

FAQ – COVID 19: Mietzinsminderung/-befreiung bei Geschäftsraummiets

Die Folgen der COVID-19 Pandemie haben auch die Immobilienwirtschaft erreicht. Die Frage, inwieweit Geschäftsraummieter, die von der behördlich verfügbaren Schließung u.a. von Geschäften und Lokalen betroffen sind, zu einer Mietzinsbefreiung bzw. -minderung berechtigt sind, hat medial bereits eine breite Aufmerksamkeit erfahren, auch Hausverwalter sind vermehrt mit Anfragen konfrontiert. Erste Einschätzungen namhafter Juristen in Verbindung mit allgemeinen Informationen der WKO, zuletzt unterstützt von einer Aussage der Justizministerin vermitteln quer durch Österreich den Eindruck, dass sich viele Vermieter schon jetzt auf den Totalausfall von Geschäftsmieten einstellen müssten.

Ist weiterhin Miete oder Pacht zu zahlen, wenn ein Geschäft oder Lokal schließen muss?

Im Einzelfall bedarf es immer einer differenzierten Betrachtung, und dies nicht nur, aber sehr wohl auch aus rechtlicher Sicht. Geschäftsraummieters, deren Tätigkeit durch die gegenwärtige Situation beeinträchtigt wird, kommen von Gesetzes wegen Möglichkeiten der Mietzinsminderung bis hin zur gänzlichen Mietzinsbefreiung zu. Das betrifft zumindest Geschäftsräume, die aufgrund behördlicher Anordnungen zu schließen sind.

Rechtsgrundlage für den Miet- bzw. Pachtbefreiungsanspruch sind Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB), die noch aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg stammen. Wenn „die in Bestand genommene Sache wegen außerordentlicher Zufälle, als Feuer, Krieg oder Seuche, großer Überschwemmungen, Wetterschläge, (...)“ gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann, ist gem. § 1104 ABGB auch kein Mietzins zu entrichten. Bei einer nur noch teilweisen Nutzung entfällt der Mietzins gem. 1105 ABGB im Ausmaß und Dauer der Beeinträchtigung.

Außerordentliche Zufälle iSd § 1104 ABGB sind solche elementaren Ereignisse, die von Menschen nicht beherrschbar sind, sodass für deren Folgen im Allgemeinen von niemandem Ersatz erwartet werden kann. Diese Elementarereignisse treffen stets einen größeren Personenkreis auf eine Weise, die durch eine gesetzliche Regelung über Ersatzansprüche nicht angemessen ausgeglichen werden kann. Voraussetzung dafür ist sohin das Vorliegen eines von außen stammenden Ereignisses, auf das weder Mieter noch Vermieter Einfluss haben.

Der Tatbestand des außergewöhnlichen Zufalls im Sinne des § 1104 ABGB ist in der vorliegenden Situation, nicht zuletzt aufgrund der von der Regierung beschlossenen Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19, unstrittig vorliegend.

Der genaue Umfang eines möglichen Mietzinsminderungsanspruchs ist jedoch immer im konkreten Einzelfall auf Basis der konkreten Gebrauchsbeeinträchtigung unter Berücksichtigung der vertraglichen Grundlagen zu ermitteln. Der verkürzte Schluss, dass Geschäftsraummieter im Bereich des Handels, der Dienstleistungsunternehmen und der Freizeit- und Sportbetriebe, deren Betriebstätten unmittelbar von der „Sperrverpflichtung“ gemäß der Verordnung über vorläufige Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 betroffen sind, **jedenfalls einen gänzlichen Mietzinsbefreiungsanspruch** hätten, ist uE **unzutreffend**.

Es wird im Einzelfall zu prüfen sein, inwieweit der Mieter nicht doch eine beschränkte Brauchbarkeit behält, die einen gänzlichen Mietzinsentfall ausschließt. Zu berücksichtigen wird sein, wenn etwa das Geschäftsobjekt als Backoffice für den Onlineverkauf, für Zustell- und Lieferdienste, als Lager (Waren, Einrichtung) oder für die Serverinfrastruktur oder ähnliches partiell Verwendung findet.

