



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Freunde,

die Corona-Krise und die hiermit verbundenen Maßnahmen haben Österreich mit voller Härte erwischt. Zahlreiche rechtliche Fragen bringt diese für uns alle ungewohnte und neue Situation mit sich. Wir möchten Sie daher mit unseren regelmäßigen Klienteninformationen über rechtliche Fragen rund um die Corona-Krise in Kenntnis setzen.

Nachdem die Frage des Mietzinsentfalls bzw der Mietzinsminderungsmöglichkeit bei Geschäftsraummieter in den Medien, etc, sehr präsent ist und uns zahlreiche Anfragen hierzu erreichen, widmet sich die heutige Klienteninformation nochmals dieser Thematik.

1. Mietzinsentfall / Mietzinsminderung infolge behördlicher Maßnahmen bei Geschäftsraummieter?:

- 1.1 Vorauszuschicken ist, dass in der Fachwelt uE Einigkeit darüber besteht, dass die Corona-Krise bzw die behördlichen Maßnahmen als „außergewöhnlicher Zufall“ anzusehen sind.

Aufgrund dessen sind für die Beantwortung der gegenständliche Frage uE die Bestimmungen der §§ 1104 ff ABGB zu betrachten (außergewöhnlicher Zufall).

Eine reine Berufung des Mieters auf § 1096 ABGB scheidet uE aus. Dies zumal § 1096 ABGB bei der Frage der Mietzinsminderungsmöglichkeit grundsätzlich auf ein Bestandgeberverschulden oder einen „gewöhnlichen Zufall“ abstellt.

- 1.2 Aus den Bestimmungen der §§ 1104 ff ABGB ergibt sich uE Folgendes:

- a) Ist das Bestandsobjekt wegen außerordentlicher Zufälle (zB Seuche) gänzlich unbrauchbar oder unbenutzbar, so ist der Bestandgeber zur Wiederherstellung nicht verpflichtet (für die Corona-Krise uE nicht relevant), doch ist auch vom Mieter kein Miet- oder Pachtzins zu entrichten – „Mietzinsbefreiung“ (vgl § 1104 ABGB).
- b) Behält der Mieter trotz des außerordentlichen Zufalls jedoch einen beschränkten Gebrauch des Bestandsobjektes, so wird ihm auch nur ein verhältnismäßiger Teil des Mietzinses erlassen – „Mietzinsminderung“ (vgl § 1105 ABGB).
- c) Ausnahmen bestehen für Pachtobjekte / Pachtverträge (vgl § 1105 ABGB).

- 1.3 Zu beachten ist jedoch, dass die Bestimmungen der §§ 1104 ff ABGB dispositives Recht darstellen und sohin vertraglich abänderbar bzw die Risiken („außergewöhnlicher Zufall“) auf den Mieter überwälzbar sind.

Es bedarf daher uE immer einer Prüfung der vertraglichen Grundlagen.

- 1.4 Von einigen Rechtsgelehrten wird mittlerweile eingewandt, dass eine vertragliche Abänderungen der Bestimmung des § 1104 ABGB zu Lasten des Mieters unter Umständen als sittenwidrig zu beurteilen wäre (vgl § 879 ABGB).

GESSWEIN-SPIESSBERGER TRAXLER
Rechtsanwälte GmbH & Co KG

Maximilianstraße 1
4813 Altmünster

Rechtsanwälte:

RA Mag. Dr. Christina
Gesswein-Spiessberger

RA Manuel Traxler LL.M. LL.B.
BSc. akad. VkfM.

Rechtsanwaltsanwärter:

RAA MMag. Stefan Bart

RAA Mag. Georg Lampl

RAA Mag. Matthias Wittmann

T +43 (0) 7612 / 63 420

F +43 (0) 7612 / 63 420-10

office@ra-maximilianhof.at
www.ra-maximilianhof.at

Anwaltscode P 430579

DVR 400 10 44

UID ATU 72032356

StNr 241 / 0404

FN 467004 x / LG Wels

RB Salzkammergut

IBAN AT56 3451 0000 0202 2846

BIC RZOOAT2L510

Oberbank Gmunden

IBAN AT71 1506 0001 7116 2308

BIC OBKLAT2L

Gemäß § 19a verlangt der gefertigte Anwalt die Bezahlung sämtlicher Kosten zu seinen Händen. Eingetragener Treuhänder.



Bei dieser Rechtsansicht ist uE jedoch Vorsicht geboten. Dies zumal sich ua in § 1106 ABGB sogar „Auslegungsregeln“ befinden, wie eine Gefahrenüberwälzung von „außergewöhnlichen Zufällen“ auf den Mieter auszulegen ist. Nachdem der Gesetzgeber sogar „Auslegungsregeln“ vorgesehen hat, ist uE die Sittenwidrigkeit nicht so einfach argumentierbar (Einzelfallbetrachtung).

