sich an Hygienepraktiken zu erinnern. Dabei helfen können laut Brüstle Schilder im Badezimmer, die daran erinnern, die Hände 20 Sekunden lang zu waschen. Wie sie richtig gewaschen werden, könne mittels Vormachen und vielleicht gleichzeitigem Vorsingen eines Liedes demonstriert werden.

Demenzpatienten werden bei Angst unruhig

Dass die Situation derzeit nicht dem Alltag entspricht, spüren



Ein Videoanruf kann gegen das Vermissten helfen. Bild: iStock

auch Demenzpatienten: «Man weiss, dass Menschen mit Demenz unruhig werden, wenn sie Angst empfinden», so Brüstle. Eben dies geschieht, wenn sie von vertrauten Menschen plötzlich mit Mundschutzmasken betreut werden. In diesem Fall sollten die Pflegenden eine plausible Erklärung finden: «Sie sollen ihnen über etwas Bekanntes erzählen, zum Beispiel, dass nun Abstand gehalten werden soll wegen der Grippe.»

Leben Demenzerkrankte noch zu Hause, gilt es für die

pflegende Angehörigen, einen «Notfallplan» einzurichten. Also für jenen Fall, wenn sie die pflegende Person wegen einer Infektion nicht mehr betreuen können. «Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Betreuung so wie bis anhin weiter funktioniert», sagt der Experte. So können darin der Medikationsplan, das Lieblingsessen und -musik, oder aber auch wo sich die Ersatzschlüssel befinden aufgelistet werden. Auch an eine Patientenverfügung oder Vorsorge-

vollmacht sollten die Angehörigen denken.

In den Heimen der LAK kommt es zu mehr Anrufen

Für Patienten, die im Pflegeheim wohnen, muss kein Notfallplan erstellt werden. Da aber aufgrund der Corona-Pandemie seit rund zwei Wochen ein Besuchsverbot in allen Altenheimen gilt, könnte ein Videoanruf etwas das Vermissten lindern. Doch für Brüstle ist klar: Dies sollte nur in Absprache mit dem Heim geschehen, da die Pflegefachpersonen derzeit sehr stark ausgelastet sind. Es könnten auch Briefe geschickt werden, in denen man Grüsse ausrichtet. «Ich habe kein Rezept, aber das Wichtigste ist, die Situation vor den Demenzpatienten nicht zu dramatisieren», betont er.

Barbara Forrer, Leiterin des LAK-Hauses St. Florin in Vaduz, erklärt, dass es dort derzeit zu mehr Telefonanrufen komme – dies nehmen natürlich nicht nur Demenzpatienten in Anspruch. «Wann immer möglich wird telefoniert, auch Videotelefonie kann mittlerweile zum Einsatz kommen», sagt sie. Das sei aber auch im Sinn der LAK-Mitarbeiter: «Wir freuen uns, wenn

der Kontakt zwischen den Bewohnenden und den Angehörigen so gut wie möglich funktioniert.»

Fast niemand hat um Informationen gebeten

Demenz Liechtenstein sei für eine solche Pandemie nicht vorbereitet gewesen: «Wir konnten auf keinerlei Erfahrungen zurückgreifen», sagt er. Der in kurzer Zeit ausgearbeitete Leitfaden soll neben Informationen auch Tipps für Angehörige liefern. «Eigenartigerweise», erklärt Matthias Brüstle, «hat sich bis zum heutigen Tag fast niemand bei uns dazu gemeldet, und um Informationen gebeten.» Normalerweise gingen täglich mehrere Anrufe ein. «Entweder sind die Menschen derzeit zu beschäftigt, oder sie sind zufrieden», meint er. Eines ist klar: Demenz Liechtenstein steht für sämtliche Anfragen stets zur Verfügung.

Susanne Quaderer

Hinweis

Einen Leitfaden von Alzheimer Schweiz, erweitert durch Demenz Liechtenstein, finden Sie unter: www.demenz.li

Warnzeichen bei Demenzerkrankten

Bei Menschen mit Demenz ist zunehmende **Unruhe und Verwirrung** oft das erste Symptom eines Gesundheitsproblems:

- Wenn die erkrankte Person immer unruhiger wird, sollten Sie dies als Warnzeichen ernst nehmen und Fieber messen.

- Bei Symptomen für eine Atemwegserkrankung, wie Husten und/oder Fieber (>38 Grad), egal ob bei Ihnen oder bei der von Ihnen betreuten Person, wenden sich Sie umgehend telefonisch an das Landesspital: +423 235 45 32

- Als betreuende/pflegende Angehörige sollten Sie spätestens ab jetzt möglichst keinen engen Kontakt zu Dritten auch aus der eigenen Familie haben, um diese nicht einem höheren Infektionsrisiko auszusetzen.

- Besprechen Sie mit einer Fachperson Ihres Vertrauens (Hausärztin, Spitex, Demenz Liechtenstein), wie die Betreuung am besten durchführbar ist.