

Markt-, Strassen- und Wanderhandel Marktviktualienhändler

04 | 2021

COVID-19-Förderungen leicht erklärt bei Webseminaren im April

Nehmen Sie an der
Hygiene- und Allergenschulung teil

Pandemie und Mietrecht

Mietzinsbefreiung oder Mietzinspflicht?

Und was ist mit den Betriebskosten?

„Brauche ich während des Lockdowns keinen Mietzins für mein Geschäftslokal entrichten?“, das fragen sich viele von Corona geschädigte Händler*innen. Zwei Unternehmer*innen halten dazu schon ein für sie positives Urteil in Händen; ein bekannter Wiener Cafetier wurde dagegen angehalten, den vollen Mietzins zu entrichten.

Das ABGB sieht in den §§ 1104 und 1105 gänzliche oder teilweise Mietzinsbefreiungen für Mieter im Falle der Unbrauchbarkeit des

Mietobjektes aufgrund von Seuchen vor. Wer sein Geschäft coronabedingt schließen musste, sollte sich daher beraten lassen, ob eine Befreiungsbestimmung für seinen Fall anwendbar ist. Entscheidend dafür sind oft die Regelungen im Mietvertrag und ein Gespräch mit dem Vermieter ist immer zu empfehlen. Außerdem ist man durch die Corona-Förderungen auch angehalten, die Kosten zu minimieren.

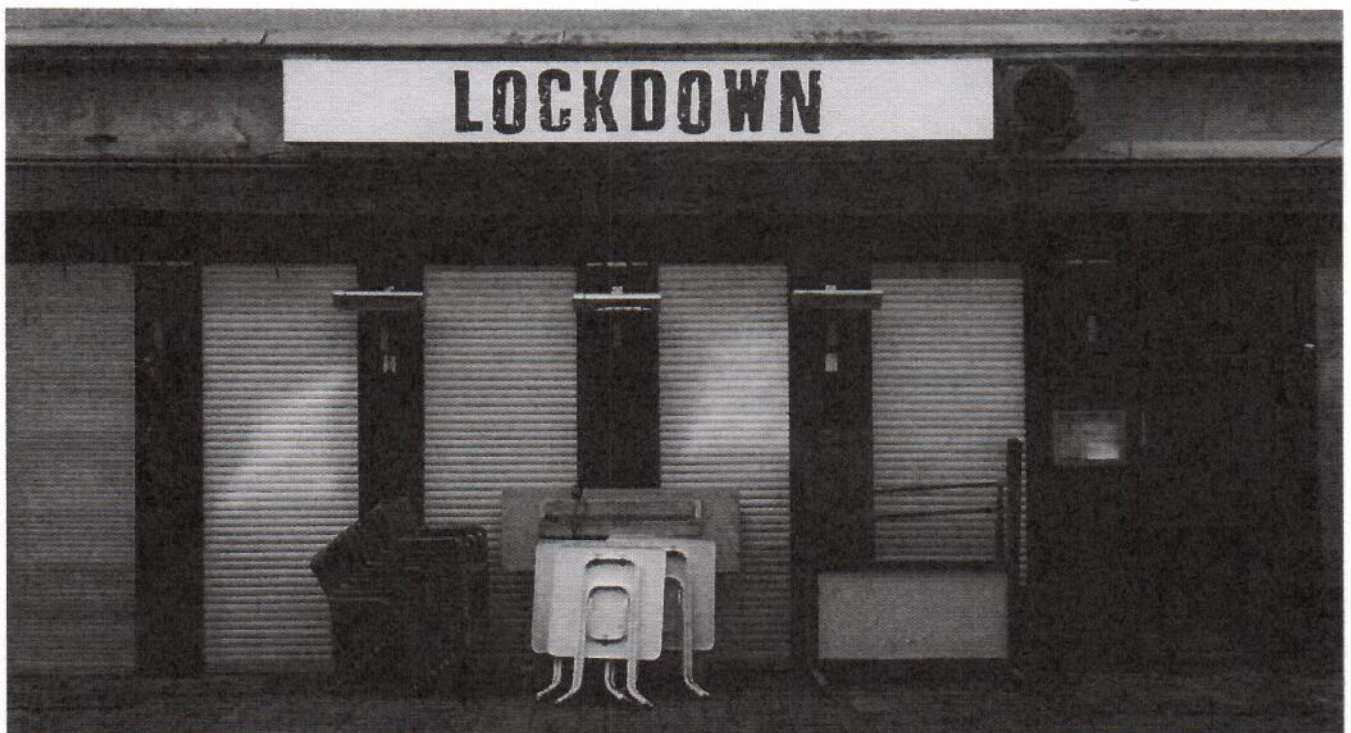
Ob eine Mietzinsminderung (oder der gänzliche –entfall) möglich ist, ist aber auch unter Juristen um-

