

## COVID-19: Vollständige Mietzinsbefreiung für Mieter von Geschäftsräumlichkeiten?

*Aufgrund des zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 angeordneten Betretungsverbots ist ein Großteil der zu Geschäftszwecken vermieteten Räumlichkeiten nur eingeschränkt nutzbar gewesen. Fraglich ist, ob daraus eine vollständige Mietzinsbefreiung für den Mieter eines davon erfassten Geschäftslokals resultieren kann.*

VON REINHARD PESEK



**Dr. Reinhard Pesek,**  
Rechtsanwalt bei FSM  
Rechtsanwälte mit dem  
Tätigkeitsschwerpunkt  
Immobilienrecht, ins-  
besondere im Bereich des  
Miet- und Wohnrechts

Der Gesetzgeber hat im März 2020 das COVID-19-Maßnahmegesetz beschlossen. Auf Basis einer in diesem Gesetz enthaltenen Ermächtigung hat der Gesundheitsminister am 15. März 2020 eine Verordnung erlassen, durch die »das Betreten des Kundenbereichs von Betriebsstätten des Handels und von Dienstleistungsunternehmen sowie von Freizeit- und Sportbetrieben zum Zweck des Erwerbs von Waren oder der Inanspruchnahme von Dienstleistungen oder der Benutzung von Freizeit- und Sportbetrieben« untersagt wurde.

Ausgenommen von diesem umfassenden Betretungsverbot waren lediglich jene Betriebsstätten, die der Grundversorgung der Bevölkerung dienen, wie etwa Apotheken, der Lebensmittelhandel, Drogeriemärkte und Tabakfachgeschäfte. Alle anderen Betriebsstätten sind hingegen unter das Betretungsverbot gefallen. So durften insbesondere Gastronomielokale, Papierfachgeschäfte, Blumengeschäfte, Fitnesscenter, Friseur- oder Kosmetikstudios durch Kunden des jeweiligen Betriebsinhabers nicht mehr betreten werden. Das Betretungsverbot wurde beginnend mit 14. April 2020 für die unterschiedlichen Branchen sukzessive eingeschränkt oder ganz aufgehoben.

### Vollständige Mietzinsbefreiung setzt völlige Unbrauchbarkeit des Mietobjekts voraus

Sowohl über die Berechtigung als auch das Ausmaß einer Mietzinsminderung entscheiden stets die konkreten Umstände des Einzelfalls. Das Ausmaß einer Mietzinsminderung richtet sich nach dem Grad und nach der Dauer der Unbrauchbarkeit des Mietobjekts. Unstrittig ist, dass es zu einer vollständigen Mietzinsbefreiung nur dann kommen kann, wenn das Mietobjekt nicht bloß teilweise, sondern völlig unbrauchbar ist.

Nun wird mitunter die Ansicht vertreten, dass Mietern, deren Betriebsstätten unter

das vollumfängliche Betretungsverbot gefallen sind, für die Dauer dieses Verbots jedenfalls ein vollständiger Mietzinserslass zusteht. Im Folgenden soll das Augenmerk auf zwei besonders praxisrelevante Aspekte gelegt werden, die einer vollständigen Mietzinsbefreiung möglicherweise schon von vornherein entgegenstehen.

### Tauglichkeit des Mietobjekts zur Lagerung der Waren und des Inventars

Das Betretungsverbot hat den Kundenverkehr im angemieteten Geschäftslokal unter sagt. Dies verursachte in den meisten Fällen sicherlich eine Störung des Geschäftsbetriebes des Mieters. Allerdings ist einem betroffenen Mieter selbst dann noch ein geringfügiger Nutzen aus dem Mietobjekt verblieben, wenn er die Geschäftsräumlichkeiten aufgrund des Betretungsverbots zwar nicht zum vertraglich vereinbarten (Haupt-)Zweck, aber immerhin noch zur Lagerung seiner Waren und seines Inventars nutzen konnte. Diese Gegenstände mussten vom Mieter also nicht gesondert eingelagert werden, sondern konnten trotz des Betretungsverbots weiterhin im Mietobjekt verbleiben. Damit hat das Geschäftslokal aber zumindest noch eine Lagerfunktion erfüllt.

Folgt man einer vom OGH bereits vor mehr als hundert Jahren geäußerten Rechtsansicht, so steht bereits die Tauglichkeit des Mietobjekts zur Lagerung der Waren und des Inventars des Mieters einer vollständigen Mietzinsbefreiung entgegen. Das Höchstgericht hat nämlich zur Frage, ob einem kriegsbedingt flüchtenden Mieter, der Gegenstände im Mietobjekt zurückgelassen hat, ein vollständiger Mietzinserslass zusteht, Folgendes ausgesprochen: »Wenn nun auch die einzelnen Befugnisse und Vorteile, welche der Mietvertrag für den Mieter mit sich bringt, ein wirtschaftliches ganzes darstellen, wenn insbesondere zugegeben →



werden muss, daß der Mieter seine Einrichtung aus Ausübung seines Berufes oder Geschäftes oder zur Befriedigung seines Wohnungsbedarfes und nicht zum Zwecke der Aufbewahrung eingebracht hat, so darf doch nicht übersehen werden, daß die gemieteten Räume tatsächlich neben dem eigentlichen Mietzwecke auch zu Unterbringung und Aufbewahrung der Einrichtungsgegenstände dienen, daß somit dem Mieter der Gebrauch des Mietstückes nicht ganz, sondern nur zum Teil entzogen ist. Für diesen Fall bestimmt aber § 1105 a. b. G. B., daß dem Mieter auch nur ein verhältnismäßiger Teil des Mietzinses zu erlassen ist.«

Vor diesem Hintergrund lässt sich somit durchaus argumentieren, dass eine vollständige Mietzinsbefreiung schon dann nicht eingreift, wenn das Mietobjekt immerhin noch zur Lagerung von Waren und des Inventars des Geschäftslokalmieters gebraucht werden konnte.

