

COVID-19: Reduktion von Mieten während der Krise

B [bauforum.at/architektur-bauforum/covid-19-reduktion-von-mieten-waehrend-der-krise-194951](https://www.bauforum.at/architektur-bauforum/covid-19-reduktion-von-mieten-waehrend-der-krise-194951)



Bei behördlichen Schließungen aufgrund der Coronakrise können Unternehmen den Mietzins reduzieren

© bmas.de

23.03.2020

[Covid-19](#)

[Coronakrise](#)

[Coronavirus](#)

[WKO](#)

[Mietervereinigung](#)

Wirtschaftskammer Wien-Präsident Walter Ruck zeigt sich erfreut über der Klarstellung durch Justizministerin Alma Zadic. Sie hat im Parlament betont, dass der Mietzins für Unternehmer, deren Geschäftsräume während der Coronakrise behördlich geschlossen sind, reduziert werden kann. Ganz so eindeutig ist die Rechtslage allerdings trotzdem nicht.

Laut Gesetz trage der Vermieter das Risiko, dass der Geschäftsraum wegen außerordentlicher Zufälle nicht genutzt werden könne. Dem Mieter stehe somit eine Mietzinsreduktion oder sogar ein gänzlicher Mietzinsentfall zu. „Damit werden tausende Unternehmer entlastet, deren Lokale und Räume gesperrt sind. Ein wichtiger Schritt,

damit die Unternehmerinnen und Unternehmer nicht in ihrer Existenz bedroht sind“, so **Walter Ruck**. „Ich bedanke mich bei der Justizministerin. Viele tausend Wiener Unternehmerinnen und Unternehmer werden heute erleichtert durchatmen.“ Das klingt wie eine eindeutige Sache - was aber, wie Warnungen zeigen, wahrscheinlich nicht ganz so eindeutig ist.

Die Rechtsanwaltskanzlei SCWP Schindhelm warnt beispielsweise davor, sich blindlings auf die Bestimmungen des § 1104 ABGB zu verlassen. Demnach ist bei „außerordentlichen Zufällen“, die dazu führen, dass der Mietgegenstand zur Gänze unbrauchbar wird, kein Mietzins zu entrichten. Als Beispiel für solche außerordentliche Zufälle nennt § 1104 ABGB eine Seuche.

Unbedingt jeden Einzelfall vorher prüfen

So stehe es den Parteien eines Mietvertrages nämlich durchaus frei, analysiert die Kanzlei, im Mietvertrag eine abweichende Risikoverteilung zu vereinbaren. Gerade im gewerblichen Bereich finde eine solche Risikoabwälzung auf den Mieter regelmäßig statt, etwa für den Fall der behördlichen Anordnung von Betriebsschließungen. Ob eine solche Klausel tatsächlich wirksam vereinbart wurde und auf den aktuellen Sachverhalt anwendbar ist, kann daher nur durch eine Prüfung des Einzelfalls festgestellt werden.

Auch ohne individuelle vertragliche Regelung ist zu hinterfragen, ob eine allfällige staatliche Entschädigungsregel der Anwendung des § 1104 ABGB entgegensteht. Immerhin sind laut OGH nämlich nur solche Ereignisse als „außerordentliche Zufälle“ einzustufen, die „durch eine gesetzliche Regelung über Ersatzansprüche nicht angemessen ausgeglichen werden“ können. Entschädigungen aus Krisenbewältigungsfonds etc. könnten – je nach Ausgestaltung – als derartige Ersatzansprüche angesehen werden.

Außerdem stelle sich die Frage, ob die derzeit in Kraft befindlichen COVID-19-Maßnahmen Mietobjekte tatsächlich zur Gänze unbrauchbar machen. Abzustellen ist dabei auf den sog. „bedungenen Gebrauch“, also darauf, was die Parteien vereinbart oder sonst stillschweigend vorausgesetzt haben. Soll der Mietgegenstand etwa nicht ausschließlich als Verkaufsfläche, sondern auch sonstigen Zwecken dienen, ist konkret zu prüfen, ob und inwieweit das Objekt weiterhin brauchbar ist. So können die Bestandflächen beispielsweise weiterhin als Lagerräume, Büroflächen, oder Werkstätte nutzbar sein. Sofern ein „außerordentlicher Zufall“ vorliegt, und es dadurch zur teilweisen Unbrauchbarkeit gekommen ist, kann freilich ein Anspruch auf aliquote Reduktion des Mietzinses bestehen (§ 1105 ABGB). In jedem Fall empfehlen die Rechtsexperten, hier jeden Mietvertrag einzeln prüfen zu lassen.

Mietervereinigung rät zur raschen Kontaktaufnahme

Konkreter wird bei diesem Thema die Mietervereinigung. Sie schreibt: *„Wenn das Mietobjekt nicht so genutzt werden kann wie vertraglich vereinbart, hat der Mieter das Recht auf Mietzinsminderung. Das Recht, die Miete zu mindern, stammt aus dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB, §1096) und gilt daher für alle Arten von Mietverhältnissen. Ebenfalls aus dem ABGB stammen zwei Bestimmungen zur Mietzinsreduktion bzw. zum kompletten Mietzinsverlust (§1104, §1105) wegen „außerordentlicher Zufälle“. Hier wird vom Gesetz geregelt, dass die Verpflichtung zur Bezahlung des Mietzinses entfällt, wenn das Mietobjekt aufgrund eines solchen „außerordentlichen Zufalls“ - beispielsweise einer Seuche - nicht mehr gebraucht bzw. benutzt werden kann. Ist das Mietobjekt eingeschränkt brauchbar, kann der Mieter eine verhältnismäßige Mietzinsreduktion geltend machen.“*

Die Coronakrise ist in jedem Fall ein solcher „außerordentlicher Zufall“ – spätestens aber seit die WHO den Ausbruch als Pandemie eingestuft hat. Wer seine gemieteten Geschäftsräume wegen behördlicher Auflagen in diesem Zusammenhang nicht mehr gebrauchen bzw. benutzen kann, ist demnach zu einer Mietzinsminderung berechtigt. „Die Frage, ob und in welcher Höhe eine solche Minderung gerechtfertigt ist, wird immer für den konkreten Einzelfall beurteilt“, sagt **Elke Hanel-Torsch**, Landesvorsitzende der Mietervereinigung Wien.

Vollen Mietzins einzahlen

Die Mietervereinigung rät, einen eingeschriebenen Brief an Vermieter bzw. Hausverwaltung zu schicken und zu erklären, dass man die Miete nur noch unter Vorbehalt einer Mietzinsminderung einzahlt. Gleichzeitig müsse laut Hanel-Torsch aber weiterhin der volle Mietzins einbezahlt werden. „Die Erklärung ermöglicht es, später selber vor Gericht zu gehen und einen Teil der Miete als Mietzinsminderung einzuklagen. Womöglich ist vor diesem Schritt eine Einigung mit dem Vermieter möglich“, sagt Hanel-Torsch. Eine gütliche Einigung mit dem Vermieter sei in jedem Fall der bessere Weg – immerhin habe auch der – im Regelfall – kein Interesse dran, seinen Mieter zu verlieren.

Hier gibt's ein [kostenloses Musterschreiben der Mietervereinigung](#)