

MIETZINS UND CORONA[©]

In der einschlägigen Literatur heftig diskutiert ist die Frage einer Mietzinsreduktion oder des gänzlichen Mietzinsentfalls. Dazu in der Beilage eine gekürzte Stellungnahme der auf Wohnrecht spezialisierten Rechtsanwaltskanzlei Dr. Gartner.

Tipps:

- * *Der generelle Stopp der Mietzinszahlung wird wohl gravierende Reaktionen beim Vermieter auslösen (Kündigungsgrund, wenn nicht gerechtfertigt).*
- * *Die Weiterzahlung des Zinses trotz Unbenutzbarkeit (zB Kaffeehaus) könnte demgegenüber als stillschweigender Verzicht auf die Einrede gewertet werden, demnach aus Mietersicht Zahlung unter Vorbehalt empfehlenswert, wenn flüssige Mittel vorhanden sind.*
- * *Sinnvoller ist es seitens des Mieters das Einvernehmen mit dem Vermieter zu suchen, als langwierige Prozesse zu führen, deren Ausgang aufgrund der derzeitigen Judikatur und Literatur ungewiss sein wird.*

↩ Stellungnahme nachstehend

Befreit COVID-19 den Mieter von seiner Zinsverpflichtung? Eine kritische Analyse

Die Verbreitung der Viruserkrankung COVID-19 stellt nicht nur das Gesundheitssystem, sondern auch die Wirtschaft vor beträchtliche Herausforderungen. In den vergangenen Tagen wurden von Seiten der Bundesregierung Regulative zur Eindämmung der Erkrankung geschaffen, die als „Beschränkungen“ natürlich auch die Geschäftstätigkeit von Unternehmen berühren. Hier ist insbesondere das „COVID-19-Maßnahmengesetz“ sowie die auf dieser gesetzlichen Grundlage erlassenen Verordnungen zu nennen.

In den öffentlichen Medien findet sich derzeit vielfach die Rechtsmeinung, das Corona-Virus bzw. die damit verbundenen Beschränkungen würden den „Mieter von seiner Pflicht zur Mietzinszahlung entbinden“.

Diese Rechtsauffassung ist in ihrer Allgemeinheit keinesfalls zutreffend und kann bei unreflektierter „Anwendung“ für den Mieter mit nicht unerheblichen Folgen verbunden sein.

1) Als gesetzliche Grundlage für ein Mietzinsminderungsrecht wird der § 1104 ABGB herangezogen.

*„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, **so ist der Bestandgeber zur Wiederherstellung nicht verpflichtet**, doch ist auch kein Miet- oder Pachtzins zu entrichten.“* (Anm. Heraushebung durch den Autor).

2) Im Bestandrecht trägt der Vermieter nach den grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen nicht nur die Gefahr für Beeinträchtigungen der vereinbarten Benutzung des Mietobjekts, die aus seiner eigenen Sphäre stammen, sondern hat auch für Risiken aus der „neutralen Sphäre“ einzustehen (siehe § 1096 ABGB iVm § 1107 ABGB). Nur solche Beeinträchtigungen des Mietobjekts, die allein aus der Sphäre des Mieters kommen (zum Beispiel schädliche Baumaßnahmen), muss der Mieter selbst „sanieren“ und während dieser Zeit natürlich die Miete trotzdem zahlen.

3) Ist eine Gebrauchsbeeinträchtigung üblich und im gewissen Maß vorhersehbar, manifestiert sich das „allgemeinen Lebensrisiko“ des Mieters und scheidet nach der Rechtsprechung eine Bestandzinsminderung aus.

4) Der entscheidende Normgehalt des § 1104 ABGB liegt somit in der Einschränkung der Erhaltungspflicht des Vermieters im Fall der „massiven, außerordentlichen, zufälligen“ Gebrauchsbeeinträchtigung durch die in dieser Bestimmung genannten Beispiele, die allesamt natürlich Auswirkungen auf die Benutzbarkeit des Mietobjekts selbst haben müssen.

