

# Covid-19

## *Bestandzins*

### **Rechtliche Beschränkungen iZm COVID 19**

Aufgrund der aktuellen Lage im Zusammenhang mit dem COVID-19 Virus wurden das „COVID-19 Maßnahmengesetz“ und die „COVID-19 Verordnung“ erlassen, die bereits in Kraft getreten sind und vorerst bis 22.03.2020 gelten. Ziel ist die Verhinderung der Verbreitung des Virus. Die Verordnung sieht eine weitreichende Untersagung des Betretens des Kundenbereichs von Betriebsstätten des Handels und von Dienstleistungsunternehmen, die Benützung von Freizeit- und Sportbetrieben, sowie von Gastbetrieben vor. Diese Maßnahmen haben auf das Wirtschaftsleben massive Auswirkungen und sind bei Zuwiderhandeln mit hohen Geldstrafen angedroht. Viele Unternehmen sind gezwungen ihre Betriebsstätte zu schließen. Diese Schließung kann Auswirkungen auf die Bestandzinszahlung von Mietern und/oder Pächtern haben, wobei immer die Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen sind.

### **Bestandzinsminderung iZm Covid 19 – Allgemein**

Liegt eine durch einen außerordentlichen Zufall bedingte Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts vor, kann unter gewissen Voraussetzungen eine Bestandzinsminderung bzw. –befreiung geltend gemacht werden. Es ist zu unterscheiden, ob die Bestandsache durch die COVID-19 Pandemie zur Gänze (§ 1104 ABGB) oder nur teilweise (§ 1105 ABGB) unbrauchbar wird. Bei einer gänzlichen Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts, ist kein Miet- oder Pachtzins zu entrichten. Bei einer teilweisen Unbrauchbarkeit ist hinsichtlich der Rechtsfolgen zwischen Miet- und Pachtverträgen zu unterscheiden, wobei hier zunächst im Einzelfall zu prüfen ist, ob es sich um einen Miet- oder Pachtvertrag handelt. Von diesen Regelungen kann grundsätzlich durch vertragliche Vereinbarung abgewichen werden. Hier ist aber auch im Einzelfall zu prüfen, wie die vertragliche Abweichung auszulegen ist.

### **Bestandzinsminderung iZm Covid 19 – Wohnungen**

Wohnungen sind in ihrer Benutzbarkeit zurzeit grundsätzlich nicht beschränkt, weswegen auch keine Mietzinsminderung/-befreiung geltend gemacht werden kann. Eine Ausnahme kann sich ergeben, wenn die Nutzung der Wohnung durch behördliche Maßnahmen im Einzelfall beschränkt wird, etwa aufgrund eines COVID-19 Falles in einem Haus bzw. einer Wohnung. Auch dann ist allerdings zu prüfen, ob den Nutzer ein Verschulden an der Infizierung trifft, was zu einem Ausschluss der Mietzinsminderung/-befreiung führen könnte.

### **Bestandzinsminderung iZm Covid 19 – Büros**

Die Nutzung von Büros ist weiterhin zulässig und durch die COVID-19 an sich nicht beschränkt. Jedoch kann aufgrund des Ausrufes einer Pandemie die Brauchbarkeit von Büroräumlichkeiten eingeschränkt sein, etwa durch die behördliche Anordnung von Telearbeit bzw. Home-Office, durch das Verbot von Kundenverkehr und durch die Notwendigkeit der Sicherstellung der zwischen Personen einzuhaltenden Mindestabstände. Hier wird im Einzelfall zu prüfen sein, ob und in welchem Ausmaß dem Bestandnehmer der Bürobetrieb weiterhin zugemutet werden kann. Darüber hinaus kann die Nutzung auch im Einzelfall durch behördliche Maßnahmen beschränkt werden, wobei auch hier zu prüfen ist, ob den Bestandnehmer ein Verschulden trifft. Von diesen Faktoren wird der konkrete Anspruch und das Ausmaß der Bestandzinsminderung/-befreiung abhängen.

### **Bestandzinsminderung iZm Covid 19 – Geschäftslokale**

Ist das betroffene Geschäftslokal vom Anwendungsbereich der Verordnung umfasst und kann somit aufgrund des Betretungsverbots zur Gänze oder zum Teil nicht mehr betrieben werden, ist zu prüfen, ob im Bestandvertrag ein solcher Geschäftszweck vereinbart wurde. Sollte dies der Fall sein, kann die Verpflichtung zur Mietzinszahlung zur Gänze bzw. aliquot entfallen. Bei Pachtverträgen sind die Besonderheiten des § 1105 zweiter Satz ABGB zu beachten, die bei teilweiser Unbrauchbarkeit unter engeren Voraussetzungen den Anspruch auf eine Pachtzinsminderung vorsehen. Anderes gilt für Geschäftslokale, die vom Anwendungsbereich der Verordnung ausgenommen wurden und daher noch betrieben werden können. Aber auch hier kann die Nutzung im Einzelfall durch behördliche Maßnahmen beschränkt und somit teilweise oder zur Gänze unbrauchbar werden.

### **Bestandzinsminderung iZm Covid 19 – Hotels**

Der Betrieb eines Beherbergungsunternehmens ist aktuell nach den bundesweit bestehenden hoheitlichen Maßnahmen nicht untersagt. Der Unternehmensbetrieb ist jedoch durch die COVID-19 Pandemie an sich betroffen, wobei eine gänzliche Unbrauchbarkeit noch nicht anzunehmen ist. Ein Bestandzinsminderungsanspruch wird nur in wenigen Ausnahmefällen nach § 1105 Abs 1 Satz 2 ABGB bestehen. Anderes kann für Orte gelten, die unter Quarantäne gestellt wurden bzw. für Hotels, deren Schließung behördlich angeordnet wurde. In diesen Fällen kann eine gänzliche Unbrauchbarkeit vorliegen, die die Rechtsfolge des § 1104 ABGB und damit einen Entfall der Pachtzinszahlungspflicht auslöst.

**Kontakt:** Dr. Peter Vcelouch ([peter.vcelouch@cerhahempel.com](mailto:peter.vcelouch@cerhahempel.com))



Dr. Manfred Ton ([manfred.ton@cerhahempel.com](mailto:manfred.ton@cerhahempel.com))

