

## **COVID-19 - Pandemie**

### **Erstes OGH-Urteil zur Mietzinsminderung von Geschäftsraummieterern**

Seit Beginn des ersten Lockdowns im März 2020 sind Vermieter und Vermieterinnen von Geschäftsräumlichkeiten mit Mietzinsminderungs- oder gar gänzlichen Mietzinsersparansprüchen ihrer Mieter aufgrund der Covid-19 - Pandemie konfrontiert worden.

Den rechtlichen Hintergrund dieser Forderungen bilden die § 1104 bis 1107 ABGB. Gemäß § 1104 ABGB besteht somit ein Miet- oder Pachtzinsbefreiungsanspruch des Bestandnehmers, wenn „die in Bestand genommene Sache wegen außerordentlicher Zufälle, als Feuer, Krieg oder Seuche, großer Überschwemmungen, Wetterschläge, oder wegen gänzlichen Misswachses gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann.“

Die Verunsicherung über die Rechtslage ist nach wie vor groß und können aufgrund der situationsbedingten Einzigartigkeit der COVID-19 - Pandemie und der fehlenden Judikatur dazu keine eindeutigen Antworten auf die Frage gegeben werden, was es denn nun wirklich mit dem Minderungsrecht der Geschäftsraummieter auf sich hat.

Eine Analyse zur rechtlichen Thematik finden Sie in unserem Artikel „COVID-19 - Pandemie- Was Vermieter wissen müssen“, siehe auch SIF 02/2020.

### **Erstes OGH-Urteil**

Mittlerweile erging das lang erwartete, erste Urteil des Obersten Gerichtshofs (3 Ob 78/21y) zur Frage, ob dem Geschäftsraummieter aufgrund der durch den Lockdown bedingten Unbenutzbarkeit oder beschränkten Brauchbarkeit seines Mietobjektes ein Mietzinsminderungsanspruch zukommt.

Zum Sachverhalt des Urteils: Eine Mieterin mietete ein Geschäftslokal zum Betrieb eines Sonnenstudios. Im Monat April 2020 konnte aufgrund des geltenden behördlichen Betretungsverbots das Geschäftslokal überhaupt nicht (auch nicht teilweise) genutzt werden. Eine eingeschränkte Verwendung, etwa für administrative Tätigkeiten oder zu Lagerzwecken, kam im konkreten Fall nicht in Betracht, da dies für die Mieterin weder erforderlich noch sinnvoll möglich war. Es fand auch kein Verkauf von Pflegeprodukten statt und es wurden weder solche Produkte noch Getränke im Bestandsobjekt gelagert.

Der OGH entschied:

- **COVID-19 ist als Seuche im Sinne der §§ 1104 und 1105 ABGB zu qualifizieren**, wodurch die Bestimmungen hinsichtlich Mietzinsreduktion oder Mietzinsentfall wegen gänzlicher Unbrauchbarkeit des Mietgegenstands bzw. beschränkter Gebrauchsfähigkeit des Mietgegenstands auf diesen Sachverhalt anzuwenden sind.
- **Da das Mietobjekt zur Gänze nicht zum gemieteten Zweck als Sonnenstudio verwendet werden konnte, stand der Mieterin ein Anspruch auf vollständige Mietzinsbefreiung zu.**
- Aus dem Umstand, dass die Einrichtungsgegenstände des Solarstudios während des Betretungsverbots im Lokal verblieben, lässt sich eine teilweise Nutzung nicht ableiten. **Das bloße Belassen des Inventars in den Räumen ist keine Nutzung des Bestandobjekts zum vertraglich vereinbarten Zweck.**

Festzuhalten ist, dass es sich um die erste OGH-Entscheidung zu einem Thema handelt, das sehr vielschichtig ist und umfangreiche Problemstellungen aufwirft. Im vorliegenden Fall ging es um einen Geschäftsbetrieb, der während des Betretungsverbot es gar nicht aufrechterhalten werden konnte. **Aus dieser (bis dato) vorliegenden Einzelfallentscheidung können noch keine Rückschlüsse auf andere, ähnliche Sachverhalte gezogen werden, auch wenn das Urteil wohl eine tendenziell mieterfreundliche Rechtsansicht des OGH erkennen lässt.**

In diesem Urteil nicht behandelt wurde etwa die Fragestellung, welche Auswirkung eine nur teilweise Unbenutzbarkeit des Geschäftsobjektes während eines Betretungsverbot es auf einen Zinsminderungsanspruch des Mieters hat, etwa wenn ein Gastronom das Lokal weiterhin für den Betrieb eines Liefer- oder Abholdienstes benutzen kann oder ein Händler im Geschäftslokal auch administrative Tätigkeiten ausüben kann oder dort einen Online-Handel betreibt.

Auch die Frage, ob ein von einem Betretungsverbot unabhängiger, pandemiebedingter Umsatzrückgang (etwa wegen geringerer Kundenfrequenz aus Angst vor Ansteckung) Mietzinsbefreiung bzw. -minderung auslöst oder aber ein solcher dem unternehmerischen Risiko des Geschäftsraummieters zuzurechnen ist, ist noch nicht beantwortet.

Nicht geklärt ist zudem, ob der Mietzinsbefreiungs- bzw. Mietzinsminderungsanspruch auch Betriebskosten, öffentliche Abgaben und besondere Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen umfasst.

Es bleiben künftige Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes mit Spannung abzuwarten.

**Wir raten Vermietern demnach weiterhin:**

- Ein Mietzinsminderungsbegehren des Geschäftsraummieters **nicht zu rasch anzuerkennen** bzw. nicht zu schnell ganz oder teilweise auf die vereinbarte Miete zu verzichten.
- Mit dem Mieter **vorläufig nur eine Stundung der Miete** zu vereinbaren.
- Damit bleiben einerseits grundsätzlich Ihre Ansprüche gegenüber dem Mieter gewahrt, andererseits wird dem Mieter durch den Erhalt seiner Liquidität ebenfalls geholfen.
- Langfristig ist es jedenfalls ratsam, bei einer Anfrage eines Geschäftsraummieters hinsichtlich einer Mietzinsminderung oder einer Stundung eine **einvernehmliche Lösung** zu finden.

Die Mitarbeiterinnen des ÖHGB Linz stehen Ihnen bei darüberhinausgehenden Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mag. Lisa Beinhundner