Wenn die „Seuche“ im Kontext mit Feuer, Überschwemmungen u.Ä. als Gebrauchsbeeinträchtigung des Mietobjekts aufgezählt wird, die einen „Wiederherstellungsaufwand“ erfordert, so kann der nunmehrige „Krisenfall“ nicht gemeint sein.

Unter dem Gesichtspunkt der „Wiederherstellung“ der Gebrauchsfähigkeit des Mietobjekts, kann nur daran gedacht worden sein, dass die Störung der normalen Gebrauchsfähigkeit des Mietobjekts in die gleiche Kategorie einzuordnen sein muss, wie die Wiederherstellung z.B nach einer Überschwemmung oder einem Brand.

5) Bleibt sohin die entscheidende Frage, ob die nunmehrige Situation, bei der durch eine gesetzliche Maßnahme bestimmte Tätigkeiten in bestimmten „Lokalitäten“ untersagt werden, überhaupt unter den „Seuchenbegriff“ des § 1104 ABGB fällt.

Dies ist zu verneinen, die Gebrauchsbeeinträchtigung ergibt sich nicht aus einer „Seuche“, sondern nur aus einem bestimmten Tätigkeitsverbot für bestimmte Berufsgruppen auf bestimmte Art und Weise.

6) So wenig wie § 1104 ABGB eine taugliche Grundlage darstellt, Mietzinszahlungen „einzustellen“, so wenig wurde in der „Diskussion“ auf § 1107 ABGB Rücksicht genommen, der eine Risikoverlagerung in die Sphäre des Mieters normiert.

*„Wird der Gebrauch oder Genuss eines Bestandsstückes nicht wegen dessen Beschädigung oder sonst entstandener Unbrauchbarkeit, sondern aus einem dem Bestandnehmer zugestoßenen Hindernisse oder Unglücksfalle vereitelt, **so fällt die widrige Ereignung dem Bestandnehmer allein zur Last. Er muss den Zins doch entrichten.***

Demnach hat jede Vertragspartei Ereignisse, die zur Unbenützbarkeit des Bestandobjekts führen, zu vertreten, wenn sie seiner Sphäre zuzurechnen sind. Daraus ergibt sich die Frage, welche Vertragspartei, Mieter oder Vermieter, mit einem spezifischen Risiko – massive behördliche Maßnahmen verhindern den bisherigen Geschäftsbetrieb – belastet sind.

Im vorliegenden Fall geht es um hoheitliche Maßnahmen, die es manchen unternehmerischen Bestandnehmern nicht erlauben, ihren Betrieb wie gewohnt, also mit Kundenverkehr/Kundenkontakt fortzuführen.

7) Das konkret in Frage stehende Risiko wirkt doch gerade nicht „direkt auf den Bestandgegenstand“ ein, sondern treffen die vorübergehenden staatlichen Beschränkungen nur das darin betriebene Unternehmen und die Art der Ausübung. Es daher juristisch argumentierbar, vorübergehende – hoffentlich kurzfristige - hoheitliche Maßnahmen, die auf die vorübergehende Beschränkung von bestimmten Arten von Geschäftstätigkeiten bestimmter Unternehmen abzielen, und damit nur „mittelbar“ auf die Nutzbarkeit der Bestandobjekte einwirken, als „allgemeines Lebensrisiko des Unternehmers“ der Risikosphäre des Bestandnehmers zuzuweisen.

8) Die hier angesprochene Mietzinsminderung setzt eine – zumindest teilweise – **Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes für den bedungenen Gebrauch** voraus. Der Gebrauchszweck ist stets im Einzelfall anhand des konkreten Mietvertrages zu ermitteln.

Es ist nicht erkennbar, wie das Virus für sich genommen eine Beeinträchtigung des Mietgegenstandes oder dessen Benutzung herbeiführen kann. Dass aufgrund einer „Krankheitswelle“ die Kundenfrequenz – auch drastisch - sinkt und mit vermehrten Erkrankungen der Belegschaft zu rechnen ist, erscheint im Vergleich zu anderen Viruserkrankungen, wie der Grippe, nicht unüblich und ist grundsätzlich vorhersehbar, fällt sohin in die Risikosphäre des Mieters.

