

Entfall der Mietzinszahlungspflicht aufgrund des Lockdowns

Aufgrund des mit der 5. COVID-19-Notmaßnahmenverordnung geregelten neuerlichen Lockdowns und der damit verbundenen massiven Zahlungsausfälle, die durch Geschäftsschließungen und Geschäftseinschränkungen bedingt sind, stellt 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 (Miet- oder Pachtobjekt) durch einen außerordentlichen Zufall - wozu auch eine Seuche und damit das anzeigepflichtige „neuartige Corona-Virus“ gehört - gänzlich unbrauchbar wird, entfällt für den Zeitraum der Unbrauchbarkeit zur Gänze die Verpflichtung, Miete oder Pacht zu zahlen.

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)

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die bereits im Frühjahr 2021 zur Zahl 39 R 27/21 s publizierte Entscheidung des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht, wonach „die Covid-19 Pandemie“ jedenfalls als Seuche im Sinn des § 1104 ABGB anzusehen ist und die aktuelle Pandemie nicht aus der Sphäre des Bestandnehmers resultiert und kein von diesem zu tragendes allgemeines Lebensrisikos ist. Da den Bestandgeber (Vermieter und Verpächter) bei jeder Art von Zufall die Preisgefahr trifft, trägt dieser das Risiko, dass der Geschäftsraum wegen behördlicher Betretungsverbote nicht gebraucht werden kann.