

Erste Entscheidung des Obersten Gerichtshofes zum Entfall des Mietzinses bei verordnetem Betretungsverbot

Der „Lockdown“ infolge der COVID-19-Pandemie hat bei vielen Unternehmen zu einem **behördlich verordneten Betretungsverbot ihrer Geschäftsräume** geführt. Am 01.12.2020 haben wir über die ersten Urteile von Bezirksgerichten berichtet, die über Mietzinsklagen zu entscheiden hatten, weil zwischen Mieter und Vermieter keine einvernehmliche Lösung gefunden wurde.

Nun liegt die erste Entscheidung des Obersten Gerichtshofes (OGH) vom 21.10.2021 vor (3 Ob 78/21y), wonach die Mieterin eines Geschäftslokals zum Betrieb eines Sonnenstudios keinen Mietzins für die Dauer des Vorliegens eines behördlich verordneten Betretungsverbotes zu bezahlen hat.

In einem zuvor erfolgten gerichtlichen Vergleich hatte sich die Mieterin eines Sonnenstudios gegenüber dem Vermieter verpflichtet, schon bei teilweisen Zahlungsverzuges das Mietobjekt zu räumen. Da im 1. Lockdown das behördlich verordnete Betretungsverbot auch für das Sonnenstudio gegolten hat, war das Sonnenstudio im April 2020 geschlossen und zahlte die Mieterin im April 2020 weder den Mietzins noch ein Betriebs- und Heizkostenkonto. Infolge der Nichtbezahlung des Mietzinses erfolgte die vom Vermieter beantragte Räumungsexekution. Mit der vorliegenden Impugnationsklage machte die Mieterin geltend, dass kein Zahlungsverzug vorliegt, weil das Mietobjekt aufgrund des pandemiebedingten Betretungsverbots für Kundenbereiche, von dem es uneingeschränkt erfasst war, in diesem Monat nicht nutzbar war und der Mietzinsanspruch daher entfallen ist.

Da COVID-19 unzweifelhaft eine Gefahr für die Allgemeinheit darstellt, handelt es sich nach Ansicht des OGH um eine **Seuche im Sinne des § 1104 ABGB**. Der Mietzinsanspruch entfällt daher gemäß § 1104 ABGB, zumal das Geschäftslokal im Monat April **zur Gänze nicht genutzt werden konnte**. Die eingeschränkte Verwendung, etwa für administrative Tätigkeiten oder zu Lagerzwecken, kam nach den Feststellungen im konkreten Fall nicht in Betracht. Es fand auch kein Verkauf von Pflegeprodukten statt. Die Mieterin konnte das zum Betrieb eines Sonnenstudios gemietete Geschäftslokal sohin auch nicht teilweise nutzen. Der **bloße Verbleib des Inventars** im Mietobjekt ist **keine „Nutzung“** des Mietobjektes zum vertraglich vereinbarten (Geschäfts-)Zweck.

Der OGH folgt damit der überwiegenden Auffassung in der Literatur und unterinstanzlichen Judikatur, wonach die Pflicht des Mieters zur Mietzinszahlung entfällt, wenn aufgrund eines behördlich verordneten Betretungsverbotes zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 ein Mietobjekt zur Gänze nicht genutzt werden kann.

Offen bleibt allerdings, ob der Entfall der Mietzinszahlungspflicht nach § 1104 ABGB auch die **Betriebskosten** umfasst, weil der Vermieter seinen Exekutionsantrag auf einen daraus resultierenden Zahlungsverzug nicht gestützt hat (überdies schaltete die Mieterin Mitte März 2020 im Geschäftslokal insbesondere Heizung und Strom sowie sämtliche Geräte zur Gänze ab; sie war im April 2020 überhaupt nicht im Geschäftslokal). Weiters war nicht zu prüfen, welche Bedeutung staatliche Hilfeleistungen an den Geschäftsraummieter (wie der **Fixkostenzuschuss**) auf die Anwendung des § 1104 ABGB haben, weil der Zuschuss erst später (rückwirkend) eingeführt wurde.