



RECHTSANWÄLTE  
mag. gudrun draxler\*  
mag. robert rexels\*  
mag. natascha vrablè

RECHTSANWALTANWÄRTERIN  
mag. tanja messner

nikolaiplatz 4  
a-8020 graz

t: +43 (0)316 26 97 70  
f: +43 (0)316 26 97 70-70  
e: office@drs.at  
w: www.drst.at

## Auswirkungen der Coronavirus-Krise auf Mietverhältnisse



KOOPERATIONSANWALT  
univ.-lekt. dr. stefan lausegger, LLM (LSE)

Nach § 1104 ABGB entfällt die Verpflichtung zur Leistung von Miet- oder Pachtzinsen, wenn das Bestandsobjekt wegen eines **außergewöhnlichen Zufalls nicht gebraucht oder benutzt** werden kann. In diesem Fall entfällt auch die Wiederherstellungspflicht des Bestandgebers.

Ein **außergewöhnlicher Zufall** iSd § 1104 ABGB ist ein elementares Ereignis, das stets einen größeren Personenkreis trifft und von Menschen nicht beherrschbar ist, weshalb auch für dessen Folgen von niemandem Ersatz erwartet werden kann. Es handelt sich um massive, nicht abgrenzbare und für den Einzelnen nicht fassbare Ereignisse. § 1104 ABGB zählt **beispielhaft** Ereignisse auf, die als außergewöhnliche Zufälle zu qualifizieren sind. Darunter fallen beispielsweise Krieg, Überschwemmungen oder auch **Seuchen**. Die Erfüllung des Tatbestandes wurde von der Rechtsprechung auch bei **behördlich verfügbaren Verboten** und Umständen, die außerhalb des Bestandsobjekts eingetreten sind und den Zugang zu diesem hindern, angenommen. Auch im Falle von **nicht provozierten hoheitlichen Verfügungen** liegt ein außergewöhnlicher Zufall iSd § 1104 ABGB vor, der dessen Anwendung begründet.

Aufgrund der derzeit in Österreich herrschenden Coronavirus-Epidemie, hat die Bundesregierung zur Eindämmung der Ausbreitung, Maßnahmen beschlossen. Unter anderem wurde die Schließung zahlreicher Betriebe, Gastronomie, Geschäfte, Fitnessstudios, Kinos, Bars, Nachtclubs, etc., behördlich angeordnet. Nicht nur dass COVID-19 von der Weltgesundheitsorganisation bereits als weltweite Pandemie eingestuft wird, und damit von einer Seuche iSd § 1104 ABGB auszugehen ist, stellen auch die daraus resultierenden behördlich angeordneten Schließungen einen außergewöhnlichen Zufall iSd § 1104 ABGB dar.

Für Betriebe, die aufgrund einer behördlichen Anordnung geschlossen werden mussten, ist der Anwendungsbereich des § 1104 ABGB daher eröffnet. Die Unbenutzbarkeit führt jedoch nicht zum Erlöschen des Bestandvertrages, jedoch wird dem Mieter das Recht eingeräumt, den Vertrag nach § 1117 ABGB aufzulösen. Dies insbesondere dann, wenn nicht zu erwarten ist, dass das Bestandsobjekt in absehbarer Zeit, wieder gebrauchsfähig ist. In erster Linie ordnen die §§ 1104 & 1105 ABGB jedoch die (teilweise) Zinsbefreiung vom Mietzins bzw Pachtzins wegen Gebrauchsbeeinträchtigung an. Im

Ergebnis bedeutet das, dass für die Dauer der behördlich angeordneten Schließung kein Mietzins zu entrichten ist.

Dennoch ist auf die Bestimmungen im jeweiligen Mietvertrag zu achten, da dieser für den Fall von außerordentlichen Zufällen durchaus abweichende Regelungen enthalten kann, sodass beispielsweise laut Mietvertrag im Einzelfall, der Mieter im Falle von außergewöhnlichen Zufällen haftet.

Während § 1104 ABGB die gänzliche Unbrauchbarkeit des Bestandobjektes behandelt (behördlich angeordnete Schließungen), regelt § 1105 ABGB die Folgen einer teilweisen Unbenützbarkeit. Wird die **Benützbarkeit des Bestandobjekts** durch einen außergewöhnlichen Zufall, wie ihn auch § 1004 ABGB voraussetzt, **zum Teil vereitelt**, **reduziert** sich der **Bestandzins** im gleichen Verhältnis.

Wir empfehlen daher nehmen Sie Kontakt mit dem Vermieter auf und vereinbaren Sie die Aussetzung des Mietzinses unter Verweis auf § 1104 ABGB, oder stellen Sie die Mietzahlungen unter Verweis auf § 1104 ABGB ein. Sollten Sie Ihr Mietzinse weiterhin bezahlen „wollen“, zahlen Sie Mieten nur noch unter Vorbehalt, anderenfalls könnte von einem konkludenten Verzicht auf eine Mietzinsminderung bzw Mietzinsbefreiung ausgegangen werden. Von einer einseitigen Reduktion oder Aussetzung der Mietzahlungen ohne den Vermieter über die Gründe (Anwendung § 1104 ABGB) wird jedoch abgeraten, zumal dies wohl eine Mietzinsklage des Vermieters zur Folge haben wird.

Zusammengefasst haben Mieter, die aufgrund des Coronavirus von behördlichen angeordneten Schließungen betroffen sind gem §§ 1104 bzw 1105 ABGB für die Dauer der angeordneten Maßnahmen Anspruch auf Mietzinsreduktion bzw Mietzinsaussetzung und sollte dieser Anspruch jedenfalls mit dem Vermieter abgesprochen bzw kommuniziert werden.