

CORONAVIRUS

Geschäftsraummieten – Muss der Mietzins trotz Schließung weiterhin bezahlt werden?*

Wir befinden uns in außergewöhnlichen und für jeden Einzelnen herausfordernde Zeiten, die die österreichische Bundesregierung veranlasst hat, entsprechende Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus zu setzen.

Aufgrund dieser behördlichen Maßnahmen wurden einerseits bestimmte Gewerbebetriebe zur Gänze geschlossen und andererseits das Betreten von Kundenbereichen von Unternehmen untersagt, wodurch Unternehmen aufgrund überhaupt fehlender Umsätze bzw. erheblicher Umsatzeinbrüche insbesondere auch mit der Zahlung ihrer Geschäftsraummieten belastet sind.

1. Welche Möglichkeiten stehen den Bestandnehmern zu?

§ 1104 ABGB sieht vor, dass kein Miet- oder Pachtzins zu entrichten ist, wenn der Bestandgegenstand wegen „außerordentlicher Zufälle“, wie beispielsweise auch Seuche, gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann.

Nach der Rechtsprechung handelt es sich bei einem außerordentlichen Zufall um elementare Ereignisse, die einen größeren Personenkreis treffen und von Menschen nicht beherrschbar sind, sodass für deren Folgen im Allgemeinen von niemandem Ersatz erwartet werden kann.

Aufgrund der aktuellen Situation und der aktuellen Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Coronavirus ist es unseres Erachtens – trotz fehlender gerichtlicher Entscheidungen – durchaus argumentierbar, dass ein solcher „außerordentlicher Zufall“ vorliegt.

Für Mieter von Geschäftsräumlichkeiten besteht sohin die Möglichkeit auf die Mietzinsbefreiung bzw. Mietzinsminderung des § 1104 ABGB zurückzugreifen.

Wichtig ist jedoch zu unterscheiden, ob die Möglichkeit einer gänzlichen Befreiung oder einer teilweisen Mietzinsminderung besteht, weil § 1105 ABGB vorsieht, dass Mieter von einem verhältnismäßigen Teil des Mietzinses befreit sind, sollte der Mietgegenstand trotz eines solchen Zufalls teilweise weiter brauchbar sein.

Für das Ausmaß der Mietzinsminderung wird es daher wesentlich sein, ob der Mietgegenstand zur Gänze oder trotz eines solchen außerordentlichen Zufalles weiterhin beschränkt brauchbar bleibt und ist für diese Beurteilung jedenfalls der vereinbarte Gebrauchszweck heranzuziehen. Unseres Erachtens wird insbesondere bei behördlich angeordneten Schließungen, wie es derzeit insbesondere für Gastgewerbebetriebe vorgesehen ist, eine gänzliche Unbrauchbarkeit vorliegen, weil der Mietgegenstand rechtlich nicht mehr benützt werden darf.

Hingegen wird bei Büroräumlichkeiten, die keinen allgemeinen behördlichen Schließungen unterliegen, ein Mietzinsminderungsanspruch, wenn überhaupt nur in einem sehr eingeschränkten Umfang vorliegen. Weiters wird bei „bloßen“ Umsatzrückgängen, die auf fehlender Kundenfrequenz zurückzuführen sind, ohne dass eine behördlich angeordnete Schließung vorliegt, grundsätzlich kein Mietzinsminderungsanspruch bzw. Befreiungsanspruch zustehen, ausgenommen im Mietvertrag wäre eine bestimmte Kundenfrequenz vom Vermieter zugesichert worden.

Diese Mietzinsminderung bzw. Mietzinsbefreiung ist grundsätzlich auch auf Pachtverhältnisse anwendbar, jedoch werden diese Befreiungen aufgrund der spezielleren Bestimmung des § 1105 ABGB sehr eingeschränkt.

Trotz dieser gesetzlichen Bestimmungen darf nicht übersehen werden, in jedem Einzelfall die konkreten Bestimmungen des jeweiligen Bestandvertrages zu prüfen, weil es sich bei §§ 1104 und 1105 ABGB um dispositive Bestimmungen handelt, d.h. im Bestandvertrag abweichende Regelungen zwischen den Vertragsparteien vereinbart werden können.

