

Miete zahlen oder nicht?

Zur Bestandzinsfortzahlung während hoheitlicher COVID-19 Einschränkungen

AUTOREN: Mag. Mark Krenn ist Rechtsanwalt und Partner und Dr. Angelika Schübler-Datler, LL.M. ist Rechtsanwaltsanwältin bei CERHA HEMPEL Rechtsanwälte GmbH.

1. EINLEITUNG

Seit Mitte März 2020 waren Handels-, Dienstleistungs- und Gastgewerbebetriebe auf Grund hoheitlicher Maßnahmen in ihrer Geschäftstätigkeit stark eingeschränkt, teilweise bestehen diese Beschränkungen nach wie vor; diese basieren auf Verordnungen,¹⁾ die gestützt auf § 1 COVID-19-Maßnahmegesetz²⁾ erlassen wurden. Konkret wurde vor allem das Betreten des Kundenbereichs von Betriebstätten des Handels und von Dienstleistungsunternehmen zum Zweck des Erwerbs von Waren oder der Inanspruchnahme von Dienstleistungen untersagt. Darüber hinaus wurde das Betreten des Kundenbereichs von Freizeit- und Sportbetrieben sowie das Betreten von Betriebsstätten des Gastgewerbes untersagt. Im versorgungsnotwendigen Bereich bestand eine Reihe von Ausnahmen. So durften vor allem der Lebensmittelhandel, Banken, Drogerien und Apotheken – später jedoch auch eine scheinbar willkürliche Auswahl weiterer Handelseinrichtungen – geöffnet halten.

Von den Einschränkungen waren bzw sind zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte sowie Dienstleistungsbetriebe, nach wie vor aber vor allem Gastronomiebetriebe betroffen. In diesem Beitrag wird analysiert, inwieweit von einer Bestandzinsfortzahlungspflicht bei jenen Miet- und Pachtverträgen auszugehen ist, deren Betrieb durch die genannten Maßnahmen beeinträchtigt war bzw ist.

Zur Risikoverteilung bei Bestandverträgen nach den Bestimmungen des ABGB

Die Preisgefahr beim Bestandvertrag und damit auch die Frage der Unbrauchbarkeit eines Bestandgegenstands regeln die §§ 1096 ff ABGB.³⁾

Die Unbrauchbarkeit bzw eingeschränkte Nutzbarkeit eines Bestandobjekts kann grundsätzlich aus der Sphäre des Bestandgebers, des Bestandnehmers oder aus der neutralen Sphäre resultieren. Je nachdem, aus welcher Sphäre die Unbrauchbarkeit bzw die nur teilweise Nutzbarkeit eines Bestandobjekts stammen, ist die Preisgefahr entweder vom Bestandgeber oder vom Bestandnehmer zu tragen.

Sofern das Bestandobjekt aus einem Grund, der aus der Bestandgebersphäre stammt, nicht zum bedingenen Gebrauch taugt, ist § 1096 ABGB zu prüfen, und bejahendenfalls ist der Bestandnehmer nicht oder nur teilweise zur Bestandzinszahlung verpflichtet.

Sofern das Bestandobjekt wegen eines Zufalls aus der dritten Sphäre gar nicht gebraucht werden kann, ist zu prüfen, ob ein außerordentlicher Zufall iSd § 1104 ABGB vorliegt (bzw bei beschränkter Gebrauchsmöglichkeit ein Fall des § 1105 ABGB). Auch in diesem Fall ist der Bestandnehmer nicht oder nur teilweise zur Fortzahlung des Bestandzinses verpflichtet.

Sofern das Bestandobjekt wegen eines außerordentlichen Zufalls unbrauchbar ist, ist zu prüfen, ob für diesen Fall eine abweichende vertragliche Regelung getroffen wurde. § 1104 ABGB stellt nämlich dispositives Recht dar und kann somit abbedungen werden.

Liegt zwar ein außerordentlicher Zufall iSd § 1104 ABGB vor, ist die Bestandssache aber noch beschränkt brauchbar, wird gemäß § 1105 ABGB nur ein verhältnismäßiger Teil des Bestandzinses erlassen.

Sofern ein beschränkter Gebrauch bei Pachtverträgen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr möglich ist, die Einschränkung jedoch ebenfalls auf einen außerordentlichen Zufall iSd § 1104 ABGB zurückzuführen ist, bestehen für den Verpächter gegenüber dem Vermieter vergleichsweise günstigere Sonderregelungen: bei nur teilweiser Unbrauchbarkeit und entsprechend langer Vertragslaufzeit ist der Pachtzins nicht zu reduzieren.

Resultiert die Unbrauchbarkeit aus der Sphäre des Bestandnehmers, etwa, weil er schlicht verhindert ist, die Sache zu gebrauchen, ist er gemäß § 1107 ABGB

1) Verordnung des BM für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz betreffend vorläufige Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 BGBl II 2020/96 und den dazu ergangenen Änderungen.

2) COVID-19 Gesetz BGBl I 2020/12.

3) *Welser/Zöchling-Jud*, Bürgerliches Recht II¹⁴, Rz 1036.

zur Fortzahlung des Bestandzinses verpflichtet, unabhängig davon, ob Miete oder Pacht vorliegt.

2. § 1104 ABGB – UNBRAUCHBARKEIT WEGEN AUSSERORDENTLICHEN ZUFALLS

Die Regelung des § 1104 ABGB verfolgt den Grundgedanken, dass bei „Elementarereignissen“ sowohl der Vermieter als auch der Mieter entlastet werden sollen, indem sie von ihren, im Mietvertrag begründeten, vertraglichen Hauptleistungspflichten entbunden werden. Vereinfacht gesagt, wenn der Mietgegenstand etwa durch Feuer schwer beschädigt ist, soll sich der Vermieter nicht auch noch darum sorgen müssen, dass er den Mietgegenstand wiederherstellen muss, weil er ansonsten vertragsbrüchig wird, und soll der Mieter gleichzeitig von der Mietzinszahlungspflicht befreit sein. Man geht davon aus, dass in solchen Ausnahmesituationen beide Vertragspartner „mehr als genug andere Sorgen haben werden“ – das Gesetz möchte ihnen durch § 1104 ABGB jene Sorgen nehmen, die sich aus dem Mietvertrag ergeben.