Stehen Mietzinsminderungsansprüche auch mittelbar betroffenen Unternehmen zu?

Eine differenzierte Betrachtung erfordert darüber hinaus auch die Situation in Branchen, in denen die Geschäftsräume nicht aufgrund einer behördlichen (und zwingend einzuhaltenden) Anordnung schließen mussten. Offen ist, ob nicht auch Geschäftsraummieter, die von der zitierten Verordnung nicht unmittelbar betroffen sind, ein gewisses Maß an Mietzinsminderung zukommen könnte. Hier wird darauf abzustellen sein, wie stark eine (objektive) Nutzung des Bestandobjekts beeinträchtigt ist und zu welchem Zweck und Gebrauch der Mietvertrag tatsächlich geschlossen wurde. Umgekehrt kann die vorliegende Situation auch kein Freibrief für alle Mieter sein, eine Mietzinsreduktion wegen Umsatzeinbußen oder weil Mitarbeiter „Home-Office“ machen, zu erlangen. Ein bloßer Rückgang oder Entfall von Kunden oder ein Umsatzrückgang aufgrund einer geringeren Kundenanzahl begründet (sofern keine umsatzabhängige Miete vereinbart wurde) aus unserer Sicht noch kein Mietzinsminderungsrecht, solange der vereinbarte Vertragszweck ausgeübt werden könnte. Vor allem wenn es um Büromieten geht, wird man nicht von vorneherein von einer Mietzinsminderung ausgehen können.

Rechtliches Neuland

Zu den zitierten Bestimmungen des ABGB gibt es leider (oder besser gesagt mangels Anlässe erfreulicherweise) kaum aussagekräftige Judikatur des OGH. Es wird Aufgabe des OGH – und nicht jene des Justizministeriums - sein, hier mit Leitentscheidungen die Grundlagen für die Abwicklung von streitigen Fällen zu schaffen. Basis dafür bilden die Umstände des Einzelfalles, insbesondere aber auch die Vereinbarungen des Mietvertrages, die wir noch näher beleuchten wollen.

Vertragliche Abreden

Grundsätzlich sind die Bestimmungen der §§ 1104f ABGB dispositiv, könnten daher auch durch vertragliche Abreden abbedungen worden sein. Praktische Relevanz wird das wohl kaum entfalten, weil eine solche abweichende Gefahrtragungsregel ausdrücklich vereinbart hätte werden müssen. Die Verwendung einer solchen Klausel als Textbaustein oder Formularmietverträgen wäre überdies mit Unwirksamkeit wegen § 879 Abs 3 ABGB (gröbliche Benachteiligung) bedroht.

Miete oder Pacht

Zu beachten sind auch die Unterschiede zwischen Miet- und Pachtverträgen: Bei (Betriebs)pachtverträgen, die über einen längeren als einjährigen Zeitraum abgeschlossen wurden, sieht § 1105 ABGB nur bei gänzlicher, nicht aber bloß bei beschränkter Brauchbarkeit eine Zinsminderung vor. Für die rechtliche Qualifikation, ob im konkreten Fall Miete oder eine Pacht vorliegt, sind die tatsächlichen Umstände und nicht die Bezeichnung im Vertrag ausschlaggebend.

Wohnungsmietverträge

Wohnungsmietverträge sind hingegen von den derzeitigen Maßnahmen nicht betroffen, hier ist nicht mit Einschränkungen der Nutzbarkeit zu rechnen und daher auch nicht mit einer verminderten Brauchbarkeit.

Welche Mietzinsbestandteile sind von der Minderung betroffen?

Der Mietzinsminderungsanspruch des Bestandnehmers schlägt, so zumindest die Judikatur der vergangenen Jahrzehnte, grundsätzlich auf alle Mietzinsbestandteile durch – umfasst sohin auch die Betriebskosten oder sonstigen Mietzinsbestandteile. Ob die Rechtsprechung diese umfassende Ansicht auch bei Ansprüchen nach § 1104 ABGB beibehalten wird, bleibt abzuwarten.

