

# Miete und der Coronavirus

Durch die mittlerweile weltweite Coronaviruskrise stellt sich im Hinblick auf behördliche Maßnahmen, wie etwa die Anordnung einer Betriebsschließung oder Quarantäne, genauso wie aufgrund des Ausfalls von Arbeitskräften und notwendigen Betriebsmitteln vielerorts die Frage, ob die Maßnahmen Auswirkungen auf laufende Mietverhältnisse haben. Nachstehend dürfen wir Ihnen einen Überblick über die wesentlichen Punkte verschaffen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Wohnungsmietverträge von den Maßnahmen nicht betroffen sind, da der Gebrauch von Wohnungen weiter uneingeschränkt möglich ist. Es liegt daher momentan keine Einschränkung der Benutzbarkeit vor. Etliche Geschäftsmieter und somit auch Vermieter sind jedoch von den Maßnahmen massiv betroffen, da der Kundenbereich von Betriebsstätten von Handels- und Dienstleistungsunternehmen nicht mehr betreten werden darf. Aufgrund dieser außergewöhnlichen Situation stellen sich nunmehr für Mieter und Vermieter nachfolgende Fragen:

## Rechtsgrundlage für die Betriebsschließungen

Am 15. März 2020 wurde im Nationalrat das Bundesgesetz über die Errichtung des COVID-19-Krisenbewältigungsfonds (COVID-19-FondsG) sowie das Bundesgesetz betreffend vorläufige Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 (COVID-19-Maßnahmengesetz) beschlossen. Auf Grundlage dieser COVID-19-Gesetze wurde mittels Verordnung des Bundesministers für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz angeordnet, dass das Betreten des Kundenbereichs von Betriebsstätten des Handels und von Dienstleistungsunternehmen sowie von Freizeit- und Sportbetrieben zum Zwecke des Erwerbs von Waren oder Inanspruchnahme von Dienstleistungen oder der Benützung von Freizeit- und Sportbetrieben untersagt wird. Die COVID-19-Verordnung als Grundlage für die Betriebsschließungen tritt mit Ablauf des 22. März 2020 außer Kraft, kann allerdings umgehend wieder in Kraft treten. Zur Zeit ist daher noch nicht absehbar, wie lange diese Maßnahmen aufrecht erhalten werden.

## Besteht für den Bestandnehmer ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn der Betrieb gänzlich geschlossen wurde?

Der Bestandnehmer ist grundsätzlich aus wichtigem Grund berechtigt, das Vertragsverhältnis außerordentlich zu kündigen. Ein wichtiger Grund ist die Untauglichkeit der Bestandsache zum bedungenen Gebrauch, der dem Bestandnehmer die Fortsetzung des Bestandvertrages unzumutbar macht, wobei ein Verschulden des Bestandgebers unerheblich ist.

Welcher Gebrauch als „bedungen“ gilt, richtet sich nach dem Vertragsinhalt. Da es sich bei den ergriffenen vorläufigen Maßnahmen gegen COVID-19 um keine endgültigen Maßnahmen handelt, ist aus heutiger Sicht wohl eine außerordentliche Kündigung des Bestandvertrages nicht möglich. Sollten die Maßnahmen der Regierung jedoch auf längere Zeit ausgedehnt werden, gilt es, diese Situation neu zu evaluieren und besteht in bestimmten Fällen möglicherweise ein außerordentliches Kündigungsrecht des Bestandnehmers.

## Besteht ein Anspruch auf Mietzinsminderung und wenn ja, in welchem Umfang?

Die geschäftlichen Tätigkeiten der meisten Unternehmen sind infolge der aktuellen COVID-19 Situation stark beeinträchtigt. Es ist möglich, dass der Betrieb eines Geschäftslokals gänzlich unmöglich ist.

Dies kann unter Umständen gemäß §§ 1104 f ABGB für die Bestandgeber bis zum gänzlichen Entfall des Mietzinses für die Dauer der Unbrauchbarkeit der Bestandsache führen. Unter anderem dann, wenn die in Bestand genommene Sache wegen außerordentlicher Zufälle wie Feuer, Krieg oder Seuche etc. gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann. Vorab ist anzumerken, dass die §§1104 f ABGB dispositives Recht darstellen, sodass die Anwendung dieser Regelungen im Mietvertrag abbedungen werden kann. Bevor daher die Frage einer allfälligen Mietzinsminderung beurteilt werden kann, ist jedenfalls der Vertrag zu prüfen. Auch ist zu überlegen, ob ein gänzlicher Ausschluss der §§1104 f ABGB nicht gröblich benachteiligend und daher unwirksam ist. Diese Beurteilung ist daher jedenfalls dem Einzelfall vorbehalten.