Die entscheidende Frage ist nun, ob die Situation in Österreich während aufrechter Betretungsverboten von Betriebsstätten für Kunden zum Erwerb von Waren oder Dienstleistungen zur Eindämmung der Krankheit COVID-19 auch eine Situation darstellt, in der das Gesetz einen derart massiven Eingriff in Bestandverhältnisse durch die Möglichkeit der Aussetzung der Bestandzinszahlungspflicht vorsieht.

Anträge im Nationalrat vom 20.03.2020 auf eine Ausschussfeststellung, wonach der Begriff „Seuche“ auf die Corona-Krise in den relevanten §§ 1104 und 1105 ABGB anwendbar

sein soll, fanden keine Mehrheit.⁴⁾ Auch der Antrag vom 02.04.2020, wonach im Rahmen einer authentischen Auslegung festgelegt werden sollte, dass – solange per Verordnung, gestützt auf § 1 COVID-19-Maßnahmengesetz – „das Betreten von Betriebsstätten untersagt ist, diese Betriebsstätten gar nicht gebraucht oder benutzt werden können und somit die Rechtsfolgen des § 1104 ABGB, letzter Halbsatz eintreten und kein Miet- oder Pachtzins zu entrichten ist“, fand keine Mehrheit im Parlament.⁵⁾

Vielmehr geht aus den EB zum 4. COVID 19-Gesetz⁶⁾ (das Sonderregelungen während der Corona-Krise für Wohnraummieten vorsieht), ausdrücklich hervor, dass derzeitige Fragen zu Geschäftsraummieten und zu Pachtverträgen „auf Grundlage der bestehenden Gesetzeslage gelöst werden“ können.⁷⁾ Ein gesetzgeberisches Eingreifen in diesen Bereich ist daher gerade nicht vorgesehen. Insbesondere sollen – nach Ansicht des Gesetzgebers – keine weiteren mietrechtlichen Bestimmungen erlassen werden, die weitere Begünstigungen von Geschäftsraummieter zu Lasten von Vermietern begründen, da „Unternehmen“ und somit im Wesentlichen Geschäftsraummieter, bereits „in besonderer Weise durch die aktuellen staatlichen Hilfsmaßnahmen unterstützt“ werden.⁸⁾ Der Gesetzgeber ging daher primär davon aus, dass Mietern über den Weg staatlicher Unterstützungsleistungen geholfen werde, als durch andere Maßnahmen wie zB einer Mietzinsreduktion nach §§ 1104 f ABGB.

In der Folge wird analysiert, ob der Tatbestand des § 1104 ABGB bei COVID-19 bedingten Betretungsverboten überhaupt erfüllt ist und, sofern und soweit diese Frage bejaht wird, welche Rechtsfolgen für verschiedene Vertragsverhältnisse (Miete und Pacht) damit verbunden wären, dies jeweils auch unter

Berücksichtigung vertraglicher Vereinbarungen zwischen den Parteien.

2.1. Die zwei Tatbestandsvoraussetzungen des § 1104 ABGB

Damit § 1104 ABGB zur Anwendung gelangt, müssen zwei Tatbestandsvoraussetzungen gleichzeitig erfüllt sein: Es muss ein **außerordentlicher Zufall** vorliegen und dieser außerordentliche Zufall muss kausal dafür sein, dass das Bestandobjekt nicht gebraucht oder benutzt werden kann (es muss also „unbrauchbar sein“).

In der Folge wird daher geprüft, ob der Tatbestand des § 1104 ABGB bei COVID-19 bedingten Betretungsverboten von Betriebsstätten überhaupt erfüllt ist, dh ob ein solcher „außerordentlicher Zufall“ vorliegt. In einem zweiten Schritt wird zu prüfen sein, ob Bestandobjekte in der gegenständlichen Situation tatsächlich zur Gänze oder zumindest teilweise brauchbar sind.

2.1.1. Vorliegen eines **außerordentlichen Zufalls** (ua. Seuche)

Ein „Zufall“ ist ein Ereignis, das trotz gehöriger Sorgfalt nicht abwendbar ist; dieses Ereignis ist somit nicht auf das Verschulden einer Person rückführbar.⁹⁾ Ein „außerordentlicher Zufall“ ist daher ein Ereignis, das auf kein Verschulden einer Vertragspartei zurückzuführen ist, aber zusätzlich **vom Menschen auch gar nicht beherrschbar** und auch **nicht kontrollierbar** ist; es handelt sich somit um ein Elementarereignis, das schon nach seiner Art bei normalem Lauf der Dinge nicht vorkommt, einen „größeren Personenkreis massiv betrifft“ und für dessen Folgen auf Grund genereller gesetzlicher Regeln von niemandem Ersatz zu erwarten ist.¹⁰⁾ Ein Beispiel eines außerordentlichen Zufalls, das der Gesetzestext unter anderem neben Feuer und Krieg nennt, ist eine „Seuche“.

Aufgrund der gesetzlichen Erwähnung der Seuche ist daher zu prüfen, ob COVID-19 bedingte Betretungsverbote von Betriebstätten einen Fall der Seuche iSd § 1104 ABGB darstellen. Bestandobjekte selbst waren nämlich nicht verseucht (mit möglicherweise einigen Ausnahmen von Gastronomiebetrieben in Tirol). Zu hinterfragen ist daher, ob COVID-19 bzw die dazu ergangenen Regelungen tatsächlich einen Anwendungsfall des § 1104 ABGB darstellen.