stritten. Die Höhe der Minderung ist dabei immer nur für den Einzelfall beurteilbar. Wir haben mit Günther Loibner und Martin Prunbauer zwei prominente Wiener Rechtsanwälte gebeten, das Thema aus einer PRO- und CONTRA-Sicht zu betrachten, um unseren Mitgliedsbetrieben eine kontraversielle Sicht des Themas zu ermöglichen.

Mietzinsbefreiung (Dr. Günther Loibner)

Zu den seit einem Jahr am heftigsten diskutierten zivilrechtlichen

@ kristina.rutten / AdobeStock



Regeln gehören die §§ 1104 und 1105 ABGB. Sie regeln, wer welches Risiko zu tragen hat, wenn ein Mietgegenstand wegen eines Ereignisses höherer Gewalt nicht benutzt werden kann. Seuchen zählen ausdrücklich zu solchen Ereignissen. Und COVID-19 ist eine Seuche. Das Gesetz sieht vor, dass der Vermieter in einem solchen Fall die Benutzbarkeit des Mietgegenstandes nicht wieder herstellen und der Mieter keine Miete zahlen muss.

Die Rechtsgrundsätze darüber, wer bei Ereignissen höherer Gewalt welches Risiko zu tragen hat, gehen zurück auf die alten Römer. Bei diesen galt „casum sentit dominus“, was bedeutet, dass „der Zufall denjenigen trifft, in dessen Vermögen oder Person er sich ereignet“.

§ 1104 ABGB verteilt die Risiken der durch „Zufall“ eingetretenen Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes recht klar: Der Mieter trägt das Risiko, den Mietgegenstand nicht nutzen zu können, also „im Mietgegenstand nichts verdienen zu können“; der Vermieter trägt das Risiko, in einer solchen Situation keinen Zins zu bekommen. Ganz so einfach bleibt es aber nicht: § 1105 ABGB sieht vor, dass bei einem teilweise verbleibenden Gebrauch des Mietgegenstandes der Mieter einen entsprechenden Teil des Mietzinses weiterbezahlen muss.

Die Ideen, was einen Mietgegenstand noch teilweise brauchbar machen könne, sind vielfältig. Von der Lagerung der Ware, der Präsen-



tation der Ware im Schaufenster; über den Online-Handel bis zum Reserviert-Halten des Mietgegenstandes für bessere Zeiten wurden viele Gründe genannt, warum ein Mieter für sein Geschäftslokal weiter – zumindest zum Teil – Miete zahlen sollte, auch wenn das Betreten des Geschäftslokals für Kunden wegen der COVID-19 Maßnahmen verboten war und er dort nichts verkaufen konnte.

Die ersten Gerichtsentscheidungen ließen nicht lange auf sich warten und fielen äußerst mieterfreundlich aus. Das Bezirksgericht Meidling hatte sich mit COVID-19 bedingten Einstellungen der Mietzinszahlungen für die Filiale einer Bekleidungshandelskette und für einen Friseursalon auseinander zu setzen. In beiden Fällen wurde die

Berechtigung zur gänzlichen Einstellung der Mietzinszahlungen – also einschließlich der Betriebskosten – wegen Unbenutzbarkeit des Mietgegenstandes bejaht.

Die Einwendungen des Vermieters, warum die Geschäftslokale zumindest zum Teil noch benutzbar seien und die Mieter daher einen Teil des Mietzinses zu bezahlen hätten, wurden abgelehnt: Das Lagern von zum Verkauf in der Filiale bestimmter Ware, die wegen der Schließung nicht verkauft werden könne, begründe keine teilweise Brauchbarkeit. Das „Reserviert-Halten“ des Mietgegenstandes für die Zeit danach ändere nichts an der Unbenutzbarkeit der Geschäftslokale während des Lockdowns. Online-Handel wurde keiner betrieben. Ob Umsatzeinbußen in den

Folgemonaten aufgeholt werden könnten, sei unmaßgeblich. Eine teilweise Brauchbarkeit habe der Vermieter zu beweisen, was in beiden Fällen nicht gelungen ist.

