

Handel & Gastronomie: Noch viel Unsicherheit bei Mietreduktionen

Im Unterschied zu den Wohnungsmietern hat der Gesetzgeber für die Mieter von Geschäftslokalen keine Corona-bedingten Schutzmaßnahmen erlassen. Schließlich ist in § 1104 des ABGB ohnehin geregelt, dass bei außerordentlichen Zufällen wie Seuchen – und als solche wird Corona von Juristen angesehen – kein Miet- oder Pachtzins zu entrichten ist. Vorausgesetzt, der Mietgegenstand kann wegen der Seuche nicht benutzt werden und im Mietvertrag wurde der § 1104 nicht ausgeschlossen.

Wer also während des harten Lockdowns sein Geschäft, Fitnessstudio oder Restaurant zusperrn musste, konnte sich auf § 1104 berufen, um die Zahlung von Miete und Betriebskosten einzustellen. Hier gibt es mittlerweile die ersten Urteile von Bezirksgerichten, die mieterfreundlich ausfielen. Urteile sind aber noch rar und die Fälle nicht immer vergleichbar. Das Corona-Thema wird die Gerichte noch Jahre beschäftigen.



Erste Urteile sehen die Mieter im Recht, die für ihre geschlossenen Geschäftslokale die Mietzahlung aussetzen

Ist der Mietgegenstand teilweise nutzbar (§ 1105), z. B. das Büro, das Lager oder die Küche für Essenszustellung, so beschränkt sich die Mietzahlung auf diesen nutzbaren Teil.

Ob und wie weit der Mietgegenstand tatsächlich nutzbar ist, hat allerdings das Potenzial für Streitigkeiten mit dem Vermieter. Kann der Mieter nicht schnell einen florierenden Online-Handel in den geschlossenen Flächen betreiben, profitiert nicht auch ein geschlossenes Geschäft vom Werbeeffect seines Schaufensters und können die Um-

sätze nicht einfach später nachgeholt werden? „Ein schnelles Umstellen auf einen Online-Handel wird wohl nicht zumutbar sein“, so Rechtsanwältin Birgit Kraml von Wolf Theiss. Bezüglich Werbewirkung des Schaufensters und Nachholen von Umsätzen gab es im Herbst schon ein erstes Urteil eines Wiener Bezirksgerichts. Hier bekam der Mieter eines geschlossenen Friseursalons recht, der die Miete zu 100 Prozent minderte. Der vom Vermieter angeführte Werbeeffect seines Schaufensters spielte im Lockdown keine Rolle und Friseurbesuche können nicht nachgeholt werden.

Keine Miete trotz Umsatzersatz?

Muss die Miete gezahlt werden, wenn der Mieter staatliche Förderungen bekommt? Der Fixkostenzuschuss steht auch für Mietzahlungen zu, allerdings nur für jene, die der Mieter nicht herabsetzen konnte. Der Mieter ist verpflichtet, mit seinem Vermieter nachweislich zumindest über eine Mietzinsminderung zu verhandeln. „Andernfalls läuft er Gefahr, den Zuschuss über die zu viel bezahlte Miete zurückzahlen zu müssen“, sagt Martin Foerster von Graf Pitkowitz Rechtsanwälte.

Anders ist es beim Umsatzersatz. Er wird unabhängig von der Höhe der tatsächlich anfallenden Kosten ausbezahlt. Muss der Mieter mit dem erhaltenen Geld also die Miete voll oder teilweise weiter bezahlen, auch wenn sein Geschäft geschlossen ist? „Es steht zumindest in keinem Gesetz, dass ich bei Umsatzersatz die Miete nicht mindern darf“, so Foerster. Ist es gerecht, dass der Vermieter keine oder nur Teile der Miete bekommt, während der Mieter hohe staatliche Förderungen erhält? Darüber wird wohl noch vor Gericht gestritten werden. Eine Überförderung ist vermutlich nicht der Wunsch des Ge-

setzgebers. Vermieter könnten argumentieren, dass dem Mieter – je nach Höhe des Umsatzersatzes – kein oder nur geringer Schaden entstanden ist und er die Miete (teilweise) zahlen muss.

Was gilt nach den Lockdowns?

Wenn nach dem dritten Lockdown Geschäfte und Gastronomie aufsperrn dürfen: Muss dann wieder die volle Miete bezahlt werden? Wahrscheinlich gibt es dann immer noch behördliche Einschränkungen. Wegen der Abstandsregeln dürfen weniger Kunden in die Läden, in Restaurants müssen Tische frei

bleiben, wegen der Reisebeschränkungen bleiben Touristen aus. „Man muss hier unterscheiden, ob es sich um behördliche Einschränkungen handelt, die die Allgemeinheit betreffen, oder den konkreten Mietgegenstand. Ein Souvenirladen leidet zwar unter den Reisebeschränkungen, darf aber weiter aufsperrn und kann daher die Miete sehr wahrscheinlich nicht mindern, da ihm der Vermieter ja keine bestimmte Kundenzahl garantiert hat“, sagt Foerster. Das sieht auch Kraml so: „Ein Umsatzrückgang berechtigt noch nicht zur Mietzinsminderung. Auch wenn die Kunden wegen der Abstandsregel vor dem Geschäft warten müssen, fällt das wohl noch unter das Risiko des Unternehmers. Bei einem Theater oder Restaurant, wo statt 100 nur noch 50 Menschen reindürfen, wird man wohl argumentieren, dass der Mietgegenstand nur noch teilweise zum bedingenen Gebrauch nutzbar ist.“ In welcher Höhe die Minderung gerechtfertigt ist, lässt sich nicht pauschal beantworten. Es ist immer eine Einzelfallentscheidung. Mit unsicherem Ausgang, wenn es vor Gericht geht. Anwälte appellieren daher an beide Seiten, sich außergerichtlich zu einigen.



„Es steht zumindest in keinem Gesetz, dass ich bei Umsatzersatz die Miete nicht mindern darf.“

Martin Foerster,
Graf Pitkowitz Rechtsanwälte