

**Gastbeitrag.** Die gesetzlich vorgesehene Mietzinsreduktion wegen Unbrauchbarkeit des Objekts hat ihre Tücken: Wer den Zins vorschnell zahlt, übernimmt ungewollt das Insolvenzrisiko des Vermieters. Einvernehmliche Lösungen sind anzuraten.

## Warum auch Zahlen unter Vorbehalt riskant ist

VON BETTINA KNÖTZL  
UND JUDITH SCHACHERREITER

Wien. Die Botschaft an alle von den verordneten Geschäftssperren und Ausgangsbeschränkungen betroffenen Unternehmer zieht als Lichtblick in dunklen Krisenzeiten durch die Medien: Gemäß § 1104 f ABGB entfällt der Mietzins (teilweise), wenn der Mieter seine Mieträume „wegen außerordentlicher Zufälle“, z. B. „Feuer, Krieg oder Seuche“ (teilweise) nicht nutzen kann. Geschäftsraummieter dürfen den Mietzins für die betroffenen Geschäftslöcher reduzieren oder sogar entfallen lassen.

Zahlreiche Unternehmer denken, sie hätten eine Sorge weniger. Ein Blick ins Detail zeigt allerdings, dass Mietverhältnisse im Geschäftsbereich komplex sind. Die Geltendmachung dieser Forderung ist voller Tücken:

Die Bestimmung ist weniger klar, als sie auf den ersten Blick scheint. Praktische Bedeutung hatte § 1104 ABGB zuletzt bei der Beschlagnahme von Geschäftsräumen durch die Besatzungsmächte. Es gibt kaum Rechtsprechung, auf die man bei der Auslegung zurückgreifen kann. Darüber hinaus verlangt die Geltendmachung der Reduktion bzw. des Entfalls juristisches und verhandlungstaktisches Fingerspitzengefühl.

### Höhe der Reduktion unklar

Eine Mietzinsreduktion tritt zwar mit Beginn der Beeinträchtigung von Gesetzes wegen ein. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Reduktion von vornherein feststeht. Wenn ein Geschäftslokal teilweise nutzbar ist, kann es schwierig werden, die Höhe der Reduktion zu bestimmen. Vermieter stellen bereits in Frage, ob die unternehmerische Entscheidung für die Umstellung auf Home-Office gesetzlich notwendig war, freiwillig getroffen wurde oder der rechtlich gebotene Zustand auch mit anderen Mitteln erreichbar gewesen wäre. Noch ist ungewiss, unter welchen Voraussetzungen die Gerichte künftig die



Lokale und die meisten Geschäfte müssen geschlossen halten – auch in der Fußgängerzone in der Wiener Innenstadt. [Clemens Fabry]

Anwendbarkeit des § 1104 ABGB bejahen oder verneinen werden. Überdies muss der Vertrag selbst geprüft werden: Wurde eine Mietzinsreduktion für den Krisenfall vertraglich ausgeschlossen? Ein solcher Ausschluss kann aber seinerseits nichtig, also ungültig sein.

Nur eines ist sicher: Mieter und Vermieter werden zu all dem unterschiedliche Ansichten haben.

Wenn der Mieter mit seiner Ansicht falsch liegt und dennoch den Mietzins ganz oder teilweise zurückbehält, riskiert er eine außerordentliche Vertragsauflösung wegen Zahlungsverzugs (§ 1118 ABGB) – auch wenn er sich völlig im Recht wähnt. Am Ende schafft erst die letzte Gerichtsinstanz Klarheit über die Mietzinshöhe und die Wirksamkeit der Auflösung. Beide Seiten müssen jahrelang mit diesem Risiko leben.

Gleichermassen riskiert derjenige, der sich – um des Friedens Willen – vorläufig ruhig verhält und seinen Mietzins in voller Höhe

(vorbehaltlos) weiter bezahlt, dass sein Schweigen als Verzicht gewertet wird. Die Folge: Er kann später weder eine Reduktion noch einen Rückforderungsanspruch geltend machen. Der Geschäftsführung des Mieters könnte pflichtwidriges Verhalten vorgeworfen werden.