Zwar argumentieren einige Lehrmeinungen¹¹⁾ (jedoch ohne höchstgerichtliche Judikatur zu nennen), dass ein Anspruch auf Zinserlass auch durch Geschehnisse entstehen kann, „*welche die Bestandsache selbst gar nicht berühren, aber doch objektiv ein Benutzungshindernis darstellen*“, das ergebe sich schon aus dem gesetzlichen Beispiel der „Seuche“, „*die ja kaum jemals die Sache selbst betreffen könne*“ (hinsichtlich dieses Beispiels verweist *Klang* auf die Begründung einer zweitinstanzlichen Entscheidung).¹²⁾ Diese Begründung überzeugt jedoch nicht: § 1104 ABGB stellt nämlich klar, dass eine mangelnde Brauchbarkeit zwar zur Aussetzung des Miet- oder Pachtzinses berechtigt, hält jedoch gleichzeitig fest, dass diesfalls keine Wiederherstellungspflicht des Bestandgebers besteht. Letzteres kann jedoch nur dann der Fall sein, wenn das Bestandobjekt selbst berührt ist, also überhaupt die Möglichkeit der Wiederherstellung des Bestandobjekts für den Bestandgeber abstrakt möglich ist. Dass vom Bestandgeber nicht die Ausrottung der Seuche verlangt werden kann, liegt auf der Hand. Abgesehen davon erachten wir die Ansicht verfehlt, dass ein Bestandobjekt nicht direkt von einer „Verseuchung“ – und nur eine solche könnte der Bestandgeber beheben – betroffen sein könnte. Diese Ansicht wird schon durch den

Gesetzgeber selbst widerlegt. Vgl. dazu nur zB die §§ 8, 12 oder 21 Epidemiegesetz,¹³⁾ die die Desinfektion verseuchter Räume zum Gegenstand haben.

Klang vertritt die Auffassung, dass als Zweifelsregel bei der Entscheidung, ob ein „außerordentlicher Zufall“ oder ein Zufall in der Person des Bestandnehmers vorliegt, weiters zu hinterfragen sei, ob das Ereignis, welches das Bestandobjekt für den gegenwärtigen Mieter unbrauchbar macht, sich in gleicher Weise auch für einen anderen Mieter ausgewirkt hätte.¹⁴⁾

Genau das ist aber in der gegenständlichen COVID-19-Situation nicht der Fall: Die Verordnung BGBl II 2020/96 führte stets eine Liste von 21 Branchen und „Bereichen“ an (vgl. § 2 leg cit), die jederzeit von den Betretungsverboten ausgenommen waren. Ab 14. April 2020 galt diese Ausnahme für eine Reihe weiterer Betriebstätten, unter anderem: Fahrradwerkstätten, an Tankstellen angeschlossene Waschstraßen oder Bau- und Gartenmärkte.¹⁵⁾ Diese Differenzierung macht deutlich, dass das Betretungsverbot eben nicht jeden Bestandnehmer in einem (Referenz-) Bestandobjekt in gleicher Weise trifft, sondern dass ein solches Betretungsverbot (und auch das gilt ja nur für den Kundenverkehr und nicht generell) davon abhängig ist, welcher Branche die Geschäftstätigkeit eines Bestandnehmers zuzuordnen ist.¹⁶⁾ Es kann also in ein und demselben Bestandobjekt zwar zB eine Apotheke oder eine Bankfiliale betrieben und von Kunden betreten werden, würde in demselben Bestandobjekt allerdings ein Spielzeuggeschäft oder ein Bekleidungs-geschäft betrieben, würde es unter das Betretungsverbot fallen. Das Betretungsverbot ergibt sich daher nicht aus dem Bestandobjekt oder dessen Eigenschaft oder sonstigen im Bestandobjekt

gelegenen Gründen, sondern allein aus der Art der vom Bestandnehmer darin ausgeübten Geschäftstätigkeit. Weshalb der Bestandgeber dafür das Risiko tragen soll, kann nicht nachvollzogen werden und würde vor allem zu einer Ungleichbehandlung von Bestandgebern führen.

Dass gute Argumente dafür sprechen, dass kein außerordentlicher Zufall iSd § 1104 ABGB vorliegt, sondern vielmehr eine Betriebseinschränkung, die dem Bestandnehmer gemäß § 1107 ABGB zuzuordnen ist, ergibt sich auch aus den Strafbestimmungen des § 3 COVID-19-Maßnahmegesetz. Demnach begeht eine Verwaltungsübertretung:

- „wer eine Betriebsstätte betritt“ – daher beispielsweise Kunden, falls ein Geschäftslokal trotz des Betretungsverbots geöffnet hält und Kunden dieses betreten, und
- der „Inhaber einer Betriebsstätte“, deren Betreten untersagt ist – daher

-
- 4) Parlamentskorrespondenz Nr 276 vom 20.3.2020.
 - 5) Antrag 405/A vom 2.4.2020, 27.GP 1.
 - 6) 4. COVID-19-Gesetz BGBl I 2020/24.
 - 7) ErläutRV 403/A BlgNR 27. GP 38.
 - 8) ErläutRV 403/A BlgNR 27. GP 38.
 - 9) *Höllwerth in H. Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht I § 1104 ABGB Rz 13.
 - 10) *Binder/Pesek in Schwimann/Kodek*, V⁴ § 1104 ABGB, Rz 1; *Höllwerth in H. Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht I § 1104 ABGB Rz 13.
 - 11) Ua *Klang in Klang*, V² 81, unter Berufung auf weitere uA *Ehrenzweig*, System des österreichischen allgemeinen Privatrechts II/1², 454.
 - 12) *Klang in Klang*, V² 81, unter Berufung auf: Begründung der zweiten Instanz in E. 14. IX. 86, GIU. 11162 – derzeit nicht zugänglich.
 - 13) Epidemiegesetz 1950, BGBl 1950/186.
 - 14) *Klang in Klang*, V² 81.
 - 15) Verordnung des BM für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz, mit der die Verordnung betreffend vorläufige Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 geändert wird BGBl II 2020/151.
 - 16) *GIA Broesigke/Ruf*, Zinsminderungsansprüche von Geschäftsraummieter während der Coronavirus-Krise unter Einbindung der Sphärentheorie, immo aktuell 2020, 77.

der jeweilige Bestandnehmer, der das Geschäftslokal betreibt. Da der Bestandnehmer für die Einhaltung des Betretungsverbots „verantwortlich“ ist (und nicht der Bestandgeber), ist davon auszugehen, dass – da er die Einhaltung des Betretungsverbots in der Hand hat – er auch für dessen Einhaltung verantwortlich ist und das Betretungsverbot daher auch seiner Sphäre zuzurechnen ist.

Die Strafbestimmung richtet sich eben nicht an den Bestandgeber mit dem Auftrag, das Bestandsobjekt zu schließen oä. Ganz gleich verhält es sich bei den gesetzlichen Ladenöffnungszeiten, siehe dazu sogleich.

