

Titel: Geschäftsraumschließungen wegen COVID-19
Datum: 19.03.2020
Autoren: RA Dr. Daniel Tamerl, RAA Dr. Anna Wanitschek
Schlagworte: Geschäftsraumschließungen, COVID 19, Mietvertrag, § 1104 ABGB, § 1105 ABGB, „außerordentlicher Zufall“

Geschäftsraumschließungen wegen COVID-19

Von RA Dr. Daniel Tamerl und RAA Dr. Anna Wanitschek

Aufgrund der Verordnung des Sozialministeriums betreffend vorläufige Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 wurden unter anderem die Schließung von Dienstleistungs- und Handelsunternehmen angeordnet.

Ausbleibende Einnahmen stehen dabei nun teilweise hohen Geschäftsraummieten gegenüber.

Eine Entlastung für die von der behördlich angeordneten Schließung betroffenen Unternehmer ergibt sich aber wohl aus dem ABGB. Bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen können Unternehmer, die von Geschäftsschließungen betroffen sind, für die Dauer der Unbenutzbarkeit des Bestandsobjekts von der Zahlung des Mietzinses befreit werden.

Rechtsprechung gibt es aufgrund der Neuartigkeit des Virus und der Aktualität der Fragestellung natürlich noch keine.

Die folgenden Ausführungen stellen eine erste rechtliche Einschätzung dar, vermögen aber freilich nicht alle in diesem Zusammenhang auftretenden Fragestellungen zu beantworten und ersetzen keinesfalls eine gründliche, rechtliche Prüfung des Einzelfalls. Insbesondere wegen der möglichen negativen Konsequenzen bei Verweigerung oder eigenständiger Herabsetzung der Mietzinszahlung (Mietzins- oder Räumungsklage) ist es dringend angeraten, vorab eine Rechtsauskunft einzuholen.

Einschlägige Bestimmungen

§ 1104 ABGB sieht vor, dass in den Fällen, in denen das Bestandsobjekt wegen außerordentlicher Zufälle, gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann, der Bestandgeber zur Wiederherstellung nicht verpflichtet ist, doch auch der Bestandnehmer keinen Mietzins zu entrichten hat.

Einschränkung der Bestimmung: Behält der Mieter trotz eines solchen Zufalls einen beschränkten Gebrauch des Mietstückes, so wird ihm auch ein verhältnismäßiger Teil des Mietzinses erlassen (§ 1105 ABGB).

Zu beachten ist außerdem, dass die Bestimmungen §§ 1104, 1105 ABGB nur dann zur Anwendung kommen können, wenn sie im Mietvertrag zwischen dem Vermieter und dem Mieter nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt wurden.

Was ist unter einem „außerordentlichen Zufall“ zu verstehen?

Nach §§1104, 1105 ABGB muss nun kein Mietzins bezahlt werden, wenn ein außerordentlicher Zufall vorliegt. Außerordentliche Zufälle nach §§1104, 1105 ABGB sind nach OGH-Rechtsprechung solche, die einen größeren Personenkreis treffen und von Menschen nicht beherrschbar sind, so dass für deren Folgen von niemandem Ersatz erwartet werden kann. Diese Tatbestandsmerkmale liegen etwa vor bei Feuer, Krieg oder Seuche, großen Überschwemmungen oder Wetterschlägen.

Zudem werden auch von den Vertragspartnern nicht provozierte hoheitliche Verfügungen zu diesen „außerordentlichen Zufällen“ gerechnet, wie etwa die Beschlagnahme des Bestandobjekts durch eine Besatzungsmacht.

Liegt nun ein „außerordentlicher Zufall“ vor, können Mieter unter Umständen für die Dauer der Unbenutzbarkeit ihres Bestandobjekts von der Zahlung des Mietzinses – zumindest teilweise – befreit.

COVID-19 Virus als „außerordentlicher Zufall“?

Zur Frage, ob der COVID-19 Virus als ein „außerordentlicher Zufall“ angesehen werden kann, gibt es angesichts der Aktualität der Fragestellung noch keine höchstgerichtliche Entscheidung.

