

Mietzinsminderung: Rechtslage nicht eindeutig/Einzelprüfungen sind notwendig

[e elektrojournal.at/elektrojournal/mietzinsminderung-rechtslage-nicht-eindeutigeinzelpruefungen-sind-notwendig-195075](https://www.elektrojournal.at/elektrojournal/mietzinsminderung-rechtslage-nicht-eindeutigeinzelpruefungen-sind-notwendig-195075)



© Heiko119/Gettyimages

24.03.2020

Coronakrise

Covid-19

Coronavirus

Am Freitag stellte Justizministerin Alma Zadic klar, dass der Mietzins für Unternehmer, deren Geschäftsräume während der Coronakrise behördlich geschlossen sind, reduziert werden kann. Ganz so eindeutig ist die Rechtslage allerdings nicht, hier sind Einzelprüfungen der Verträge nötig.

Die Rechtsanwaltskanzlei SCWP Schindhelm warnt jetzt davor, sich blindlings auf die Bestimmungen des § 1104 ABGB zu verlassen. Demnach ist bei „außerordentlichen Zufällen“, die dazu führen, dass der Mietgegenstand zur Gänze unbrauchbar wird, kein Mietzins zu entrichten. Als Beispiel für solche außerordentliche Zufälle nennt § 1104 ABGB eine Seuche.

So stehe es den Parteien eines Mietvertrages nämlich durchaus frei, analysiert die Kanzlei, im Mietvertrag eine abweichende Risikoverteilung zu vereinbaren. Gerade im gewerblichen Bereich finde eine solche Risikoabwälzung auf den Mieter regelmäßig statt, etwa für den Fall der behördlichen Anordnung von Betriebsschließungen. Ob eine solche Klausel tatsächlich wirksam vereinbart wurde und auf den aktuellen Sachverhalt anwendbar ist, kann daher nur durch eine Prüfung des Einzelfalls festgestellt werden.

Auch ohne individuelle vertragliche Regelung ist zu hinterfragen, ob eine allfällige staatliche Entschädigungsregel der Anwendung des § 1104 ABGB entgegensteht. Immerhin sind laut OGH nämlich nur solche Ereignisse als „außerordentliche Zufälle“ einzustufen, die „durch eine gesetzliche Regelung über Ersatzansprüche nicht angemessen ausgeglichen werden“ können. Entschädigungen aus Krisenbewältigungsfonds etc. könnten – je nach Ausgestaltung – als derartige Ersatzansprüche angesehen werden.

Sind Mietobjekte wirklich unbrauchbar?

Außerdem stelle sich die Frage, ob die derzeit in Kraft befindlichen COVID-19-Maßnahmen Mietobjekte tatsächlich zur Gänze unbrauchbar machen. Abzustellen ist dabei auf den sog. „bedungenen Gebrauch“, also darauf, was die Parteien vereinbart oder sonst stillschweigend vorausgesetzt haben. Soll der Mietgegenstand etwa nicht ausschließlich als Verkaufsfläche, sondern auch sonstigen Zwecken dienen, ist konkret zu prüfen, ob und inwieweit das Objekt weiterhin brauchbar ist. So können die Bestandflächen beispielsweise weiterhin als Lagerräume, Büroflächen, oder Werkstätte nutzbar sein. Sofern ein „außerordentlicher Zufall“ vorliegt, und es dadurch zur teilweisen Unbrauchbarkeit gekommen ist, kann freilich ein Anspruch auf aliquote Reduktion des Mietzinses bestehen (§ 1105 ABGB). In jedem Fall empfehlen die Rechtsexperten, hier jeden Mietvertrag einzeln prüfen zu lassen.

Mietervereinigung warnt vor Prozessfinanzierern

Deutlich optimistischer, was die Chance einer Mietzinsreduktion betrifft, ist die Mietervereinigung. Sie warnt aber gleichzeitig davor, sich in die Hände von Prozessfinanzierern, zu begeben. Diese würden im Nachhinein hohe Prozentsätze des zurückgeforderten Betrags als Provision kassieren. „Betroffene Mieter sollten keinesfalls voreilig Verträge oder Vollmachten unterzeichnen“, warnt Georg Niedermühlbichler, Präsident der Mietervereinigung Österreichs. „In der Fachwelt besteht breiter Konsens, dass Mieter von Geschäftslokalen, die derzeit wegen behördlicher Auflagen geschlossen sind, zur Mietzinsminderung berechtigt sind.“ Daher sei auch nicht einzusehen, warum man den Prozessfinanzierern 35 Prozent einer eventuell ersparten Miete nachwerfen sollte, so Niedermühlbichler weiter.

Rechtlich sieht die Situation für Mieter von Geschäftslokalen derzeit so aus: Wer seine gemieteten Geschäftsräume wegen behördlicher Auflagen in diesem Zusammenhang nicht mehr gebrauchen bzw. benutzen kann, könnte zu einer Mietzinsminderung

berechtigt sein. „Beurteilt wird die Höhe der Minderung im konkreten Einzelfall“, sagt Elke Hanel-Torsch, Landesvorsitzende der Wiener Mietervereinigung.

Vollen Mietzins einzahlen

Die Expertin rät dazu, weiterhin den vollen Mietzins einzuzahlen – allerdings unter Vorbehalt einer Mietzinsminderung. Von diesem Vorbehalt sollte man den Vermieter mittels eingeschriebenen Briefes in Kenntnis setzen. „Diese Erklärung ermöglicht es, später selber vor Gericht zu gehen und einen Teil der Miete als Mietzinsminderung einzuklagen. Womöglich ist vor diesem Schritt eine Einigung mit dem Vermieter möglich“, erklärt Hanel-Torsch.

Die Mietervereinigung stellt allen Betroffenen ein solches Musterschreiben als Gratis-Download auf ihrer Webseite zur Verfügung:

<https://mietervereinigung.at/699/Downloads>