Dass es sich bei den behördlich verfügbaren Betretungsverboten für Kunden bestimmter Branchen um einen Ausfluss des dem Bestandnehmer zukommenden Risikos handelt, wird auch durch den Umstand deutlich, dass bereits jetzt unterschiedliche Ladenöffnungszeiten für verschiedene Branchen bestehen. Wenn nun zB die Ladenöffnungszeiten branchenabhängig geändert werden (ob erweitert oder eingeschränkt, spielt dabei keine Rolle), wird auch nicht ernsthaft argumentiert werden können, dass diese Änderung einer anderen Sphäre als jener des Bestandnehmers zuzuordnen ist. Das Risiko der Änderung von Ladenöffnungszeiten für seine Branche trägt vielmehr ebenso der Bestandnehmer.

Außerordentliche Zufälle iS des § 1104 ABGB werden darüber hinaus definiert als „nur solche elementaren Ereignisse, die vom Menschen nicht beherrschbar sind, sodass für deren Folgen im Allgemeinen **von niemandem Ersatz erwartet werden kann**“¹⁷⁾ und die insbesondere durch keine gesetzliche Regelung über Ersatzansprüche angemessen ausgeglichen werden können.¹⁸⁾

An diesem Punkt ist entscheidend, wem staatliche Ersatzansprüche zukommen, dem Bestandgeber oder dem Bestandnehmer:

Ein Ersatzanspruch (der entstandenen Vermögensnachteile) sollte dem zustehen, der ein Unternehmen betreibt, das in seinem Betrieb beschränkt ist (§ 32 Abs 1 Z 5 Epidemiegesetz,¹⁹⁾ wiewohl fraglich ist, ob das Epidemiegesetz hier anwendbar ist). Durch die gegenständlichen Betretungsverbote wird jedenfalls der Betrieb des Bestandnehmers beschränkt. Es ist bzw war untersagt, Kundenbereiche von bestimmten Einzelhandelsgeschäften oder Gastronomiebetrieben zu betreten. In den Betrieb des Bestandgebers, nämlich in die Vermietung von Geschäftslokalen, wird bzw wurde hingegen durch die gegenständlichen hoheitlichen Regelungen gerade nicht eingegriffen, anders als durch das 4. COVID-Gesetz²⁰⁾ für den Bereich der Wohnraummierte.

Sofern einem Bestandnehmer somit Ersatzansprüche zukommen, kann er sich gegenüber dem Bestandgeber nicht auf seine Betriebseinschränkung auf Grund des Betretungsverbots berufen. Vielmehr müsste er ihm allenfalls zustehende staatliche Entschädigungs- bzw Ersatzansprüche geltend machen. Vereinfacht gesagt: wenn dem Bestandnehmer dafür, dass der Kundenbereich nicht betreten werden darf, ein Ersatzanspruch zusteht, kann er diesen tatsächlich nicht bestehenden Nachteil dem Bestandgeber nicht entgegenhalten. Das tatsächliche Rechtsdurchsetzungsrisiko des Bestandnehmers (hier gegenüber dem Staat) darf nicht auf seinen Vertragspartner (den Bestandgeber) überwältzt werden.

Darüber hinaus hat der Bestandnehmer Unterstützungsleistungen, bei-

spielsweise aus dem Corona-Hilfsfonds zu beantragen. Mietzinszahlungen werden dabei, hinsichtlich des vorgesehenen Verwendungszwecks von finanziellen Unterstützungsleistungen in der Richtlinie zum Corona-Hilfsfonds, an aller erster Stelle genannt.²¹⁾

Zwischenergebnis zum Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzung „außerordentlicher Zufall“

1) Dass die gegenständliche COVID-19 Situation mit ihren rechtlichen Begleitmaßnahmen tatsächlich einen außerordentlichen Zufall iSd § 1104 ABGB darstellt, ist aus unserer Sicht nicht zutreffend. Weder sind in aller Regel Bestandsobjekte von einer Verseuchung betroffen noch betreffen die COVID-19 bedingten Betriebsbeschränkungen sämtliche Betriebe; Beschränkung ergeben sich vielmehr aus der Eigenart des in einem Bestandsobjekt betriebenen Geschäfts. Insofern sprechen überwiegende Argumente dafür, dass diese Einschränkungen der Sphäre des Bestandnehmers iSd § 1107 ABGB zuzurechnen sind. Diesfalls ist der Bestandnehmer daher weiterhin verpflichtet, den Bestandzins unverkürzt zu leisten.

2) Steht dem Bestandnehmer ein Ersatzanspruch gegenüber dem Staat oder beispielsweise auch gegenüber Versicherungen zu oder wird Ersatz auch ohne entsprechenden Rechtsanspruch gewährt, scheidet die Anwendbarkeit der §§ 1104 f ABGB von vornherein aus.

2.1.2. Unbrauchbarkeit des Bestandsgegenstands wegen

eines außerordentlichen Zufalls

Als zweite Tatbestandsvoraussetzung des § 1104 ABGB muss das Bestandsobjekt auf Grund eines außerordentlichen Zufalls nicht gebraucht oder benutzt

werden können (kurz **unbrauchbar** sein). Wenn man daher zu dem Schluss gelangt, dass entgegen der obigen Argumentation die gegenständliche COVID-19 Situation sehr wohl ein außerordentlicher Zufall iSd § 1104 ABGB darstellt, hat das Bestandobjekt darüber hinaus gleichzeitig (zumindest teilweise) unbrauchbar zu sein.