Aufgrund der geltenden Rechtslage ist jedoch davon auszugehen, dass voraussichtlich eine Minderung bzw. auch der gänzliche Entfall des Mietzinses für die Dauer der Geschäftsschließungen durchsetzbar ist: Die aktuellen Schließungen der Handels- und Dienstleistungsunternehmen erfolgten aufgrund behördlicher Anordnung, die zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 gesetzt wurden. Die Schließungen sind demnach nicht vom Vermieter oder Mieter provozierte hoheitliche Verfügungen und können daher zu diesen „außerordentlichen Zufällen“ gerechnet werden.

Somit erfüllt die derzeitige Situation wohl grundsätzlich die Voraussetzungen für das Vorliegen eines außerordentlichen Zufalls iSd § 1104 ABGB.

Fazit

Vorausgesetzt die Anwendung der §§ 1104 ABGB wurde im Mietvertrag nicht ausgeschlossen, können Mieter für die Dauer der behördlich angeordneten Schließung von der Zahlung des Mietzinses gegebenenfalls befreit werden, sofern die Ausbreitung des COVID-19 Virus und die daraus resultierenden angeordneten Schließungen der Geschäftsräume als „außergewöhnlicher Zufall“ zu qualifizieren sind.

Die Befreiung des Bestandzinses greift solange der Unternehmer sein Geschäft nicht benutzen kann. Wenn die Geschäftsschließung nur einen Teil des Monats betrifft, dann greift die Mietzinsbefreiung aliquot.

Diese Befreiung von der Zahlungspflicht erfasst – analog zur Judikatur zum Mietzinsminderungsrecht nach § 1096 ABGB – den gesamten Mietzins, also auch die anteiligen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben. Der Unternehmer wäre folglich umfassend befreit.

Tipps für betroffene Unternehmen

Vorausgeschickt sei an dieser Stelle, dass von Geschäftsschließungen betroffene Unternehmer „Alleingänge“ möglichst vermeiden sollen. Es wird vielmehr empfohlen, hinsichtlich der Frage, ob die gesetzlichen Regelungen auf das konkrete Bestandsverhältnis angewendet werden können, rechtzeitig anwaltlichen Rat einzuholen.

In einem ersten Schritt ist dabei zu prüfen, ob die Bestimmungen §§ 1104, 1105 ABGB zur Anwendung gelangen oder ob diese im Mietvertrag ausgeschlossen oder eingeschränkt wurden.

Enthält der Bestandsvertrag keinen Haftungsausschluss, sollte der Vermieter kontaktiert und von der behördlich angeordneten Schließung informiert werden.

Das (eingeschriebene) Schreiben an den Vermieter sollte folgende Hinweise enthalten:

- Mitteilung des Zeitpunkts der Betriebsschließung: Da die Mietzinsbefreiung bzw. -minderung bereits ab Beginn der Beeinträchtigung, dh ab der behördlich angeordneten Schließung des Betriebs gilt, sollte der Vermieter über den Zeitpunkt der Betriebsschließung informiert werden.
- Zahlung der Miete unter Vorbehalt einer Mietzinsminderung: Darüber hinaus ist gegenüber dem Vermieter festzuhalten, dass die weitere Zahlung des Mietzinses nur unter Vorbehalt erfolgt und bereits zu viel bezahlte Miete zurückgefordert werden kann. Wird nämlich der volle Mietzins ohne Vorbehalt bezahlt, stellt dies unter Umständen einen konkludenten Verzicht auf die Befreiung bzw. Minderung des Mietzinses dar.
- Keine „Alleingänge“: Es ist nicht ratsam, ohne Absprache mit dem Vermieter einen verminderten Mietzins zu bezahlen. Mit der Verweigerung der Mietzinszahlung in einem Umfang, der nicht dem tatsächlichen Minderungsbetrag entspricht, muss man mit einer Mietzins- oder Räumungsklage rechnen.

Zur Prüfung, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Mietzinsbefreiung bzw. -minderung bei Ihrem Bestandsverhältnis tatsächlich vorliegen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Kontakt:

RA Dr. Daniel Tamerl: tamerl@chg.at

RAA Dr. Anna Wanitschek: wanitschek@chg.at

CHG Czernich Haidlen Gast & Partner Rechtsanwälte
Bozner Platz 4 – 6020 Innsbruck
Tel.: 0512-567373 Fax: 0512-567373 -15
innsbruck@chg.at www.chg.at