

Wen die Pandemie bei Firmenmieten trifft

Der Mieter ist nicht generell entlastet – der Wegfall oder die Änderung der Geschäftsgrundlage sollte im Fokus stehen.

Gastkommentar

von Irene Welser

Die Frage der Pflicht zur Zahlung des Mietzinses für gemietete Objekte, in denen der Mieter sein Unternehmen betreibt, wird derzeit heftig diskutiert. Manche Unternehmen werfen weniger oder gar keinen Ertrag ab, da Kunden wegen der weltweiten Corona-Epidemie aus den verschiedensten Gründen ausbleiben. Zum Beispiel, weil Einreisebeschränkungen für ausländische Touristen bestehen oder das Lokal wegen eines behördlichen Verbots nicht oder nur eingeschränkt benutzt werden darf.

Muss der Mieter solcher Lokale deshalb keinen oder nur einen ermäßigten Zins zahlen, weil das Gesetz dies für den Fall anordnet, dass das Mietobjekt wegen außerordentlicher Zufälle wie Feuer, Krieg oder Seuche, Überschwemmungen oder Wetterschlägen gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann? Ist es nur der Schaden des Vermieters, dass weltweit Menschen erkranken, weil § 1104 ABGB ihm allein schon durch das Wort „Seuche“ alle damit verbundenen Risiken zuordnet? Kann das Unheil, das die Menschen auf der ganzen Welt gleichermaßen wie ein Keulenschlag trifft, hingegen den Mieter entlasten, weil ja das Mietobjekt „unbrauchbar geworden ist“ – Pech nur für den Vermieter?

Bei Lektüre der einseitig mieterfreundlichen Stellungnahmen ist man versucht zu glauben, die Autoren seien allesamt Mieter, die Vermieter hätten keine Stimme. Dabei springen einem schon auf den ersten Blick zwei Punkte ins Auge, die einen nicht überzeugen. Sie betreffen einerseits das Problem der Risikozuordnung sowie die damit zusammenhängende Lehre von der Geschäftsgrundlage und andererseits die Art und Weise, wie § 1104 ABGB interpretiert wird.

„Generalzuständigkeit“ für das Risiko

Die meisten Autoren sehen zwar, dass es sich bei der Frage des Zinsentfalls oder der Zinsminderung um ein Problem der Risikotragung handelt, doch gehen sie davon aus, dass es nur zwei Risikosphären gibt, die jeweils einer der beiden Vertragsparteien zuzuordnen sind. Weil nur auf der Seite des Vermieters eine sichtbare und greifbare Substanz beteiligt ist, ordnen sie ihm als Eigentümer dieser Substanz eine Art „Generalzu-



Foto: apa / Roland Schlager

ständigkeit“ für das Risiko im Zusammenhang mit dem Mietobjekt zu. Allerdings wird dabei nicht beachtet, dass Covid-19 und die daraus resultierenden Anordnungen im Interesse der Allgemeinheit ein Risiko darstellen, das weder objektbezogen ist noch einer Seite, sondern vielmehr einer dritten Sphäre zuzuordnen ist.

Die Risikotragung durch eine einzige Partei kann dem nicht gerecht werden, weil es sich in keiner der beiden Sphären ereignet hat und gerade zu keiner Substanzbeeinträchtigung führt. Vielmehr war es für beide Vertragspartner beim Abschluss des Mietvertrages unvorhersehbar, dass es zu derart langfristigen behördlichen Einschränkungen kommt, wie sie die Lockdown-Vorschriften nun vorsehen. Die richtige Abhilfe für solche Fälle bietet die Lehre von der Änderung der Geschäftsgrundlage, die schon bisher etwa bei unvorhersehbarer Inflation, Krieg oder der Verseuchung eines Reiseziels angewendet wurde.

Die aufgrund von Covid-19 eingetretenen Folgen sind geradezu ein Lehrbuchbeispiel für Anfechtung oder Anpassung des Vertrages wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage, weil die Folgen dieser weltweiten Pandemie aus unbeflussbaren Bereichen kommen und Vermieter und Mie-

ter vollkommen gleich überraschend treffen. Als Konsequenz ist zu fragen, was beide Vertragspartner vereinbart hätten, wenn ihnen die nunmehrigen Umstände bewusst gewesen wären. Dies wird nicht dazu führen, dass der Mieter den Mietgegenstand behalten darf, aber dafür keinen oder bloß einen niedrigen Zins zahlen

Das Gesetz verlangt eine Unbrauchbarkeit des Bestandobjektes.

muss, mit dem der Vermieter selbst bei Kenntnis der Covid-Problematik niemals einverstanden gewesen wäre.