Nicht auseinanderzusetzen hatte sich das Gericht mit der Frage, inwieweit sich Mieter Ansprüche auf Förderungen wie etwa den Fixkostenzuschuss anzurechnen lassen haben. Geschäftsraummieten fallen der Förderrichtlinie zufolge unter jene Fixkosten, für die ein Zuschuss in Anspruch genommen werden kann. Die Richtlinie sieht allerdings auch vor, dass den Förderungswerber eine Schadensminderungspflicht trifft, er also zumutbare Maßnahmen zu setzen hat, um die durch den Fixkostenzuschuss zu deckenden Fixkosten zu reduzieren. Zu diesen Maßnahmen wird auch die Geltendmachung des Mietzinsminderungsanspruchs zählen. Es kann dem Gesetzgeber m.E. nicht unterstellt werden, über den Fixkostenzuschuss für Betriebe, die COVID-19 bedingt geschlossen halten müssen, indirekt zu Lasten der Steuerzahler die Vermieter fördern zu wollen, wenn das Gesetz eine Regelung vorsieht, dass der Vermieter bei seuchenbedingter Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes keinen Anspruch auf die Miete hat.

Nach den ersten Gerichtsentscheidungen wird es für die Mieter als Förderungswerber nicht mehr ohne weiteres vertretbar sein, unter Berufung auf die unklare Rechtslage auf den Mietzinsminderungsanspruch zu verzichten und dafür den Fixkostenersatz in Anspruch zu nehmen.

@ Doris Kutschera



RA Dr. Günther Loibner LL.M.
Sunder-Platzmann Loibner &
Partner Rechtsanwälte OG

Johannesgasse 22/6
1010 Wien

Tel.: 01 / 512 98 99
E-mail: g.loibner@splp.at
Homepage: www.splp.at

Mietzinsbefreiung oder Mietzinspflicht? **(Dr. Martin Prunbauer)**

Die Frage Mietzinsbefreiung oder Mietzinspflicht im Zusammenhang mit den COVID19-Beschränkungen ist nicht so leicht zu beantworten, wie man auf den ersten Blick meinen sollte, weil es dazu keine höchstgerichtliche Judikatur gibt. Nun sind gerade Mietrechtsurteilungen schon an sich schwer zu treffen und hat oft erst die Judikatur zur Klärung geführt. Im Zusammenhang mit den COVID-Beschränkungen kommen in erster Linie die §§ 1104 und 1105 ABGB zur Anwendung bzw zur Prüfung.

Die weit überwiegende Meinung in der Literatur geht davon aus, dass diese im Falle von COVID-Einschränkungen grundsätzlich anwendbar sind, ganz einhellig ist aber selbst diese Meinung nicht. Es gibt durchaus renommierte Juristen, die andere Ansichten vertreten.

§ 1104 ABGB regelt die Mietzinsminderung, wenn der Bestandgegenstand aufgrund außerordentlicher Zufälle, etwa einer Seuche, überhaupt nicht zum bedungenen Gebrauch tauglich ist. § 1105 ABGB regelt die Minderung bei teilweise möglicher Nutzung. Es ist davor zu warnen, zu meinen, man könne aufgrund der Pandemie jedenfalls zu 100% Mietzins mindern, weil Möglichkeit und Höhe der Mietzinsminderung stets im Einzelfall konkret zu prüfen sind. So macht es etwa, wenn ein beschränkter Gebrauch des Mietgegenstandes möglich ist, einen sehr großen Unterschied, ob

ein Miet- oder Pachtvertrag vorliegt, weil bei einem Pachtvertrag derartige teilweise Minderungen nur unter strengen Bedingungen möglich sind: der Pachtvertrag darf nur auf ein Jahr laufen und muss die Einschränkung mehr als 50 % des gewöhnlichen Ertrages sein.

