



Aktuelle Rechtsfragen zu Corona – 1. Die Verpflichtung zur Mietzinszahlung

Stand der Information: 26.03.2020

Die aktuelle Corona-Situation stellt zahlreiche Unternehmer vor vielfältige Herausforderungen. Neben Kurzarbeit, Steuerstundungen und Förderungen stellt sich die Frage, ob weiterhin Miete (in voller Höhe) zu bezahlen ist. In den Medien wird oft propagiert, dass Unternehmer keine Miete mehr bezahlen müssten. Doch so pauschal lässt sich das nicht sagen.

Auf den Punkt gebracht hat ein Mieter drei Möglichkeiten:

1. Zahlungen gänzlich einstellen
2. unter Vorbehalt bezahlen
3. einen Teil der Miete bezahlen

Gesicherte Rechtsprechung zu diesem Thema existiert bis jetzt noch nicht. Stellt man als Unternehmer die Mietzinszahlungen einfach kommentarlos ein und bringt daraufhin der Vermieter eine Mietzins- und Räumungsklage ein, so läuft man Gefahr, den gesamten offenen Mietzins nachzahlen zu müssen und dennoch – sofern grobes Verschulden des Mieters vorliegt – das Geschäftslokal zu verlieren.

Deshalb sollte jeder Unternehmer genau prüfen, ob tatsächlich ein Anspruch auf Mietzinsminderung besteht.

Die wichtigste Regelung dazu, § 1104 ABGB, stellt klar, dass kein Mietzins zu bezahlen ist, wenn das Bestandsobjekt durch einen außerordentlichen Zufall (z.B. eine Seuche), gar nicht benutzt werden kann. Aktuell bestehen kaum Zweifel, dass es sich beim Corona-Virus um eine Seuche im Sinne des § 1104 ABGB handelt.

Jedoch ist in einem weiteren Schritt zu prüfen, zu welchem konkreten Zweck das Geschäftslokal angemietet wurde und ob sich dazu Regelungen im Mietvertrag finden (z.B. konkret als

Physiotherapiepraxis oder nur ein genereller Zweck wie: Anmietung als Geschäftslokal).

Auch macht es einen Unterschied, ob der Betrieb nach § 20 Epidemiegesetz behördlich geschlossen wurde oder (viel wahrscheinlicher) „nur“ ein Betretungsverbot nach der Verordnung des Gesundheitsministers betreffend vorläufige Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19, BGBl II Nr. 96/2020 idF BGBl II Nr. 112/2020 besteht.

Während im ersten Fall sehr wahrscheinlich kein Mietzins zu bezahlen wäre, ist bei der Anordnung eines Betretungsverbotes die Lage – wie bereits ausgeführt – je nach Vertragsgestaltung und Zweck zu differenzieren.

Neben der Frage der konkreten Vereinbarung im Mietvertrag und des Schließungsgrundes ist als Drittes zu überlegen, ob das angemietete Geschäftslokal noch teilweise nutzbar für Büroarbeiten, als Warenlager oder ob z.B. anstelle eines Gastlokales noch ein Lieferservice möglich ist. In solchen Fällen wird zumeist noch teilweise Miete zu bezahlen sein.

Zu beachten ist noch, dass im Mietvertrag § 1104 ABGB ausgeschlossen werden oder vom Gesetz Abweichendes vereinbart werden kann.

Somit läuft der Mieter bei gänzlicher Zahlungseinstellung Gefahr, vom Vermieter auf den nicht bezahlten Mietzins und auf Räumung geklagt zu werden. Zwar kann dann der rückständige Mietzins nachgezahlt und so die Räumung abgewendet werden, sofern kein grobes Verschulden vorliegt (was hinsichtlich der Corona-Situation wohl regelmäßig der Fall sein wird) jedoch muss der gesamte nicht bezahlte Mietzins dann kurzfristig nachbezahlt werden.

Die zweite Variante – nämlich unter Vorbehalt gänzlich zu bezahlen – hat für den Mieter den Nachteil, dass der Vermieter aktiv auf Rückzahlung geklagt werden muss (Vorfinanzierungsrisiko).

Demgegenüber ist die dritte Variante ein guter Kompromiss. Einerseits entgeht der Mieter leichter dem Einwand des groben Verschuldens, indem die Betriebskosten und ein Teil der Miete bezahlt werden. Andererseits zeigt der Mieter seine prinzipielle Zahlungswilligkeit und verzichtet der Vermieter (nach einer weiteren Abklärung) eventuell auf eine Klage.

Fazit: Eine pauschale Aussage, ob die Miete bezahlt werden muss oder nicht, kann nicht getroffen werden, da dies von mehreren Faktoren, wie insbesondere der Art des Betriebes und der Vereinbarungen im Mietvertrag, abhängt. Ratsam ist es auf jeden Fall, das Gespräch mit dem Vermieter zu suchen und die Miete/einen Teil der Miete unter Vorbehalt zu bezahlen, damit die Weiterzahlung nicht als Rückforderungsverzicht gewertet wird!

Gerne beraten wir Sie hier individuell, prüfen Ihren Mietvertrag und finden für Sie eine Lösung – egal ob als Mieter oder Vermieter!