

# MIETRECHTLICHE FRAGEN IM GEFOLGE DER CORONA KRISE

Infolge der mangelnden Nutzbarkeit von Mietobjekten aufgrund der angeordneten Maßnahmen stellen sich bestandsrechtliche Fragen, die wir im folgenden andiskutieren.

Der Bestandgeber hat nach § 1096 ABGB dem Bestandnehmer den Gebrauch und die Nutzung zu gewährleisten, die ausdrücklich, nach dem Vertragszweck oder nach der Verkehrssitte bedungen sind. Diese Bestimmung ist dispositiv und kann daher auch abbedungen werden. Mit anderen Worten ausgedrückt: Es bleibt den Parteien überlassen, das Maß der Gebrauchsfähigkeit des Bestandobjekts vertraglich zu bestimmen, fehlt es aber an einer entsprechenden Vereinbarung, gilt im Zweifel mittlere Brauchbarkeit als geschuldet.

In der Vergangenheit hat der Oberste Gerichtshof etwa ausgesprochen, dass bei einem Geschäftslokal die Möglichkeit einer ordnungsgemäßen Beheizung und Klimatisierung, soweit diese arbeitnehmerschutzrechtlich erforderlich ist, geschuldet ist.<sup>1</sup> Das Fehlen oder die endgültige Versagung der erforderlichen baubehördlichen Genehmigung macht die geschuldete Gebrauchsüberlassung rechtlich unerlaubt, woraus eine dauernde Leistungsunmöglichkeit zu folgern ist. Der Bestandnehmer kann in diesem Fall die Zinsminderung oder Aufhebung des Bestandvertrages nach § 1117 ABGB geltend machen. Dementsprechend ist das Fehlen der Baubewilligung für den Fall der beabsichtigten Betriebsführung im Mietobjekt als schwerwiegender, zu jederzeitiger Vertragslösung berechtigender Rechtsmangel zu werten, da die Gefahr einer Betriebsstörung oder -stilllegung besteht.<sup>2</sup>

Nur wenn durch *außerordentlichen Zufall* das Bestandobjekt gar nicht mehr genutzt werden kann, muss der Bestandnehmer nach § 1104 ABGB keinen Mietzins bezahlen. Diese Sondernorm durchbricht die nach § 1096 ABGB maßgebenden, zuvor zusammengefassten, allgemeinen Grundsätze.<sup>3</sup> Bei beschränktem Gebrauch kommt es zur Mietzinsreduktion. Außerordentliche Zufälle iSd § 1104 ABGB sind solche elementaren Ereignisse, die stets einen größeren Personenkreis treffen und von Menschen nicht beherrschbar sind. Der Gesetzgeber zählt unter anderem ausdrücklich auch „Seuche“ als solch einen außerordentlichen Zufall auf. Abgesehen von den Rechtsfolgen der Mietzinsminderung, steht dem Mieter in solchen Fällen auch das Recht auf Vertragsauflösung zu, sofern dem Mieter die Fortsetzung nicht mehr zumutbar ist.

Derart massive, nicht abgrenzbare und für den Einzelnen nicht fassbare Ereignisse sind durch Bestimmungen, die bloß Regelfälle zum Gegenstand haben, nicht erfassbar. Diese sind daher von § 1096 ABGB, dessen Anliegen sonst der gerechte Ausgleich zwischen den gegenläufigen Interessen des Bestandgebers und des Bestandnehmers ist, nicht erfasst. In der Vergangenheit wurde von der Rechtsprechung die Erfüllung des obigen Tatbestandes für behördlich verfügte Verbote der Produktverarbeitung im gepachteten Unternehmen (GH 1916, 140) sowie Umständen, die außerhalb des

---

<sup>1</sup> Pesek in Schwimann/Kodek, Praxiskommentar ABGB, § 1096 ABGB, Rz 5 mwN; zur Verschaffung des bedungenen Gebrauchs gehört im Zweifel auch die Einholung der erforderlichen baubehördlichen Bewilligungen oder gewerberechtlichen Genehmigungen, Pesek aaO Rz 19 mwN.

