

KOLUMNE



**ALBERT
BIRKNER**

Managing Partner
Cerha Hempel

KEIN MIETERLASS WEGEN LOCKDOWNS

In der Schweiz erging unlängst die erste Entscheidung im Zusammenhang mit dem Mieterlass während der Lockdown-Zeiträume und der damit einhergehenden behördlich angeordneten Betriebsschließungen. Der Entscheidung zufolge ist es auf jeden Fall nicht schon im Vorhinein klar, dass die Nachteile aufgrund der behördlich verordneten Betriebsschließungen groß genug sind, um einen Mieterlass zugesprochen zu bekommen. Ein Mietvertrag ist eine Vereinbarung, aufgrund derer der Vermieter Räumlichkeiten überlässt, in denen der Mieter seiner Geschäftstätigkeit nachgehen kann. Die Geschäftstätigkeit ist jedoch, außer im Falle von besonderen Zusicherungen, nicht Bestandteil des Mietvertrags und somit der Sphäre des Mieters zuzurechnen. Sind die Auswirkungen besonders gravierend, ist eine Mietzinsanpassung wegen Veränderung wesentlicher Umstände möglich. Auf jeden Fall ist eine Einzelfallbeurteilung und Interessenabwägung beider Parteien notwendig, die auf Mieterseite auch die Offenlegung der Geschäftszahlen erfordert. Die Offenlegung zu verweigern ist sein gutes Recht, jedoch hat er dann hinzunehmen, dass die Grundlage einer Mietzinsanpassung fehlt. Eine höchstgerichtliche Entscheidung, wie derartige Fälle in Österreich zu beurteilen sind, steht bisher noch aus.

a.birkner@derboersianer.com