Die zukünftige Rechtsprechung wird hierzu uE Klarheit bringen.

- 1.5 Selbst wenn man von der Sittenwidrigkeit einer vertraglichen Bestimmungen ausgeht, welche eine Gefahrenüberwälzung („außergewöhnlicher Zufall“) auf den Mieter vorsieht, so ist uE für den Mieter im Hinblick auf eine gänzliche Mietzinsbefreiung (vgl § 1104 ABGB) in vielen Fällen grundsätzlich nichts gewonnen.

Dies zumal eine vollständige Mietzinsbefreiung erfordert, dass das Bestandsobjekt gänzlich unbrauchbar bzw unbenutzbar ist (vgl § 1104 ABGB).

Eine gänzliche Unbrauchbarkeit oder Unbenutzbarkeit des Bestandsobjektes wird uE jedoch in den wenigsten Fällen vorliegen (zB Weiterbenutzung als Lager, Büro, Lieferservice, etc).

- 1.6 Liegt keine gänzliche Unbrauchbarkeit oder Unbenutzbarkeit des Mietgegenstandes vor, so kommen uE die Bestimmungen des § 1104 ABGB nicht zur Anwendung.

Relevant sind diesem Fall uE die Bestimmungen des § 1105 ABGB.

Gem § 1105 ABGB steht dem Mieter – wie bereits oben ausgeführt – bei beschränktem Gebrauch lediglich ein Mietzinsminderungsrecht zu.

Eine Mietzinsminderung auf Null (gänzliche Mietzinsbefreiung) ist uE in diesem Falle nicht statthaft bzw nicht gerechtfertigt.

Die Höhe bzw das Ausmaß der Mietzinsminderung hängt jeweils von den Umständen des Einzelfalls ab.

1.7 **Achtung / Gefahr:**

Zahlt der Mieter den Mietzins aufgrund der behördlichen Maßnahmen gar nicht (Mietzinsbefreiung) oder wird eine zu hohe Mietzinsminderung seitens des Mieters vorgenommen, so ist der Vermieter bei qualifiziertem Rückstand zur vorzeitigen Aufhebung des Bestandvertrages berechtigt (vgl § 1118 ABGB).

Der Mieter setzt sich uE in diesem Fall ua der Gefahr einer Mietzins- und/oder Räumungsklage aus.

Das Risiko, ob die Mietzinsbefreiung bzw Mietzinsminderung der Höhe nach berechtigt war, trägt uE der Mieter.

Dies zumal auch ein teilweiser (qualifizierter) Mietzinsrückstand den Bestandgeber zur vorzeitigen Aufhebung des Bestandvertrages gem § 1118 ABGB berechtigt (vgl *Binder/Pesek* in *Schwimann/Kodek*, ABGB Praxiskommentar⁴ § 1118 ABGB Rz 89 mwN).

GESSWEIN-SPIESSBERGER TRAXLER
Rechtsanwälte GmbH & Co KG

Maximilianstraße 1
4813 Altmünster

Rechtsanwälte:

RA Mag. Dr. Christina
Gesswein-Spiessberger

RA Manuel Traxler LL.M. LL.B.
BSc. akad. Vkmf.

Rechtsanwaltsanwärter:

RAA MMag. Stefan Bart

RAA Mag. Georg Lampl

RAA Mag. Matthias Wittmann

T +43 (0) 7612 / 63 420

F +43 (0) 7612 / 63 420-10

office@ra-maximilianhof.at
www.ra-maximilianhof.at

Anwaltscode P 430579

DVR 400 10 44

UID ATU 72032356

StNr 241 / 0404

FN 467004 x / LG Wels

RB Salzkammergut

IBAN AT56 3451 0000 0202 2846

BIC RZOOAT2L510

Oberbank Gmunden

IBAN AT71 1506 0001 7116 2308

BIC OBKLAT2L

Gemäß § 19a verlangt der gefertigte Anwalt die Bezahlung sämtlicher Kosten zu seinen Händen. Eingetragener Treuhänder.



1.8 Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang, dass der Zinsbegriff gem §1118 ABGB weit zu verstehen ist.

Unter den Zinsbegriff des § 1118 fallen zB sonstige Abgaben, Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, Betriebskosten, Feuerversicherungsprämien, etc (vgl *Binder/Pesek* in *Schwimann/Kodek*, ABGB Praxiskommentar⁴ § 1118 ABGB Rz 87 mwN).

1.9 **Praxistipp:**

- a) Prüfen Sie Ihre vertraglichen Grundlagen.

Es bedarf uE jedenfalls einer Einzelfallbeurteilung.

- b) Aus „Mieter-Sicht“ ist die Nichtbezahlung bzw Minderung des Mietzinses uE mit einem nicht zu unterschätzenden Risiko im Hinblick auf eine vorzeitige Auflösung des Vertrages durch den Vermieter verbunden (vgl § 1118 ABGB).

