

Müssen Unternehmen / UnternehmerInnen, deren Betriebe im Zuge der Corona-Virus-Pandemie geschlossen bzw beeinträchtigt sind, für die Dauer der Schließung / Beeinträchtigung Bestandszins zahlen?

Das ABGB enthält mit § 1096 Abs 1 und §§ 1104 ff gesetzliche Bestimmungen, die eine Mietzinsminderung vorsehen.

Während § 1096 ABGB jene Mietzinsminderung betrifft, die aus einer Unbrauchbarkeit des Bestandobjektes infolge Bestandgebersverschuldens bis zur Grenze des gewöhnlichen Zufalls resultiert, regeln die **§§ 1104 ff** die Fälle der **Unbrauchbarkeit aufgrund außerordentlicher Zufälle**. § 1104 zählt beispielhafte Ereignisse des außerordentlichen Zufalls auf und erwähnt dabei ausdrücklich den Fall der „Seuche“.

Auf den ersten Blick scheint es, dass der Mieter während der Unbrauchbarkeit des Mietobjektes nicht zur Entrichtung des Mietzinses verpflichtet ist. Tatsächlich ist die Rechtslage aber nicht so einfach, wie in den Medien in den letzten Tagen vielfach kommuniziert.

1. Ist die gesetzliche Bestimmung anwendbar?

Die Erlassung des Mietzinses setzt zuallererst die Anwendbarkeit der §§ 1104 ff ABGB voraus, weil es sich dabei um dispositives Recht handelt. Es ist somit durchaus möglich, dass die Vertragsparteien eines Mietvertrages eine abweichende Gefahrtragung vereinbart haben und das Risiko so dem Mieter überwältzt wurde.

Oft enthalten Mietverträge allgemein gehaltene Klauseln über die Verteilung von Risiken und Gefahren zu Lasten des Mieters. § 1106 ABGB sieht als Auslegungsregel vor, dass das unbestimmte (maW pauschale) Aufsichnehmen „aller Gefahren“ durch den Mieter tatsächlich nur eine vom Mieter erklärte Gefahrenübernahme auf bestimmte Ereignisse, nämlich auf Feuer, Wasserschäden und Wetterschläge, ist. Soll der Mieter die Gefahr über die genannten Risiken hinaus für weitere oder alle außerordentlichen Zufälle (somit auch Seuchen) wirksam übernehmen, dann muss er dies nach der Rechtsprechung zweifelsfrei erklären.

Selbst für den Fall, dass der Mieter aufgrund vertraglicher Vereinbarung auch für außerordentliche Ereignisse einzustehen hätte, kann diese Klausel jedoch sittenwidrig sein.

Es bedarf daher jedenfalls eines Blickes in den abgeschlossenen Mietvertrag, um die Situation im Einzelfall umfassend rechtlich beurteilen zu können.

2. Umfang des Mietzinsentfalls

Selbst bei Anwendbarkeit der §§ 1104 ff ABGB ist zu prüfen, ob die Unbenutzbarkeit einer an sich vorhandenen Bestandsache zum bedungenen Gebrauch vorliegt.

War im Epidemiegesetz noch die Möglichkeit der behördlichen Schließung einer Betriebsstätte bei einer Ersatzpflicht des Bundes vorgesehen, wurde nun auf Basis des eigens geschaffenen COVID-19-Maßnahmengesetzes mit darauf beruhender Verordnung „lediglich“ **das Betreten des Kundenbereichs** von Betriebsstätten des Handels und von Dienstleistungsunternehmen sowie von Freizeit- und Sportbetrieben ebenso wie Gaststätten untersagt.

Das bloße Bertretungsverbot muss nicht die völlige Unbenutzbarkeit des Bestandobjektes bedeuten, wodurch eine Anwendbarkeit des § 1104 ABGB für die gänzliche Erlassung des Mietzinses ausscheiden würde. Für diesen Fall sieht allerdings § 1105 ABGB die Möglichkeit einer Bestandzinsminderung bzw die Erlassung eines „verhältnismäßigen Teils des Mietzinses“ vor.

Empfehlung:

Die unterschiedliche Ausgestaltung eines jeden einzelnen Mietvertrages, die teils unklare Rechtslage und – aufgrund fehlendem Praxisbezug in den letzten Jahren – kaum vorhandene Rechtsprechung verlangen jedenfalls ein überdachtes Vorgehen, sowohl auf Seiten des Mieters, als auch des Vermieters. Wir empfehlen daher, dass Sie vor einseitigen Schritten unbedingt Rücksprache mit uns halten und insbesondere auch den zugrundeliegenden Mietvertrag zur Prüfung übermitteln.