

KLIENTENINFORMATION für Vermieter

Mietrechtliche Auswirkungen der COVID-19-Krise

Stand der Information: 19.03.2020

Die gegenwärtige Krise stellt auch die Immobilienwirtschaft vor große Herausforderungen. Mit dieser Zusammenfassung möchten wir Ihnen einen ersten Überblick über die aktuell wichtigsten mietrechtlichen Aspekte und Auswirkungen geben:

1. Maßnahmen des Gesetzgebers zur Bekämpfung von COVID-19

Der Gesetzgeber hat in den letzten Tagen umfangreiche Maßnahmen gesetzt, um die Ausbreitung des Virus zu bekämpfen und betroffene Gruppen zu unterstützen. Für den hier interessierenden Bereich ist vor allem die Verordnung zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 (BGBl II Nr 96/20, kurz COVID-19-Verordnung) relevant. Damit wurde bis vorerst 22.03.2020 das **Betreten des Kundenbereichs von bestimmten Betriebsstätten des Handels, von Dienstleistungsunternehmen, Freizeit- und Sportbetrieben und der Gastronomie untersagt**. Bestimmte Bereiche (wie unter anderem der Lebensmittelhandel, Apotheken, Banken, Post etc.) sind derzeit davon ausgenommen. Es ist davon auszugehen, dass die Verordnung verlängert werden wird, und dass unter Umständen auch weitere Bereiche noch beschränkt werden.

2. Mietzinsminderungsansprüche für Geschäftsräume

2.1 Mietzinsminderung als Folge (teilweiser) Unbrauchbarkeit

Ganz generell sieht § 1096 ABGB (zwingend) vor, dass sich bei teilweiser oder gänzlicher Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes der Mietzins im Ausmaß der Unbrauchbarkeit verringert. Für den Fall „außerordentlicher Zufälle“ sehen die **§§ 1104, 1105 ABGB** darüber hinaus eine besondere Regelung vor; als Beispiel eines außerordentlichen Zufalls werden insbesondere Seuchen angesehen. Es kann kaum Zweifel bestehen, dass die derzeitige Krise, die zur Anordnung von Betretungsverboten geführt hat, als außerordentlicher Zufall anzusehen ist; diese Meinung wird bereits von maßgeblichen Autoren in aktuellen Stellungnahmen vertreten.

Nach § 1104 ABGB ist **kein Mietzins zu entrichten, wenn aus diesem Grund die gemietete Sache gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann**. Wenn trotz eines solchen Zufalls noch ein **beschränkter Gebrauch des Mietgegenstandes möglich ist, so ist nach § 1105 ABGB nur ein verhältnismäßiger Teil des Mietzinses** zu erlassen.

Die §§ 1104, 1105 ABGB sind **Gefahrtragungsregeln**, die festlegen, wer das **Risiko der teilweisen Unbenutzbarkeit des Mietgegenstandes** zu tragen hat. Mangels anderweitiger Regelung wird dieses Risiko dem Vermieter zugewiesen, der somit bei außerordentlichen Zufällen gar keinen Mietzins oder nur einen Teil des Mietzinses erhält.

2.2 Wann liegt Unbenützbarkeit vor?

Voraussetzung für die Zinsminderung ist die zumindest teilweise Unbrauchbarkeit bzw. Unbenützbarkeit des Mietgegenstandes. **Zu der Frage, wann ein Mietgegenstand tatsächlich als (teilweise) unbenutzbar zu beurteilen ist, gibt es kaum relevante Rechtsprechung.** Bei Bestehen eines Betretungsverbots ist der Mietgegenstand wohl dann zum vereinbarten Gebrauch (zumindest) zum Teil nicht benutzbar, wenn das Betreten durch Kunden wesentlicher Bestandteil der Tätigkeit im Mietgegenstand ist.