Rolle und Aufgaben des Verwalters

Wie sollen nun Verwalter von Mietobjekten vorgehen, wenn sie mit Mietzinsminderungsbegehren von Mietern konfrontiert werden? Kann der Verwalter darüber selbständig im Rahmen der ordentlichen Verwaltung entscheiden? Die Rechtslage dazu ist nicht ganz klar: Zur ordentlichen Verwaltung iSd 833 ABGB gehört zwar auch die (allenfalls gerichtliche) Eintreibung des Mietzinses von einem säumigen Mieter wie ebenso die Eintreibung des Entgelts für die Benützung der gemeinsamen Sache. In der Rechtsprechung wurde jedoch die Entscheidung der Frage, ob der Mieter überhaupt zur Mietzinszahlung herangezogen werden soll oder ob es für die Gemeinschaft besser ist, auf der Wirksamkeit einer bestimmten Aufrechnungsvereinbarung zu bestehen, als über die ordentliche Verwaltung hinausgehend qualifiziert (MietSlg 38.048). Da es in dieser Frage um beträchtliche Summen gehen kann, ist dem Verwalter unbedingt zu empfehlen, Rücksprache mit den Bestandgebern über die weitere Vorgangsweise zu halten.

Zum jetzigen Zeitpunkt können leider noch kaum verlässliche Aussagen über die Ermittlung der konkret zulässigen Höhe eines allfälligen Mietzinsminderungsanspruches getätigt werden. Angesichts der schwierigen Situation sind sowohl Vermieter als auch Mieter aufgerufen, aufeinander zuzugehen und im beiderseitigen Interesse jeweils im Einzelfall vernünftige und für beide Seiten erträgliche und faire Lösungen zu finden, die ein gemeinsames Durchtauchen durch diese Krise ermöglichen.

Ist der Geschäftsraummieter zur vorzeitigen Vertragsauflösung berechtigt?

Voraussetzung für die Berechtigung des Bestandnehmers, vorzeitig den Vertrag aufheben zu können, ist gem. § 1117 ABGB, wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird. Dies wird vorerst nicht anzunehmen sein, aber je länger die Einschränkungen dauern, umso eher wird auch das Auflösungsrecht nach § 1117 ABGB in Betracht gezogen werden können.

Kündigung wegen Betriebspflichtverletzung?

Viele Bestandverträge, gerade im Retail-Bereich, enthalten oft umfangreiche Vorschriften zur Betriebspflicht des Mieters oder Pächters.

Bei behördlich angeordneten Betriebsschließungen werden auch vertragliche Regelungen zur Betriebspflicht, wie sie sich häufig im Retail-Bereich vereinbart werden, nicht greifen, weil eine gesetzlich angeordnete Pflicht des Mieters oder Pächters besteht, die seiner vertraglichen Pflicht vorgeht. Dies wird ebenso für Pönalen aus der Verletzung der Betriebspflicht gelten, denn im Zweifel setzt eine Konventionalstrafe ein Verschulden voraus (§ 1336 ABGB).

Wie können sich Vermieter behelfen (Krisenbewältigungsfonds)

Noch nicht abschließend geklärt ist, ob auch Vermieter, die berechtigten Mietzinsminderungsansprüchen aufgrund der Krise ausgesetzt sind, zur Abfederung von Einnahmenausfällen aus dem COVID-19-Krisenbewältigungsfonds um finanzielle Unterstützung ansuchen können (§ 3 Abs 1 Z 5 COVID-19-FondsG). Die näheren Regelungen dazu werden allerdings noch in Form einer Verordnung kundgemacht, die aktuell noch nicht vorliegt. Dafür wird es notwendig sein, eine genaue Dokumentation über die entgangenen Einnahmen zu führen.