

Voraussetzungen für den Entfall der Verpflichtung zur Mietzinszahlung aufgrund des Corona-Virus

Aufgrund der massiven Zahlungsausfälle, die durch Geschäftsschließungen und Geschäftseinschränkungen bedingt sind, stellen sich viele Unternehmer, die Mieter sind, die Frage, ob sie weiterhin Mietzins zahlen müssen.

Betreibt man sein Unternehmen in einem in Bestand genommenen Objekt, ergibt sich aus den §§ 1104 ABGB ff eine eindeutige Regelung, die mit gewissen Änderungen auch bei Anwendbarkeit des MRG gilt. Wenn die Bestandsache, also entweder das Miet- oder Pachtobjekt, durch einen außerordentlichen Zufall, wozu auch eine Seuche und damit das Coronavirus gehört, gänzlich unbrauchbar wird, entfällt für den Zeitraum der Unbrauchbarkeit die Verpflichtung Miete oder Pacht zu zahlen zur Gänze.

Zu beachten ist allerdings, dass diese Regelung dispositives Recht darstellt. Es kann daher in Verträgen vereinbart sein, dass auch im Falle einer Seuche oder ähnlichen Fällen, der Bestandzins zu zahlen ist. Ob eine solche vom Gesetz abweichende Regelung gültig ist, muss anhand des konkreten Wortlauts geprüft werden.

Voraussetzung für den Entfall der Zahlungspflicht ist die gänzliche oder teilweise Untauglichkeit des Bestandobjektes zum bedungenen Gebrauch aufgrund eines „außerordentlichen Zufalls“. Untauglichkeit zum Gebrauch bedeutet, dass zB keine Kunden mehr kommen können, dass Geschäfte gesperrt sind u.Ä.

Zumindest für jenen Zeitraum, in dem Betretungsverbote in Lokalen und Geschäftsräumlichkeiten bestehen, ist eine gänzliche Unbrauchbarkeit gegeben. Sobald dieser Umstand wegfällt, wird zumindest ein teilweiser oder voller Gebrauch möglich sein und damit die Verpflichtung zur Bezahlung des Bestandzinses (zumindest teilweise) wieder aufleben. (§ 1105 ABGB)

Die dargestellte Regelung verdrängt die „normalen“ Zinsminderungsregelungen im Bestandsrecht. § 1096 ABGB kommt daher im derzeitigen Fall nicht zur Anwendung, diese Bestimmung gilt nur bei „durch den Bestandgeber verschuldeten Untauglichkeiten des Bestandobjektes“ sowie bei „normalen“ Zufällen.

Wir empfehlen Ihnen daher, Ihre Verträge und den Sie treffenden Sachverhalt überprüfen zu lassen. Das gilt sowohl für Vermieter als auch für Mieter. Aufgrund unseres aufrechten Kanzleibetriebes stehen wir Ihnen auch für Fragen in diesem Zusammenhang gerne zur Verfügung.