Aber auch bei der Interpretation von § 1104 ABGB ist es verfehlt, jede – bloß mittelbare – Auswirkung der im Gesetz genannten außerordentlichen Zufallsereignisse „Krieg“ oder „Seuche“ automatisch dem Vermieter zuzuordnen. Denn das Gesetz verlangt eine Unbrauchbarkeit des Bestandobjektes. Dies ist nicht mit dem Entfall eines Vorteils (Umsatz, Gewinn) gleichzusetzen, für dessen Erwerb auch das Mietobjekt eingesetzt wird. Vielmehr verwirklicht sich hier ein Betriebsrisiko genau jenes Gewer-

bes, das der Mieter ausgewählt hat. Und selbst wenn man meinen wollte, infolge der behördlichen Beschränkungen sei das Objekt als solches unbrauchbar, darf man sich nicht auf die buchstäbliche Anwendung zweier Worte („Krieg“ oder „Seuche“) beschränken und alle dadurch verursachten Auswirkungen dem Vermieter anlasten. Vielmehr ist diese Zuordnung in zumutbaren Grenzen zu halten, es bedarf einer sinnvollen Interpretation, welche die Herkunft des Risikos zugunsten beider Parteien ebenso angemessen berücksichtigt wie die Reaktionsmöglichkeiten und die Schadensminderungspflicht des Mieters. Denn beides hat der Vermieter so nicht.

Sichtbarer oder sonst feststellbarer Schaden

Der zentrale Gedanke des § 1104 ABGB ist, dass ein am Objekt selbst auftretender Schaden dem Eigentümer zuzuordnen ist: „casum sentit dominus.“ Der Schaden soll (wie auch im Schadenersatzrecht) denjenigen treffen, „in dessen Vermögen oder Person er sich ereignet“ (§ 1311 ABGB). Gemeint ist also der sichtbare oder sonst feststellbare Schaden am Mietobjekt, entstanden in diesem selbst oder doch in einer Ursache, die ihm noch vernünftigerweise zugeordnet werden kann. Das

kommt etwa in den Begriffen „Feuer“, „Überschwemmungen“ und „Wetterschläge“ deutlich zum Ausdruck. Auch „Krieg“ und „Seuche“ könnten zwar noch sehr eingeschränkt auf das Mietobjekt interpretiert werden, erlauben aber noch eine darüber hinausgehende Auslegung. Sie bedarf allerdings einer sorgfältigen Überlegung und Interessenabwägung.

Dabei ist zu beachten, was in den bisherigen Untersuchungen oft übersehen wird: Eine Risikozuordnung an den Eigentümer des Objekts ist in Fällen, in denen kein „Objektschaden“ vorliegt, sondern das Mietobjekt als solches tadellos ist, nicht schon dann zulässig, wenn sich ein außerordentlicher Zufall ereignet hat, der im Sinne einer reinen Kausalität auch beim Mieter nachteilige Folgen gehabt hat. Vielmehr ist das nur dann der Fall, wenn zwischen dem Zufall und dem Objekt ein spezieller Zusammenhang, also ein „normativer Bezug“ besteht, der (noch) die einseitige Risikozuordnung an den Eigentümer und Vermieter rechtfertigt. Dies ist bei gesetzlichen Vorschriften, welche ganz Österreich gleichermaßen treffen und dem Schutz der Gesundheit aller dienen, nicht der Fall. Umso weniger, wenn der Gesetzgeber im Zusammenhang damit Entscheidungen für den Mieter anordnet.

Vernünftige Grenzen als Aufgabe der Rechtsprechung

Mit anderen Worten: Es kann als Unbrauchbarkeit eines Gasthauses angesehen werden, wenn in dessen Umgebung ein Minenfeld entdeckt wird oder im Gefolge eines Krieges geschossen wird. Nicht aber, wenn die Soldaten an die Front müssen und daher weniger Gäste kommen. Ganz Entsprechendes gilt für die Folgen einer Pandemie: Auch hier müssen von der Risikoordnung her einsichtige Wertungen getroffen werden. Dass über den Globus Millionen Menschen erkranken und deshalb zu Hause bleiben, wird wohl auch das ABGB aus 1811 nicht gerade dem Vermieter eines Geschäftslokals in Österreich zuordnen wollen. Hier vernünftige Grenzen zu ziehen, ist die zentrale Aufgabe der Rechtsprechung.

Die Frage nach „Vertragsaufhebung, Mietzinsentfall, Mietzinsminderung“ wegen des Ausbleibens von Kunden, des Verbots der Geschäftsöffnung und aller sonstigen Folgen der derzeitigen weltweiten Pandemie sollte mit der Lehre vom Wegfall oder der Änderung der Geschäftsgrundlage gelöst werden. Lehnt man hingegen dieses „modernere“ juristische Instrumentarium ab, ist es auch möglich und richtig, sich bei der Anwendung der Bestimmungen des ABGB – schon wegen ihres Alters – nicht auf eine Wortinterpretation zu beschränken, sondern nach einer sinnvollen, teleologisch vertretbaren Auslegungsmethode vorzugehen. ■

Sie sind anderer Meinung?
Diskutieren Sie mit: Online unter
www.wienerzeitung.at/recht oder
unter recht@wienerzeitung.at

Zur Autorin



Irene Welser ist Partnerin bei Cerha Hempel Rechtsanwälte und leitet das Department Contentious Business. Foto: Nidetzky