9) Die Beurteilung des konkreten Vertrages ist geboten: Es wird im Einzelfall zu prüfen sein, ob im Mietvertrag eine Risikoüberwälzung auf den Mieter – zulässigerweise – vereinbart wurde.

Es sind Bestimmungen vertragsüblich, mit denen die Erhaltungspflicht des Mietobjekts auf den Mieter überbunden wird. Hat der Mieter vereinbarungsgemäß dafür Sorge zu tragen, dass das Mietobjekt in benützungsfähigem Zustand bleibt, so durchaus anzunehmen, aber durch Auslegung zu ermitteln, dass er damit auch das Risiko „allgemeiner Maßnahmen“ außerhalb des Mietobjekts übernommen hat.

Gleiches könnte etwa gelten, wenn der Mieter im Mietvertrag darauf verzichtet hat, vorübergehende Beeinträchtigungen der Gebrauchsfähigkeit des Mietobjekts durch von außen kommende Umstände, wie beispielsweise Absperrungen und Störungen der Wasser- und Energiezufuhr etc. als Mietzinsminderungsgrund wegen beträchtlicher Behinderungen des Geschäftsbetriebes heranzuziehen. Auch hier ist eine vertragliche Interessensverlagerung bei Eintritt solcher Ereignisse auf den Mieter geschehen.

Ob derartige Klauseln im „Auslegungsweg“ auf „Corona-Fälle“ Anwendung finden bzw. solche Klauseln überhaupt gültig vereinbart und rechtlich durchsetzbar wären, kann natürlich nur im Einzelfall beurteilt werden.

10) Wenn man dem Mieter auf Grund der konkreten Situation doch ein Mietzinsminderungsrecht zugesteht, stellt sich die Frage nach der zulässigen Höhe einer allfälligen Mietzinsminderung. Hier kommt es auf das konkrete Ausmaß der Beeinträchtigung an. In den Medien wird eine 100 %-ige Befreiung suggeriert. Eine gänzliche Befreiung erscheint jedoch nur in Ausnahmefällen gerechtfertigt zu sein, können doch auch die für den üblichen Geschäftsbetrieb, insbesondere den Kundenverkehr, geschlossene Mietobjekte zumindest für Nebentätigkeiten (Lagerung, Buchhaltung, Vorbereitungshandlungen ect.) verwendet werden. Sind dem Mieter Adaptionen des Geschäftsbetriebs zumutbar und möglich (Stichwort „Online-Handeln“ oder Catering), werden solche Umstände für die Beurteilung der Brauchbarkeit des Mietgegenstandes miteinzubeziehen sein.

Geschäftsraummieter müssen jeweils im Einzelfall, im Hinblick auf den konkreten Vertragszweck und allfällige Bestimmungen zur Risikoübernahme prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Mietzinsminderung vorliegen.

Vom eigenmächtigen Einbehalt des Mietzinses kann nur abgeraten werden. Stellt sich der Einbehalt nämlich im Nachhinein als – wenn auch teilweise – unberechtigt heraus, wurde ein Kündigungsgrund gesetzt.

Es sei an dieser Stelle natürlich mit allem Nachdruck bemerkt, dass die Situation eines Mieters, der ein Kaffeehaus betreibt und selbstverständlich nicht kurzfristig auf einen anderen Geschäftsbetrieb umstellen kann, bei dem der Kundenkontakt vermieden wird, durch die Maßnahmen katastrophal ist, dies ist aber ein gesellschaftspolitisches Problem und kann diese Situation weder auf den Vermieter, der seinen Vertrag erfüllt und ein voll funktionsfähiges Geschäftslokal zur Verfügung stellt (und vielfach dafür Darlehen aufgenommen hat und bedienen muss, die er aus der Miete refinanziert), abgewälzt werden, noch beim Mieter „verbleiben“.