Es kann daher in Bestandverträgen durchaus vorgesehen sein, dass der Mieter bzw. Pächter die Gefahr auch bei außerordentlichen Zufällen zu tragen hat und daher den Bestandzins weiter zu bezahlen hätte.

2. Welche Möglichkeiten stehen den Bestandgebern zu?

Gemäß § 1104 ABGB trifft die Bestandgeber bei Verlust der Gebrauchsfähigkeit zwar nicht die Wiederherstellungspflicht, jedoch haben sie das Risiko für die auf Zufall beruhenden Umstände zu tragen und würden daher mit durchaus hohen Einbußen konfrontiert werden. Es darf daher nicht unberücksichtigt bleiben, dass neben den Bestandnehmern auch die Bestandgeber mit Umsatzeinbußen aufgrund fehlender Bestandzinse zu kämpfen haben könnten.

Es stellt sich daher die berechtigte Frage, ob die Bestandgeber auf ihren Bestandzinseinbußen sitzen bleiben würden oder wem gegenüber die Bestandgeber ihre Entschädigungsansprüche geltend machen könnten.

Mit dem COVID-19- FondsG wurde der „COVID-19-Krisenbewältigungsfonds“ eingerichtet um die erforderlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Bewältigung der COVID-19 Krisensituation setzen zu können und können die finanziellen Mittel des Fonds unter anderem für Maßnahmen zur

Abfederung von Einnahmefällen in Folge der Krise, für Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Epidemiegesetz und für Maßnahmen zur Konjunkturbelebung verwendet werden.

Da im COVID-19- FondsG auch vorgesehen wurde, dass der Bundesminister für Finanzen per Verordnung Richtlinien für die Abwicklung der Fondsmittel festzulegen hat und über die konkrete Auszahlung der finanziellen Mittel der Bundesminister für Finanzen im Einvernehmen mit dem Vizekanzler entscheidet, diese Verordnungen jedoch noch nicht erlassen wurde, bleiben zu den Details der Auszahlungen und wer tatsächlich Anspruch haben wird, derzeit leider noch viele Fragen offen.

Es kann derzeit daher leider noch nicht abschließend beurteilt werden, ob auch die Bestandgeber aufgrund ihrer finanziellen Einbußen durch die Bestandzinsausfälle Anspruch aus dem Fonds haben werden bzw. bejahendenfalls in welcher Höhe.

3. Inanspruchnahme bzw. Geltendmachung dieser Möglichkeiten

Da nicht immer klar sein wird, in welchem Ausmaß ein Mietzinsminderungsanspruch tatsächlich zusteht, empfehlen wir als ersten Schritt, den Vermieter bzw. Mieter zu kontaktieren, um eine einvernehmliche Lösung herzustellen.

Sollte eine einvernehmliche Lösung nicht möglich sein, empfehlen wir den Vermieter schriftlich über die konkrete Situation zu informieren (zB über die behördlich angeordnete Schließung) und ihm schriftlich die Gründe mitzuteilen, aus welchem Grund eine Mietzinsminderung bzw. Mietzinsbefreiung geltend gemacht wird. Um sich nicht dem Risiko einer Mietzins- und Räumungsklage des Vermieters aufgrund Nichtzahlung des Mietzinses auszusetzen, empfehlen wir jedenfalls den Mietzins nur unter ausdrücklichem Vorbehalt zu bezahlen.

* * *

Wir hoffen, Ihnen hiermit eine allgemeine Übersicht bzw. eine erste Hilfestellung für eine erste Einschätzung der Situation geben zu können.

Unser Real-Estate Team, bestehend aus Mag. Markus Dax und Mag. Anna Woschitz, steht Ihnen diesbezüglich gerne unterstützend zur Seite bzw. steht Ihnen für weitere Rückfragen gerne zur Verfügung.

** Dieser Artikel basiert auf dem Wissensstand und den gesetzlichen Bestimmungen am Tag des Beitrages, sohin vom 17.03.2020. Aufgrund der rasanten Entwicklung und der sich stetig ändernden Situation kann der Inhalt dieses Artikels daher nach dem 17.03.2020 überholt sein und sind wir daher bemüht, Sie über die aktuellen Entwicklungen up-to-date zu halten.*