Voraussichtlich wird man einen Mietgegenstand aber auch dann als teilweise unbrauchbar ansehen können, wenn zwar kein Betretungsverbot besteht, aber **Termine von den Kunden faktisch nicht mehr wahrgenommen werden.** Dies wird zB. für **Pflege- und Gesundheitsdienstleistungen** gelten, die faktisch aufgrund der Krisensituation gar nicht mehr in Anspruch genommen werden, soweit es sich dabei nicht ohnehin um Dienstleistungsbetriebe handelt, bei denen ein Betretungsverbot besteht, das Termine unmöglich macht.

Hingegen wird Unbrauchbarkeit **vermutlich dann nicht vorliegen, wenn – wie bspw. in Büros – zwar potenziell kein Parteienverkehr möglich ist, der Betrieb allerdings weiterhin aufrechterhalten werden kann,** weil kein Betretungsverbot besteht. Das gleiche wird gelten, wenn im Mietgegenstand ohnehin üblicherweise kein wesentlicher Kundenverkehr besteht. Dass mit Mitarbeitern Telearbeit vereinbart wird, oder der Dienstgeber einseitig darauf verzichtet, dass die Mitarbeiter ins Büro kommen, führt für sich genommen wohl noch nicht zur Reduktion des Mietzinses. Die Nutzung ist nämlich nicht eingeschränkt, jedenfalls solange der Arbeitgeber Büroarbeit anordnen könnte, also solange nicht noch weitere Verbote greifen.

2.3 Höhe der Zinsminderung

Wie bei § 1096 ABGB richtet sich die **Mietzinsminderung nach Ausmaß und zeitlicher Dauer der Untauglichkeit** zum Gebrauch. Soweit also der Mieter einen zumindest noch beschränkten Gebrauch des Mietgegenstandes machen kann, ist also der Mietzins auch noch teilweise zu bezahlen.

Im Einzelnen wird daher die Höhe der Mietzinsminderung nur schwer festzulegen sein, es handelt sich immer um eine Frage des Einzelfalls. So kann in Handelsbetrieben zumindest noch die Ware gelagert und allenfalls auch Online-Handel ausgeführt werden, womöglich sind auch Büros angeschlossen, die noch weiter genutzt werden können. Gastronomiebetriebe könnten womöglich einen Lieferservice oder Take-Away anbieten, der ebenfalls einen beschränkten Gebrauch ermöglicht. Auch bei Betrieben, die ohne Kundenverkehr teilweise weiter betrieben werden (können), wird keine gänzliche Mietzinsminderung gerechtfertigt sein, solange noch Arbeit ausgeführt werden kann. Es ist nämlich auch nur das Betreten des **Kundenbereichs** solcher Betriebsstätten des Handels, von Dienstleistungsunternehmen und von Freizeit- und Sportbetrieben zum Zweck der Inanspruchnahme solcher Leistungen untersagt.

Es wird daher im Ergebnis auch nicht in jedem Fall zwingend zu einem gänzlichen Entfall des Mietzinses kommen, vielmehr ist die Benutzbarkeit von Fall zu Fall zu prüfen. Keine Mietzinsminderung besteht jedenfalls für solche Mietgegenstände, die vom Betretungsverbot gar nicht betroffen sind, und in denen der Betrieb ohne Einschränkung fortgesetzt wird oder fortgesetzt werden könnte. Es wird dann Sache des Mieters sein zu beweisen, wie weit die Benutzbarkeit tatsächlich reichte.

Umgekehrt wird man aber **bei jenen Mietgegenständen, die tatsächlich durch die derzeitige Krise in der Benutzbarkeit des Mietgegenstandes beeinträchtigt sind, eine Mietzinsminderung nicht vollkommen absprechen können.**

2.4 Umfang der Zinsminderung: Betriebskosten, Umsatzsteuer

Unsicher ist, ob sich eine Minderung des Mietzinses nur auf den Hauptmietzins im engeren Sinn, oder auch auf die Betriebskosten bezieht. Im Hinblick auf den weiten Mietzins-Begriff des MRG wird man annehmen können, dass sich auch die Betriebskosten (und auch die Umsatzsteuer) entsprechend der Unbrauchbarkeit reduzieren. Dies entspricht auch dem Sinn der Regelung als Gefahrtragungsregel.

