

NEWS/KLIENTENINFORMATION

Mietrecht

Mag. Franz J. Kohlbacher

21.03.2020

Geschäftsraummiete in Zeiten von Corona

Wie wirkt sich die eingeschränkte Benützbarkeit von Geschäftsräumen auf die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses aus? Kann der Bestandvertrag aufgelöst werden?

Durch die COVID-19 Maßnahmengesetze und durch die auf deren Basis erlassenen Verordnungen wurde das Betreten des Kundenbereichs von bestimmten Betriebsstätten des Handels, von Dienstleistungsunternehmen, Freizeit- und Sportbetrieben und der Gastronomie untersagt. Davon ausgenommen sind lediglich bestimmte Bereiche wie unter anderem der Lebensmittelhandel, Apotheken, Banken, Post, etc.

Als Folge müssen zahlreiche Geschäftsräumlichkeiten – vor allem solche mit Kundenverkehr – für Wochen bzw. Monate geschlossen bleiben und können von den Bestandnehmern nicht genutzt werden.

Zusätzlich sind viele Wirtschaftsbereiche (z.B. Tourismus) aufgrund des allgemeinen Lock-down völlig zum Stillstand gekommen, sodass eine Nutzung von Geschäftsräumen zwar grundsätzlich möglich - mangels Nachfrage - aber sinnlos bzw. wirtschaftlich nicht vertretbar wäre.

Muss der Bestandnehmer für seine Geschäftsräumlichkeiten während der Corona Krise nun trotzdem uneingeschränkt Miete bezahlen? Kann er die Miete reduzieren oder ist er überhaupt von der Mietzinszahlung befreit?

1. Gesetzliche Regelung (ABGB) – Vertragsbestimmung (Bestandvertrag)

Die Folgen der Corona Krise auf Bestandverträge wurden in den COVID-19 Maßnahmengesetzen nicht gesondert angesprochen oder gar geregelt. Es ist daher auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen zurückzugreifen.

Die grundsätzliche Regelung liegt in § 1096 ABGB, der bei teilweiser oder gänzlicher Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes (zwingend) vorsieht, dass sich der Mietzins im Ausmaß der Unbrauchbarkeit verringert. Der klassische Anwendungsfall dieser Bestimmung ist die Einschränkung der Nutzbarkeit einzelner Bestandgegenstände oder Räume infolge

von Wasserschäden, Baustellen oder ähnlichem und resultiert im Wesentlichen aus der Erhaltungspflicht des Bestandgebers, der die Brauchbarkeit des Mietgegenstandes gemäß Vertragszweck oder Verkehrssitte für die Dauer des Bestandverhältnisses sicherstellen muss. Diese Regelung zielt typischer Weise auf Einzelfälle ab, nicht aber auf die (sich über das gesamte Bundesgebiet erstreckenden) Auswirkungen der herrschenden Corona Krise.

Für die gegenständliche Situation zutreffender sind die §§ 1104, 1105 ABGB, die bisher im allgemeinen Wirtschafts- und Rechtsleben kaum eine Rolle gespielt haben. Diese Bestimmungen regeln, dass bei elementaren Ereignissen wie Krieg oder Seuche („außerordentliche Zufälle“), die stets einen größeren Personenkreis treffen und von Menschen nicht beherrschbar sind, der Bestandnehmer von der Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses befreit ist, wenn der Bestandgegenstand infolge eines solchen Elementarereignisses nicht benutzt werden kann. Ist der Bestandgegenstand nur eingeschränkt nutzbar, ist nur ein verhältnismäßiger Mietzins zu zahlen.

Dass COVID-19 als Seuche im Sinne dieser Bestimmungen anzusehen ist, wird allgemein nicht in Zweifel gezogen.

Allerdings ist Vorsicht geboten und im Einzelfall jedenfalls der jeweilige Bestandvertrag zu prüfen, weil die §§ 1104, 1105 ABGB nicht zwingendes Recht darstellen und die Gefahrentragung für derartige Fälle vertraglich auch anders geregelt werden kann. Insbesondere kann vereinbart werden, dass der Bestandnehmer auch bei Elementarereignissen das Risiko einer Einschränkung oder Unmöglichkeit der Nutzbarkeit der Bestandsräume tragen muss.

Überraschender Weise haben wenige Bestandgeber von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und es finden sich selbst in den umfangreichen Bestandverträgen in Einkaufszentren, die grundsätzlich danach trachten, dass weitgehend alle Lasten und Risiken auf die Bestandnehmer überwältzt werden, selten Regelungen über die Gefahrentragung bei Elementarereignissen.

2. Probleme in der Anwendung

Ob und in welchem Ausmaß ein Geschäftsraum unbenützlich ist, lässt sich bei genauerer Betrachtung gar nicht so einfach klären. Aufgrund der – zum Glück – doch selten auftretenden Anlassfälle gibt es dazu kaum Rechtsprechung.

Man möchte annehmen, dass bei Betrieben, für die ein ausdrückliches Betretungsverbot besteht (insbesondere Gastronomie), die Mietzinsbefreiung außer Frage steht.