Um eine vorzeitige Auflösung grundsätzlich zu verhindern, empfiehlt es sich uE aus Sicht des Mieters, den Mietzins unter Vorbehalt der Rückforderbarkeit für den Fall des Nichtbestehens der Schuld zu bezahlen (vgl OGH zu 3 Ob 123/08h) oder eine einvernehmliche Lösung mit dem Vermieter zu erzielen.

Im Fall der teilweisen Mietzinzminderung seitens des Mieters sollte jedenfalls die bestehende Judikatur im Hinblick auf eine angemessene Höhe berücksichtigt werden.

- c) Aus „Bestandgeber-Sicht“ empfiehlt es sich uE den fälligen und nicht bezahlten Mietzins unter Setzung einer angemessenen Nachfrist beim Mieter einzumahlen, um so den für die vorzeitige Auflösung gem § 1118 ABGB benötigten, qualifizierten Mietzinsrückstand zu erwirken (zB Räumungsklage).

Wir stehen Ihnen für Fragen und Anliegen zum heutigen Thema der Klienteninformation sowie rund um die Corona-Krise gerne jederzeit zur Verfügung.

Sie erreichen sowohl über Festnetz unter 07612 / 63420 als auch die Juristen gerne unter der jeweiligen Handynummer bzw E-Mail-Adresse und zwar wie folgt:

- RA Mag. Dr. Christina Gesswein-Spiessberger;
Tel.: 0664 / 3982511; E-Mail: gesswein@ra-maximilianhof.at
- RA Manuel Traxler LL.M. LL.B. BSc. akad. Vkmf.;
Tel.: 0664 / 4523522; E-Mail: traxler@ra-maximilianhof.at
- RAA MMag. Stefan Bart;
Tel.: 0664 / 4211267; E-Mail: bart@ra-maximilianhof.at
- RAA Mag. Georg Lampl,
Tel.: 0676 / 7926108; E-Mail: lampl@ra-maximilianhof.at

GESSWEIN-SPIESSBERGER TRAXLER
Rechtsanwälte GmbH & Co KG

Maximilianstraße 1
4813 Altmünster

Rechtsanwälte:

RA Mag. Dr. Christina
Gesswein-Spiessberger

RA Manuel Traxler LL.M. LL.B.
BSc. akad. Vkmf.

Rechtsanwaltsanwärter:

RAA MMag. Stefan Bart

RAA Mag. Georg Lampl

RAA Mag. Matthias Wittmann

T +43 (0) 7612 / 63 420

F +43 (0) 7612 / 63 420-10

office@ra-maximilianhof.at
www.ra-maximilianhof.at

Anwaltscode P 430579

DVR 400 10 44

UID ATU 72032356

StNr 241 / 0404

FN 467004 x / LG Wels

RB Salzkammergut

IBAN AT56 3451 0000 0202 2846

BIC RZOOAT2L510

Oberbank Gmunden

IBAN AT71 1506 0001 7116 2308

BIC OBKLAT2L

Gemäß § 19a verlangt der gefertigte Anwalt die Bezahlung sämtlicher Kosten zu seinen Händen. Eingetragener Treuhänder.



Rechtsanwälte

IM MAXIMILIANHOF

Alles Gute für Ihre Gesundheit und herzliche Grüße
Christina Gesswein-Spiessberger
Manuel Traxler

Unsere Klienteninformation stellt lediglich eine allgemeine Information dar und ersetzt sohin keine Rechtsberatung. Wir übernehmen daher keinerlei Haftung für die Richtigkeit und den Inhalt dieser Klienteninformation.

24.03.2020

GESSWEIN-SPIESSBERGER TRAXLER
Rechtsanwälte GmbH & Co KG

Maximilianstraße 1
4813 Altmünster

Rechtsanwälte:

RA Mag. Dr. Christina
Gesswein-Spiessberger

RA Manuel Traxler LL.M. LL.B.
BSc. akad. VkfM.

Rechtsanwaltsanwärter:

RAA MMag. Stefan Bart

RAA Mag. Georg Lampl

RAA Mag. Matthias Wittmann

T +43 (0) 7612 / 63 420

F +43 (0) 7612 / 63 420-10

office@ra-maximilianhof.at
www.ra-maximilianhof.at

Anwaltscode P 430579

DVR 400 10 44

UID ATU 72032356

StNr 241 / 0404

FN 467004 x / LG Wels

RB Salzkammergut

IBAN AT56 3451 0000 0202 2846

BIC RZOOAT2L510

Oberbank Gmunden

IBAN AT71 1506 0001 7116 2308

BIC OBKLAT2L

Gemäß § 19a verlangt der gefertigte Anwalt die Bezahlung sämtlicher Kosten zu seinen Händen. Eingetragener Treuhänder.