

März 2020

## CORONA UND DIE PFLICHT, WEITERHIN MIETE ZU BEZAHLEN

Das ABGB kennt spezielle Regelungen darüber, welche Vertragspartei das Risiko der Unbrauchbarkeit des Mietobjekts infolge sogenannter "außerordentlicher Zufälle" zu tragen hat. § 1104 zählt beispielhaft Ereignisse des außerordentlichen Zufalls auf und erwähnt dabei ausdrücklich den Fall der "Seuche". Es ordnet das Risiko auf den ersten Blick dem Vermieter zu, indem der Mieter während der Unbrauchbarkeit des Mietobjekts nicht zur Entrichtung des Mietzinses verpflichtet ist.

Aber: ist es wirklich so einfach, wie in zahlreichen Medien und Rundschreiben propagiert wird?

Zunächst ist festzuhalten, dass es sich um dispositives Recht handelt – die Vertragsparteien also durchaus anderes vereinbaren und das Risiko so dem Mieter überwälzen können. Kaum ein Mietvertrag der letzten Jahrzehnte wird explizit das Risiko einer Seuche ansprechen. Allgemeiner gehaltene Klauseln über die Verteilung von Risiken und Gefahren sind jedoch gang und gäbe. Sind sie auf die derzeitige Situation anwendbar? Ändern sie, was das Gesetz für diesen Fall vorsieht? Sind sie auch wirksam und durchsetzbar?

Des Weiteren muss man sich die Frage stellen, ob das ganze Mietobjekt unbrauchbar ist (unbrauchbar wofür, genau?) und wie sich auswirkt, dass von einem – hoffentlich bald – vorübergehenden Zustand auszugehen ist.

Schließlich gibt es allenfalls Unterschiede zwischen Miete und Pacht. Welcher Vertrag liegt vor?

Der Wortlaut des Gesetzes bietet keine genauen Konturen, und die bisher vorliegende Rechtsprechung ist nicht eben überbordend – man möchte eigentlich dankbar dafür sein, dass es nicht öfter Anlass für diese Diskussion gibt. Alles kein Problem, weil das Epidemiegesetz ja Abhilfe schafft, wenn eine Betriebsstätte behördlich geschlossen wird? Das war einmal so, nunmehr hat das rasch verabschiedete Corona-Virus-Maßnahmegesetz eben diese Ersatzpflicht der Republik für eben diesen Fall außer Kraft gesetzt hat.

Und plötzlich hilft nicht mehr der Staat als Helfer in der Not, sondern die Pandemie trifft eine der beiden Vertragsparteien auch in wirtschaftlicher Hinsicht massiv. Es lohnt sich, den Mietvertrag noch einmal genau zu lesen, bevor man sich auf einen Standpunkt stellt und ein Risiko eingeht. Es ist vorprogrammiert, dass es Auseinandersetzungen geben wird und der Gesetzeswortlaut ist nur auf den ersten Blick eindeutig. Allenfalls lohnt es sich ja, jetzt einen Kompromiss zu Papier zu bringen.

## Über WOLF THEISS

Durch die Kombination von lokalem Wissen mit internationaler Kompetenz und wirtschaftlichem Know-how hat sich WOLF THEISS seit der Gründung vor etwa 60 Jahren in Wien zu einer der größten Kanzleien in Mittel-, Ost- und Südosteuropa (CEE/SEE) entwickelt. Heute beschäftigen wir über 340 Juristen aus den unterschiedlichsten Rechtsbereichen in 13 Ländern. Während dieser Zeit haben wir in zahlreichen Fällen juristisches Neuland betreten und erfolgversprechende Wege geebnet, von denen unsere Klienten heute profitieren.

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.



**Erik Steger**

Partner

[erik.steger@wolftheiss.com](mailto:erik.steger@wolftheiss.com)

T: +43 1 51510 5130

This memorandum has been prepared solely for the purpose of general information and is not a substitute for legal advice.

Therefore, WOLF THEISS accepts no responsibility if – in reliance on the information contained in this memorandum – you act, or fail to act, in any particular way.

If you would like to know more about the topics covered in this memorandum or our services in general, please get in touch with your usual WOLF THEISS contact or with:

Wolf Theiss  
Schubertring 6  
AT – 1010 Vienna

[www.wolftheiss.com](http://www.wolftheiss.com)