

Zinsentfall aufgrund der COVID-19-Pandemie (OGH 21.10.2021, 3 Ob 78/21y)

Der jüngst ergangenen oberstgerichtlichen Entscheidung zur Folge, stellt die **Corona-Pandemie** eine **Seuche** im Sinne des **§ 1104 ABGB** dar und berechtigt –unter gewissen Voraussetzungen– zur Nichtentrichtung des Mietzinses.

§ 1104 ABGB normiert: *"Wenn die in Bestand genommene Sache wegen außerordentlicher Zufälle, als Feuer, Krieg oder **Seuche**, großer Überschwemmungen, Wetterschläge, oder wegen gänzlichen Misswachses gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann, so ist der Bestandgeber zur Wiederherstellung nicht verpflichtet, doch ist auch **kein Miet- oder Pachtzins zu entrichten.**"*

Zum Sachverhalt: In einem gerichtlichen Vergleich hat sich die Mieterin eines Geschäftslokals mit dem vereinbarten Verwendungszweck "Sonnenstudio" gegenüber dem Vermieter verpflichtet, im Fall eines auch nur teilweisen Zahlungsverzugs das Mietobjekt zu räumen. Die Miete für April 2020 wurde nicht bezahlt. Dem Vermieter wurde sodann die Räumungsexekution bewilligt. Im Rahmen der Impugnationsklage machte die Klägerin (Mieterin) geltend, dass kein Zahlungsverzug bestehe, da sie von der Entrichtung des Mietzinses zur Gänze wegen des coronabedingten Betretungsverbot für Kundenbereiche befreit gewesen sei. Das Sonnenstudio wurde im April 2020 geschlossen und auch nicht für andere Zwecke genutzt.

Das Erstgericht gab der Klage statt, weil die Unbenutzbarkeit des Bestandobjektes aufgrund eines behördlich verfügten Verbots eine solche im Sinn des § 1104 ABGB sei. Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten nicht Folge und bestätigte die Entscheidung des Erstgerichtes.

Der Oberste Gerichtshof ("OGH") folgt in seiner rechtlichen Beurteilung der überwiegenden Auffassung der Literatur, nach der die COVID-19-Pandemie mit dem deshalb angeordneten Betretungsverbot grundsätzlich einen Anwendungsfall des § 1104 ABGB bilden kann. Zu den in § 1104 ABGB unter anderem ausdrücklich genannten Elementarereignissen gehört

die "Seuche" und versteht man darunter eine Infektionskrankheit, die infolge ihrer großen Verbreitung und der Schwere des Verlaufs eine Gefahr für die Allgemeinheit darstellt. Diese Definition trifft laut OGH unzweifelhaft auf COVID-19 zu.

Für das Sonnenstudio galt aufgrund der Schließungsverordnung im April 2020 ein Betretungsverbot und durfte das Bestandsobjekt in diesem Zeitraum nicht entsprechend der vertraglichen Vereinbarung genutzt werden. Die Klägerin konnte das Bestandsobjekt *auch nicht teilweise nutzen. Das bloße **Belassen des Inventars im Bestandsobjekt stellt keine Nutzung zum vertraglich vereinbarten (Geschäfts-)Zweck dar.*** Die Klägerin war daher gemäß § 1104 ABGB berechtigt, für diesen Monat den Bestandzins nicht zu leisten.

Ob der Entfall der Mietzinszahlungspflicht nach § 1104 ABGB auch die **Betriebskosten** umfasst, bleibt in der oberstgerichtlichen Entscheidung ebenso offen wie die Frage, welche Bedeutung **staatliche Hilfeleistungen** an den Geschäftsraummieter (wie der Fixkostenzuschuss) auf die Anwendung des § 1104 ABGB haben.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch die Entscheidung des Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien vom **17.02.2021** zu **GZ 39 R 27/21s**: Auch in dieser Entscheidung wurde die COVID-19-Pandemie bereits als "Seuche" im Sinne des § 1104 ABGB qualifiziert und zudem ausgesprochen wie folgt: *"Werden die Nutzungsmöglichkeiten von gemieteten Geschäftsräumen durch allgemeine Betretungsverbote, die von den Behörden zur Bekämpfung der Verbreitung verhängt werden, beseitigt oder eingeschränkt, entfällt bzw mindert sich der Mietzins gem §§ 1104 und 1105 ABGB. Bedenken hinsichtlich der Verfassungsmäßigkeit dieser Regelungen bestehen nicht. Das Ausmaß der Zinsminderung bei teilweisem Entfall der Nutzungsmöglichkeiten richtet sich auch im Anwendungsbereich der §§ 1104 und 1105 ABGB nach den Grundsätzen des § 1096 Abs 1 ABGB, also nach der relativen Berechnungsmethode (Vergleich der Mietzinse, die ohne und mit der Gebrauchsbeeinträchtigung am Markt erzielbar sind)."*

Ergebnis:

1. COVID-19 ist eine Seuche im Sinne des § 1104 ABGB.
2. Die Voraussetzungen für den Zinsentfall im Sinne des § 1104 ABGB sind auch dann erfüllt, wenn sich die Unbenützbarkeit nicht unmittelbar aus der Seuche ergibt, sondern Ausfluss einer deshalb getroffenen behördlichen Anordnung ist.
3. Abgestellt wird auf die vereinbarte Nutzung des Geschäftslokales und nicht darauf, ob es eine andere Nutzungsmöglichkeit gegeben *hätte* – also ob man ein anderes Geschäft (zum Beispiel einen Supermarkt anstatt eines Sonnenstudios) hätte betreiben können.
4. Im Einzelfall ist daher zu prüfen, inwieweit das Bestandobjekt im Rahmen des behördlichen Betretungsverbot im Sinne des vertraglich Vereinbarten verwendet wird, wobei das bloße Belassen des Inventars in den Räumen keine "Nutzung" zum vertraglich vereinbarten Zweck darstellt. Bei bloß eingeschränkter Benutzbarkeit (zB Click & Collect oder Abholservice in der Gastronomie) kann der Mietzins allenfalls gemindert werden (§1105 ABGB).
5. Wie mit Betriebskosten und staatlichen Hilfen umzugehen ist, beantwortet der OGH nicht.