

Mietzinszahlung in Zeiten von COVID-19

Im Lichte der einschneidenden Maßnahmen gegen die Verbreitung von COVID-19 mehren sich die (Medien-)Berichte, wonach Mieter aufgrund COVID-19 von der **Pflicht zur Mietzinszahlung** befreit wären. Hintergrund: Diese Berichte stützen sich auf die Bestimmung des § 1104 ABGB. Danach ist bei „**außerordentlichen Zufällen**“, die dazu führen, dass der Mietgegenstand zur Gänze unbrauchbar wird, kein Mietzins zu entrichten. Als Beispiel für solche außerordentlichen Zufälle nennt § 1104 ABGB eine Seuche. So **eindeutig**, wie diese Berichte suggerieren, **ist die Rechtslage jedoch nicht**.

So steht es den Parteien eines Mietvertrages nämlich durchaus frei, im Mietvertrag eine **abweichende Risikoverteilung** zu vereinbaren. Im gewerblichen Bereich findet eine solche **Risikoabwälzung auf den Mieter** regelmäßig statt, gerade 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 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 Krisenbewältigungs-Fonds** etc. könnten – je nach Ausgestaltung – als derartige **Ersatzansprüche** angesehen werden.

Weiters stellt 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).

Wurden Betriebsstätten ohne behördlichen Auftrag **freiwillig geschlossen** (z. B. aus Vorsichtsgründen), wird genau abzuklären sein, ob überhaupt eine durch außergewöhnliche Zufälle verursachte (gänzliche) Unbrauchbarkeit der Mietsache besteht.

Selbst in Fällen, in denen keine durch „außergewöhnlichen Zufall“ bedingte gänzliche oder teilweise Unbrauchbarkeit vorliegt, könnten Vermieter mit Forderungen zur Mietzinsreduktion konfrontiert werden. So gibt § 1096 ABGB dem Mieter – gänzlich unabhängig von „außergewöhnlichen Zufällen“ – ein **Recht zur Mietzinsminderung**, wenn der **Gebrauch des Mietobjekts beeinträchtigt** ist. Abzustellen ist dabei auf jenen Gebrauch, der dem Vertragszweck und der Verkehrssitte bei Vertragsabschluss entspricht.

Gewisse Sonderregeln gelten darüber hinaus für **Pachtverträge**. Die Unterscheidung von Miet- und Pachtverträgen ist oft mit Schwierigkeiten verbunden. Nach der Rechtsprechung lassen sich für die Abgrenzung zwischen Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht nämlich keine festen, allgemein anwendbaren Regeln aufstellen lassen. Vielmehr kommt es jeweils auf die Umstände des Einzelfalls in ihrer Gesamtheit an.

Abschließend: Die obigen Grundsätze gelten grundsätzlich für alle Sachen, also sowohl für **Immobilien**, wie auch für **bewegliche Sachen**.

Zusammengefasst zeigt sich, dass einer allfälligen Reduktion des Mietzinses eine **Einzelfallprüfung des entsprechenden Bestandvertrags** vorangehen sollte.

Unsere Experten der [SCWP Schindhelm COVID-19-Unit](#) stehen Ihnen in diesem Zusammenhang sowie zur Beantwortung sonstiger Rechtsfragen im Zusammenhang mit COVID-19 gerne zur Verfügung.



Dr. Immanuel Gerstner

Rechtsanwalt

Wien

T +43 1 9050100-250

F +43 1 9050100-200

i.gerstner@scwp.com



Dr. Lukas Leitner

Rechtsanwalt

Wien

T +43 1 9050100

F + 43 1 9050100-200

l.leitner@scwp.com