

COVID-19 MASSNAHMEN UND MIETEN

Die COVID-19 Maßnahmengesetze sowie die dazu erlassenen Verordnungen des Bundes und der Länder betreffen auch Bestandverträge wie insbesondere Geschäftsraummietten, Unternehmenspachtverträge, Mietverträge über Freizeitwohnungen und Wohnungsmietverträge. Antworten auf die dringendsten Fragen.

TEXT: NORBERT RINDERER, GREITER PEGGER KOFLER & PARTNER, INNSBRUCK

MUSS FÜR EIN GESPERRTES GESCHÄFTSLOKAL MIETE BEZAHLT WERDEN? Anders als bei Betriebsschließungen nach dem Epidemiegesetz 1950 sehen die COVID-19 Maßnahmen keine Entschädigungen vor. Es gelten aber Betretungsverbote für Betriebe, die nicht für die Grundversorgung notwendig sind. Diese müssen ihre Geschäftslokale geschlossen halten. Diesfalls kann die Pflicht zur Zahlung des Mietzinses nach Zivilrecht ganz oder teilweise entfallen (§ 1104 ABGB). Wenn das Geschäftslokal für den vereinbarten Zweck gar nicht mehr verwendet werden darf (z. B. Restaurant, Blumengeschäft), muss die Miete nicht mehr bezahlt werden. Wenn das Mietobjekt teilweise nutzbar bleibt, etwa als Büro oder als Lagerfläche für die Ware, entfällt der Mietzins nur aliquot.

DARF AUCH EIN PÄCHTER DIE ZINSAUHLUNG EINSTELLEN? Dem Pächter steht die gänzliche oder teilweise Minderung des Pachtzinses nur zu, wenn der Pachtvertrag auf maximal ein Jahr abgeschlossen ist (§ 1105 ABGB). Der Gesetzgeber meinte, dass sich Verluste aufgrund höherer Gewalt, wie im Falle einer Seuche, bei längerdauernden Pachten von selbst ausgleichen. Es kann aber sein, dass der als Pachtvertrag bezeichnete Vertrag gar keine Pacht zum Inhalt hat, sondern als Miete zu werten ist. Eine Pacht verlangt typischerweise die Überlassung eines lebenden Unternehmens. Wenn dagegen nur eine Immobilie zur Nutzung überlassen wurde, liegt Miete vor und es kann auch bei mehr als einjähriger Dauer die Mietzinsminderung geltend gemacht werden.

WAS GILT HINSICHTLICH DER BETRIEBSKOSTEN? Das Zinsmäßigungsrecht bezieht sich grundsätzlich auf den gesamten Mietzins, also auch auf die anteiligen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben. Wird der Mietzins gemindert, sinken diese Nebenkosten im selben



FOTO: © BLICKFANG PHOTOGRAPHIE

Rechtsanwalt
Dr. Norbert Rinderer
www.lawfirm.at

Ausmaß. Die diesbezügliche Rechtsprechung ist aber umstritten.

WIE WIRKEN SICH DIE BESCHRÄNKUNGEN AUF FREIZEITWOHNSTÄTTE AUS? Ferienwohnungen, Appartements und ähnliches dürfen auch nach dem Auslaufen der Tiroler Quarantäne aufgrund der österreichweit geltenden Maßnahmen zur Verhinderung der Ausbreitung des Coronavirus nur noch zur unmittelbaren Gefahrenabwehr betreten werden. Sind solche Objekte gemietet, können sie im Sinne des § 1104 ABGB gar nicht mehr gebraucht oder genutzt werden. Der Mieter wird also von der Bezahlung des Mietzinses und der Betriebskosten wohl befreit sein.

ZINSAUHLUNG EINSTELLEN ODER RÜCKFORDERUNG VORBEHALTEN? Die vorstehenden Fragen werden erst durch die Gerichte endgültig entschieden werden. Wer noch Geld hat, sollte deshalb unter Vorbehalt zahlen. Verlieren vor Gericht könnte teuer werden und unter Umständen sogar die Räumung des Bestandobjektes zur Folge haben. Der Vorbehalt beim Zahlen ist wichtig: Die Mie-

te kommentarlos weiterhin zu überweisen, könnte als stillschweigender Verzicht auf die Einrede der Unbenutzbarkeit gedeutet werden.

WAS HEISST DISPOSITIVES RECHT? Das Zinsmäßigungsrecht kann vertraglich ausgeschlossen werden – es steht in der Disposition der Vertragsparteien, eine andere Regelung für die Krise vorzusehen wie im Gesetz. In allen bisher genannten Fällen muss also der Vertrag durchgesehen werden, ob eine konkrete, vom Gesetz abweichende Regelung für außerordentliche Zufälle wie Feuer, Krieg oder Seuche, große Überschwemmungen, Wetterschläge usw. enthalten ist. Diese gilt in der Regel und kann zum Ausschluss des Zinsmäßigungsrechts führen.

GIBT ES HILFE FÜR WOHNUNGSMIETER? Eine Kündigung des Mietvertrags wegen eines Mietzinsrückstands aus den Monaten April, Mai und Juni 2020 in Folge der Pandemie wird vorläufig ausgeschlossen. Vermieter können den Zahlungsrückstand bis 31. Dezember 2020 nicht gerichtlich einfordern oder aus einer vom Mieter übergebenen Kautionsabdeckung. Der Zahlungsrückstand muss bis spätestens Mitte des Jahres 2022 entrichtet werden. Dann hat der Vermieter das Recht, eine Kündigung des Mietvertrags oder eine Klage auf Vertragsaufhebung auf diesen Rückstand zu stützen. Das Recht des Vermieters, eine unterbliebene Mietzinszahlung zur Grundlage einer Vertragsauflösung zu machen, wird demnach nicht gänzlich beseitigt, sondern um zwei Jahre hinausgeschoben. Laufende Räumungsexekutionen werden für drei Monate aufgeschoben, wenn der Mieter einen entsprechenden Antrag stellt, sodass Mietern Zeit für die Suche nach neuem Wohnraum bleibt. Mietverhältnisse, die nach dem 30. März 2020 und vor dem 1. Juli 2020 ablaufen, können abweichend von § 29 MRG bis Jahresende verlängert werden. ■