

OGH: Erste Leitentscheidung zu Covid-19

Den OGH beschäftigt erstmals die Frage der Mietzinsminderung aufgrund des Betretungsverbots infolge der COVID-Maßnahmen. **VON ANDREAS BERGER**



Dr. Andreas Berger, MSc
Maklerrechtsexperte und
Autor

Der OGH hat jüngst erstmalig (OGH 3 78/21y) zur Frage Stellung genommen, inwieweit behördliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie eine Mietzinsminderung im Bestandverhältnis rechtfertigen. Entsprechend der immensen praktischen Relevanz dieser Thematik existiert mittlerweile eine Vielzahl an juristischen Gutachten, Artikel und Stellungnahmen dazu, auf die das Höchstgericht auch Bezug nimmt. Für den konkreten Anlassfall (Der Betrieb eines Sonnenstudios konnte für die Dauer des »1. Lockdowns« in der Zeit vom 16. März 2020 bis 30. April 2020 aufgrund des damals ausgesprochenen Betretungsverbot nicht ausgeübt werden) kommt der OGH zu einigen grundlegenden Feststellungen, die – wenngleich damit keineswegs alle relevanten Rechtsfragen geklärt sind – doch über den Anlassfall hinausgehende Bedeutung beanspruchen können:

- ◆ Rechtsgrundlage einer auf einer behördlichen Maßnahme im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie fußenden Mietzinsminderung sind die §§ 1104 ff ABGB.
- ◆ Zu den in § 1104 ABGB (unter anderen) ausdrücklich genannten Elementarereignissen gehört die »Seuche«. Darunter ist eine Infektionskrankheit zu verstehen, die infolge ihrer großen Verbreitung und der Schwere des Verlaufs eine Gefahr für

die Allgemeinheit darstellt. Diese Definition trifft unzweifelhaft auf COVID-19 zu.

- ◆ Die Voraussetzung der gänzlichen bzw. teilweisen Unbrauchbarkeit eines für bestimmte Geschäftszwecke gemieteten Objektes ist auch dann erfüllt, wenn diese erst unmittelbar aus einer hoheitlichen Anordnung (im gegenständlichen Fall aus dem verhängten Betretungsverbot) folgt.
- ◆ Die Anwendbarkeit des § 1104 ABGB bewirkt per se nicht das Erlöschen des Bestandvertrages, weshalb kein Anspruch des Vermieters auf Entfernung der Einrichtung im Sinne einer (gänzlichen) Räumung des Bestandobjektes für den fraglichen Zeitraum besteht. Das bloße Belassen des Inventars in den Räumen ist auch keine »Nutzung« des Bestandobjektes zum vertraglich vereinbarten (Geschäfts-) Zweck. Eine Berücksichtigung des Wertes einer solchen »Benützung« durch das im Objekt stehende Inventar kommt damit nicht in Betracht.
- ◆ Insofern konnte das Mietobjekt infolge eines in § 1104 ABGB ausdrücklich genannten Elementarereignisses (Seuche und daraus folgendes behördliches Betretungsverbot) zur Gänze nicht gebraucht werden. Die gesetzlich unmittelbar angeordnete Rechtsfolge ist, dass kein Miet- oder Pachtzins zu entrichten ist. ◆

