

Mietzinsfreistellung wegen Corona?

Webinar 15.04.2020

Mag. Franz Szyszkowitz

Mag. Franz Szyszkowitz

- Fachgebiete: Immobilienrecht, Schadenersatzrecht, Datenschutzrecht,
- Partner von BLS Rechtsanwälte Boller Langhammer Schubert GmbH
- BLS betreut seit 1974 Unternehmen in allen rechtlichen Angelegenheiten
- 4 Partner, 6 Rechtsanwälte, 13 Juristen, 47 Angestellte
- Kontakt:
franz.szyszkowitz@bls4law.com



Überblick – Webinar Mietzinsfreistellung wegen Corona?

- Voraussetzungen Bestandzinsentfall/ Bestandzinsreduktion
- Sonderfall: Pacht
- Anwendbarkeit aufgrund von COVID -19?
- Außerordentliche Kündigung (§1117 ABGB)
- Geltendmachung
- Fragen

Voraussetzungen

- Eintritt eines außerordentlichen Zufalles,
 - der den Gebrauch des Bestandobjektes gänzlich unmöglich macht (§1104 ABGB) **oder**
 - der den Gebrauch des Bestandobjektes beschränkt (§ 1105 ABGB)

Außerordentlicher Zufall

- Gesetzestext: Feuer, Krieg, **Seuche**, große Überschwemmungen, Wetterschläge, uä.
- Rechtsprechung: elementare Ereignisse, die einen größeren Personenkreis treffen und von Menschen nicht beeinflussbar sind
- COVID-19 = Seuche; zudem wohl auch Elementarereignis ioS → uA
außerordentlicher Zufall

Gebrauch beschränkt oder unmöglich?

- **behördliche Schließungen oder Beschränkungen**
 - Epidemiegesetz
 - „*COVID-19-Maßnahmegesetz*“
 - Verordnung des Bundesministers für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz *betreffend vorläufige Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19*

Dadurch wird Kunden das Betreten bestimmter Betriebsstätten untersagt, was idR dazu führt, dass diese vorübergehend schließen müssen oder nur einen sehr eingeschränkten Betrieb aufrechterhalten können.

- Bei der Frage, ob eine Unbrauchbarkeit bzw. eine Gebrauchseinschränkung vorliegt, wird oft auch entscheidend sein, welcher Geschäftszweck („bedingener Gebrauch“) im Mietvertrag vereinbart wurde

Wer trägt das Risiko des außerordentlichen Zufalls?

- das Risiko trägt grundsätzlich der **Bestandgeber**, wenn die obigen Voraussetzungen vorliegen
- **ACHTUNG: dispositives Recht** → abweichende vertragliche Regelungen möglich

Ausmaß der Mietzinsminderung

- von der Reduktion werden nach h.A. **alle Bestandzinsbestandteile** umfasst (zB auch Betriebskosten, öffentliche Abgaben)
- Bestandzins**entfall** bei gänzlicher Unbrauchbarkeit → Bestandzins **auf Null** reduziert
- Bestandzins**reduktion** bei teilweiser Unbrauchbarkeit → Zinsminderung im Ausmaß der Unbrauchbarkeit

Sonderfall: Pacht

Abgrenzung: (Geschäftsraum-)Miete – (Unternehmens-)Pacht

- **In beiden Fällen:** Gebrauchsüberlassung von geschäftlich genutzten Räumlichkeiten gegen Entgelt auf gewisse Zeit
- **Miete:** reine Gebrauchsüberlassung von Räumlichkeiten
- **Pacht:** Gebrauchsrecht **und** Recht zur Fruchtziehung. Oft ist ein lebendes Unternehmen Pachtgegenstand. Neben den Räumen werden daher auch andere Gegenstände, die zum Unternehmen gehören, verpachtet (zB Kundenstock, Gewerbeberechtigung, Warenlager usw.)
- **Maßgebend für Abgrenzung:** Vereinbarter Vertragszweck. **Aber:** Einzelfallbezogene Beurteilung nötig. Einstufung der Vertragspartner nicht entscheidend

Sonderfall: Pacht

Das bisher Gesagte gilt nach § 1105 ABGB grds. nur bei Pachtverhältnissen,

- die für eine Dauer von nicht mehr als einem Jahr abgeschlossen worden sind **und**
- bei denen der gewöhnliche Ertrag um Mehr als die Hälfte gemindert ist.

