



Rath.Urak

Rechtsanwältinnen

Dr. Rose-Marie Rath  
Mag. Miriam Urak

## Informationsblatt

### Miete und Pacht im Licht von COVID 19

COVID-19 ist im rechtlichen Sinn weitgehend unstrittig ein „außerordentlicher Zufall“. Die Mietzinsminderungsregelungen sind weitgehend keine neuen gesetzlichen Regelungen sondern stammen schon aus 1812 (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch).

#### Geschäftsraummiete und Pacht:

##### Was wird voraussichtlich zu beachten sein?

##### A.) Mietzinsminderung dem Grunde nach:

- 1.) Der Verlust von **Ertragsmöglichkeiten** und von **Nutzungsmöglichkeiten** führt zu einem Mietzinsminderungsrecht.
- 2.) Die Geschäftsraummieter, **die den Kundenbereich sperren mussten**, haben nicht jedenfalls das Recht gar keine Miete mehr zu zahlen.  
Die Mietzinsminderung hängt davon ab, wie sehr der Betrieb betroffen ist und ob nicht trotz Schließung gearbeitet werden kann und manche Leistungen derzeit verstärkt nachgefragt werden (z.B.: Lieferservice, Online-Handel etc.). An Hand dieser Kriterien kann entschieden werden, in welcher Höhe ein Mietzinsminderungsanspruch gerechtfertigt ist.
- 3.) Auch **Geschäftsraummieter, die an sich offen haben und weiterarbeiten** dürfen und von der „Sperrverpflichtung“ nicht unmittelbar betroffen sind, werden in der Regel einen erheblichen Geschäftsausfall haben. Auch ihnen steht dem Grunde nach das Mietzinsminderungsrecht zu.
- 4.) Strittig ist derzeit noch die Situation bei **Büros**, die i.d.R. nicht für den Kundeverkehr vorgesehen sind, sodass die Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebes nach anderen Maßstäben zu beurteilen sein wird. Auch die örtliche Verschiebung in den Betrieb von **Home-Office** wird wahrscheinlich eine solche Beeinträchtigung sein: Die Einrichtung von Home-Office folgt dem erklärten, vorrangigen Ziel und öffentlichen Interesse die Ausbreitung von Corona einzudämmen. Home-Office ist daher

eine unmittelbare Folge von Corona und mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Mietzinsminderungsgrund.

- 5.) Auch **Industrie- oder Gewerbebetriebe**, die beispielsweise wegen einer Durchbrechung der Lieferkette aufgrund von Corona ihren Produktionsbetrieb einstellen müssen oder nicht mehr in vollem Umfang aufrecht erhalten können, werden aller Voraussicht nach einen Mietzinsminderungsanspruch haben.
- 6.) Auch bei **Wohnungen** ist in Einzelfällen die Mietzinsminderung denkbar:
  - betrieblich oder beruflich zu nutzende Wohnräume (z.B.: Dienstwohnungen), die aufgrund der aktuellen Situation nicht verwendet werden können,
  - Zweitwohnungen, die aufgrund einer behördlichen Quarantäne nicht erreicht werden können,
  - eher wirtschaftlich bedeutungslos: wenn Gemeinschaftsanlagen zu Wohnungen, nicht betrieben werden (Schwimmbäder, Saunas, Fitnessräume etc, siehe unten

## **B.) Zur Höhe des Mietzinsminderungsanspruches:**

Das Ausmaß der Mietzinsminderung und -befreiung hängt immer vom Einzelfall ab. Es gibt keine Judikatur zu vergleichbaren Ereignissen wie Corona in Österreich, deswegen gibt es derzeit keine allgemeingültigen „Bemessungs- und Rechenregeln“, wohl aber Kriterien, nach denen man sich nähern kann:

- 1.) Können Leistungen nachgeholt und **Umsätze/Erträge auf einen späteren Zeitpunkt verschoben** werden oder sind sie endgültig verloren?

Die Antwort auf diese Frage, wird wesentlich sein, um den Mietzinsminderungsanspruch der Höhe nach zu ermitteln.

Dabei ist zu beachten: Je länger Corona und die damit verbundene außergewöhnliche Gesetzeslage dauert, umso mehr wird man davon ausgehen müssen, dass das „Nachholen“ der Leistungen schon an Kapazitätsgrenzen nicht mehr möglich sein wird.