2.5 Mietvertragliche Regelungen

Es sollte jedenfalls auch geprüft werden, ob möglicherweise im Vertrag Sonderregelungen getroffen wurden, weil die §§ 1104, 1105 ABGB nachgiebiges Recht sind. Es könnte daher im Mietvertrag von der Regelung auch abgegangen, und das Risiko anderweitig zugewiesen werden. In einzelnen Mietverträgen könnten daher auch Formulierungen enthalten sein, die diese Rechtsfolge ausschließen; mangels entsprechender Anwendungsfälle in der Vergangenheit haben solche Regelungen aber wohl nur selten Eingang in übliche Mietverträge gefunden.

2.6 Geltendmachung der Mietzinsminderung

Es könnte sich die Frage stellen, ob es für die Geltendmachung der Mietzinsminderung analog zur Rechtslage bei § 1096 ABGB erforderlich ist, den Mietzins nur mehr unter Vorbehalt zu bezahlen. Mietern ist zu raten, den Mietzins weiterhin, allerdings nur mehr unter Vorbehalt der Rückforderung zu bezahlen.

Im Fall von einseitiger Reduktion und Einbehalt des Mietzinses könnte man aus Sicht des Vermieters andenken, das Mietverhältnis zu beenden. Eine Beendigung wird voraussichtlich aber nur dann erfolgreich sein können, wenn der Einbehalt des Mietzinses weit überschießend (also über das leicht erkennbare Maß der Unbrauchbarkeit hinaus) erfolgt ist. Natürlich ist es auch möglich, eine Vereinbarung mit den Mieter für den absehbaren Zeitraum der Unbrauchbarkeit zu treffen, und gemeinsam eine für beide Teile vertretbare Reduktion des Mietzinses vorzusehen. Dies kann im Hinblick auf die hoffentlich begrenzte Dauer der Krise auch sinnvoll sein, um späteren Streit zu vermeiden; anlässlich einer solchen Vereinbarung sollte vom Mieter auf weitere Minderungsansprüche für den geregelten Zeitraum verzichtet werden.

2.7 Wohnungsmietverträge

Auf Mietvertrag zu Wohnzwecken hat das erlassene Betretungsverbot keine Auswirkung, weil die Nutzung von Wohnungen nicht untersagt und deren Nutzung daher vollkommen unbeeinträchtigt ist. Hier besteht also auch kein Recht auf Mietzinsminderung, weil der Gebrauch des Mietgegenstandes nicht beeinträchtigt ist.

3. Auslaufende befristete Mietverträge

Befristete Verträge verlängern sich automatisch, wenn der Mieter nicht auszieht und nicht binnen 14 Tagen nach Ende der Befristung Räumungsklage gegen den Mieter eingebracht wird. Derzeit gibt es keine Regelung, wonach der Ablauf dieser Frist gehemmt wäre; möglicherweise wird eine Regelung in diese Richtung am Freitag mit dem „Fristenpaket“ der Justiz beschlossen. Um sich aber jedenfalls alle Rechte als Vermieter zu wahren und die Gefahr unbefristeter Mietverhältnisse zu vermeiden, sollte vorsichtshalber auch weiterhin Klage eingebracht werden, wenngleich diese derzeit voraussichtlich nicht bearbeitet werden wird. Die Gerichtshängigkeit wahrt aber alle Fristen. Eine weitere sinnvolle Möglichkeit ist in dieser Situation das Einbringen eines Übergabeauftrags vor Auslaufen der Befristung. Werden gegen diesen keine Einwendungen erhoben, wird dieser rechtskräftig und bildet einen Räumungstitel. Übergabeaufträge können längstens bis zum Ende der Befristung bei Gericht eingebracht werden und sichern ebenfalls die Durchsetzung der Befristungsvereinbarung.

