

FAQ: Coronavirus

Miete und Pacht bei Betriebseinschränkungen oder -schließungen wegen COVID-19-Maßnahmen

Stand 20.3.2020



Mit dem Bundesgesetz betreffend vorläufige Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 (COVID-19-MaßnahmenG) wurde der Bundesminister für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz (BMSGPK) ermächtigt, per Verordnung das Betreten von Betriebsstätten und bestimmter Orte zu beschränken oder zu untersagen (idF: COVID-19-Maßnahmen). Von dieser Ermächtigung hat der BMSGPK umfassend Gebrauch gemacht, sodass weite Teile des öffentlichen Lebens stillstehen.

Insbesondere sind alle Betriebsstätten von Gastgewerbebetrieben, des Handels, von Dienstleistungsunternehmen sowie Freizeit- und Sportbetrieben, die nicht notwendige Waren oder Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten, von einem Betretungsverbot erfasst, was den Betrieb dieser Unternehmen de facto verunmöglicht.

Die meisten dieser Unternehmen haben ihre Betriebsräumlichkeiten gemietet oder gepachtet. Dazu stellen sich, sowohl für die MieterInnen/PächterInnen als auch für VermieterInnen/VerpächterInnen, zahlreiche teils folgenschwere Fragen, mit letztlich einem gemeinsamen Nenner: Wer trägt das Risiko hinsichtlich dieser außergewöhnlichen Umstände?

- **Mein Betrieb darf wegen der COVID-Maßnahmen nicht öffnen – gibt es für diesen Fall gesetzliche Regeln für einen Entfall oder eine Minderung der Miete/Pacht?**

Für den Fall, dass wegen einer unvorhersehbaren, außerordentlichen Situation gemietete oder gepachtete Geschäftslokale nicht mehr verwendet werden können/dürfen, finden sich im ABGB nachstehenden Bestimmungen:

- § 1104 ABGB bestimmt: *“Wenn die in Bestand genommene Sache wegen außerordentlicher Zufälle, als Feuer, Krieg oder Seuche, großer Überschwemmungen, Wetterschläge, oder wegen gänzlichen Misswachses gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann, so ist der Bestandgeber zur Wiederherstellung nicht verpflichtet, doch ist auch kein Miet- oder Pachtzins zu entrichten.“*

- § 1105 ABGB bestimmt: „Behält der Mieter trotz eines solchen Zufalls einen beschränkten Gebrauch des Mietstückes, so wird ihm auch ein verhältnismäßiger Teil des Mietzinses erlassen. Dem Pächter gebührt ein Erlaß an dem Pachtzinse, wenn durch außerordentliche Zufälle die Nutzungen des nur auf ein Jahr gepachteten Gutes um mehr als die Hälfte des gewöhnlichen Ertrages gefallen sind. Der Verpächter ist so viel zu erlassen schuldig, als durch diesen Abfall an dem Pachtzinse mangelt.“

Trotz ihres langen Bestehens (seit 1811) gibt es zu den Bestimmungen der §§ 1104 und 1105 ABGB kaum gerichtliche Entscheidungen. Weshalb eine Anwendung mit Unsicherheiten verbunden ist. Es sprechen aber gute Argumente für deren Anwendbarkeit, wenn gemietete oder gepachtete Geschäftslokale aufgrund der beschlossenen Maßnahmen der Bundesregierung bzw. des BMSGPK de facto geschlossen werden mussten.

- **Muss ich trotz der Betriebsschließung wegen der COVID-Maßnahmen weiter Miete oder Pacht zahlen?**

Für den Fall, dass ein Unternehmen aufgrund der wegen der COVID-Krise verhängten Betretungsverbote seinen Betrieb völlig einstellen muss (z.B.: Gastronomiebetriebe, Handelsbetriebe u.ä.) und deshalb auch dessen Geschäftslokal „gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann“, greifen die Regeln der §§ 1104 und 1105 ABGB:

- Bei völliger Unbrauchbarkeit kommt es zu einer **gänzlichen Mietzinsbefreiung** (§ 1104 ABGB);
- Bei einer (nur) teilweisen Unbrauchbarkeit steht zumindest eine **Mietzinsminderung** zu (§ 1105 ABGB).

- **Mein Unternehmen betreibt neben dem Geschäftslokal auch Büroräumlichkeiten – steht auch dafür ein Mietzinsbefreiung zu?**

Betreffen die Maßnahmen nur Teile der Bestandsfläche (weil beispielsweise auch Büroräumlichkeiten mitumfasst sind), so sollte für diese nicht betroffenen Räumlichkeiten kein Aussetzungs- bzw. Reduktionsanspruch in Anspruch genommen werden.

