
COVID19 – Entfall Mietzins bei Geschäftsraummiete?

Seit einigen Tagen „geistert“ in Medien die Meldung herum, dass im Falle einer (gesetzlich) verordneten Geschäftsschließung auf Grundlage von § 1104 ABGB der Mieter von der Verpflichtung zur Mietzinszahlung befreit wäre:

Tatsächlich normiert § 1104 ABGB, dass dann, wenn die in Bestand genommene Sache wegen außerordentlicher Zufälle gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann, einerseits der Bestandgeber nicht zur Wiederherstellung verpflichtet, andererseits aber der Bestandnehmer von der Entrichtung des Miet- oder Pachtzins befreit ist.

Außerdem kann der Bestandnehmer den Vertrag in solch einem Fall nach § 1117 ABGB auflösen.

Außerordentliche Zufälle iSd § 1104 ABGB sind nach der Judikatur solche elementaren Ereignisse, die stets einen größeren Personenkreis treffen und von Menschen nicht beherrschbar sind, sodass für deren Folgen im Allgemeinen von niemandem Ersatz erwartet werden kann (*Pesek/Nademleinsky* in *Schwimann/Neumayr* (Hrsg), ABGB Taschenkommentar⁴, § 1104 ABGB Rz 1 mwN). § 1104 ABGB zählt beispielhaft ua Feuer, Krieg oder Seuche, große Überschwemmungen und Wetterschläge auf. Dazu werden von der Judikatur aber insbesondere auch von den Vertragspartnern nicht provozierte hoheitliche Verfügungen gezählt (zB Maßnahmen der Besatzungsmacht, etwa Beschlagnahme [RIS-Justiz RS0038602, RS0023985] oder Ausfischen [RIS-Justiz RS0024903]) (*Iro/Rassi* in *Koziol/Bydlinski/Bollenberger* (Hrsg), Kurzkomentar zum ABGB⁵, § 1104 ABGB, Rz 2 mwN). Unter solche „von den Vertragspartnern nicht provozierte hoheitliche Verfügungen“ fallen wohl auch hoheitlich angeordnete Geschäftsschließungen, weshalb es zutrifft, dass diese gem § 1104 ABGB zum Entfall des Miet- bzw Pachtzinses führen können.

Festzuhalten ist aber, dass § 1104 ABGB vertraglich abbedungen werden kann. Wenn also zwischen den Parteien des Bestandsvertrages vereinbart wurde, dass § 1104 ABGB im Miet- bzw Pachtverhältnis nicht oder nicht zur Gänze zur Anwendung kommen soll, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung des Miet- oder Pachtzins möglicherweise nicht.