Ob Unbrauchbarkeit vorliegt, kann nicht generell für sämtliche Bestandobjekte gesagt werden. Vielmehr ist die Unbrauchbarkeit hinsichtlich des jeweiligen Bestandobjekts auf Grundlage des Bestandvertrags festzumachen.²²⁾ Die Brauchbarkeit hängt nämlich (nach der herrschenden Rsp und Lehre)²³⁾ nicht von einer generellen Brauchbarkeit des Bestandobjekts (also keine Brauchbarkeit für jeden erdenklichen Zweck), sondern von der Brauchbarkeit zum vereinbarten **Vertragszweck** (sog „bedingener Gebrauch“) ab.²⁴⁾

Dabei können hinsichtlich der gegenständlichen Situation folgende Fallgruppen unterschieden werden:

a) Bestandnehmer, deren Betrieb unter eine der in der Verordnung²⁵⁾ genannten „Ausnahmebranchen“ fällt, wie beispielsweise Bankfilialen oder Apotheken. Ebenso jene Betriebe, bei denen das Bestandobjekt trotz der gegenständlichen Beschränkungen weiterhin zum bedungenen Bestandzweck uneingeschränkt genutzt werden kann. Hier liegt jedenfalls keine Unbrauchbarkeit vor.²⁶⁾ Beispielsweise eine Pizzeria, die auch bisher keinen oder einen vernachlässigbaren Gastbereich bediente, sondern (nahezu) ausschließlich über Abhol- und Zustelldienste tätig war.

b) Bestandnehmer, die weiterhin teilweise dem bedungenen Bestand-

zweck nachgehen können. Hier ist auf die Umstände des Einzelfalls abzustellen, wobei sowohl teilweise als auch völlige Brauchbarkeit gegeben sein kann. Auch die nunmehrige tatsächliche Nachfragesituation ist uE relevant. Beispielsweise eine Pizzeria, die einerseits einen relevanten Gastbereich bediente (der vom Betretungsverbot betroffen war) und andererseits auch bisher Abhol- und Zustelldienste anbot, die möglicherweise während aufrechter Betretungsverbote besonders nachgefragt waren. In diesen Bereichen besteht darüber hinaus die Möglichkeit, das Geschäftsmodell hinsichtlich des Versandhandels (insbesondere online) zu verstärken, was uE in der damaligen Situation nicht nur zumutbar, sondern vielmehr ein „Gebot der Stunde“ war und auch durchwegs von geschäftstüchtigen Mietern umgesetzt wurde.

c) Bestandnehmer, die dem bedungenen Bestandzweck in der gegenständlichen Situation nicht nachkommen können, jedoch die Möglichkeit nutzen ihr Geschäftsmodell, zB durch Änderung des Unternehmensgegenstands, zu adaptieren: Sofern der Mieter während der hoheitlichen Einschränkungen dem bedungenen Gebrauch nicht nachgehen kann, jedoch eine tatsächlich mögliche, andere Beschäftigung im Bestandobjekt aufnimmt und der Vermieter dieser tatsächlichen anderen Nutzung nicht widerspricht, ist von einer konkludenten Änderung des bedungenen Gebrauchs auszugehen. Eine gänzliche Unbrauchbarkeit der Bestandsache kann dann nicht mehr argumentiert werden.

d) Bestandnehmer, die dem bedungenen Gebrauch in der gegen-

ständlichen Situation nicht nachkommen können und keine andere Wahl haben, als ihr Geschäft für den Kundenverkehr temporär einzustellen, und für die auch eine alternative Nutzung nicht möglich ist: Eine gänzliche Unbrauchbarkeit wird auf Grund der gegenständlichen Betretungsverbote jedoch regelmäßig auch in diesen Fällen nicht anzunehmen sein, da Bestandnehmer nach wie vor einen wesentlichen Nutzen aus dem Bestandobjekt ziehen, indem sie etwa Waren und Inventar weiterhin im Bestandobjekt lagern können. In den meisten Fällen wird ein Bestandobjekt aktuell nämlich nicht nur mit 100% Verkaufsfläche betrieben, es findet vielmehr regelmäßig auch für Lager- oder Büro Zwecke Verwendung.

2.2. Zwei Rechtsfolgen

Sofern der Tatbestand des § 1104 ABGB erfüllt ist, resultieren daraus

-
- 17) OGH 24.2.2003, 1 Ob 306/02k; *Pesek/Nademleinsky* in *Schwimmann/Neumayr*, ABGB II⁴ § 1104 Rz 2; *Iro/Rassi* in *Koziol/Bydliński/Bollenberger*, ABGB⁵ § 1104 Rz 2.
- 18) OGH 24.2.2003, 1 Ob 306/02k.
- 19) Epidemiegesetz 1950, BGBl 1950/186.
- 20) 4. COVID-19-Gesetz BGBl I 2020/24.
- 21) Richtlinie als Anhang zur Verordnung des BM für Finanzen gemäß § 3b Abs 3 des ABBAG-Gesetzes betreffend Richtlinien über die Ergreifung von finanziellen Maßnahmen, die zur Erhaltung der Zahlungsfähigkeit und zur Überbrückung von Liquiditätsschwierigkeiten von Unternehmen im Zusammenhang mit der Ausbreitung des Erregers SARS-CoV-2 und den dadurch verursachten wirtschaftlichen Auswirkungen geboten sind; BGBl II 2020/143.
- 22) *Klang in Klang*, V² 79.
- 23) *Höllwerth* in *H. Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht I § 1104 ABGB, Rz 11; *Binder/Pesek* in *Schwimmann/Kodek*, V⁴ § 1104 ABGB, Rz 3; zusammenfassend: *Panowitz*, Die Beendigung von Bestandverträgen durch den Untergang der Sache, 79 f.
- 24) OGH 24.2.2003, 1 Ob 306/02k.
- 25) Verordnung des Bundesministers für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz betreffend vorläufige Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19, BGBl II 2020/96.
- 26) *Tamerl*, Die Gefahrtragung im Bestandrecht im Lichte der COVID-19-Pandemie, Zak 2020, 106 (109).

zwei Rechtsfolgen: einerseits ist der Bestandsgeber nicht zur Wiederherstellung des Bestandobjekts verpflichtet, andererseits ist der Bestandnehmer von der Bestandszinszahlung (zumindest teilweise) befreit.