<sup>2</sup> Pesek in Schwimann/Kodek, aaO Rz 24 mwN.

<sup>3</sup> OGH 24.02.2003, 1 Ob 306/02k

Bestandobjekts eingetreten sind und lediglich den Zugang hindern, wie beispielsweise die Unerreichbarkeit des „eingeschneiten“ Wintersportortes zulasten des Gastwirtes. Handelt es sich dagegen bloß darum, dass infolge einer, wenn auch allgemeinen ungünstigen Wirtschaftslage, etwa infolge des Krieges, die Erzielung eines angemessenen Ertrages unmöglich geworden ist, so ist der Mieter trotzdem zur Entrichtung des Zinses verpflichtet, den die Höhe des Ertrages hat mit der Benutzbarkeit der sonst für den Betrieb brauchbaren Sache nichts zu tun.<sup>4)</sup>

In der Literatur ist der Hinweis auf „Seuchen“ so zu verstehen, dass ein Mietzinsminderungsanspruch auch dann besteht, wenn die Bestandsache – zB aufgrund eines behördlichen Verbotes – zu dem bestimmungsgemäßen Gebrauch nicht mehr verwendet werden kann.<sup>5)</sup> Es ist daher wohl davon auszugehen, dass die vom Staat ergriffenen Maßnahmen aufgrund der Corona-Pandemie unter den Tatbestand des § 1104 ABGB fallen.

Der Bundesminister für Gesundheit hat auf dieser Grundlage bereits am 15.03.2020 die Verordnungen BGBl II 96 und 98/2020 erlassen (wir haben darüber bereits berichtet), die einerseits das Betreten des Kundenbereichs von Betriebsstätten des Handels und von Dienstleistungsunternehmen sowie von Freizeit- und Sportbetrieben zum Zweck des Erwerbs von Waren und Inanspruchnahme von Dienstleistungen oder der Benützung von Freizeit- und Sportbetrieben untersagen und andererseits allgemein das Betreten öffentlicher Räume verbieten. Diese Verbote stellen daher „behördliche Betretungsverbote“ aber keine „Betriebsschließungen“ dar. Solche Betriebsschließungen können nach dem Epidemiegesetz mittels individuellen Bescheid aus gesundheitlichen Gründen angeordnet werden.

Neben diesem behördlich verfügten Betretungsverboten als auch die behördlich verfügte Betriebschließung sind aber auch andere Unternehmen wirtschaftlich mitunter sehr stark betroffen. Man denke an Dienstleistungsunternehmen, Händler etc. die keine oder erheblich weniger Aufträge ihrer Kunden bekommen, die von den verfügten Betretungsverboten bzw Betriebschließungen betroffen sind.

### **Schlussfolgerung**

Sowohl die behördlich verfügten Betretungsverbote als auch die behördlich verfügte Betriebschließung aufgrund der Coronepidemie sind wohl als außerordentliche Zufälle iSd § 1104 ABGB zu qualifizieren. Für die Beurteilung ob und bejahendenfalls in welchem Ausmaßes eine Mietzinsminderung rechtlich zulässig ist, kommt es auf das Ausmaß der Beeinträchtigung des bedungenen Gebrauchs, die tatsächliche Nutzung des Mietgegenstandes, aufgrund welcher Bestimmung/behördlichen Verfügung der Betrieb nicht „normal“ weiterbetrieben werden kann und die tatsächlichen Betriebseinschränkungen an. Ob und in welchem konkreten Ausmaß eine Mietzinsminderung zusteht ist daher eine Frage des Einzelfalls und muss individuell gesondert geprüft werden.

Stand: 20.3.2020, 13.00 Uhr

---

<sup>4</sup> Binder/Pesek in *Schwimann/Kodek*, ABGB, § 1104 Rz 2.

<sup>5</sup> *Klang* in *Klang*, ABGB<sup>3</sup>, 5. Band, 81f.