Wann eine zumindest teilweise Nutzbarkeit vorliegt, ist allerdings noch nicht geklärt. Hier gibt es eine Vielzahl von auf den Einzelfall bezogenen Möglichkeiten, weil eben zB eine Geschäftsausübung teilweise auch ohne unmittelbaren Kundenkontakt in den Verkaufsräumlichkeiten möglich ist. Es kommt darauf an, welchen vertraglich bedingenen Verwendungszweck der Bestandgegenstand hat. Es können die §§ 1104 und 1105 ABGB im Vertrag ausgeschlossen sein. Die Frage ist auch, welche andere Verwendung möglich ist.

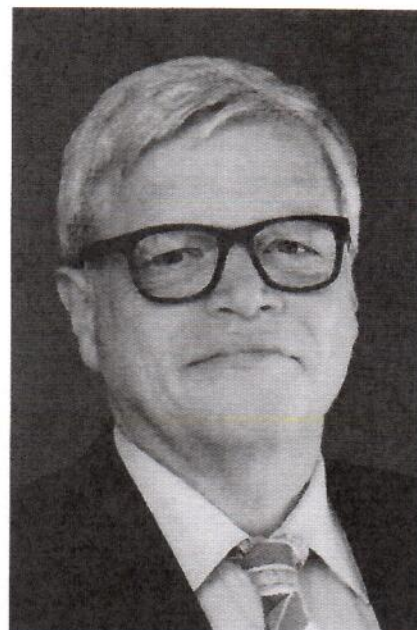
Es würde den hier zur Verfügung stehenden Platz bei weitem sprengen, die verschiedensten Möglichkeiten im Detail zu erörtern. Gerade deshalb ist es wichtig, im Vorfeld rechtlichen Rat, sei es bei der Wirtschaftskammer oder einem Rechtsanwalt, einzuholen.

Ein besonderes Problem ist, dass es keine höchstgerichtliche Judikatur zu einer Vielzahl von Fragen gibt, die hier nur skizziert werden können. Die viel zitierten rechtskräftigen Entscheidungen sind solche auf bezirksgerichtlicher Ebene, die nicht weiter angefochten wurden. So hat sich das Bezirksgericht Meidling nicht mit der Auswirkung der verschiedenen Förderungen auseinandergesetzt und darauf

hingewiesen, dass dazu kein Vorbringen erstattet wurde, im Übrigen aber auch keine Förderungen in Anspruch genommen worden seien. Gerade der Bereich der Förderungen wirft auch eine Reihe von Fragen auf. So gibt es etwa beim Fixkostenzuschuss ausdrücklich auch die Position „Mietzins“. Hier ist der Fördernehmer verpflichtet, schadensmindernd, also nur jenen Mietzins zu beantragen, den er auch zahlen muss bzw. unter Vorbehalt zu zahlen uäm. Auch hier gibt es aber eine ganze Reihe von Abgrenzungsfragen.

Noch nicht entschieden ist, welche Auswirkungen etwa der Umsetzersatz mit sich bringt, ob hier nicht unter Umständen eine Bereicherung des Mieters eintritt, wenn kein Mietzins bezahlt wird und er auch sonst weniger Ausgaben hat – auch darüber lässt sich trefflich streiten. Ähnliche Fragen ergeben sich aus anderen Förderungen. Man hat schon zu bedenken, dass gerade der private Vermieter überhaupt keine Förderungen erhält. Für diesen stellt der Mietzinsentfall nicht nur einen Entfall von Einnahmen dar, sondern hat er, wenn um 100% gemindert wird, auch noch Betriebskosten zu leisten.

Zusammenfassend lässt sich daher sagen, dass nach wie vor für beide Seiten große Unklarheiten bestehen, weil es keinerlei aktuelle höchstgerichtliche Judikatur zu den §§ 1104 und 1105 ABGB gibt. Wirtschaftlich vernünftige Einigungen – dort wo sie möglich sind – sind daher wohl einem Streit vorzuziehen und eine Einzelfallprüfung jedenfalls anzuraten.



RA Dr Martin Prunbauer
Prunbauer Rechtsanwalts
GmbH

Schmerlingplatz 8
1010 Wien

Tel.: 01 / 526 90 90
E-mail: office@prunbauer.at
Homepage: www.prunbauer.at

RA Dr. Prunbauer ist auch
Präsident des Österreichischen
Haus- und Grundbesitzerbun-
des (www.oehgb.at).