Wenn ein Gastronomiebetreiber ein Lieferservice anbietet, was trotz Betretungsverbot zulässig wäre, ist wohl eine teilweise (Un-)Benützlichkeit anzunehmen und der Bestandnehmer muss zumindest einen Teil der Miete bezahlen.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob es eine Verpflichtung des Bestandnehmers gibt, im Rahmen des vereinbarten Bestanzwecks zulässige Nutzungsmöglichkeiten auszuschöpfen, den Bestandgegenstand zumindest teilweise zu benützen, weil er z.B. als Gastronom kein Lieferservice anbietet. Bei dieser Beurteilung wird aber wohl vom vereinbarten Geschäftszweck bzw. von einer allenfalls bestehenden Verkehrssitte auszugehen sein.

Auch gibt es zahlreiche Geschäftstypen, die nur einem teilweisen Betretungsverbot unterliegen (z.B. Unternehmen mit Bereichen mit Kundenkontakt und solchen ohne Kundenkontakt). Sofern der Geschäftsbetrieb im Bereich ohne Kundenkontakt (z.B. Büro, Lager, etc) uneingeschränkt möglich ist, wird der Bestandnehmer für diesen Teil keine Mietzinsminderung oder –befreiung in Anspruch nehmen können.

Wie sind Betriebe zu behandeln, für die kein Betretungsverbot gilt und die ihre Leistungen zwar anbieten können, deren Leistungen aber infolge des allgemeinen Lock-down nicht in Anspruch genommen werden? Diese Betriebe sind von den Betretungsverboten nur indirekt betroffen, weil die Benützbarkeit des Bestandgegenstandes per se nicht beeinträchtigt ist. Dennoch sind sie faktisch gezwungen, ihre Geschäftsbetriebe geschlossen zu halten.

3. Ausmaß der Mietzinsminderung/-befreiung

Das Ausmaß der Mietzinsminderung hängt vom Ausmaß und der zeitlichen Dauer der Unbenützbarkeit ab. Ob und inwieweit der Bestandnehmer einen (zumindest noch beschränkten) Gebrauch von seinem Bestandgegenstand machen kann, wird stets eine Frage des Einzelfalls sein. Es ist also in jedem einzelnen Fall zu prüfen sein, inwieweit die tatsächlich noch mögliche Nutzung gegenüber des normalerweise möglichen Nutzungsumfangs zurückbleibt. Dies wird von der Rechtsprechung in Form von Prozentzahlen zum Ausdruck gebracht.

Wenn ein Anspruch auf Mietzinsminderung oder –befreiung dem Grunde nach besteht, ist davon auszugehen, dass sich auch die Betriebskosten und die Umsatzsteuer im gleichen Ausmaß wie der Mietzins reduzieren.

4. Alternative: Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 901 ABGB)

Wenn die Anwendung der vorgenannten (miet-)rechtlichen Regelungen zu unbefriedigenden Lösungen führt, kann als mögliche Alternative das Konzept des "Wegfalls der Geschäftsgrundlage" in Betracht gezogen werden.

In diesem Sinne anerkennt die Rechtsprechung, dass ein Vertrag gelöst werden darf, wenn die objektive (typische) Geschäftsgrundlage, die jedermann mit einem solchen Geschäft verbindet, weggefallen und damit der im Vertragsinhalt zum Ausdruck gebrachte, von beiden Teilen anerkannte wesentliche Vertragszweck dauerhaft und nicht nur zeitweilig unerreichbar geworden ist (OGH 15.12.2009 5 Ob 220/09b).

Wenn als im Wege der Mietzinsminderung oder –befreiung keine befriedigende Lösung gefunden werden kann, kann der Bestandnehmer die Auflösung des Bestandvertrages aus wichtigem Grund in Erwägung ziehen. Das wird allerdings nur dann in Frage kommen, wenn der Bestandgeber auch bereit ist, den Bestandgegenstand aufzugeben.

Eine weitere Voraussetzung für einen Anwendungsfall des Wegfalls der Geschäftsgrundlage ist, dass die Unmöglichkeit der Erfüllung des Vertragszwecks von einer bestimmten Dauer ist. Eine kurzfristige Unterbrechung der Geschäftstätigkeit reicht dafür nicht aus. Für bestimmte Bereiche in der (internationalen) Reisebranche, für die eine Erholung erst in einem Jahr oder später prognostiziert wird, könnte durchaus eine ausreichend dauerhafte Vereitelung des Vertragszwecks gegeben sein.

5. Fazit

Wenn der Bestandnehmer wegen eingeschränkter Benützbarkeit der angemieteten Geschäftsräumlichkeiten die Miete reduzieren oder überhaupt aussetzen möchte, sollte er zuerst den Bestandvertrag prüfen und klären, ob und in welchem Ausmaß die Benützbarkeit unmittelbar aufgrund der verhängten CONVID-19 Maßnahmen möglich bzw. unmöglich ist.

Wenn absehbar ist, dass die Beeinträchtigung über einen erheblichen Zeitraum fortbestehen wird, ist auch eine Auflösung des Bestandvertrages wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage möglich.