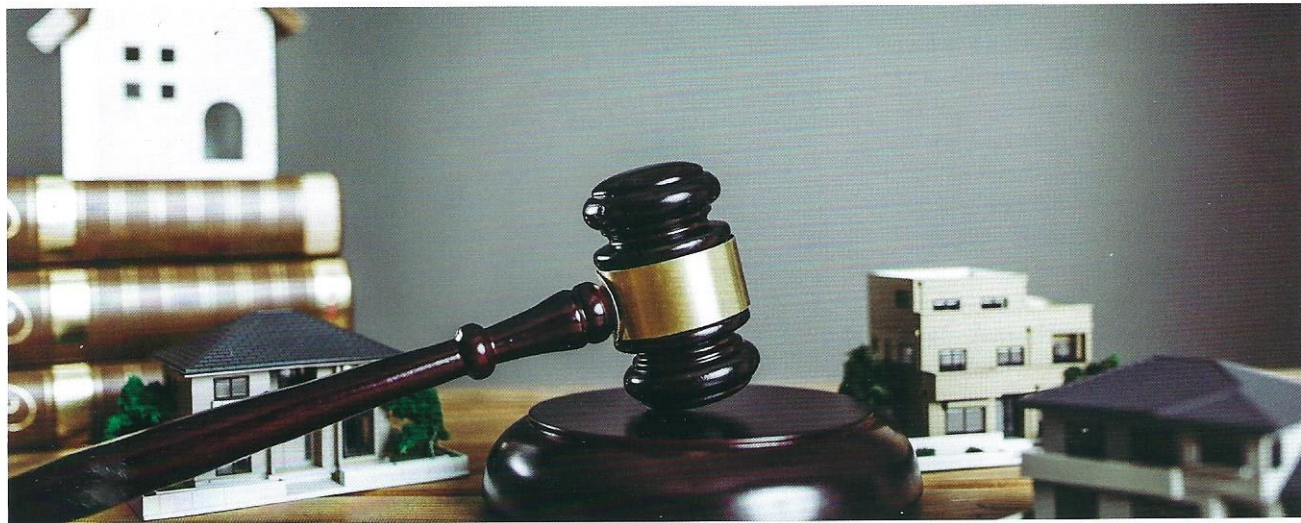


# Urteil zugunsten der Mieter

Mietzinsentfall und -minderung infolge der Covid-19 Pandemie – der aktuelle Stand.



Das Bezirksgericht Meidling hat erstmals in zwei richtungsweisen Entscheidungen zur Covid-19-Pandemie den kompletten Entfall des Bestandszinses eines Einzelhandelsunternehmens sowie eines Friseursalons während der ersten Zwangsschließungen im Frühjahr bestätigt und dabei auch festgestellt, dass der Umstand, dass die Geschäftsräume auch zum Lagern der Waren dienten, nichts an der Unmöglichkeit änderte, diese wie vereinbart zu nützen. Das Lagern ausschließlich im Verkaufsraum sei vielmehr Ausfluss der eigentlichen Geschäftstätigkeit, die jedoch ruhen musste (vgl. Bezirksgericht Meidling zur GZ 9 C 361/20y sowie 9C 368/20b).

## Klarstellung

Es wurde damit klargestellt, dass es nicht darauf ankommt, wie immer wieder von „Vermieter-Lobbyisten“ behauptet wird, dass eine Geschäftsfläche von der Seuche unmittelbar betroffen sein muss (das Virus müsste nach dieser verfehlten Ansicht also etwa Mauerwerk oder Geschäftseinrichtung zerstören, oder das Bestandsobjekt müsste selbst verseucht sein), sondern darauf, ob der bedungene Gebrauch durch die

Seuche unmöglich geworden ist (Bestandszinsentfall) oder eingeschränkt wurde (Bestandszinsminderung). Ganz unzweifelhaft umfasst der bedungene Gebrauch auch den uneingeschränkten Zutritt zum Bestandsobjekt.

Der Betrieb eines Take-aways oder eines Onlineshops im Bestandsobjekt ist entsprechend zu berücksichtigen.

Festzuhalten ist auch, dass die Seuche in § 1104 ABGB tatbestandsmäßig ist, behördliche Maßnahmen wurden von der Judikatur (später) den in § 1104 ABGB genannten Tatbeständen (Feuer, Krieg oder Seuche, große Überschwemmungen, Wetterschläge oder gänzlicher Misswachs) gleichgestellt. Auch die These, dass behördliche Betretungsverbote nicht ein Fall des § 1104 ABGB (Unbenützbarkeit des Bestandsobjekts durch einen außerordentlichen Zufall, der dem Bestandsgeber zugerechnet wird), sondern des § 1107 ABGB

(Unbenützbarkeit des Bestandsobjekts aus einem dem Bestandsnehmer zu-rechenbaren Grund) sind, was sich daraus ergeben soll, dass der Verordnungsgeber im zweiten Lockdown eine stärkere Unterscheidung zwischen körpernahen und anderen Dienstleistungen vorgenommen hat, ist unhaltbar.

## Anspruch trotz Unterstützung

Es ist auch mit der These aufzuräumen, dass Bestandsnehmer, die staatlichen Unterstützungen in Anspruch nehmen oder Anspruch darauf haben (Fixkostenzuschuss, Umsatzerersatz), den Anspruch auf Bestandszinsentfall oder -minderung verlieren oder verpflichtet sind, öffentliche Unterstützungen an den Bestandsgeber weiterzuleiten: Wie Univ.-Prof. Dr. Vonkilch in seinem für den Österreichischen Kinoverband erstatteten Gutachten und Hon.-Prof. Dr. Stabentheiner in wobl 2020, 121 (134) überzeugend darlegen, führt die Inanspruchnahme staatlicher Unterstützungen nicht zum Verlust des Anspruchs auf Bestandszinsentfall bzw. -minderung, und es besteht keine Berechtigung der Bestandsgeber, die Herausgabe staatlichen Unterstützungsmaßnahmen durch Bestandsnehmer zu verlangen.



**Alfred Nemetschke,**  
Nemetschke  
Hüber Koloseus  
Rechtsanwälte