

Mietenstreit: Neue Urteile geben Mietern recht

Zinsminderung. Fitnessstudio, Nagelstudio, Reisebüro: Um Unternehmen dieser Branchen geht es in neuen Entscheidungen des Landesgerichts Wien. Sie zahlten Covid-bedingt weniger Miete - und waren damit laut den Urteilen im Recht.

Wien. Werden wir ohne neuerlichen Lockdown durch diesen Herbst und Winter kommen? Einfach wird es nicht, trotzdem hoffen wohl alle darauf. Viele Unternehmen schlagen sich indessen noch mit den Folgen der bisherigen Beschränkungen herum - samt daraus resultierenden Konflikten. Stichwort: Mietenstreit.

WIRTSCHAFTS RECHT

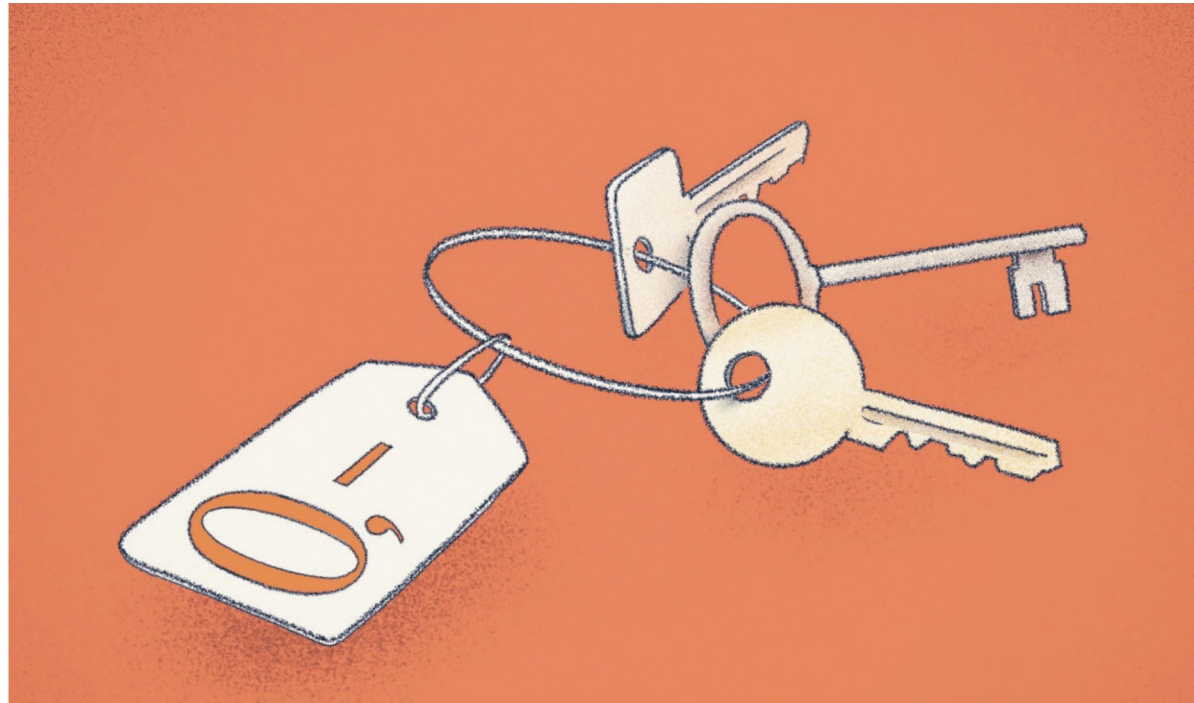
VON CHRISTINE KARY

diepresse.com/wirtschaftsrecht

Dabei geht es um den Entfall oder die Minderung des Mietzinses, wenn Geschäftsräume wegen Covid nicht oder nur eingeschränkt benutzbar sind. Geregelt ist das im ABGB, und zwar auch für den Fall einer „Seuche“ (§§ 1104 f.): Die Preisgefahr für „außerordentliche Zufälle“ muss demnach der Vermieter tragen. Umstritten ist das Thema dennoch, etliche Fälle landeten vor Gericht. Höchstgerichtliche Judikatur dazu gibt es noch nicht, kürzlich ergingen jedoch drei neue zweitinstanzliche Urteile. Das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien sah in allen drei Fällen - es ging um ein Nagelstudio, ein Fitnessstudio und ein Reisebüro - die Mieter im Recht. Die Judikaturlinie, die sich im Frühjahr abzuzeichnen begann, verfestigt sich damit weiter. Hier die wesentlichen Punkte im Überblick.

Ist Covid eine „Seuche“ im Sinne von § 1104 ABGB?