Wer meint, den strittigen Beitrag „sicherheitshalber“ gerichtlich hinterlegen zu sollen, um das Risiko der außerordentlichen Kündigung abzuwenden, unterliegt einem Trugschluss: Die Hinterlegung hat gerade keine schuldbeitreffende Wirkung und beseitigt das Risiko daher nicht.

Für zahlungskräftige Mieter lockt ein Ausweg aus dem Dilemma: Die Zahlung „unter Vorbehalt“. Damit haushieren Vermieter derzeit. Sie schicken ihren Mietern entsprechende Einladungen bzw. Aufforderungen zur vollen Zahlung unter Vorbehalt. Allerdings lauert auch hier eine brandgefährliche Tücke: Der Mieter trägt plötzlich das Insolvenzrisiko des Vermieters.

Der Mieter behält zwar seinen Rückforderungsanspruch; geht der Vermieter später in Insolvenz, ist der Mieter auf die (meist im einstelligen Prozentbereich liegende) Quote verwiesen. Gerade bei professionellen Vermietern ist das eine ernst zu nehmende Gefahr in dieser Krise. Man denke etwa an den Vermieter eines Einkaufszentrums, dem auch andere Mieten ausfallen. Die Zahlung unter Vorbehalt ist daher keineswegs die Lösung.

### Schlechte Karten für Vermieter

In der Coronakrise sind die Karten für den Vermieter schlecht verteilt. Er muss das Objekt vermieten, bekommt aber keinen bzw. nur einen reduzierten Mietzins. Seine Rechtsposition könnte sich aber mit zunehmender Dauer der Krise verbessern, denn irgendwann könnte dem Vermieter auch ein außerordentliches Kündigungsrecht zustehen. Die kritische Frage ist: Wie lange muss der Vermieter den nichtzahlenden Mieter dul-

den? Kann er sich aus diesem wirtschaftlich nachteiligen Vertrag befreien und wenn ja, wann? Rechtlich wird die Frage über das Kriterium der Zumutbarkeit beantwortet. Wenn dem Vermieter die Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses unter den konkreten Umständen nicht mehr zumutbar ist, etwa weil er einen zahlenden Mieter gefunden hat (z. B. einen Lebensmittelhändler), wird er eine außerordentliche Kündigung erwägen. Er könnte sich auch auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen, um sich aus dem Vertrag zu lösen.

Die beruhigende Botschaft für den Mieter ist: Der OGH tendiert allgemein dazu, gemäß dem Grundsatz „pacta sunt servanda“ Verträge auch bei veränderten Umständen aufrechtzuerhalten. Allerdings finden sich auch vereinzelt Entscheidungen, die eine Auflösung wegen Unzumutbarkeit bejahen, wenn ein Vertragspartner durch die Fortsetzung des Vertrages geradezu in den finanziellen Ruin getrieben würde.

Wieder zeigt sich die Rechtsunsicherheit für den Einzelfall. Selten lässt sich von einem Fall auf andere Fälle schließen. Mit einem jahrelangen, kostspieligen Rechtsstreit mit ungewissem Ausgang ist zu rechnen. Wer Recht bekommt, entscheidet am Ende das letztinstanzliche Gericht anhand des konkreten Mietvertrages und einer umfassenden Abwägung der Interessen von Mieter und Vermieter. Insgesamt ist die Situation riskant und mit vielen Tücken gespickt.

Mieter wie Vermieter sollten die Rechtslage im Einzelfall umfassend prüfen, um dann auf Basis einer Risikoeinschätzung die besten und schlechtesten Alternativen gegenüber einer Vereinbarung auszuloten. Wer zwischen Best- und Worst-Case-Szenario eine wirtschaftlich vernünftige Vereinbarung findet, sollte diese nicht leichtfertig in den Wind schlagen.

