

## Zu Mietzinsenfall/reduktion aufgrund Covid 19 (Teil)Schließungen

Der Corona Virus betrifft uns alle. Viele Betriebe sind entweder aufgrund behördlicher Anordnungen oder aufgrund der notwendigen Freistellung der Mitarbeiter geschlossen oder nur sehr eingeschränkt genutzt.

Hier tritt natürlich die Frage auf, ob der Mieter den Mietzins reduzieren oder gar aussetzen kann. Das gute, alte ABGB hat ja sogar für Katastrophenfälle eine Regelung vorgesehen:

*§ 1104. Wenn die in Bestand genommene Sache wegen außerordentlicher Zufälle, als Feuer, Krieg oder Seuche, großer Überschwemmungen, Wetterschläge, oder wegen gänzlichen Mißwachsens gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann, so ist der Bestandgeber zur Wiederherstellung nicht verpflichtet, doch ist auch kein Miet- oder Pachtzins zu entrichten.*

*§ 1105. Behält der Mieter trotz eines solchen Zufalls einen beschränkten Gebrauch des Mietstückes, so wird ihm auch ein verhältnismäßiger Teil des Mietzinses erlassen. Dem Pächter gebührt ein Erlaß an dem Pachtzinse, wenn durch außerordentliche Zufälle die Nutzungen des nur auf ein Jahr gepachteten Gutes um mehr als die Hälfte des gewöhnlichen Ertrages gefallen sind. Der Verpächter ist so viel zu erlassen schuldig, als durch diesen Abfall an dem Pachtzinse mangelt.*

Diese Bestimmungen des ABGB greifen dann, wenn **das Mietobjekt** aufgrund von außergewöhnlichen äußeren Umständen nicht benutzt ist.

Außergewöhnliche Zufälle (siehe Diktion im ABGB) sind nach der Rechtsprechung elementare Ereignisse, die größere Personenkreise treffen und von Menschen nicht beherrschbar oder beeinflussbar sind, und deren Folgen praktisch von niemand erwartet werden können. Dass es sich bei der Corona Epidemie um genau einen solchen „Zufall“ handelt ist unbestreitbar, daher wird wohl die Corona Epidemie als ein solcher Zufall (Seuche) im Sinne der §§ 1104 und 1105 ABGB einzustufen sein.

Diese beiden Bestimmungen des ABGB können aber in Verträgen ausgeschlossen (im Juristendeutsch „abbedungen“) werden, allerdings sind mir in meiner Praxis kaum Fälle untergekommen, wo dies gemacht worden wäre.

Ob aber eine (gänzliche) Unbrauchbarkeit **des Bestandobjektes** vorliegt, ist auch nach dem Vertragszweck zu beurteilen. Und hier gibt es noch andere wichtige Aspekte, die zu berücksichtigen sind.

Auch wenn der Covid 19 Virus ist zwar als „Seuche“ im Sinne des § 1104 angesehen werden kann, ist jedoch **der Mietgegenstand** selbst durch den Virus nicht beeinträchtigt (anders zB bei Überschwemmungen etc.).

Tatsächlich kann der Bestandnehmer aber den Mietgegenstand aufgrund der behördlich angeordneten Schließung nicht mehr nutzen.

In einigen Fällen (daher genaue Prüfung des Vertrages nötig !) hat der Mieter das Mietobjekt auch nicht für einen konkreten Geschäftszweck (zB als Gastgewerbe oder als Schneiderei etc.) gemietet, sondern generell "zu Geschäftszwecken, aber nicht zu Wohnzwecken".

Daher ist in solchen Fällen jedenfalls keine Unbrauchbarkeit **des Mietobjekts** wegen der Covid 19 Maßnahmen anzunehmen. Auch die Tatsache, dass Kunden wegbleiben, oder keine kommen dürfen, ändert daran nichts, dass **der Mietgegenstand selbst** nach wie vor brauchbar ist.

Demzufolge wäre auch der Mietzins in diesen Fällen weiterhin zu bezahlen.

In der überwiegenden Zahl der Fälle sind die Geschäftslokale ja auch nicht (aus)geräumt, sondern werden jedenfalls als Lager und zu ähnlichen Zwecken genutzt (Kühlung läuft weiter). Oder es wird ausgeliefert (Pizzas, Essen, aber auch alles Andere via Internetbestellungen), dann ist natürlich keinerlei Reduktion rechtlich zulässig. Genau hier bestätigt sich, dass das **Mietobjekt selbst** ja sehr wohl weiter tauglich bleibt.

Allerdings sollten vernünftige Eigentümer in dieser prekären Situation auch ihren (oft langjährigen und guten) Mietern entgegen kommen.

Daher wäre im Einzelfall sehr oft eine Reduktion des Mietzinses im Einvernehmen ratsam.

Strittig ist auch die Frage der Betriebskosten:

Aus welchem Grunde diese „Durchläuferposten“ nunmehr beim Vermieter hängen bleiben sollten, wäre aus juristischer Sicht nicht nachvollziehbar. Dies, obwohl die aktuelle Judikatur zur Mietzinsminderung des OGH nicht nur den Hauptmietzins mindert, sondern den gesamten Bruttomietzins (bestehend aus Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer).

Diese Judikatur hat aber vor Augen, dass die „mangelnde Qualität“ das Objekt selbst betrifft und sich daher – juristisch ausgedrückt - in der Sphäre des Vermieters ereignet. Gerade dies ist bei den aktuellen behördlichen Anordnungen, die nicht das Objekt betreffen, aber nicht der Fall, was eben durch Lokale, die ausliefern ja auch bestätigt ist.

Mit erheblicher juristischer Wahrscheinlichkeit werden die Gerichte im Bereich der (völlig geschlossenen) Geschäftslokale aber jedenfalls eine Mietzinsreduktion judizieren. Es ist mit einer Vielzahl von Verfahren bei Gericht zu rechnen, da die Rechtslage mangels bestehender – genau passender - Judikatur nicht eindeutig ist.

Zusammengefasst ist eine Beurteilung im Einzelfall vorzunehmen und der Kontakt zum Mieter herzustellen. Die Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens sollte die letzte der möglichen Lösungen bleiben.

Für Fragen stehen wir natürlich gerne zur Verfügung.