Daran besteht für das Gericht kein Zweifel. „Im Hinblick darauf, dass die WHO von einer Pandemie spricht, ist die Krankheit Covid-19 (...) als Seuche im Sinne des § 1104 ABGB anzusehen“, heißt es in zwei aktuellen (nicht rechtskräftigen) Urteilen (39 R 124/21f, 39 R 143/21z). Der Anspruch auf Zinsentfall bzw. -minderung setze auch keine Substanzschädigung am Mietobjekt voraus. Entscheidend



[MGO]

sei vielmehr, ob die Gebrauchsmöglichkeit „objektiv - gemessen am Vertragszweck - beseitigt oder eingeschränkt ist“. Das Gericht verweist dazu auch auf juristische Literatur, unter anderem wird OGH-Präsidentin Elisabeth Lovrek zitiert. Nachsatz: „Diese Ansicht dürfte auch in der bisherigen erst- und zweitinstanzlichen Judikatur herrschend sein.“

„Falsche“ Branche? Nein, der Vertragsinhalt zählt

Hat man als Mieter sozusagen „Pech gehabt“, wenn man ein Fitness- oder Nagelstudio betreibt, das während der Lockdowns zu sperren musste, und nicht etwa ein Lebensmittelgeschäft? Auch diesem Argument erteilt das Gericht eine Absage. In beiden Fällen - es handelte sich um Lokale in einem Einkaufszentrum - sei die Vermietung sogar dezidiert für eben diesen Zweck erfolgt, ein Branchenmix liege im Interesse des Betreibers. Insofern handle es sich um eine „gemeinsame Wahl“ von Mieter und Vermieter.

Kann der Umsatzrückgang als Maßstab gelten?

Auch das war bisher höchst umstritten, das Landesgericht Wien findet jedoch nichts daran aussetzen. Der OGH habe bereits im Jahr 2005 ausgesprochen, dass die Bemessung der Zinsminderung am festgestellten Umsatzrückgang nicht zu beanstanden sei, hält das Gericht im „Reisebüro-Urteil“ (38 R 66/21v) fest. Und es verneint auch, dass ein Unternehmer allein schon dafür, dass er sein Equipment im Mietobjekt belassen kann, anteilig Miete zahlen müsse. Wenn Kunden ein Geschäft nicht betreten dürfen, habe diese Lagermöglichkeit keinen eigenständigen Wert.

Müssen Covid-Förderungen weitergegeben werden?

Ob man als Mieter Fördermittel an den Vermieter weiterreichen muss, ist eine der ganz großen Streitfragen. Für einen Herausgabeanspruch wurde in einigen Fachbeiträgen die Lehre vom „stellvertre-

tenden Commodum“ ins Treffen geführt: Schuldet jemand einem anderen eine Sache, die jedoch vor der Übergabe durch einen unglücklichen Zufall vernichtet wird, und erhält der Schuldner dafür z. B. eine Versicherungsleistung, muss er diese an den Gläubiger herausgeben. Aber lässt sich das auch auf das Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter übertragen?

Beim Fixkostenzuschuss keinesfalls, führt das Gericht aus. Es verweist dazu auch auf die Förderrichtlinien, die Antragstellern eine „Schadensminderungspflicht“ auferlegen. Schwieriger wird es beim Umsatzerersatz, vor allem hier prallen konträre Rechtsansichten aufeinander. So haben Anwalt Daniel Tamerl und sein Kanzleikollege Frederick Pfeifer im Herbst 2020 in einem Artikel in „Standard“ eine anteilige Herausgabepflicht bejaht. Die Gegenreaktion, ebenfalls aus der Anwaltschaft, folgte prompt: Alfred Nemetschke und Konrad Koloseus kamen in der auf Miet- und Wohnrecht spezialisierten Fachzeitschrift „Immolex“ zum konträren Ergebnis. Könnte ein Ge-

schäftslokal wegen Covid nicht benützt werden, sei es nämlich nicht die Leistung des Mieters, sondern jene des Vermieters, die (zeitweilig) wegfallen, argumentieren sie.

Diese Rechtsansicht bestätigt nun das Landesgericht Wien - wobei es auch anmerkt, es sei ihm bewusst, „dass die beiden Autoren in einem Rechtsstreit ein relativ bekanntes Gastronomielokal vertreten“. Was sie aufzeigen, treffe allerdings zu: Die Rechtsfigur des stellvertretenden Commodums könne im vorliegenden Fall tatsächlich nicht zugunsten der Vermieterseite herangezogen werden. Denn die untergegangene Nutzungsmöglichkeit sei eben kein Vermögenswert des Mieters, den dieser an den Vermieter zu leisten hätte und der durch den Lockdown-Umsatzerersatz substituiert werden könnte. Richtig sei auch, dass der „Umsatzerersatz mangels entsprechender Widmung durch den Förderer nicht speziell an die Stelle des Mietzinses treten kann“. Nachsatz: Es sei die Entscheidung des Gesetz- und Verordnungsgebers, nur gewisse Unternehmen zu fördern. Diese bewusste Entscheidung könne durch die (ordentlichen) Gerichte nicht korrigiert werden.

Vertraglicher Verzicht auf den Zinsentfall: Was gilt?

In Mietverträgen kann vereinbart werden, dass der Mieter das Risiko außerordentlicher Zufälle übernimmt und somit auf die Zinsminderung in solchen Fällen verzichtet. Ob das im konkreten Fall greift, hängt laut dem Gericht jedoch von der Formulierung ab. Und nicht nur das: Im Zuge einer solchen Vereinbarung müsse auch dem Mieter ein Vorteil gewährt werden, etwa ein besonders niedriger Zins. Der gänzliche Ausschluss von § 1104 ABGB „ohne irgendein Entgegenkommen der Vermieterseite“ wäre sittenwidrig, hält das Gericht fest. Für Mieter bedeutet das nach jetzigem Stand: Selbst wenn sie eine solche Klausel unterschrieben haben, kann es sich lohnen, diese anwaltlich prüfen zu lassen.