



Kolumne von Mag. Nevena M. Shotekova-Zöchling

Rechtsanwältin – spezialisiert auf Unternehmensrecht,
Vertragsrecht und Gesellschaftsrecht

E-Mail: shotekova@advokat-wien.at | www.robathin.at

Geschäftsräumlichkeiten und Mietzahlungen in Covid19-Zeiten

Die betrieblichen Schließungen von Geschäftsräumlichkeiten erfolgten im März 2020 blitzschnell und umfassend. Obwohl diese Maßnahmen seitens der Regierung bereits gelockert wurden, bleiben nach wie vor viele Fragen offen.

Oftmalige Anfragen unserer Mandanten zeigen, wie hoch immer noch die Unsicherheit betreffend offener Mietzinse aus den Zeiten der Betriebs-schließungen bzw. die sich daraus ergebenden Vertragskündigungen und/oder angedrohten Räumungen von Geschäftsräumlichkeiten ist.

Die Fragen sind jedenfalls nicht einfach zu beantworten. Wenn aufgrund behördlicher Anordnungen Geschäftsräumlichkeiten gänzlich geschlossen wurden, ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass der Mietzins für diesen Zeitraum, in dem das Objekt geschlossen wurde, entfällt.

Diesfalls wäre eine Vertragskündigung oder sogar Räumung unwirksam, denn der Mieter musste behördlichen Anweisungen folgen. Es gilt dabei allerdings zu beachten, inwieweit das Objekt trotz der Schließung noch benutzt werden konnte, beispielsweise als Lager, Onlineshop etc. In diesem Fall wäre der Mietzins nur anteilig zu reduzieren.

Schwieriger wird es, wenn die Geschäftsräumlichkeit nicht Gegenstand expliziter behördlicher Schließung wurde – beispielsweise wie bei den Beherbergungsbetrieben –, sondern der Unternehmer aufgrund der allgemeinen behördlichen Maßnahmen zum Beispiel den Kundenverkehr beschränken und die Mitarbeiter nach Hause schicken musste.

Es wurde zum heutigen Stand noch keine oberstgerichtliche Rechtsprechung erlassen, die eine eindeutige Regelung für diese Mietobjekte und die Erlassung ihrer Mietzinse treffen konnte. Ferner hat es die Regierung bis dato auch verabsäumt, eine Klarstellung dahingehend zu erlassen und für Rechtssicherheit für gewerbliche Mietverträge zu sorgen.

Daher empfehlen wir aus heutiger Sicht jedenfalls nicht, den Mietzins einfach einzubehalten, sondern vielmehr diesen „unter Vorbehalt der Rückforderung“ zu zahlen. Es muss aber auch hier klar sein, dass der Mieter diesfalls das volle Insolvenzrisiko des Vermieters trägt, falls dieser die Krisenzeiten nicht übersteht.

Weiters gilt es zu beachten, dass viele Mietverträge oft umfangreiche Vorschriften zur Betriebspflicht vorsehen. Hier kann wiederum im Falle einer behördlichen Schließung dem Mieter nicht zugemutet werden, gegen Gesetzesvorschriften zu agieren. Aber auch in anderen Fällen der Beschränkung des Kundenverkehrs kann damit jedenfalls argumentiert werden, sodass keine Vertragsstrafen fällig werden bzw. eine eventuelle Kündigung unwirksam wäre.

Einen wesentlichen Schritt in die richtige Richtung macht jedoch eine aktuelle Entscheidung des Landesgerichtes Feldkirch, wonach ein Beherbergungsbetrieb seine Betriebsausfallsversicherung in die Pflicht für die Deckung der verursachten Betriebsausfälle genommen hat. Zunächst hat sich die Versicherung aus verschiedenen Gründen geweigert, für die komplette Dauer der Schließung zu zahlen. Jedenfalls hat das Landesgericht Feldkirch als erste Instanz dem Beherbergungsbetrieb Recht gegeben und die Versicherung zur Zahlung verurteilt. Es bleibt abzuwarten, ob die Rechtsprechung allgemein dieser Ansicht auch im Bereich der Mietverträge folgt.

Da jedenfalls ein spezieller Kündigungs- und Räumungsschutz für gewerbliche Mietverträge jedoch nicht erlassen wurde, muss darauf hingewiesen werden, dass viele Verträge spezielle Bestimmungen für die Fälle höherer Gewalt etc. vorsehen, die jedenfalls davor geprüft werden müssen.