Sonderfall Pacht

- bei mehrjährigen Pachtverträgen: Grds. **Entfall des Minderungsrechts.**
 - Überlegung Gesetzgeber: Minderertrag in einem Jahr kann durch Mehrertrag in den Folgejahren ausgeglichen werden.
 - **Aber:** Bei **gänzlicher Unbrauchbarkeit** entfällt auch Pflicht zur Bezahlung von Bestandzins.
- Pächter deutlich schlechter gestellt als Mieter

Bestandzinsreduktion wegen COVID -19

- Betriebe, die gemäß § 20 Epidemiegesetz behördlich geschlossen oder beschränkt wurden (zB Apres-Ski-Bars aufgrund Erkrankung der Mitarbeiter)
 - Unbrauchbarkeit aufgrund behördlichen Schließung
- Mietzinsentfall rein nach der gesetzlichen Regelung naheliegend

Anwendbarkeit im Rahmen von COVID-19

- Betriebe, die nach § 3 Abs 1 der 96. Verordnung der „COVID-19 Verordnung“ **nicht mehr betreten werden dürfen** (Gastgewerbe)
- Betriebe, deren **Kundenbereich** nach § 1 der COVID-19 Verordnung **nicht mehr betreten werden darf** (zB Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Sportstätten)
 - idR Unbrauchbarkeit aufgrund des Betretungsverbots → Mietzinsentfall rein nach der gesetzlichen Regelung naheliegend

Anwendbarkeit im Rahmen von COVID -19

- **Achtung:** wenn dennoch eingeschränkter Betrieb möglich, wohl keine gänzliche Unbrauchbarkeit; daher nur Mietzinsreduktion vorstellbar

zB Betrieb eines Onlineversands, Liefer – und/oder Abholdienste, Fortsetzung des Bürobetriebs bei Dienstleistungsunternehmen, Lagern von Waren bis zur Wiedereröffnung

Anwendbarkeit im Rahmen von COVID -19

- Betriebe, die nach § 2 der „COVID-19 Verordnung“ **weiterhin betreten werden dürfen:**
 - öffentlichen Apotheken
 - Lebensmittelhandel
 - Drogerien und Drogeriemärkte
 - Banken
 - KFZ- Werkstätten usw.

Für diese gilt: Wohl keine Unbrauchbarkeit/Gebrauchseinschränkung.
Eine **Schließung** alleine auf **freiwilliger** Basis führt grundsätzlich **nicht**
zu einem **Mietzinsentfall** oder einer **Mietzinsreduktion!**

Abweichende Regelung im Bestandvertrag

- Bestimmungen der §§ 1104, 1105 können vertraglich ausgeschlossen werden. Bestandnehmer könnte sich dann nicht darauf berufen. Folge davon wird idR sein, dass der Bestandnehmer trotz Unbrauchbarkeit bzw. Gebrauchseinschränkung wegen COVID-19 keinen Entfall/Reduktion des Bestandszinses durchsetzen kann.
- **→ Eine Prüfung des jeweiligen Bestandvertrages ist unerlässlich!**

Unterbestandverträge?

- Es gilt das oben Gesagte → bei einer Unbrauchbarkeit / Gebrauchseinschränkung wird der Unterbestandnehmer gegenüber dem „Hauptbestandgeber“ einen Entfall / eine Reduktion des Bestandszinses geltend machen können, wenn kein vertraglicher Ausschluss erfolgt ist

„Durchschlagen“ auf Hauptbestandvertrag?

- Zweck einer Unterbestandgabe wird für den Hauptmieter oft die Erzielung eines (höheren) Unterbestandzinses sein.
- Beahlt der Untermieter wegen COVID-19 berechtigterweise keinen oder nur einen geringeren Unterbestandzins, ist denkbar, dass auch der Gebrauch für den Hauptmieter weggefallen bzw. gemindert ist → allenfalls Bestandzinsreduktion ggü Vormann (Eigentümer) möglich. Achtung: Konkrete Situation entscheidet.

