

Neues zum Thema Mietzinsminderung im Lockdown

Der Oberste Gerichtshof hat nun erstmals entschieden, wie sich der Covid-19-Lockdown auf den Mietzins von Gastronomiebetrieben auswirkt, wenn diese ein Liefer- und Abholservice anbieten konnten.

Bereits in einem früheren Beitrag haben wir darüber informiert, dass ein Covid-19-Lockdown dazu führen kann, dass Geschäftslokale nicht betreten werden dürfen und Mieter daher unter Umständen keinen Mietzins zahlen müssen.

Im gegenständlichen Fall des OGH hat ein Wirt in einem Mietobjekt eine Gastwirtschaft betrieben. Da im zweiten Covid-19-Lockdown das Betreten von Gastgewerbebetrieben zum Zwecke der Konsumation verboten war, zahlte der Wirt von November 2020 bis Jänner 2021 keine Miete. Daraufhin wurde er jedoch vom Vermieter auf Zahlung des Mietzinses geklagt. Der Vermieter begründete dies damit, dass die Gastronomie auch während des Lockdowns Lieferservices anbieten sowie Speisen und Getränke zum Abholen verkaufen durfte. Aus Sicht des Vermieters war daher das Mietobjekt auch im Lockdown nicht ganz unbrauchbar. Der Mieter wandte allerdings ein, dass der Betrieb von Take-away und Lieferservice nicht zum Geschäft einer Gastwirtschaft zählen würde, sondern davon nur die Bewirtung von Gästen vor Ort in einem Lokal umfasst sei. Zudem habe der Mieter auch vor den Lockdowns kein Liefer- und Abholservice angeboten. Der Fall landete schließlich beim Obersten Gerichtshof.

Das Höchstgericht führte zunächst aus, dass der Betrieb einer Gastwirtschaft alle Tätigkeiten, zu denen der Betreiber nach der Gewerbeordnung berechtigt ist, umfasst, somit auch Liefer- und Abholservice. In einem Lockdown habe daher der Mieter einer Gastwirtschaft daher objektiv die Möglichkeit, ein solches Service anzubieten. Diese Möglichkeit begründe eine zumindest teilweise Brauchbarkeit des Geschäftslokals, sodass der Mietzins auch zumindest teilweise bezahlt werden muss. Dabei mache es keinen Unterschied, ob ein Liefer- und Abholservice schon vor Ausbruch der Pandemie angeboten worden ist.

Der Mietzins könne nach Ansicht des OGH nur dann zur Gänze entfallen, wenn der Mieter beweisen kann, dass die Etablierung eines solchen Services nicht (sofort) zumutbar ist und dabei ein nachhaltiges Verlustgeschäft zu erwarten wäre – etwa aufgrund des für den konkreten Betrieb fehlenden Kundenkreises. Kann der Mieter dies nicht beweisen, so hat er den Mietzins – zumindest zum Teil – zu bezahlen.

Für weitergehende Fragen steht Ihnen das Team der Weinrauch Rechtsanwälte GmbH jederzeit zur Verfügung.

(Mai 2022)

Infos: <https://weinrauch-rechtsanwaelte.at>

Fehring



M kanzlei@anwaltei.at

T +43 3155 20 994

F +43 3155 20 994 150

A Hauptplatz 9 | 8350 Fehring