

## CORONA COVID-19-KRISENBEWÄLTIGUNG Teil 6: Die Hoffnung der Vermieter vom Winde verweht?

### Description

#### Date Created

27.04.2020

#### Meta Fields





**Inhalt :** Am Sonntag, den 15.3.2020, wurde das COVID-19-Maßnahmengesetz beschlossen. Noch am 15.3.2020 wies mslegal news auf die Möglichkeit eines Mietzinsentfalls oder eines Mietzinsminderungsanspruchs für Geschäftsräummierten gemäß § 1104, 1105 ABGB hin (<https://mslegal.at/corona-covid-19-krisenbewältigung-oder-muss-ich-als-gastronom-oder-einzelhändler-weiter-meine-miete-zahlen/>). Eine (berechtigte) Hoffnung der Vermieter? Schon Anfang April gab die Bundesregierung bekannt, dass Unternehmen ein Teil ihrer Fixkosten auch einschließlich der Mietzinse für Geschäftsräummierten und der wertlos gewordenen Ware als Zuschuss abgegolten werden soll. Das nahm die Hoffnung der Vermieter auf geringe Einbußen. Eine Abberlegung war, ein Mieter müsse, wenn er den Mietzins ersetzt bekomme, den Vermietern den Mietzins auch zahlen, andernfalls wäre er in der Regel unrechtmäßig bereichert (§§ 871, 1431, 1435 ABGB). Diese Abberlegung zählt das Pferd von hinten auf, weil Fixkosten nur sein können, was der Mieter rechtlich auch schuldet. Der Mietzins ist aber bei berechtigtem Mietzinsentfall und berechtigter Mietzinsminderung gerade nicht bzw. nicht ganzlich geschuldet. Die Wirkungen der §§ 1104 f. ABGB treten zudem ex lege ein (vgl. OGH 1 Ob 306/02k; 3 Ob 286/05p), d.h. der Mieter muss keine gesonderte Erklärung abgeben oder gar den Rechtsweg beschreiten. Dass der Mieter in der Praxis letztlich doch zu Tägigkeit angehalten ist, liegt vor allem daran, dass eine vorbehaltlose Zahlung einer Rückforderung des gezahlten Mietzinses ausschließt (Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB4 § 1096 Rz. 124 m.w.N.). Die von der Bundesregierung in Aussicht gestellte Zuschussregelung für Fixkosten müsste daher aus rechtlichen Gründen so gestaltet sein, dass trotz Mietzinsentfalls oder Mietzinsminderung der vollständige Mietzins rechnerisch den Fixkosten zugrunde gelegt werden darf. Fehlt es an einer solchen Rechtsgrundlage sollten Mieter nicht der Versuchung erliegen, überhöhte Fixkosten der zuständigen Zuschussstelle darzustellen, indem sie eine Mietzinszinsreduktion oder einen Mietzinsentfall nicht berücksichtigen; das könnte eine gerichtlich zu ahndende Straftat verwirklichen. Nicht auszuschließen ist, dass Strafgerichte Verhaltensweisen eines Vermieters u.U. als Mitwirkung an der Straftat des Mieters ansehen könnten, etwa wenn dieser den Mieter dazu anholt, auch in klaren Fällen keine oder eine geringere Mietzinsreduktion durchzusetzen, da der Mieter ohnedies Fixkostenersatz bekomme. Wie ist also der Stand der Dinge? Der in Aussicht gestellte Fixkostenzuschuss (Direktzuschuss) wird aus den Mitteln des Krisenbewältigungsfonds gespeist werden. Entscheidend für die Beantwortung, wie er ausgestaltet sein wird, ist eine gemäß § 3b Abs. 3 des ABBAG-Gesetzes (BGBL I 51/2014, zuletzt geändert durch BGBL I 23/2020) zu erlassende Verordnung, welche die Richtlinien für die Verwendung der Mittel des Krisenbewältigungsfonds konkretisiert. Derzeit besteht aber nur jene Verordnung, die Garantien und Direktkredite regelt (BGBL II 143/2020), ein Direktzuschuss ist ausdrücklich einer gesonderten, erst in Ausarbeitung befindlichen Verordnung vorbehalten (Pkt. 4.2. des Anhangs der Verordnung, BGBL II 143/2020). Das BMF gibt aber über Direktzuschüsse in Ermangelung einer Verordnung somit über Zukunftiges Auskunft (<https://www.bmf.gv.at/public/top-themen/corona-hilfspaket-faq.html>). Es handelt sich somit eher um die Darstellung eines Vorhabens. Wesentliche Eckpunkte sind u.a.: Ein Unternehmen muss sich für den Erhalt eines Fixkostenzuschusses verpflichten, sämtliche zumutbare Maßnahmen zu setzen, um die Fixkosten zu reduzieren. Geschäftsräummierten gelten explizit als Fixkostenbestandteil, soweit der Mietzins nicht reduziert werden konnte. Was bedeutet das in der Praxis für Vermieter und Mieter? Mietzinsentfall und Mietzinsreduktion sind mögliche Rechtsfolgen der COVID-19-Maßnahmen, die (zunächst nur) das Innenverhältnis von Vermieter und Mieter betreffen. Die Handlungsoptionen auf beiden Seiten sind dabei überschaubar im Wesentlichen geht es darum, einen Rechtstreit zu führen oder einen Vergleich zu erzielen. In vielen Fällen werden mittlerweile Vergleiche über Mietzinsreduktionen zwischen Vermietern und Mietern verhandelt. Ein Vergleich ist auf beiden Seiten sorgfältig auszuarbeiten und muss unternehmerisch vertretbar sein. Das gilt vor allem für den Mieter, der wegen einer COVID-19-Maßnahme das Geschäft lokal schließen musste, denn er muss sich zu einem späteren Zeitpunkt der Frage stellen, welche Gründe für einen Vergleich anstelle einer Durchsetzung eines Mietzinsentfalls/Mietzinsminderung sprachen. Nun darf die grundsätzliche Anwendbarkeit der §§ 1104 f. ABGB in der Literatur weitestgehend bejaht werden, aber die Lebenssachverhalte sind vielgestaltig, sodass keine generelle Aussage für alle Mietverhältnisse getroffen werden kann. Ausgangslage eines Vergleichs muss deshalb für beide Vertragsteile eine umfassende rechtliche Beurteilung des individuellen Sachverhalts sein, weil diese Anhaltspunkte für Chancen/Risiken in einem Gerichtsverfahren gibt und eine notwendige Erledigungsgrundlage für die Beteiligten bietet (vgl. OGH RIS-Justiz RS0108029). Für eine unternehmerisch vertretbare Entscheidung eines Mieters zugunsten eines Vergleichs lassen sich aber auch weitere Kriterien finden, die anhand des Einzelfalls abgewogen werden können, z.B.: Eine angebotene angemessene