Rechtsprechung und Lehre sind sich einig, dass es sich bei einem außerordentlichen Zufall um ein von Menschen nicht beherrschbares und nicht kontrollierbares Elementarereignis handelt, das schon seiner Art nach (aufgrund seiner Größe und Nichtabgrenzbarkeit) aus den Mustern regelmäßiger Abläufe herausfällt. Der COVID-19 Virus erfüllt unseres Erachtens den Tatbestand einer Seuche im Sinne dieser Regelung. Es ist somit, auch aufgrund der Rechtsprechung zur SARS-Epidemie, vom Eintritt eines

## DIE AUTOREN



**Mag. Peter Fassl**

Bau- und Immobilienrecht

E: [fassl@hsp-law.at](mailto:fassl@hsp-law.at)

W: [www.hsp-law.at](http://www.hsp-law.at)



**Mag. Nadja Holzer**

Bau- und Immobilienrecht

E: [holzer@hsp-law.at](mailto:holzer@hsp-law.at)

W: [www.hsp-law.at](http://www.hsp-law.at)

*Der konkrete Umfang der Mietzinsminderung richtet sich nach § 1105 ABGB und ist abhängig vom Ausmaß der Einschränkung der Brauchbarkeit der Bestandsache.*

außerordentlichen Zufalls auszugehen. Der Bestandnehmer ist unter gewissen Voraussetzungen zur Minderung des Mietzinses berechtigt.

Der konkrete Umfang der Mietzinsminderung richtet sich nach § 1105 ABGB und ist abhängig vom Ausmaß der Einschränkung der Brauchbarkeit der Bestandsache. Ist beispielsweise die Bestandsache lediglich für den Kundenkreis des Bestandnehmers unzugänglich, wird wohl immer noch eine teilweise Brauchbarkeit und Nutzbarkeit der Bestandsache gegeben sein. Dies spricht für eine anteilmäßige Minderung des Mietzinses. Bei einer vollständigen Unbrauchbarkeit der Bestandsache kann diese eine gänzliche Mietzinsbefreiung rechtfertigen.

### WELCHE GRUNDLAGEN SIND ZU PRÜFEN?

Bei Mietzinsminderung sind im Einzelfall insbesondere folgende Grundlagen zu prüfen:

- Mietvertrag
- Benützbarkeit des Bestandobjekts
- Anwendbarkeit des MRG
- Behördliche Anordnungen zur Schließung
- Wirksamkeit der vertraglichen Vereinbarung
- Gesetzliche Regelungen

Beispiel: *Ein Restaurant hat aufgrund der Verordnung den Kundenbetrieb einzustellen, betreibt jedoch noch einen Lieferservice. Eine gänzliche Mietzinsminderung wird in diesem Falle wohl ausscheiden.*

### Einzelfallbeurteilung

Um eine konkrete Aussage bezüglich des Bestehens eines außerordentlichen Kündigungsrechts des Bestandnehmers sowie den genauen Umfang eines möglichen Mietzinsminderungsanspruchs treffen zu können, sind immer die Umstände des Einzelfalls zu prüfen. Obwohl die Betriebsstätten im Bereich des Handels, der Dienstleistungsunternehmen und der Freizeit- und Sportbetriebe unmittelbar von der Sperrverpflichtung der COVID-19-Verordnung betroffen sind, ist zu prüfen, ob nicht andere Leistungen (z.B. Onlinehandel oder Lieferservice) erbracht werden können, die von der Maßnahme nicht erfasst sind. Daher ist jedenfalls die konkrete Gebrauchsbeeinträchtigung (unter Berücksichtigung der möglichen Nutzungen eines Geschäftslokals) zu ermitteln, um einen aliquoten oder sogar gänzlichen Mietzinsminderungsanspruch beurteilen zu können. Zudem sind die Bestimmungen der §§ 1104 f ABGB grundsätzlich dispositiv und eine abweichende vertragliche Regelung möglich. Das Ergebnis des Einzelfalls hängt schließlich von den konkreten Umständen und der vertraglichen Vereinbarungen ab.

