

## Mietzinsminderungsrecht des Geschäftsraummieters wegen COVID-19

Der Bestandnehmer (Mieter, Pächter) kann gemäß §§ 1104 und 1105 ABGB bei gänzlicher oder teilweiser **Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts** wegen eines **außergewöhnlichen Zufalls** von der Leistung des Miet- und Pachtzinses zur Gänze oder zu einem Teil befreit sein. Es besteht kein Zweifel, dass die **gegenwärtige COVID-19 Situation** einen solchen außergewöhnlichen Zufall darstellt.

Geschäftsraummieter, deren Tätigkeit durch die gegenwärtige Situation in welcher Form auch immer beeinträchtigt wird, stehen also Möglichkeiten zur **teilweisen oder gänzlichen Mietzinsbefreiung** zu.

Das **konkrete Ausmaß der Mietzinsminderung bzw -befreiung** wird im **Einzelfall** auf der Grundlage der konkreten Gebrauchsbeeinträchtigung zu ermitteln sein. Dies ist stark vom jeweiligen Gewerbe und der jeweiligen Tätigkeit abhängig. Nicht jeder Gewerbetreibende oder jeder Geschäftsbetrieb ist durch die derzeitige Situation negativ betroffen. Nicht gerechtfertigt ist, Geschäftsraummieter, die von der Sperrverordnung nicht unmittelbar betroffen sind, von vornherein jegliches Maß an Mietzinsminderung zu verwehren. Auch wenn diese Betriebe weiterhin geöffnet haben und ihrer Tätigkeit nachgehen, können sie doch von schwindenden Aufträgen und Umsatzeinbußen betroffen sein. Unzutreffend ist aber auch, dass Geschäftsraummieter im Bereich des Handels, der Dienstleistungsunternehmen und der Freizeit- und Sportbetriebe, deren Betriebsstätten unmittelbar von der Sperrverordnung betroffen sind, jedenfalls einen gänzlichen Mietzinsbefreiungsanspruch hätten. Immerhin wird das Objekt in der Regel weiterhin zumindest zu Lager-, Buchhaltungszwecken, etc. verwendet werden können. Eventuell gibt es auch lediglich telefonische Beratungen oder einen Online-Handel. Bei Gastbetrieben wird drauf abgestellt werden können, ob neben dem Gastbetrieb auch ein Lieferdienst angeboten wird.

Es ist somit stets nach den **Umständen des Einzelfalles** zu beurteilen, ob, und in welchem Ausmaß ein solches Mietzinsminderungsrecht zukommt. Da es aufgrund der Einzigartigkeit der derzeitigen Situation **noch kaum Rechtsprechung** zu dem Thema gibt, können wir leider keine validen Zahlen betreffend Höhe und Ausmaß der Mietzinsminderung liefern, sondern höchstens erste Einschätzungen anbieten.

**Wichtig:** Der Mieter kann auf sein Mietzinsminderungsrecht gemäß §§ 1104 und §§ 1105 ABGB auch zur Gänze oder teilweise verzichten.

Ein **außerordentliches Vertragsauflösungsrecht** wird dem Geschäftsraummieter nach § 1117 ABGB **vorerst nicht zustehen**. Ein solches wird nur dann angenommen werden können, wenn die Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts für einen längeren Zeitraum oder dauerhaft vorliegt. Man wird sehen, wie lange die derzeitige Situation noch andauert.

Ratsam ist, bei einer Anfrage Ihres Mieters hinsichtlich eines Mietzinsminderungsrechts eine **einvernehmliche Lösung** zu finden. Für diesen Fall haben wir für unsere Mitglieder ein Muster für eine entsprechende Vereinbarung vorbereitet. Dieses senden wir unseren Mitgliedern im Bedarfsfall auf Anfrage gerne zu. Gerne sind wir natürlich bei der Erstellung behilflich.