

Mietausfälle wegen Covid-19

Als Vermieter von Geschäftslokalen werden Sie unter Umständen in nächster Zeit mit dem Ausfall von Mieten aufgrund der Corona-Krise konfrontiert sein.

Ein in diesem Zusammenhang wichtiger Punkt ist die Prüfung, ob der Miet- oder Pachtzins wegen (vorübergehender) Unbrauchbarkeit eines Bestandobjektes (Geschäftslokale/Büros) reduziert werden darf. Weder das Mietrechtsgesetz noch das COVID-19 Gesetz sieht diesbezüglich eine Regelung vor. Daher muss auf die Rechtsgrundlagen des ABGB (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch) zurückgegriffen werden.

Dieses enthält in §§ 1096 und 1104 ABGB nachfolgende Regelungen:

- § 1096 Abs 1 ABGB
(...) Ist das Bestandstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandszeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, dass es zu dem bedungenen Gebrauche nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit.
- § 1104 ABGB
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.

Daraus ergibt sich, dass **der Vermieter das Risiko einer zufälligen Unbrauchbarkeit der vermieteten Immobilie trägt**. Ausdrücklich ist in diesem Zusammenhang sogar der Fall einer Seuche im ABGB erwähnt.

Nach Meinung der Mietrechtsexperten kann ein Unternehmer, der seinen Betrieb aufgrund der zuletzt ergangenen Verordnung BGBl 2020/96 geschlossen halten muss, von einer (vorübergehenden) gänzlichen Unbrauchbarkeit der gemieteten Immobilie ausgehen und den Miet- oder Pachtzins auf Null reduzieren.

Schwieriger ist der Fall der teilweisen Unbrauchbarkeit. Hier muss nicht nur zwischen Miet- und Pachtvertrag unterschieden werden, sondern es ist auch im Detail zu untersuchen welcher Gebrauch vertraglich vereinbart wurde. Beispielhaft kann hier ein Restaurantbetrieb angeführt werden: Wird in einem Mietvertrag als Verwendungszweck Restaurant mit Lieferservice vereinbart, dann liegt – trotz angeordneter Schließung des Restaurants – keine gänzliche Unbrauchbarkeit vor und die Miete wird nur teilweise reduziert.

Hinsichtlich jener Unternehmer, die ohne behördliche Anordnung und damit „freiwillig“ den Betrieb auf Homeoffice umgestellt haben, diskutieren die Experten noch, ob auch in diesen Fällen eine Mietreduktion denkbar ist. Hier sind allerdings noch viele Rechtsfragen offen.

Wichtig ist jedenfalls: Es muss jeder Einzelfall rechtlich geprüft werden!

Setzen Sie sowohl als Vermieter als auch als Mieter keine Schritte, ohne mit ihrem Rechtsberater die Miet- oder Pachtverträge geprüft zu haben.

TIPP:

Wenn Sie als Vermieter von Mietzinsausfällen betroffen sind und die Umsatzsteuer nicht aufgrund des Zahlungseingangs, sondern aufgrund Rechnungslegung schulden (z.B. GmbH), denken Sie daran, allfällige Dauerrechnungen zu korrigieren oder eine entsprechende Gutschrift auszustellen. Auf diese Weise vermeiden Sie eine Umsatzsteuerschuld aufgrund gelegter Rechnung.

Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen beratend zur Seite.