Für Rückfragen zu diesem Thema stehen wir Ihnen auch aktuell jederzeit gerne zur Verfügung.

### Kann der Vermieter eine Räumungsklage wegen Nichtbezahlung des Mietzinses einbringen?

Sollten die Voraussetzungen für eine Mietzinsminderung vorliegen, so ist der Mieter ab diesem Zeitpunkt berechtigt, eine verminderte bzw. keine Miete zu bezahlen. Es ist jedoch äußerste Vorsicht geboten, da wie bereits erwähnt das Ausmaß der Mietzinsminderung immer im Einzelfall beurteilt wird. Behält der Mieter daher den gesamten Mietzins ein, ist der Vermieter grundsätzlich berechtigt, eine Mietzins- und Räumungsklage einzubringen. In einem zu führenden Gerichtsverfahren wird vom Gericht zu beurteilen sein, ob das Ausmaß des einbehaltenen Mietzinses der zu-stehenden Mietzinsminderung entspricht. Sollte sich hierbei herausstellen, dass zu viel Mietzins einbehalten wurde, steht der Mieter vor dem Problem, dass die Räumungsklage möglicherweise gerechtfertigt war und somit das Mietverhältnis aufgelöst wird (rückwirkend mit Zustellung der Klage).

Im Anwendungsbereich des MRG stellt dies kein so großes Problem dar, da der rückständige Mietzins gemäß § 33 Abs. 2 MRG bis zum Schluss der Verhandlung erster Instanz ohne negative Folgen nachbezahlt werden kann (sofern kein grobes Verschulden vorliegt). Das Mietverhältnis bleibt daher aufrecht bestehen. Ein „Ausnützen“ dieser außergewöhnlichen Situation kann allerdings vom Gericht in Härtefällen auch als grobes Verschulden gewertet werden (z.B., wenn sich herausstellt, dass nur eine minimale Mietzinsminderung zusteht und trotzdem der volle Mietzins über mehrere Monate einbehalten wurde und dies im Vorhinein schon absehbar war).

Außerhalb des ABGB kommt diese Bestimmung nicht zur Anwendung. Dies kann zur Folge haben, dass es zu einer Auflösung des Mietverhältnisses kommt, wenn die vom Mieter vorgenommene Mietzinsminderung zu hoch bemessen war.

Wir empfehlen daher, keinesfalls pauschal einfach den gesamten Mietzins einzubehalten, sondern jedenfalls zuerst das Einvernehmen mit dem Vermieter zu suchen. Sollte eine Mietzinsminderung geltend gemacht werden, so empfiehlt es sich, den Mietzins ab sofort unter Vorbehalt der Rückforderung zu bezahlen. Ein nunmehr voreiliges Handeln kann zu weitreichenden Konsequenzen führen, sobald die Maßnahmen wieder aufgehoben sind.

Aufgrund der nachträglichen Einzelfallbeurteilung (die viele Risiken birgt) empfehlen wir daher, jedenfalls vor gänzlicher Einstellung der Mietzinszahlungen ein Einvernehmen mit dem Vermieter zu suchen. Ganz unter dem Motto **„Gemeinsam schaffen wir das.“**

### DIE AUTOREN



**Dr. Peter Wagesreiter, LL.M.**

M&A, Finance and Corporate, Governance & Compliance

E: [wagesreiter@hsp-law.at](mailto:wagesreiter@hsp-law.at)

W: [www.hsp-law.at](http://www.hsp-law.at)



**Mag. Markus Busta**

Öffentliches Recht, Baurecht

E: [busta@hsp-law.at](mailto:busta@hsp-law.at)

W: [www.hsp-law.at](http://www.hsp-law.at)

*Wir empfehlen, keinesfalls pauschal einfach den gesamten Mietzins einzubehalten, sondern jedenfalls zuerst das Einvernehmen mit dem Vermieter zu suchen.*

### INHALTSVERZEICHNIS

- ✓ Rechtsgrundlage für die Betriebsschließungen
- ✓ außerordentliches Kündigungsrecht
- ✓ Mietzinsminderung
- ✓ Einzelfallbeurteilung
- ✓ Räumungsklage