4. Räumungsklagen, Aufkündigungen, Räumungsexekutionen

Räumungsklagen und Aufkündigungen können derzeit eingebracht werden, die Bearbeitung bei den Gerichten wird aber verzögert erfolgen. Bei den klassischen Kündigungsgründen „Mietzinsrückstand“ bzw „Nichtbenutzung“ wird man die konkrete Situation ansehen müssen, um die derzeitige Sinnhaftigkeit solcher Klagen beurteilen zu können. Übergabeaufträge bei befristeten Mietverträgen sollten weiterhin eingebracht werden (auch wenn die Bewilligung durch das Gericht erst später erfolgt), um ungewollte eine Verlängerung des Mietverhältnisses jedenfalls zu vermeiden.

Der Vollzug von **Räumungsexekutionen** ist derzeit bis auf weiteres aufgeschoben. Es können zwar Anträge auf Räumungsexekution weiter eingebracht werden, es ist allerdings damit zu rechnen, dass diese – als nicht dringliche Anträge – derzeit gar nicht, oder nur langsam bearbeitet werden. Dennoch ist es sinnvoll, diese zu stellen, damit nach Beendigung der Krise der Antrag schon anhängig ist und früher darüber entschieden wird, oder dieser früher vollzogen wird. Nur für Fälle eines drohenden unwiederbringliche Schadens ist ein Notdienst eingerichtet.

5. Gerichtsbetrieb in Wien, Fristen

5.1 Verhandlungen

Die Abhaltung von Verhandlungen fällt in den Bereich der unabhängigen Rechtsprechung und die Entscheidung, ob verhandelt wird, hat daher jeder Richter eigenständig zu treffen. Vom Oberlandesgericht gibt es die Empfehlung, nur Verhandlungen durchzuführen, bei denen es um einen Grundrechtseingriff oder einen unwiederbringlichen Schaden geht (zB. Gewaltschutz, einstweilige Verfügungen, dringende Grundbuchsangelegenheiten). Dementsprechend wurde der Großteil der Verhandlungen abgesagt. Verhandlungen in Räumungssachen finden soweit überblickbar derzeit nicht statt. Parteienverkehr ist nur eingeschränkt und nur nach Anmeldung möglich. Bei den Eingängen wird die Temperatur gemessen.

5.2 Bearbeitung von Akten / elektronischer Akt

Bei den Gerichten wird im absoluten Notbetrieb gearbeitet, das heißt, dass auch die Richter und Richterinnen nicht bei Gericht anwesend sind, soweit es nicht dringende Erledigungen zu behandeln gibt. Gleiches gilt für die Kanzleien der Richter und Richterinnen, die die Entscheidungen abfertigen. Dem entsprechend werden Akten derzeit kaum bearbeitet und es ist damit zu rechnen, dass in laufenden Verfahren Beschlüsse und Verfügungen derzeit nicht oder nur mit großer Zeitversetzung ergehen. In den meisten Verfahren ist mit einem Verfahrensstillstand zumindest(!) bis Ostern zu rechnen. Ausnahmen sind wahrscheinlich jene Gerichte, die bereits den elektronischen Akt implementiert haben (in Wien zB BG Meidling, LG ZRS und teilweise das HG).

5.3 Fristen

Fristen laufen (derzeit noch) weiter, das Bundesministerium für Justiz arbeitet aber an Gesetzesänderungen, die voraussichtlich Freitag, 20.3.2020 beschlossen werden wird. Es wurde bereits angekündigt, dass neben den laufenden verfahrensrechtlichen Fristen auch Fristen in solchen Angelegenheiten unterbrochen werden, in denen die Anrufung des Gerichts Fristen auslöst (also zB. Verjährung von Ansprüchen, Besitzstörungsklagen).

Ansprechpartner

Wir sind für Sie wie gewohnt telefonisch und per E-Mail erreichbar, Videokonferenzen sind ebenfalls möglich.

Daniel Richter

daniel.richter@jkr.at
+43 1 408 98 83