Bettina Knötzl und Priv.-Doz. Dr. Judith Schacherreiter sind Rechtsanwältinnen und Partnerinnen bei Knoetzl.

## LEGAL § PEOPLE

# Branchen-News aus der Welt des Rechts

### Einsteiger der Woche

Die Rechtsanwaltskanzlei Dorda freut sich über eine neue Rechtsanwältin. **Elena Manachimova** verfügt über langjährige Erfahrung bei der Beratung internationaler Mandanten auf den Gebieten Einwanderungsrecht, Steuerrecht sowie Stiftungsrecht und grenzüberschreitende Nachfolgeplanung. „Elena Manachimova verbindet hohe juristische Kompetenz mit präziser Kommunikation und außergewöhnlichem Einsatz“, freut sich Partner **Elmar Drabek**, der die Praxisgruppe gemeinsam mit **Paul Doralt** leitet, über die neue Kollegin.

### Tipps der Woche

Der Verlag Manz bietet ab sofort eine Info-Offensive mit dem Motto „Herausfordernde Zeiten brauchen starke Partner“ an, in deren Rahmen laufend aktuelle, rechtliche Fragestellungen rund um Covid-19 beantwortet werden. Gerade jetzt ist die Verunsicherung in der Bevölkerung sehr hoch und muss



Der Verlag Manz bietet ab sofort aktuelle Rechtsinformationen. [Beigestellt]

tagesaktuell bedient werden. Eine Reihe an Manz Autoren hat es sich deshalb zur Aufgabe gemacht, täglich dazu zu informieren. Hier findet man dies in Zukunft: [www.manz.at/covid19](http://www.manz.at/covid19) - Digitale Lösungen findet man unter [www.manz.at/homeoffice](http://www.manz.at/homeoffice)

Die Plattform Future-Law unterstützt Kanzleien und Rechtsanwältinnen beim Umstieg auf Heimarbeit



Mario Eibl, gleam, und Christiane Feichter, Jarolim Partner. [Beigestellt]

und bietet Gratisversionen unterschiedlicher Legal Tech Anbieter. Mit dabei sind bereits JURIO, Advoodle und Eyson – das Angebot wird laufend erweitert. Link zur Website: <https://digitaleinitiative.future-law.at/> „Durch die aktuellen Entwicklungen sind viele dazu gezwungen, ihren Arbeitsalltag entsprechend anzupassen. Wir nutzen unsere Expertise, um bei dem Um-



Sophie Martinetz, Gründerin der Digitalisierungsoffensive. [Beigestellt]

stieg auf Heimarbeit zu unterstützen“, so **Sophie Martinetz**, CEO von Future-Law.

### Deals der Woche

Die Rechtsanwaltskanzlei Jarolim Partner hat die gleam technologies GmbH beim Einstieg von WhatAventure beraten. Rechtsanwält **Martin Kollar** hat die Transak-

tion betreut, unterstützt wurde er dabei von Rechtsanwaltsanwältin **Christiane Feichter**.

Vergangene Woche hat der Rat der EU einstimmig die Sanktionen gegen den früheren ukrainischen Premierminister Mykola Azarov aufgehoben. Entscheidend dafür war ein früherer juristischer Erfolg, mit dem die österreichischen Anwälte **Gabriel Lansky** und **Alexander Egger** von der Rechtsanwaltskanzlei Lansky Ganzger + Partner (LGP) schon zuvor Rechtsgeschichte geschrieben hatten. Die Rechtsanwältinnen erklären zu dieser wegweisenden Entscheidung: „Die Mühlen der Union mahlen langsam – aber sie mahlen.“

### LEGAL & PEOPLE

ist eine Verlagsserie der „Die Presse“ Verlags-Gesellschaft m.b.H. & Co KG  
**Koordination:** René Gruber  
**E-Mail:** [rene.gruber@diepresse.com](mailto:rene.gruber@diepresse.com)  
**Telefon:** +43/(0)1/514 14 263