2.2.1. Der Bestandsgeber ist nicht zur Wiederherstellung verpflichtet

Der Bestandsgeber wird in den Fällen des § 1104 ABGB von seiner umfassenden Instandhaltungs- und Gebrauchsüberlassungspflicht befreit,²⁷⁾ indem festgelegt wird, dass er das Bestandobjekt eben nicht wieder in brauchbaren Zustand versetzen muss.²⁸⁾ Ziel dieser „Entlastung“ des Bestandsgebers ist es, dass er – vom Zinsausfall abgesehen – durch den außerordentlichen Zufall nicht noch weiter belastet werden soll.²⁹⁾

Eine Ausnahme dieser generellen Regel besteht nur im Vollanwendungsbereich des MRG: Gemäß § 7 MRG ist der Bestandsgeber insoweit zur Wiederherstellung verpflichtet, als diese durch Versicherungsleistungen möglich ist.³⁰⁾

Wie bereits dargestellt, spricht § 1104 ABGB jedoch dafür, dass durch den außerordentlichen Zufall das Bestandobjekt selbst berührt sein muss, da der Bestandsgeber nicht zur Wiederherstellung des Bestandobjekts verpflichtet ist. Eine Wiederherstellung (etwa durch Desinfektion im Fall von Seuchen, vgl. zB §§ 8, 12 oder 21 Epidemiegesetz) kann aber nur im Falle einer Kontamination oder anderen Beeinträchtigung des Bestandobjekts selbst denkbar sein. Bestandobjekte waren (ev mit Ausnahme einiger Tiroler Gastgewerbebetriebe) jedoch während COVID-19 bedingter Betretungsverbote nicht derart betroffen, dass eine Wiederherstellung iS einer Desinfektion überhaupt nötig oder möglich wäre, da gar keine Beeinträchtigung des Bestandobjekts selbst vorlag. Das jeweilige

Bestandobjekt wurde vielmehr vom Bestandsgeber stets in brauchbarem Zustand zur Verfügung gestellt. Der Bestandsgeber kam daher seinen Pflichten voll und ganz nach und das Bestandobjekt selbst ist nicht durch eine Seuche kontaminiert.³¹⁾ Aus diesem Grund könnte der Gesetzeszweck bei Anwendung des § 1104 ABGB – nämlich die Entlastung des Bestandsgebers durch den Entfall der Wiederherstellungspflicht – in der gegenständlichen Situation seine Wirkung gar nicht entfalten.

2.2.2. Der Bestandnehmer hat keinen / nur einen verhältnismäßigen Teil des Mietzinses zu entrichten

Sofern die Tatbestandsvoraussetzungen des § 1104 ABGB erfüllt sind, hat der Bestandnehmer einen nur verringerten bzw gar keinen Bestandszins zu entrichten. Besteht hingegen lediglich eine ungünstige Wirtschaftslage, die die Erzielung eines angemessenen Ertrags unmöglich macht, ist der Bestandnehmer zur Bestandszinsfortzahlung verpflichtet.³²⁾

Eine gänzliche Zinsbefreiung tritt nur dann ein, wenn die Sache infolge außerordentlicher Zufälle **gar nicht** benutzt werden kann.³³⁾ Ein Anspruch auf Zinsminderung besteht daher beispielsweise, wenn die Bestandsache dem bestimmungsgemäßen Gebrauch durch ein behördliches Verbot zur Gänze entzogen wurde.³⁴⁾ COVID-19 bedingte Betretungsverbote sahen allerdings gerade keine behördliche Anordnung einer Betriebsschließung vor. Behördlich untersagt wurde vielmehr lediglich das Betreten des Kundenbereichs von Betriebsstätten des Handels und von Dienstleistungsunternehmen zum Zweck des Erwerbs von Waren oder Dienstleistungen,³⁵⁾ abgesehen davon konnten jedoch betroffene Bestandobjekte weiterhin uneingeschränkt von Bestandnehmern

benützt werden, wie zB zur Lagerung von Waren, Schlichtung des Warensortiments, Inventurmaßnahmen, etc.

Ein Fall gänzlicher Unbenutzbarkeit kann im Gegensatz dazu beispielsweise im Fall einer angemieteten Unterkunft, die auf Grund von Umwelteinflüssen am Ort der Bestandsache, *in concreto* Dauerschneefall, gar nicht angefahren werden kann, angenommen werden.³⁶⁾

Im Allgemeinen sind daher Geschäftsräumlichkeiten trotz der gegenständlichen COVID-19 Regelungen weiterhin zumindest teilweise nutzbar. Lediglich ein Bestandobjekt, in dem weder Inventar noch Waren gelagert werden, noch irgendeine anderweitige Nutzung durch den Bestandnehmer möglich ist, wie zum Beispiel ein Tanzstudio, wenn es der Inhaber nicht zu eigenen Übungszwecken auch in der gegenständlichen Situation nützt, wird möglicherweise gänzlich unbenutzbar sein.

§ 1105 ABGB sieht für den Fall, dass der vertraglich bedungene Gebrauch nur teilweise möglich ist, eine dem Ausmaß der Einschränkung entsprechende³⁷⁾ Reduktion der Mietzinszahlungspflicht vor. Die teilweise Beschränkung³⁸⁾ muss dabei jedoch ebenfalls durch einen außerordentlichen Zufall iSd § 1104 ABGB verursacht worden sein.³⁹⁾

Zwischenergebnis zum Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzung „Unbrauchbarkeit“

Selbst wenn man von der Anwendbarkeit der §§ 1104 f ABGB ausgeht, wird eine gänzliche Unbrauchbarkeit eines Bestandobjekts, das vom Betretungsverbot für Kunden betroffen ist, nur in Ausnahmefällen vorliegen. Für den Großteil der betroffenen Bestandobjekte würde lediglich teilweise Unbrauchbarkeit anzunehmen

sein. Allerdings ist jeweils auch auf die vertraglichen Regelungen Bedacht zu nehmen, Stichwort „bedingener Gebrauch“. Je enger der Verwendungszweck definiert ist, desto eher wird die teilweise Unbrauchbarkeit anzunehmen sein. Liegt ein Ausschluss der Gewährleistung für die Eignung zum bedingenen Gebrauch vor, wird die Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts nur schwer argumentierbar sein.

3. PACTH

Den Ausführungen zu Sonderregelungen bei Pacht gemäß § 1105 ABGB ist vorzuschicken, dass diese jedenfalls nur dann zur Anwendung gelangen, wenn das Vorliegen eines außerordentlichen Zufalls iSd § 1104 ABGB bejaht wurde.⁴⁰⁾ Die oben unter Punkt 2 dargestellten Prinzipien sind grundsätzlich auch auf die Pacht anwendbar. Der entscheidende Unterschied hinsichtlich der Gefahrtragung im Fall eines außerordentlichen Zufalls besteht bei teilweiser Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts. Bei Pachtverträgen kommt hier § 1105 2. und 3. Satz ABGB zur Anwendung.⁴¹⁾

Liegt bei einem Pachtverhältnis nur teilweise Unbrauchbarkeit vor (und mag der Umfang der verbleibenden Brauchbarkeit auch noch so gering sein – siehe dazu oben), greifen die gesetzlichen Regelungen hinsichtlich der Preisgefahrtragung gemäß § 1105 ABGB, der tendenziell bestandgeberfreundlich ausgestaltet ist. Voraussetzung ist jedoch, dass der Pachtgegenstand eben nicht völlig unbrauchbar ist, dh ein zumindest beschränkter Gebrauch nach wie vor möglich ist (siehe dazu bereits weiter oben).