### »Abhilfemaßnahmen« des Mieters sind zu berücksichtigen

Zahlreiche Geschäftslokalmieter, deren Betriebsstätten unter das voll-

umfängliche Betretungsverbot gefallen sind, haben aus diesem Anlass einen Lieferdienst etabliert. Man denke etwa an einen Gastronomen, der anlässlich des Betretungsverbots einen Zustellservice betrieben und die im Mietobjekt zubereiteten Speisen seinen Kunden zugestellt hat. Nach einigen Stellungnahmen sollen solche »Abhilfemaßnahmen« des Mieters bei der Bemessung der Mietzinsminderung unberücksichtigt bleiben, weil es trotz der vom Mieter gesetzten Bemühungen dabei bleibe, dass das Mietobjekt zum vereinbarten Zweck nicht zu verwenden sei.

Es ist jedoch zu bedenken, dass das Betretungsverbot keinen Sachmangel, sondern einen Rechtsmangel des Mietobjekts begründet hat. Der Kundenverkehr war nämlich faktisch weiterhin möglich, er war aber rechtlich nicht mehr gestattet. Es liegt daher nahe, jene Grundsätze der Mietzinsminderung für die gegenständliche Konstellation fruchtbar zu machen, die die Rechtsprechung zu Rechtsmängeln entwickelt hat. Nach der Judikatur berechtigt das Vorliegen eines Rechtsmangels nur dann zu einer Mietzinsreduktion, wenn das Mietobjekt

dadurch zumindest teilweise unbrauchbar ist. Entscheidend ist hierbei, ob es durch den Rechtsmangel zu einer tatsächlichen Gebrauchsbeeinträchtigung gekommen ist. Der tatsächliche Nutzen, den der Mieter trotz des vorhandenen Rechtsmangels aus dem Mietobjekt gezogen hat, ist bei der Bemessung des Ausmaßes der Mietzinsminderung zu berücksichtigen, sodass eine automatische gänzliche Mietzinsbefreiung nach der Rechtsprechung nicht in Betracht kommt.

Daraus folgt für die gegenständliche Konstellation, dass der tatsächliche Vorteil, den der Mieter durch seine »Abhilfemaßnahmen« aus dem mit dem Rechtsmangel behafteten Mietobjekt erzielt hat, bei der Bemessung der Mietzinsreduktion sehr wohl zu berücksichtigen ist. Hat daher etwa ein Mieter, dessen Mietobjekt zum Zwecke der Nutzung als Pizzeria ohne Zustellservice in Bestand gegeben wurde, anlässlich des Betretungsverbots einen Zustellservice etabliert und für die Zubereitung der Speisen die Küche des Mietobjekts verwendet, so hat er bereits einen Nutzen aus dem Geschäftslokal gezogen, der eine vollständige Mietzinsbefreiung ausschließt. →

## Resümee und Entschädigungsmöglichkeiten für Vermieter

Bleibt das Geschäftslokal trotz des Betretungsverbots zum Lagern von Inventar oder der Ware des Mieters brauchbar, kann dies nach einer vom OGH geäußerten Rechtsansicht bereits eine teilweise Brauchbarkeit des Mietobjekts begründen, die einer vollständigen Mietzinsbefreiung entgegensteht. Ein Mieter, der anlässlich des Betretungsverbots einen im Geschäftslokal betriebenen Lieferdienst etabliert hat, zieht bereits einen Nutzen aus dem Mietobjekt, der einen vollständigen Mietzinserslass ebenfalls ausschließt.

Gewerbliche Vermieter, die durch das Betretungsverbot einen Mietzinsentgang erlitten haben, können voraussichtlich einen (nicht zurückzubehaltenden) Fixkostenzuschuss aus dem Corona-Hilfs-Fonds beantragen, wenn ihr Umsatzausfall mehr als 40% beträgt; freilich führt dieser Zuschuss zu einer bloß teilweisen Kompensation der Fixkosten, wie etwa Kreditzinsaufwendungen, nicht aber zu einer Kompensation des eigent-

lichen Mietzinsentganges. Offen ist, wie über Entschädigungsanträge nach dem Epidemiegesetz entschieden wird. Die Frist für die Einbringung eines solchen Antrages beträgt sechs Wochen »vom Tage der Aufhebung der behördlichen Maßnahmen«, womit wohl auf die Aufhebung des Verbots der Betretung der jeweiligen Betriebsstätte abzustellen ist. Nach derzeitiger Rechtslage wird ein solcher Antrag von der zuständigen Behörde aller Voraussicht nach abgewiesen werden. Denn das COVID-19-Maßnahmegesetz, auf dessen Grundlage das Betretungsverbot erlassen wurde, schließt einen Entschädigungsanspruch nach dem Epidemiegesetz explizit aus. Allerdings bestehen Zweifel daran, dass diese gesetzliche Regelung verfassungskonform ist. Sollte der Verfassungsgerichtshof die gesetzliche Regelung über den Ausschluss des Entschädigungsanspruchs wegen einer Verfassungswidrigkeit aufheben, wäre die sechswöchige Frist für eine Antragstellung bereits abgelaufen. Zur Wahrung etwaiger Ansprüche nach dem Epidemiegesetz müssten Entschädigungsanträge bereits vorsorglich eingebracht werden. ♦



Immobilien- und Vermögenstreuhänder



# IMMOBILIENCARD

Der Berufsausweis für  
Bauträger, Makler und Verwalter

[www.immobiliencard.at](http://www.immobiliencard.at)