- **Sind Miet- und Pachtverhältnisse gleichermaßen betroffen oder gibt es hier Unterschiede?**

Es kommt darauf an, ob es zu einer vollständigen oder nur teilweisen Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts gekommen ist.

Bei einer vollständigen Unbrauchbarkeit des Bestandsobjektes iSd § 1104 ABGB werden Miet- und Pachtverträge gleich behandelt. Für beide Vertragstypen kommt eine gänzliche Miet- oder Pachtzinsbefreiung in Betracht.

Kommt es nur zu einer teilweise Unbrauchbarkeit, kommt § 1105 ABGB zur Anwendung und es muss zwischen Miet- und Pachtverträgen unterschieden werden. Eine Zinsreduktion für Pachtverträge ist dann nur sehr eingeschränkt möglich.

- **Gelten die Bestimmungen der §§ 1104 und 1105 ABGB auch für Mietverträge, auf die das Mietrechtsgesetz (MRG) anwendbar ist?**

Das Gesetz macht bei der Anwendbarkeit der Aussetzungs- bzw. Reduktionsansprüche der §§ 1104 und 1105 ABGB keinen Unterschied zwischen Bestandverträgen, die dem ABGB unterliegen und jenen, die in den Teil- oder Vollenwendungsbereich des MRG fallen.

Die Anwendbarkeit der §§ 1104 und 1105 ABGB kann jedoch im Miet- oder Pachtvertrag ausgeschlossen werden.

- **Sind alle Miet- und Pachtverträge betroffen?**

Nein: Die Anwendbarkeit der Aussetzungs- bzw. Reduktionsansprüche der §§ 1104 und 1105 ABGB kann im Miet- oder Pachtvertrag ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund sollte jeder betroffene Unternehmer seine Verträge gründlich prüfen (lassen), bevor er Aussetzungs- bzw. Reduktionsansprüche geltend macht bzw. zugesteht.

- **Sind auch Betriebs- und Nebenkosten von den Aussetzungs- bzw. Reduktionsansprüchen erfasst?**

Das Recht auf Mietzinsbefreiung oder -minderung erstreckt sich grundsätzlich auf alle Mietzinsbestandteile. Folglich sind auch öffentliche Abgaben und Betriebskosten von den Aussetzungs- bzw. Reduktionsansprüchen erfasst.

- **Für welchen Zeitraum gebühren Aussetzungs- bzw. Reduktionsansprüche?**

Die Ansprüche auf Mietzinsbefreiung oder -minderung richten sich nach den in den Maßnahmen-Verordnungen festgelegte Zeiträumen. Freiwillige frühere oder längere Schließungen von Betrieben können nicht hinzugezählt und damit dem Vermieter/Verpächter angelastet werden.

Die gegenwärtigen Maßnahmen-Verordnungen sind seit 16.3.2020 in Kraft und gelten vorerst bis zum 22.3.2020. Aufgrund der derzeitigen Situation ist jedoch davon auszugehen, dass die Geltungsdauer weit über den 22.3.2020 (uU mehrfach) erstreckt werden könnte.

- **Sollen Zahlungen einfach eingestellt werden – wie soll man vorgehen? Was ist mit Vorauszahlungen?**

Die zu empfehlende Vorgehensweise muss immer anhand des konkreten Vertrages geprüft und festgelegt werden. Teils wird es zu empfehlen sein, den Zins in voller Höhe, jedoch unter ausdrücklichem Vorbehalt, weiterzuzahlen. In diesen Fällen kommt eine Aufrechnung mit künftigen Mietzinsvorschreibungen in Betracht. Aber ACHTUNG, das geht nur, wenn der Vertrag kein Aufrechnungsverbot enthält.

Wurden vor Eintritt der Krise bereits Vorauszahlungen getätigt, die auch den Krisenzeitraum (Zeitraum der Unbrauchbarkeit der Räumlichkeit) betreffen, so steht auch dafür ein Rückforderungsanspruch zu. Lassen Sie sich mit der Rückforderung jedoch nicht zu lange Zeit, denn die Ansprüche auf Rückzahlung verjähren grundsätzlich nach 3 Jahren.



[Mag. Katharina Raabe-Stuppnig](#) Managing Partner und Head of TMT bei LANSKY, GANZGER + partner.



[Mag. Andreas Bauer](#), Rechtsanwalt und Head of Environmental & Public Commercial Law bei LANSKY, GANZGER + partner.

Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter office@lansky.at zu Verfügung.

Weitere Informationen können Sie auch online nachlesen:
<https://www.lansky.at/de/newsroom/news/faq-corona/>