Außerordentliche Kündigung § 1117 ABGB

Der Mieter hat ein Auflösungsrecht wenn

„das Bestandstück in einem Zustand übergeben oder ohne seine Schuld in einen Zustand geraten ist, der es zu dem bedungenen Gebrauch untauglich macht, oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird“.

Außerordentliche Kündigung § 1117 ABGB

Voraussetzungen:

- Unbrauchbarkeit des bedungen Gebrauchs ohne Verschulden des Bestandnehmers **oder**
 - Unbrauchbarkeit eines beträchtlichen Teils durch Zufall auf längere Zeit.
- Beides könnte aufgrund von COVID-19 verwirklicht sein; Entscheidend werden die Umstände im Einzelfall sein. Einschlägige Judikatur liegt mangels vergleichbarer Krisen in den letzten Jahrzehnten nicht vor.

- Auflösungsrecht nach § 1117 ABGB ist **dispositives Recht**
- **Ausmaß der Unbrauchbarkeit:** je nach Art des im Bestandsobjekt ausgeübten Betriebs unterschiedlich stark
- **Vertragsdauer:** Je schwerwiegender die Einschränkung ist, desto kürzer muss sie andauern, um eine Auflösung nach § 1117 ABGB zu rechtfertigen. Ist die Unbrauchbarkeitsphase eher kurz, wird vieles dafür sprechen, dass ein Festhalten am Vertrag für den Bestandnehmer zumutbar ist.
- **Mögliches Gegenargument: Höhere Zumutbarkeit der Vertragszuhaltung durch** Unterstützungsmaßnahmen der Bundesregierung (zB **2.COVID-19-Justiz-Begleitgesetz** zur Entlastung der Mieter)

Empfehlungen für die Geltendmachung

- Bereits anstehende Mietzinszahlungen nur **unter dem Vorbehalt** der Rückforderung gemäß § 1104 und § 1105 ABGB vornehmen
- **Achtung: Vorbehaltlose Zahlung** des Mietzinses kann einen **Verzicht auf die Geltendmachung** der Mietzinsbefreiungs- und Mietzinsminderungstatbestände darstellen.
- Bestandvertrag auf Ausschlussbestimmungen hin prüfen lassen. Nur wenn kein Ausschluss vorgenommen wurde, kommt ein Mietzinsentfall bzw. eine Mietzinsminderung sowie eine außerordentliche Kündigung in Frage.
- Klären, ob tatsächlich eine gänzliche Unbrauchbarkeit vorliegt bzw. in welchem Ausmaß eine Einschränkung besteht.
- Mitteilung des Prüfungsergebnisses an Vermieter

Exkurs: Mietzinsminderung trotz Zuschuss aus dem Corona Hilfs-Fonds

Unternehmen mit einem Umsatzeinbruch von mind. 40 % erhalten Zuschüsse zu bestimmten Fixkosten, wozu auch Mieten zählen. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die Möglichkeit einer **Mietzinsminderung ausgeschöpft** ist („sämtliche zumutbare Maßnahmen setzen, um die Fixkosten zu reduzieren“).

→ Noch aufrechte Möglichkeit zur Mietzinsminderung kann Zuschuss aus Hilfsfonds ausschließen oder reduzieren.

Fragen

Bei weiteren rechtlichen Fragen kontaktieren Sie mich einfach:
Mag. Franz Szyszkowitz, franz.szyszkowitz@bls4law.com,
Tel. 01/512 14 27



Aktuelle rechtliche Informationen rund um das Thema Covid-19:

www.corona-recht.at

Weitere Webinare mit BLS Rechtsanwälten:

22.04.2020, 10:00 Uhr: **Baustopp – was nun?**
Vortragender: Mag. Philipp Scheuba

29.4.2020, 14:00 Uhr: **Lieferschwierigkeiten in Zeiten von Corona**
Vortragender: Dr. Wolfgang Schubert



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