Abhängig von der Vertragsdauer bestehen bei Pachtverträgen hinsichtlich der Tragung der Preisgefahr unterschiedliche Rechtsfolgen:⁴²⁾

Gemäß § 1105 2. Satz ABGB gebührt dem Pächter ein Zinserlass nur im Falle einer **Pachtdauer von maximal einem Jahr**. Ein solcher Pachtzinserlass kommt darüber hinaus nur dann in Betracht, wenn die Nutzung durch einen außerordentlichen Zufall iSd § 1104 ABGB unter die Hälfte des gewöhnlichen Ertrags fällt.⁴³⁾ Der Pachtzins ist diesfalls im selben Ausmaß wie die Ertragsverminderung zu reduzieren.⁴⁴⁾

Bei Pachtverträgen, bei denen eine Bestanddauer von über einem Jahr vereinbart wurde, besteht hingegen bei teilweiser Unbrauchbarkeit kein Anspruch auf Pachtzinsreduktion.⁴⁵⁾

Mieter genießen daher diesbezüglich gegenüber langfristigen Pächtern eine geschütztere Rechtsposition.⁴⁶⁾ Der Gesetzgeber geht nämlich davon aus, dass bei Pachtverträgen die schlechten Jahre durch den Mehrertrag der guten Jahre ausgeglichen werden. COVID-19 bedingte Betretungsverbote von Kundenbereichen führen daher – selbst wenn ein außerordentlicher Zufall iSd § 1104 ABGB bejaht würde – bei langfristigen Pachtverhältnissen zu keiner Pachtzinsreduktion. Der Pachtzins wird hier vielmehr weiterhin in vollem Umfang geschuldet, da die Preisgefahr in diesem Fall – kraft ausdrücklicher gesetzlicher Regelung – der Pächter trägt.

Entscheidend ist die Anwendbarkeit dieser pachtvertraglichen Sonderregelung für Bestandverhältnisse in Einkaufszentren. UE ist hier jedenfalls von Unternehmenspacht auszugehen.⁴⁷⁾ Diese Ansicht teilt auch *Kletečka*, der die Pacht in Einkaufszentren dominieren sieht; der Einnahmenentfall kann – wie es für die Sonderregelung bei Pachtverträgen charakteristisch ist – nämlich bei langfristigen

Bestandverhältnissen in EKZ tatsächlich wieder hereingebracht werden.⁴⁸⁾ Gerade im Bereich der Pacht ist nämlich, viel mehr noch als bei der bloßen Geschäftsraummiete, auf langfristige Entwicklungen abzustellen und genau diese stehen in einem EKZ (auch auf Grund mannigfaltiger gezielter Maßnahmen der EKZ Betreiber) im Vordergrund. Denn, wie auch *Kletečka*

27) OGH 12.2.1987, 7 Ob 520/87.

28) *Binder/Pesek in Schwimann/Kodek*, V⁴ § 1104 ABGB, Rz 7.

29) *Binder/Pesek in Schwimann/Kodek*, V⁴ § 1104 ABGB, Rz 7.

30) *Krejci in Korinek-Krejci*, HBzMRG 227.

31) *Broesigke/Ruf*, Zinsminderungsansprüche von Geschäftsraummietern während der Coronavirus-Krise unter Einbindung der Sphärentheorie, immo aktuell 2020, 77 (78).

32) *Klang in Klang*, V² 82, unter Berufung auf weitere uA *Ehrenzweig*, System des österreichischen allgemeinen Privatrechts II/1² 454.

33) *Zeiller*, Kommentar III² 423; *Klang in Klang*, V² 82.

34) *Klang in Klang*, V² 82, unter Berufung auf weitere uA *Ehrenzweig*, System des österreichischen allgemeinen Privatrechts II/1² 454.

35) § 1 Verordnung des Bundesministers für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz betreffend vorläufige Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19, BGBl II Nr. 2020/96.

36) *Rabl*, Schneechaos und Hotelstorno, *ecolex* 1999, 150; *Hirsch*, Entgeltansprüche von Beherbergungsunternehmen in eingeschneiten Wintersportorten, ZVR 2000, 4.

37) *Binder/Pesek in Schwimann/Kodek* (Hrsg.), ABGB Praxiskommentar⁴ § 1105 ABGB, Rz 1.

38) OGH 24.2.2003, 1 Ob 306/02k.

39) *Klang in Klang*, V², 82 f.

40) OGH 24.02.2003, 1 Ob 306/02k.

41) *Klang in Klang*, V² 82.

42) *Höllwerth* in *GeKo Wohnrecht I* § 1105 ABGB Rz 22.

43) *Binder/Pesek in Schwimann/Kodek* ABGB Praxiskommentar⁴ § 1105 ABGB Rz 5; *Lovrek in Rummel/Lukas*, ABGB⁴ § 1108 Rz 6.

44) *Binder/Pesek in Schwimann/Kodek* ABGB Praxiskommentar⁴ § 1105 ABGB Rz 5; *Riss in Kletečka/Schauer*, ABGB-ON⁰² § 1105 Rz 1.

45) *Lovrek in Rummel/Lukas*, ABGB⁴ § 1108 Rz 6.

46) *Klang in Klang*, V² 83.

47) Wiewohl darauf hinzuweisen ist, dass der OGH von seiner bisherigen Judikatur in den 1990er Jahren zwischenzeitlich abgewichen ist und bei Bestandverträgen in EKZ nicht mehr regelmäßig von Pachtverträgen ausgeht, sondern hinsichtlich der Frage, ob Geschäftsraummiete oder Unternehmenspacht vorliegt, auf eine Einzelfallprüfung abstellt.

48) *Kletečka*, Wer muss nach Stehzeit in Einkaufszentren Zins zahlen? Die Presse 4.5.2020.

betont, dreht sich in einem EKZ alles um die Kundenströme,⁴⁹⁾ was umso mehr für ein Pachtverhältnis spricht.