- 2.) Wenn Geschäftsraummieter von der **öffentlichen Hand Entschädigungen** bekommen, müssen diese Entschädigungen bei der Mietzinsminderung mitberücksichtigt werden, damit Geschäftsraummieter nicht ungerechtfertigt bereichert werden.

3.) Sind auch **Betriebskosten und sonstige laufende Aufwendungen** von der Mietzinsminderung umfasst? Das ist auf Grund früherer Judikaturlinie zu erwarten.

### **C.) Kann der Mietzinsminderungsanspruch in bestehenden Verträgen wirksam ausgeschlossen sein?**

**Eher nein:** Für einen vertraglich wirksamen Ausschluss ist es erforderlich, dass sich der Mieter in einer Einzelvereinbarung (keine Vertragsformblatt, kein standardisierter Vertrag) ausdrücklich verpflichtet hat, auch alle anderen außerordentlichen Unglücksfälle (außer Feuer-, und Wasserschäden und Wetterschäden) zu tragen. Es ist eher unwahrscheinlich, dass solche Einzelvereinbarungen bestehen, zumal seit der Schaffung des ABGB keine zu Corona vergleichbaren Situationen rechtlich zur regeln waren.

### **D.) Sonstiges:**

- Strafzahlungen („Pönalen“) für die Verletzung der Betriebspflicht sind nicht durchsetzbar.
- Der Kündigungsgrund „Nichtverwendung des Mietgegenstands zur vertraglich bedungenen oder einer gleichwertigen geschäftlichen Betätigung (§ 30 Abs 2 Z 7 MRG)“ ist nicht durchsetzbar.

### **E.) Entschädigung der Vermieter durch die öffentliche Hand:**

Entschädigungen durch die öffentliche Hand sind derzeit nicht gesetzlich geregelt. Sie sind grundsätzlich entsprechend den allgemeinen gesetzlichen Regelungen denkbar. Es besteht in Fachkreisen noch keine gesicherte einhellige Ansicht, wie dieser Rechtsbereich zu gestalten ist. Es ist damit zu rechnen, dass der Gesetzgeber sich mit diesem Rechtsthema auseinander setzen wird.

### **F.) Empfehlung für die weitere Vorgangsweise:**

#### **Mieter:**

1.) Das Mietverhältnis soll aufrecht bleiben:

- a.) Machen Sie den Anspruch auf Mietzinsminderung gegenüber dem Vermieter schriftlich geltend, er könnte sonst für die Zeit, in der er nicht angemeldet ist, verloren gehen.
- b.) Zahlen Sie die Miete unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der späteren Rückforderung.

oder

- c.) Versuchen Sie eine Stundungsvereinbarung mit dem Vermieter zu treffen (z.B.: vorläufige Stundung des ganzen oder eines Teiles des monatlichen Mietzinses bis zu einem bestimmten Zeitpunkt vorbehaltlich der späteren Klärung der Höhe des Mietzinses).

2.) das Mietverhältnis soll beendet werden:

Machen Sie Ihr Recht auf sofortige Auflösung des Vertrages gemäß § 1117 ABGB geltend (wenn der Mietgegenstand zum bedungenen Gebrauch untauglich ist oder ein beträchtlicher Teil durch Zufall (Corona) auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar ist. Vorsicht bei befristeten Vertragsverhältnissen – die „längere Zeit“ ist in Relation zur Dauer der Befristung zu sehen!)

#### **Vermieter - Geschäftsraum:**

- 1.) Anerkennen Sie niemals einen Mietzinsminderungsanspruch (weder dem Grunde noch der Höhe nach)!
- 2.) Sie können die Klärung der Ansprüche der Mieter einem späteren Zeitpunkt vorbehalten. Vielleicht gibt es später schon Lösungen zu jetzigen Zweifelsfragen.
- 3.) Sie können Stundungsvereinbarungen schließen, was für Sie als Vermieter keinen weiteren Nutzen entfaltet.  
Es hat die gleich rechtliche Wirkung, wenn sie einfach abwarten.
- 4.) Sie können nach (qualifizierter) Einmahnung des Mietzinses Mietzins- und Räumungsklage erheben. Es werden derzeit bei Gericht keine Verhandlungen geführt. Sie haben allerdings mit einer Mietzins- und Räumungsklage für die Zeit nach Corona bereits die (allenfalls) notwendige Veranlassung zur Wahrung Ihrer Rechte getroffen.

