

2. Instanz bestätigt: Geschäftsmieten im Lockdown gekürzt

Covid-19. Wiener Buchhändler konnte nur noch sein Lager nutzen. Landesgericht Wien bejaht erstmals ausführlich Mietzinsreduktion.

VON BENEDIKT KOMMENDA

Wien. Morgen vor einem Jahr, am 16. März 2020, begann der erste Lockdown in Österreich: Alle Geschäfte mit Ausnahme des Handels mit Lebensmitteln und anderen Gütern des täglichen Bedarfs mussten wegen der um sich greifenden Corona-Epidemie geschlossen bleiben. Mussten sie trotzdem die Miete für ihre Geschäftslokale zahlen? Nachdem mittlerweile mehrere Bezirksgerichte entschieden haben, dass die Vermieter einen Zinsausfall hinnehmen müssen, hat nun das Landesgericht für Zivilrechtssachen (ZRS) Wien in zweiter Instanz erstmals eine Grundsatzentscheidung im selben Sinn getroffen – und dabei noch weitere Klarstellungen getroffen.

Buchhandlung in der Josefstadt

Kläger war ein Buchhändler in Wien Josefstadt. Ab jenem Montag durfte niemand mehr das etwa 100 Quadratmeter große Geschäft betreten, bloß Stammkunden in der näheren Umgebung wurden auf Bestellung persönlich beliefert. Der Umsatz schrumpfte auf zwei bis fünf Prozent des Vergleichszeitraums im Jahr davor zusammen.

Der Betreiber zahlte die Miete für den März kommentarlos zur Gänze; im Folgemonat – die zwangsweise Schließung sollte bis 13. April dauern – überwies er den Betrag aber nur noch unter Vorbehalt einer Rückforderung; zugleich wies er die Hausverwaltung darauf

hin, dass er einen Anspruch auf Rückzahlung der halben Monatsmiete für März habe, alles inklusive Betriebskosten.

Laut ABGB muss ein Mieter keinen Zins zahlen, wenn der Mietgegenstand wegen „außerordentlicher Zufälle“ nicht benutzt werden kann (§ 1104). Beispielfaß nennt das Gesetz neben Feuer oder Krieg unter anderem Seuchen. Wie nun das ZRS bestätigt, ist auch das Coronavirus ein solcher Zufall. „In Hinblick darauf, dass die WHO (*Weltgesundheitsorganisation, Anm.*) von einer Pandemie spricht, ist die Krankheit ‚Covid-19‘ jedenfalls im Hinblick auf die zu ihrer Bekämpfung erlassenen Gesetze und Verordnungen als Seuche im Sinne des § 1104 ABGB anzusehen“ (39 R 27/21s).

Dass, wie der Vermieter einwendet, die Pandemie zu keiner Substanzschädigung des Mietobjekts geführt hat, ist für das Berufungsgericht irrelevant: „Entscheidend ist, ob die Gebrauchsmöglichkeit objektiv – gemessen am Vertragszweck – beseitigt oder eingeschränkt ist“, so das Gericht. Der Ausnahmesituation entsprechend, für welche die genannte Bestimmung gedacht ist, mussten auch länger zurückliegende Gerichtsentscheidungen berücksichtigt werden: etwa über die Beschlagnahme einer Wohnung in der unmittelbaren Nachkriegszeit durch eine Besatzungsmacht, die ebenfalls als Anwendungsfall des § 1104 angesehen worden ist.

Noch weiter zurück ins Archiv blickt der Dreirichtersenaat bei der aktuell höchst umstrittenen Frage, wie sich der staatliche Fixkostenzuschuss auf die Zinsreduktion auswirkt. Zu einer gleich gelagerten Frage hat der Oberste Gerichtshof (OGH) in einem Plenissimarbeschluss anno 1915 Stellung genommen, der sich mit Wohnungen beschäftigt, die während des Ersten Weltkriegs evakuiert worden sind. Auch damals wurden Mieter finanziell unterstützt. Das tat der Anwendung der Zinsreduktion aber keinen Abbruch, „weil insbesondere der notwendige Kausalzusammenhang zwischen den Zuwendungen an den Mieter und dem Schaden des Vermieters nicht vorhanden ist“.

Nach Ansicht des Berufungsensats ist dieser Auffassung „jedenfalls für den Zeitraum des ‚ersten Corona-Lockdowns‘ uneingeschränkt zu folgen“. (Für die weiteren Schließungen könnte eine andere Beurteilung angezeigt sein, fügt das Gericht hinzu.) Es sei nicht Aufgabe des Mieters, durch Verzicht auf eine ihm gesetzlich zustehende Mietzinsbefreiung bzw. -minderung auf Kosten des

Steuerzahlers Förderungsleistungen zu beantragen, um diese dem Vermieter zukommen zu lassen.

Apropos Minderung: Der Buchhändler hat, vertreten durch Anwalt Markus Bulgarini (Höhne, In der Maur & Partner), nur eine Mietzinsreduktion auf etwa ein Drittel in Anspruch genommen; damit trug er dem Umstand Rechnung, dass er die Lagerräumlichkeiten im Keller weiterhin nutzen konnte. Das ZRS sah darin eine „ohnedies vermietetfreundliche Berechnung“ und billigte dem Kläger die geforderte Rückzahlung zu.

Die Entscheidung ist rechtskräftig, sie kann unter keinen Umständen vor den OGH kommen, der allerdings einst in anderen Fällen das letzte Wort zu sprechen ha-

ben wird. Dem Vernehmen nach haben sich immerhin die Bestandsenate des ZRS untereinander abgesprochen.

Bar für eine Stunde öffnen?

Unterdessen hat auch das Bezirksgericht Josefstadt eine weitere (nicht rechtskräftige) Entscheidung über einen Mietzinsausfall getroffen. Mieter war in diesem Fall ein Nachtlokal, das während des ersten Lockdowns überhaupt hatte geschlossen halten müssen, später aber gerade einmal von 22 bis 23 Uhr hätte öffnen dürfen. Laut BG Josefstadt war das Lokal (Anwältin: Alexandra Schwarz) auch in diesem Zeitraum praktisch unbenutzt und daher von der Pflicht befreit, Miete zu zahlen.