4. RECHTSFOLGE, WENN DIE MIETE „UNBERECHTIGT“

NICHT BEZAHLT WIRD

Wird der Bestandzins unberechtigt nicht bezahlt, etwa, weil die Voraussetzungen des § 1104 ABGB nicht vorlagen, so stellt der qualifizierte Bestandzinsrückstand einen Kündigungsgrund dar. Der Bestandgeber hat die Zahlungspflicht des Bestandnehmers einzumahnen. Erfolgt bis zum darauffolgenden Zinstermin keine Zahlung, kann der Bestandgeber die vorzeitige Aufhebung des Vertrags begehren. Das gilt auch für einen teilweise unberechtigten dh überschießenden Mietzinseinbehalt.⁵⁰⁾

Im MRG-Vollanwendungsbereich kann, sofern der Bestandzinsreduktionsanspruch strittig ist, eine Beschlussfassung gemäß § 33 Abs 2 und 3 MRG begehrt werden. Diesfalls kann der Bestandnehmer auch im Nachhinein durch Leistung des ausstehenden Mietzinses die Räumung abwenden. Der Mieter hat jedoch im Fall eines rechtskräftig festgestellten Mietzinsrückstands Kostenersatz zu leisten. Sofern ihn kein grobes Verschulden trifft, kann er so, trotz seiner Fehleinschätzung, etwa im Fall einer Mietzinsminderung gemäß § 1096 ABGB das Räumungsverfahren abwenden.

5. VERTRAGLICHER AUSSCHLUSS DER §§ 1104 ff ABGB

Auslegung einer unbestimmten Gefahrenübernahme durch den Bestandnehmer

Die Bestandzinsminderungsansprüche der §§ 1104, 1105 ABGB stellen dispositives Recht dar und können somit von den Parteien vertraglich auch

anders geregelt werden, „*es steht den Parteien frei, die Gefahr auch anders zu verteilen*“.⁵¹⁾ Aufgrund des dispositiven Charakters der §§ 1104 ff ABGB ist dem Parteiwillen (§ 914 ABGB) Vorrang zu geben.⁵²⁾

Für den Fall, dass eine abweichende vertragliche Regelung getroffen wurde, gelangt jedoch die speziell für diesen Fall geschaffene Auslegungsregel des § 1106 ABGB zur Anwendung. Diese soll den Bestandnehmer bei unbestimmter Formulierung vor einer allzu weiten Ausdehnung seiner Haftung, also vor einer zu weitgehenden Gefahrenübernahme schützen.⁵³⁾ Eine unbestimmte Gefahrenübernahme nach §§ 1104 f ABGB ist daher *eng auszulegen*.⁵⁴⁾ Übernimmt der Bestandnehmer die Haftung für alle Gefahren, ohne weitere oder nähere Bezeichnung, so sollen davon nur die im Gesetz bestimmten Fälle, nämlich: Feuer- und Wasserschäden, sowie Wetterschläge umfasst sein. Wurde ohne Vornahme einer Konkretisierung die Übernahme aller Gefahren vereinbart, sollen tatsächlich nur jene Gefahren auf den Bestandnehmer überbunden werden, an die „*die Parteien vermutlich gedacht haben*“.⁵⁵⁾ somit die in § 1106 I. Satz ABGB genannten. Bei diesbezüglichen Vereinbarungen ist jedoch stets die konkrete Vertragsformulierung ausschlaggebend und daher im jeweiligen Einzelfall genau zu prüfen.

RESÜMEE

Die aktuelle COVID-19-Situation stellt mit ihren flankierenden gesetzlichen und behördlichen Maßnahmen, insbesondere dem zeitlich begrenzten Verbot des Kundenverkehrs für bestimmte Handelseinheiten eine große Herausforderung für Bestandnehmer und Bestandgeber dar. Zwar bietet das ABGB mit den §§ 1104 ff auf den ersten Blick einen Lösungsansatz

für die Risikoverteilung in der gegenseitlichen Situation, allerdings besteht hinsichtlich entscheidender Detailfragen teilweise keine höchstgerichtliche Judikatur, und es sprechen aus unserer Sicht die überwiegenden Argumente dafür, dass eine Aussetzung oder selbst eine Reduktion des Bestandzinses wegen COVID-19 nicht in jedem Fall zulässig ist. Zum einen ist zweifelhaft, ob die Betretungsverbote einen außerordentlichen Zufall darstellen; zum anderen führt, selbst wenn der Kundenverkehr temporär eingeschränkt ist, dies meist nicht zu einer gänzlichen Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts. Einerseits stehen solche Bestandobjekte den Bestandnehmern weiterhin zur Nutzung zur Verfügung, andererseits stellt sich die Frage, ob die gegenständlichen Betretungsverbote nicht überhaupt der Risikosphäre des Bestandnehmers zuzuordnen sind, da längst nicht alle Handelseinheiten und Betriebe von diesen betroffen sind. Letztlich sind auch immer die vertraglichen Regelungen zu berücksichtigen und es ist zu hinterfragen, ob eine weitere Nutzung im Rahmen des vertraglich bedungenen Gebrauchs nicht ohnedies weiterhin möglich ist. Bestandnehmer, die voreilig Bestandzinszahlungen einbehalten, setzen sich dem Risiko einer vorzeitigen Vertragsauflösung wegen qualifizierten Mietzinsrückstands aus und laufen Gefahr, dadurch ihr Bestandobjekt zu verlieren.

49) *Kletečka*, Wer muss nach Stehzeit in Einkaufszentren Zins zahlen? Die Presse 4.5.2020.

50) *Pesek/Nademleinsky* in *Schwimmann/Neumayr*, ABGB Taschenkommentar⁴ § 1118 ABGB Rz 12.

51) *Klang* in *Klang*, V², 85.

52) *Lovrek* in *Rummel/Lukas*, ABGB⁴ § 1108 ABGB Rz 10.

53) *Klang* in *Klang*, V², 85.

54) *Binder/Pesek* in *Schwimmann/Kodek*, ABGB Praxiskommentar⁴ § 1106 ABGB Rz 2.

55) *Klang* in *Klang*, V² 85; *Zeiller*, Kommentar III² 439.