Beachten Sie, dass in jedem gerichtlichen Verfahren im Einvernehmen der Parteien auch Vergleiche geschlossen werden können.

Gerichtliche Vergleiche haben eine bessere Chance auf Umsetzung als außergerichtliche Vereinbarungen.

#### **Vermieter - Wohnung:**

- a.) Mieten mit Fälligkeit zwischen dem 01.04.2020 und 30.06.2020 berechtigen nicht zur Klage oder Auflösung des Mietvertrages, **wenn** der Mieter als Folge der COVID-19-Pandemie in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt ist. In diesem Fall ist die Klage erst ab dem 1.1.2021 möglich. Vermieter dürfen auch die Kautions nicht für Mietzinse verwenden.
- b.) Wenn schon eine Räumungsexekution läuft, kann der Wohnungsmieter wenn er ein dringendes Wohnbedürfnis an der Wohnung hat, die Aufschiebung beantragen. Nur wenn der Vermieter schwere persönlicher oder wirtschaftliche Nachteile durch die Aufschiebung hat, kann sie abgewehrt werden.

### **Wohnungseigentum/Verwalter/WEG:**

- Stundungsvereinbarungen für Bewirtschaftungskosten müssen miteinstimmigen Beschluss gefasst (Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung im Sinne des § 29 Abs 5 WEG)
- Die sechsmonatige Frist gemäß § 27 Abs 2 WEG für die Einbringung von Zahlungsklagen und die Beantragung der Klagsanmerkung ist zu beachten!
- Die Höhe der Vorschreibung der Rücklage und damit verbunden auch deren Stundung ist Verwaltersache (ordentliche Verwaltung).

### **Übergabe und Übernahme von Bestandgegenständen**

- Verbindliche Termine für die Übergabe von Miet- und Kaufobjekten und die die Zurückstellung von Mietgegenständen zu bereits verbindlichen Endterminen sind seitens der VermieterInnen, WE-OrganisatorInnen, BauträgerInnen und Bauvereinigungen und MieterInnen grundsätzlich – unter Beachtung social-distancing-Regelungen – einzuhalten
- Bei befristeten Bestandverträgen, bei denen Sie als Bestandgeber dem Bestandnehmer auf Grund der aktuellen Covid-19-Situation über das Ende der Bestanddauer hinaus die Nutzung des Bestandobjektes ermöglichen wollen, nehmen Sie bitte rechtliche Beratung in Anspruch, damit Sie keinesfalls ein Bestandverhältnis begründen, das nicht in Ihrem Interesse liegt und auf Grund der gerade aktuellen Rechtslage die richtigen Schritte setzen!

**Zuletzt noch ein kurzer Überblick zu den gesetzlichen Grundlagen (Miet- und i.d.R. auch Pachtzinsminderung):**

- § 1096 Abs 1 Satz 1 und 2 ABGB: teilweise oder gänzliche Gebrauchsunfähigkeit aufgrund Bestandgebersverschuldens oder gewöhnlichen Zufalls: Bestandzinsbefreiung oder –minderung
- § 1104 ABGB gänzliche Gebrauchsunfähigkeit aufgrund außerordentlichen Zufalls: Bestandzinsbefreiung
- § 1105 ABGB teilweise Gebrauchsunfähigkeit aufgrund außerordentlichen Zufalls: Mietzinsminderung; Pachtzinsminderung nur bei bis zu einjährigen Verträgen
- § 1107 ABGB Gebrauchsunfähigkeit aufgrund von Umständen, die in der Sphäre des Bestandnehmers liegen: Keine Bestandzinsbefreiung oder -minderung
- § 1112 ABGB physischer oder rechtlicher Untergang der Bestandsache, sofern es keine Wiederherstellungspflicht des Bestandgebers gibt: Vertragsauflösung
- § 1 und § 6 des Bundesgesetzes betreffend Begleitmaßnahmen zu COVID-19 in der Justiz idF 4. COVID-19-Gesetz (BGBl I 24/2020)

**Bitte beachten Sie:**

**Dieses Informationsblatt ersetzt nicht die individuelle rechtliche Beratung im Einzelfall!**

Wien, am 6.4.2020

294998.doc

© Dr. Rose-Marie Rath, Rechtsanwältin, 1030 Wien, Weissgerberländer 40